

Città di Meda

Provincia di Monza e Brianza



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12

PGT

Variante 2025 al Piano delle Regole RP.05 Norme Tecniche di Attuazione

• BOZZA 21 marzo 2025 •

Sindaco

Luca Santambrogio

Autorità procedente

Paola Cavadini

Progettisti

Massimo Bianchi

Marco D. Engel

Assessore all'Urbanistica

Andrea Boga

Segretario comunale

Paola Cavadini

Autorità competente

Massimiliano Belletti

Consulenti legali

Paolo Bertacco

Adottato dal C.C. con delibera
Pubblicato
Approvato dal C.C. con delibera
Pubblicato sul BURL

n° del
il
n° del
n° del

Documento di Piano 2025 e varianti al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi elaborati a partire dal PGT 2016 elaborato da:

Gruppo di lavoro pianificazione	Franco Aprà e Marco Engel con Massimo Bianchi
Mobilità	POLINOMIA srl
Aspetti normativi	Fortunato Pagano

Indice

Titolo I - Generalità

Art. 1	Contenuto, finalità e principi del Piano delle Regole	pag. 1
Art. 2	Coordinamento del Piano delle Regole con gli altri documenti del PGT	pag. 2
Art. 3	Definizione dei parametri e degli indici edilizi	pag. 2
Art. 4	Destinazioni d'uso	pag. 3
Art. 5	Aree di pertinenza	pag. 4
Art. 6	Parcheggi di uso privato	pag. 4
Art. 7	Attuazione del Piano delle Regole	pag. 5
Art. 8	Capacità edificatoria di perequazione	pag. 6
Art. 9	Tutela dell'ambiente	pag. 6

Titolo II – Disciplina delle aree

Art. 10	Suddivisione del tessuto urbano consolidato aree omogenee	pag. 7
Art. 11	Disposizioni generali per le aree del tessuto urbano consolidato	pag. 7
Art. 12	Area A - Nucleo e complessi sparsi di antica formazione	pag. 9
Art. 13	Aree B - Tessuto urbano consolidato residenziale e polifunzionale	pag. 11
Art. 14	Aree D - Aree del tessuto urbano consolidato produttivo	pag. 14
Art. 15	Ambiti di rigenerazione urbana	pag. 15
Art. 16	Comparti soggetti a revisione dei piani attuativi vigenti	pag. 17
Art. 17	Aree E - Aree agricole e boschive	pag. 17
Art. 18	Aree non soggette a trasformazione urbanistica	pag. 18
Art. 19	Parco naturale del Bosco delle Querce	pag. 18
Art. 20	Aree del parco Regionale delle Groane e della Brughiera Briantea	pag. 18
Art. 21	Area di cava del Piano Cave Provinciale	pag. 19

Titolo III - Attività Commerciali

Art. 22	Attività di commercio al dettaglio	pag. 20
Art. 23	Contestualità tra le procedure urbanistiche ed edilizie e quelle amministrative commerciali	pag. 22
Art. 24	Impianti per la distribuzione del carburante per autotrazione	pag. 22

Titolo IV - Vincoli e salvaguardie

Art. 25	Vincoli e salvaguardie	pag. 23
Art. 26	Repertorio dei beni storico architettonici e ambientali	pag. 23
Art. 27	Fasce di rispetto	pag. 23
Art. 28	Area di rigenerazione ambientale della sponda del Tarò	pag. 25
Art. 29	Componente geologica, idrogeologica e sismica	pag. 25

Titolo V - Norme transitorie e finali

Art. 30	Salvaguardia delle procedure urbanistiche ed edilizie attivate in attuazione del PRG 1997 e del PGT 2012	pag. 26
Art. 31	Immobili in contrasto con le prescrizioni del Piano delle Regole	pag. 27

ALLEGATI

1. Schede di progetto dei comparti soggetti a revisione dei piani attuativi vigenti
2. Documentazione da produrre a corredo dei Piani e Programmi Attuativi
3. Definizione delle destinazioni d'uso

Appendici

1. DGR 8/9211 del 30 marzo 2009
2. Definizioni Tecniche Uniformi (DTU), All. B alla DGR 24-10-2018 n° XI/695

Titolo I - Generalità

Art. 1	Contenuto, finalità e principi del Piano delle Regole
1.1	Il Piano delle Regole: • congiuntamente al Documento di Piano e al Piano dei Servizi costituisce, ai sensi della L.R. Lombardia n. 12/2005, una articolazione del PGT; • viene redatto sulla base e nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 10 della L.R. 12/2005 nonché in coerenza con gli obiettivi definiti dal Documento di Piano e in accordo con quanto stabilito nel Piano dei Servizi; • ha la funzione di dettare norme differenziate sull'utilizzo delle aree comprese nel tessuto urbano consolidato, su quelle destinate all'agricoltura e sulle aree non soggette a trasformazione urbanistica.
1.2	Le presenti Norme Tecniche di Attuazione hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
1.3	L'individuazione delle aree disciplinate dal Piano delle Regole è contenuta nella "Carta della disciplina delle aree" (Tav. RP01). Le presenti Norme Tecniche di Attuazione integrano le indicazioni contenute negli elaborati grafici, secondo gli orientamenti espressi nella Relazione Illustrativa.
1.4	Gli elaborati costitutivi del Piano delle Regole sono i seguenti: RA.01 Caratteri del tessuto edilizio esistente RA.02 Carta delle aree e degli immobili dismessi RA.03 Repertorio degli edifici di interesse storico architettonico e testimoniale RA.04 Caratteri e valori degli edifici del nucleo storico RP.01 Carta della disciplina delle aree RP.01^{bis} Carta della disciplina delle aree - a, b, c, d (scala 1/2.000) RP.02 Disciplina degli interventi sugli edifici del nucleo di antica formazione RP.03 Carta del Consumo di suolo RP.04 Relazione illustrativa RP.05 Norme Tecniche di Attuazione RP.06 Manuale per l'intervento sugli edifici dei nuclei storici
1.5	In caso di difformità fra gli elaborati costituenti il presente Piano delle Regole prevalgono nell'ordine: a) le Norme Tecniche di Attuazione; b) le tavole della disciplina delle aree; c) nell'ambito degli elaborati grafici quelli di maggior dettaglio; d) gli altri elaborati grafici con valore di analisi e di indirizzo. In caso di difformità fra le previsioni del Piano delle Regole e quelle contenute nei Piani di settore comunali, la prevalenza deve essere stabilita applicando il principio di specialità.
1.6	Le disposizioni contenute nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione, in caso di difformità, prevalgono su altre eventuali norme regolamentari comunali inerenti la medesima materia.
1.7	I rapporti tra il Comune, i cittadini e i professionisti riguardanti l'interpretazione e l'applicazione delle presenti Norme Tecniche di Attuazione saranno informati ai seguenti principi:
1.7.1	Principio del risultato Il Comune di Meda e i soggetti interessati dal PGT perseguono gli obiettivi della rigenerazione urbana e dell'edificazione sostenibile, secondo il migliore rapporto possibile tra la qualità della proposta edilizia e il contesto urbano esistente e nel rispetto dei principi di legalità e trasparenza. Il principio del risultato costituisce attuazione del principio del buon andamento e dei correlati principi di efficienza, efficacia ed economicità. Esso è perseguito nell'interesse della comunità medese. Il principio del risultato costituisce criterio prioritario per l'esercizio del potere amministrativo e per l'individuazione della regola del caso concreto.

1.7.2 Principio dell'indifferenza funzionale

Al fine di attuare gli obiettivi della rigenerazione urbana e dell'edificazione sostenibile, l'attività di pianificazione urbanistica di regola non preclude alcuna destinazione rispetto agli immobili già esistenti o di futura realizzazione.

Nell'applicazione del principio dell'indifferenza funzionale occorre considerare il contesto urbanistico già esistente al momento dell'intervento edilizio, al fine di evitare la coesistenza tra destinazioni tra loro incompatibili e di raggiungere un'equilibrata e razionale organizzazione del territorio.

1.7.3 Principio di buona fede e di tutela dell'affidamento

Nei singoli procedimenti edilizi l'Amministrazione comunale, gli operatori economici e tutti i soggetti interessati che vengono in contatto con essa si comportano reciprocamente nel rispetto dei principi di buona fede e di tutela dell'affidamento.

1.7.4 Principio di sussidiarietà

In attuazione dei principi di solidarietà sociale, di sussidiarietà orizzontale ed efficienza amministrativa, ai fini del perseguimento del principio del risultato e nel rispetto dei principi di legalità e trasparenza, nella realizzazione di opere pubbliche dipendenti dall'attività edilizia, il Comune di Meda privilegia l'intervento dell'operatore economico e/o del privato autorizzato. In tali circostanze, previa valutazione discrezionale da parte del Comune, sarà possibile prevedere lo scomputo delle opere dagli oneri di urbanizzazione.

Sono fatte salve soluzioni diverse per ragioni di legittimità od opportunità economica, giuridica o tecnica.

Art. 2 Coordinamento del Piano delle Regole con gli altri documenti del PGT
--

Per quanto non trattato dalle presenti Norme si rimanda ai contenuti degli altri atti del PGT (Documento di Piano e Piano dei Servizi).

Art. 3 Definizione dei parametri e degli indici edilizi
--

3.1 Definizioni Tecniche Uniformi

L'edificazione dei suoli è disciplinata sulla base delle definizioni e dei parametri contenuti nelle Definizioni Tecniche Uniformi (DTU), di cui all'Allegato B alla DGR 24 ottobre 2018 n. XI/695, riprodotte nell'Appendice 2 alle presenti Norme, che trovano diretta applicazione. Gli aggiornamenti delle DTU e delle altre disposizioni sovraordinate in materia edilizia prevalgono sulle disposizioni comunali con essi eventualmente incompatibili e si intendono immediatamente recepiti all'interno della disciplina del presente Piano delle Regole senza necessità di variante allo stesso.

3.2 Disciplina delle distanze

Le definizioni di distanza e di altezza dell'edificio, come disposte dalle DTU, si specificano come segue:

Dc = distanza dai confini del lotto di proprietà;

Df = distanza tra fabbricati;

Ds = distanza dal ciglio delle strade carrabili;

H = altezza del fronte (DTU n. 27 e 28).

Ove non diversamente specificato nelle norme del Titolo II (Disciplina delle aree), si prescrivono le seguenti distanze minime:

Dc = H/2 con un valore minimo di m 5,00;

Df = H dell'edificio più alto con un valore minimo di m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti ai sensi dell'art. 9 del D.M. 1444/1968.;

Ds = valore minimo di m 5,00 salvo allineamento alla cortina stradale.

Art. 4	Destinazioni d'uso
---------------	---------------------------

- 4.1** Ai sensi dell'art. 51, comma 1, della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, configura destinazione d'uso urbanistica di un'area la funzione o il complesso di funzioni ammesse dallo strumento di pianificazione. Nelle richieste di rilascio dei titoli edilizi, anche convenzionati, o di approvazione dei piani attuativi deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni relative alle destinazioni d'uso.
- 4.2** Ai sensi degli artt. 9bis e 23ter del DPR 380/2001, la destinazione d'uso degli immobili o delle unità immobiliari esistenti è quella indicata nel titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.
- 4.3** Per ciascuna area il PGT identifica:
- a) la destinazione principale o specifica, in quanto riconosciuta come prevalente nella condizione di fatto o in quanto rappresenta la vocazione dell'area che il Piano delle Regole intende confermare e incentivare;
 - b) le destinazioni non ammissibili e pertanto escluse, in quanto in contrasto con la destinazione principale;
 - c) le ulteriori destinazioni d'uso che, in quanto integrative o agevolanti la destinazione d'uso principale, costituiscono le destinazioni complementari o accessorie o compatibili con la destinazione principale.
- 4.4** Le definizioni delle destinazioni d'uso sono riportate nell'Allegato 3 alle presenti Norme, sono suddivise in gruppi funzionali coerenti con la ripartizione di cui all'art. 23ter del DPR 380/2001 e hanno valore prescrittivo e vincolante. Le definizioni delle destinazioni d'uso sono recepite anche nel Documento di Piano e nel Piano dei Servizi.
- 4.5** **Incentivazione all'insediamento delle piccole attività economiche**
Fermo restando sia l'assolvimento di tutti gli adempimenti normativi e regolamentari previsti per l'insediamento di attività economiche, sia la loro ammissibilità in base alle successive norme specifiche dettate per ogni area, non configura mutamento di destinazione d'uso l'utilizzo di unità immobiliari esistenti aventi SL massima pari a 250 mq oppure, di unità immobiliari esistenti in cui risultano insediate attività commerciali aventi SV massima pari a 250 mq, per l'insediamento di una attività avente destinazione d'uso riconducibile ad uno dei seguenti gruppi funzionali:
Gf 3a.4 Attività artigianali di servizio;
Gf 3a.5 Commercio all'ingrosso;
Gf 3b.1 Piccole attività terziarie;
Gf 3b.5 Attività ludico-ricreative;
Gf 4a.1 Esercizi commerciali di vicinato (VIC);
Gf 4b.1 Pubblici esercizi;
Gf 4b.3 Locali di intrattenimento e svago.
Detta disciplina si applica anche nel caso di modifica della destinazione d'uso di piccole unità immobiliari ricomprese nei Gruppi funzionali Gf 1 (residenza di SL < mq 150) o Gf 3a (Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale di SL < mq 250) in una destinazione d'uso riconducibile ad uno dei gruppi funzionali sopra elencati.
Ai fini dell'applicazione dell'incentivazione di cui al presente articolo, l'insediamento di attività aventi destinazione d'uso riconducibile ad uno dei gruppi funzionali sopraelencati potrà essere ottenuto tramite interventi edilizi di manutenzione straordinaria.
- 4.6** **Mutamenti di destinazione d'uso**
Nel rispetto del principio dell'indifferenza funzionale, i mutamenti di destinazione d'uso che non implicano la realizzazione di opere edilizie, se conformi alle previsioni urbanistiche comunali e alla vigente normativa igienico-sanitaria, sono ammessi e restano unicamente assoggettati alle disposizioni degli artt. 51 e 52 della LR 12/2005.
Il Piano dei Servizi definisce in quali casi le modifiche di destinazione d'uso ammissibili in base alle norme di ciascuna area richiedano la verifica della dotazione di superfici per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.
Per la verifica della dotazione di parcheggi pertinenziali si applicano le disposizioni dettate al successivo art. 6.

Art. 5	Aree di pertinenza
---------------	---------------------------

- 5.1** Al fine di garantire un ordinato assetto dell'edificato, si considerano aree di pertinenza degli edifici quelle aree sulla cui superficie sono stati applicati gli indici di edificabilità per il calcolo della Superficie Lorda (SL) o del Volume (V) edificabile.
- 5.2** Le aree di pertinenza degli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano delle Regole, o degli edifici realizzati in attuazione dello stesso, non potranno essere ulteriormente conteggiate a fini edificatori se non per conseguire l'edificabilità massima consentita dal PGT.
- 5.3** Il vincolo di pertinenza ha durata pari a quella dell'edificio al quale si riferisce.
- 5.4** Negli elaborati presentati per l'ottenimento del titolo abilitativo deve figurare l'individuazione delle aree di pertinenza unitamente alla dichiarazione che le stesse sono libere da precedenti vincoli di asservimento. In assenza di documentazione dotata di valore formale, si considera di pertinenza di un edificio l'area di sedime del medesimo e l'area circostante che, alla data di adozione della Variante 2025 al Piano delle Regole, risultino della medesima proprietà.
- 5.5** Per le trasformazioni edilizie conseguenti l'approvazione di un piano attuativo, le aree di pertinenza coincidono con le superfici individuate dal medesimo piano attuativo.

Art. 6	Parcheggi di uso privato
---------------	---------------------------------

- 6.1** Al fine di garantire un'ordinata gestione della sosta dei veicoli all'interno del territorio comunale, indipendentemente dalla dotazione di spazi pubblici di parcheggio, negli interventi edilizi di nuova edificazione, negli ampliamenti e negli interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica comportanti la completa demolizione del fabbricato e la sua ricostruzione, ai sensi della Legge n. 122/89, si devono prevedere superfici per parcheggi privati di pertinenza nella misura minima di mq 1 per ogni mc 10 di costruzione, salvo quanto di seguito specificato.
Per la verifica della dotazione di spazi per parcheggi di pertinenza, il volume di riferimento, per qualsiasi destinazione d'uso, corrisponde al Volume Urbanistico (VU) ricavato moltiplicando la SL per l'Altezza Urbanistica (AU) fissata dal presente Piano delle Regole nella misura di m 3,00 per ciascun piano, indipendentemente dall'altezza reale.
Nella realizzazione dei parcheggi privati all'aperto si applicano le disposizioni del Regolamento comunale del verde.
- 6.2** Le aree per parcheggi pertinenziali devono essere reperite:
- a) nell'ambito delle aree interessate dagli interventi da realizzare tramite titolo abilitativo semplice o, qualora ciò non fosse possibile, anche esternamente al lotto di pertinenza;
 - b) negli interventi subordinati a permesso di costruire convenzionato o a pianificazione attuativa, all'interno della superficie fondiaria o, qualora non fosse possibile, nel sottosuolo delle aree di urbanizzazione asservite all'uso pubblico, purché non venga pregiudicato l'uso pubblico in superficie.
- 6.3** Ferme restando le disposizioni di cui ai precedenti commi, per le destinazioni d'uso di seguito indicate devono essere garantite le seguenti dotazioni:
- a) per la residenza (Gf1): almeno 2 posti auto per ciascun alloggio di dimensione superiore a mq 80 di SL; un posto auto per ciascun alloggio di dimensione inferiore;
 - b) per SL > 250 mq con destinazione ad attività terziarie del gruppo funzionale Gf 3b, a pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago del gruppo funzionale Gf 4b, nonché ad attività commerciali del gruppo Gf 4a ad eccezione di Gf 4a.1: posti macchina per una superficie pari al 40% della SL, compresi gli spazi di accesso e di manovra.
- Si intende per "posto auto" una superficie di almeno m 5 x 2,50 dedicata allo stazionamento del veicolo, al netto delle pareti divisorie e perimetrali e degli spazi di accesso e manovra. Per detti posti auto dovrà essere documentata l'adeguatezza e la funzionalità degli spazi di accesso e di manovra.
- 6.4** Negli interventi di manutenzione straordinaria, che prevedano un aumento del numero delle unità abitative, è richiesto l'adeguamento della dotazione di posti auto pertinenziali in modo che sia

garantito il rispetto della misura minima di parcheggi pertinenziali disposta al precedente comma 6.3, primo capoverso, del presente articolo.

- 6.5** Nel caso di ampliamenti e ristrutturazioni di fabbricati esistenti, le prescrizioni relative ai parcheggi pertinenziali vanno verificate con riferimento all'estensione della SL aggiuntiva o al maggior numero di unità abitative eventualmente realizzate.
Non sono considerati ampliamenti o interventi di nuova costruzione gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti accessibili unicamente dall'alloggio sottostante e non costituenti nuova unità immobiliare.
- 6.6** Nei casi previsti dal 6.3, 6.4 e 6.5, qualora sia dimostrata l'impossibilità di assolvere l'obbligo di reperimento degli spazi a parcheggio, gli interventi saranno assentiti previo versamento al Comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio a parcheggio da reperire. Ferma restando l'applicazione della disposizione della legge 122/1989 citata al primo comma del presente articolo, la superficie minima dei parcheggi è da verificare assumendo il valore convenzionale di mq 12,5 per posto auto.

Art. 7 Attuazione del Piano delle Regole

7.1 Modalità di attuazione

Il Piano delle Regole si attua:

- con titolo abilitativo semplice secondo quanto stabilito dalla legislazione statale e regionale;
- con permesso di costruire convenzionato;
- con piani attuativi.

7.2 Attuazione tramite Permesso di Costruire Convenzionato

Il ricorso al Permesso di Costruire Convenzionato è possibile nei casi disposti dalla legislazione statale e regionale e prevede la stipula di una convenzione avente i medesimi contenuti previsti per le convenzioni dei piani attuativi.

7.3 Attuazione tramite Piani Attuativi

7.3.1 Negli elaborati del Piano delle Regole sono individuati i comparti per la cui attuazione è necessaria la presentazione di un Piano Attuativo. In sede di presentazione del Piano Attuativo possono essere richieste variazioni del perimetro dei comparti per renderlo coerente con le risultanze delle verifiche catastali o dei rilievi effettuati *in loco*, purché tali variazioni riguardino una superficie non superiore al 5% della superficie del comparto stesso. Variazioni di entità maggiore comporteranno l'approvazione di un Piano Attuativo in variante al Piano delle Regole.

7.3.2 La SL realizzabile all'interno di ciascun comparto oggetto di Piano Attuativo si calcola applicando i parametri e gli indici dettati per ciascuna delle aree nei quali sono ricompresi.
Il Comune si riserva la facoltà di promuovere Piani Attuativi anche per ambiti territoriali per i quali la formazione di detto piano non risulta prescritta dal PGT.

7.3.3 È sempre assoggettata a pianificazione attuativa la realizzazione delle medie strutture di vendita di 3° livello (GF 4a.4) e delle grandi strutture (GF 4a.5), anche quando questa avvenga mediante il recupero di fabbricati in precedenza destinati ad altro uso.

7.3.4 La documentazione da produrre a corredo dei Piani Attuativi è elencata in allegato alle presenti Norme (Allegato 2).

7.4 Atto unilaterale d'obbligo

In tutti i casi nei quali le presenti norme assoggettano l'attuazione degli interventi al rilascio di un Permesso di Costruire Convenzionato, la convenzione può essere sostituita da un atto unilaterale d'obbligo se la dichiarazione di volontà di colui che intende richiedere il permesso di costruire risulta idonea e sufficiente ad assumere tutti gli obblighi previsti dal presente PGT e non sia necessario il concorso della dichiarazione di volontà dell'Amministrazione Comunale.

Art. 8 Capacità edificatoria di perequazione

In applicazione della disciplina della perequazione, la capacità edificatoria attribuita dal Piano dei Servizi alle aree da questo destinate a servizi e spazi pubblici può essere sommata alla capacità edificatoria assegnata alle aree residenziali del tessuto consolidato (Aree B1) ed agli Ambiti di Rigenerazione ai fini del raggiungimento dell'indice massimo, come indicato a successivi artt. 13 e 15 e per le altre finalità disposte dalle presenti Norme.

Per le stese finalità può essere utilizzata la capacità edificatoria di compensazione attribuita alle aree "B2" come disposto al successivo art. 13.3.2.

Art. 9 Tutela dell'ambiente

- 9.1** Nei processi di attuazione del Piano delle Regole trovano applicazione le vigenti disposizioni di legge in materia di ecologia e di valutazione dell'impatto ambientale.
- In particolare, per gli interventi da effettuarsi su aree in precedenza utilizzate per attività produttive o di deposito, o sulle quali vi sia ragione di ritenere che possano essersi verificati fenomeni di contaminazione del terreno, il proponente gli interventi di trasformazione dovrà produrre, a corredo della documentazione allegata alla proposta di Piano Attuativo o, in caso di interventi realizzabili con titolo abilitativo semplice, a corredo della documentazione allegata alla richiesta del titolo abilitativo, una indagine preliminare sulla qualità del suolo e del sottosuolo che accerti la compatibilità dell'intervento con la destinazione dell'area, nonché il rispetto delle previsioni e dei requisiti previsti dalla legislazione statale e regionale e del Regolamento Locale di Igiene.
- 9.2** Tutti gli interventi di trasformazione assoggettati a pianificazione attuativa, compresi gli strumenti di programmazione negoziata, dovranno uniformarsi agli indirizzi e alle prescrizioni del Rapporto Ambientale nella parte concernente i criteri ambientali di attuazione delle previsioni di piano e le eventuali misure di mitigazione, salve le più specifiche prescrizioni contenute nella disciplina statale e regionale e nei regolamenti comunali.

Titolo II – Disciplina delle aree

Art. 10 Suddivisione del Tessuto Urbano Consolidato in aree omogenee

10.1 Fermo restando il principio dell'indifferenza funzionale, il Piano delle Regole ripartisce il Tessuto Urbano Consolidato (TUC) nelle seguenti classi di aree aventi caratteristiche omogenee per morfologia, densità edilizie, vocazioni funzionali:

Aree A Nucleo e complessi edilizi di antica formazione;

Aree B Aree del TUC residenziali e polifunzionali;

Aree D Aree del TUC per attività produttive di beni e servizi.

Le aree sopra elencate sono ripartite in sottoclassi coerentemente con i rispettivi caratteri e vocazioni.

Il Piano delle Regole individua, inoltre:

Aree E Aree destinate all'agricoltura;

Aree NST Aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Il Piano riporta inoltre il perimetro del Parco Regionale delle Groane e della Brughiera Briantea all'interno del quale si applica la disciplina del relativo Piano Territoriale di Coordinamento (PTC).

10.2 Per ognuna delle classi sopra elencate le presenti norme definiscono le destinazioni d'uso ammesse, nonché gli indici e i parametri regolatori dell'edificabilità.

Art. 11 Disposizioni generali per le aree del tessuto urbano consolidato

11.1 Salvaguardia della SL esistente

Nelle aree del TUC il Piano delle Regole consente la conservazione della SL esistente nei casi in cui le presenti norme ammettano la sostituzione degli edifici esistenti con nuovi edifici tramite interventi di demolizione e ricostruzione, comunque classificabili, ad eccezione degli edifici ricadenti in aree divenute inedificabili per effetto di vincoli sopravvenuti, apposti in applicazione di disposizioni di legge statale o regionale.

La SL esistente prima degli interventi di demolizione dovrà essere quantificata e asseverata applicando i criteri previsti dalle DTU per il calcolo della Superficie Lorda (SL) e della Superficie Accessoria (SA).

La conservazione della SL esistente è subordinata al rispetto delle norme morfologiche (altezze, distanze, rapporti di copertura e di permeabilità, allineamenti delle cortine stradali) dettate dalle presenti Norme per ciascuna area.

Per gli interventi di sostituzione di edifici esistenti:

- ove detti edifici comprendano sottotetti recuperabili a fini abitativi, il nuovo edificio potrà realizzare direttamente una superficie abitabile in sottotetto nella quantità che era consentita negli edifici esistenti prima della demolizione;
- ove la ricostruzione rispetti la sagoma e il sedime dell'edificio preesistente é ammessa, oltre al mantenimento della SL, anche la conferma dei rapporti di copertura, delle altezze e delle distanze esistenti prima della demolizione, anche se non conformi agli indici e parametri dettati per ciascuna delle aree omogenee.

11.2 Salvaguardia del verde privato

Fatte salve le più specifiche disposizioni contenute nei regolamenti comunali in materia, ogni richiesta di titolo abilitativo deve essere corredata dal rilievo delle alberature esistenti, nonché dal progetto dettagliato della nuova sistemazione a verde, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle zone a giardino o a orto, delle opere accessorie di pavimentazione, di recinzione e di arredo fisso.

Il Piano delle Regole dispone al successivo art. 13.2.7 specifiche misure a salvaguardia dei giardini privati di maggiore estensione e rilevanza urbana.

11.3 Servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico

La SL destinata a servizi pubblici o di uso e interesse pubblico o generale, come definiti all'art. 9, comma 10, della L.R. 12/05, non deve essere computata ai fini della verifica della capacità edificatoria realizzabile nell'area di intervento nel caso in cui non ecceda il limite del 30% della capacità edificatoria prevista in progetto. La SL destinata a servizi pubblici e di uso pubblico eccedente il limite sopra indicato dovrà, invece, essere considerata nella verifica della capacità edificatoria ammissibile nell'area di intervento.

Qualora, successivamente al rilascio del certificato di agibilità, dovesse cessare la funzione di servizio alla quale era stata destinata quota parte della SL di progetto, la stessa potrà essere utilizzata per l'insediamento delle altre destinazioni d'uso consentite dal piano previa acquisizione della corrispondente quota di diritti edificatori di perequazione di cui al precedente art. 8 delle presenti norme.

11.4 Edificazioni a confine

Fatte salve le vigenti disposizioni di legge, l'edificazione a confine è consentita nei seguenti casi:

- a) quando il PGT indica l'obiettivo di preservare o realizzare la continuità della cortina edilizia stradale;
- b) negli interventi di demolizione e ricostruzione, comunque classificati, che prevedano la ricostruzione di un fabbricato preesistente collocato sul confine;
- c) quando il lotto adiacente presenta un fabbricato edificato sul confine (costruzione in aderenza);
- d) quando la costruzione sul confine sia assentita con atto convenzionale stipulato tra i titolari dei lotti confinanti.

11.5 Zone di confine tra aree residenziali e produttive

Negli interventi che interessano zone di confine tra aree residenziali (B) e produttive (D) dovrà essere garantita una adeguata fascia di interposizione fra i relativi fabbricati e dovranno essere adottate misure idonee (dossi, pareti verdi, vegetazione, ecc.) a proteggere le residenze da eventuali emissioni di fumi, di rumori e di polveri. L'adeguatezza di tali misure dovrà essere comprovata dal progettista in sede di presentazione del Piano Attuativo o di richiesta di rilascio del titolo abilitativo.

11.6 Dotazione di aree per servizi e spazi pubblici

La dotazione di aree per servizi e spazi pubblici prevista per gli interventi di nuova edificazione soggetti a pianificazione attuativa o al rilascio di un Permesso di Costruire Convenzionato, nonché per i casi di mutamento di destinazione d'uso, è disciplinata dagli artt. 11 e 13 delle NTA del Piano dei Servizi.

Nei casi di mutamento della destinazione d'uso connessi a interventi di demolizione e ricostruzione, comunque classificati, che comportino la realizzazione di nuovi fabbricati con sedimi o sagome diversi da quelli dei fabbricati preesistenti, deve essere garantita per intero la dotazione di aree per servizi e spazi pubblici prevista dall'art. 11 delle NTA del Piano dei Servizi.

11.7 Misure per la deimpermeabilizzazione dei suoli urbani

Negli interventi, comunque classificati, che comportino la demolizione integrale dei fabbricati esistenti, ove venisse dimostrata l'impossibilità di conseguire il rapporto di permeabilità (IPF) dettato per le aree B1 e per gli Ambiti di Rigenerazione, deve essere comunque garantita una riduzione della superficie impermeabilizzata nella misura minima del 5% rispetto allo stato di fatto precedente gli interventi.

11.8 Misure per la sostenibilità ambientale e la resilienza urbana

11.8.1 In applicazione del principio di edificazione sostenibile, gli interventi edilizi devono tendere alla minimizzazione delle emissioni di carbonio e al miglioramento del microclima urbano. Tale obiettivo può essere raggiunto attraverso l'utilizzo, in forma alternativa o cumulativa, a titolo esemplificativo dei seguenti elementi:

- a. soluzioni a elevate prestazioni energetiche;
- b. interventi di rinaturalizzazione, quali ad esempio forme di verde integrato negli edifici (terrazzamenti o giardini privati);
- c. utilizzo di materiali sostenibili o a contenuto riciclato;
- d. adozione di finiture superficiali con un alto coefficiente di riflettanza solare.

- 11.8.2 Nel caso in cui sia previsto il mantenimento della cortina edilizia, il rispetto di tale obbligo può avvenire, in alternativa, anche tramite la creazione di una "cortina verde", per tale intendendosi quella formata dalla piantagione di alberature e vegetazione sulla proprietà privata che conservi il fronte edilizio sulla strada, con conseguente arretramento dell'edificio.

Art. 12 Area A - Nucleo e complessi di antica formazione

12.1 Definizioni e obiettivi

Nelle tavole di piano sono individuati il nucleo e i complessi edilizi sparsi di antica formazione. Gli edifici che vi sono compresi costituiscono, individualmente o nel rapporto col contesto, testimonianza di paesaggio urbano storicamente significativa.

Ai sensi dell'art. 27 della Legge 5 agosto 1978, n. 457, le aree A sono classificate come zona di recupero del patrimonio edilizio esistente e sono inoltre assimilate all'omonima zona di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Il nucleo storico di Meda e i complessi edilizi di interesse storico sono, inoltre, individuati come aree di rigenerazione urbana ai sensi della LR 18/2019.

Nelle aree A gli interventi devono tendere prioritariamente alla conservazione degli edifici esistenti di valore storico testimoniale e al ripristino e alla valorizzazione delle loro qualità architettoniche o tipologiche.

12.2 Destinazioni d'uso

Destinazioni principale e complementari	La destinazione d'uso principale è la residenza (Gruppo funzionale Gf 1). Sono con essa compatibili le attività terziarie (Gf 3), e le attività di pubblico esercizio del Gf 4b.1 (PE1 con SL ≤ mq 250).
Destinazioni escluse	Sono escluse le funzioni attinenti la produzione di beni di tipo industriale o artigianale (Gruppo funzionale Gf 3a), ad eccezione delle funzioni attinenti l'artigianato di servizio (Gf 3a.4)
Commercio	Ferma restando la facoltà di introdurre attività commerciali di vicinato (Gf 4a.1), le altre attività di commercio al dettaglio (Gf 4a), sono compatibili alle condizioni di cui ai successivi artt. 22 e seguenti.

12.3 Categorie di intervento

Fermi restando, per tutti gli edifici, la possibilità di realizzare interventi di manutenzione straordinaria e l'obbligo del rispetto delle prescrizioni morfologiche dettate al successivo art. 12.6, la facoltà di realizzare interventi edilizi di maggiore entità è dettata nel prospetto che segue con riferimento alla classificazione indicata per ciascun edificio nella Tav. RP 02.

Cat.	Descrizione	Indirizzi	Interventi ammessi
A	Edifici emergenti di valore storico, culturale, artistico	Conservazione integrale	Restauro e risanamento conservativo
B	Tessuto edilizio storico di valore testimoniale	Riqualificazione e dello spazio pubblico con mantenimento delle caratteristiche generali.	Ristrutturazione edilizia nonché demolizione e nuova costruzione con modifica di sagoma e sedime nel rispetto delle prescrizioni morfologiche
C	Altri edifici	Demolizione e ricostruzione senza vincoli particolari	Demolizione e ricostruzione
D	Fabbricati accessori	Mantenimento delle superfici coperte senza recupero di SL	Demolizione e ricostruzione.

12.4 Capacità edificatoria

- 12.4.1 La capacità edificatoria assegnata alle aree A è pari all'esistente, con le specificazioni di seguito riportate.
Per tutti gli interventi è consentito ricavare una maggiore SL senza modifica della sagoma e del sedime del fabbricato esistente. È consentito l'incremento della superficie complessiva edificata (=

SL + SA) attraverso l'aggiunta di uno o più piani fuori terra applicando le disposizioni relative alle altezze dei fabbricati dettate al successivo comma 12.5.

12.4.2 I fabbricati accessori individuati nella Tav. RP02 possono essere oggetto di interventi di demolizione ed eventuale ricostruzione, con conservazione della relativa superficie coperta; la superficie accessoria non potrà essere sommata alla SL dei fabbricati principali ai fini della determinazione della capacità edificatoria.

12.4.3 Dotazione di parcheggi privati
In tutti gli interventi edilizi comportanti la realizzazione di nuove unità abitative autonome deve essere prevista la realizzazione di almeno un posto auto pertinenziale per ciascuna unità, salvo il ricorso alla facoltà contemplata all'art. 6.

12.5 Altezza dei fabbricati

12.5.1 Per tutti gli edifici del NAF è sempre consentito il mantenimento delle altezze esistenti.

12.5.2 Nel caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione, comunque classificati, non potrà in nessun caso essere superata l'altezza massima:
 $H = m\ 13,50$

12.5.3 L'aggiunta di un nuovi piani fuori terra è consentita nei seguenti casi:

- quando il fabbricato oggetto dell'intervento risulta adiacente ad un fabbricato con tre piani fuori terra; in tal caso il proponente dovrà dotarsi di diritti edificatori nella misura corrispondente alla SL aggiuntiva da realizzare, applicando le disposizioni dettate dalle NTA del Piano dei Servizi del Documento di Piano e dalle presenti Norme;
- quando l'aggiunta è finalizzata alla realizzazione al piano terreno di autorimesse accessibili dalla corte interna, con incremento della SA e senza incremento della SL;
- quando l'aggiunta è finalizzata alla realizzazione al piano terreno di nuovi negozi di vicinato con corrispondente incremento della SL; in tal caso dovrà essere garantito il mantenimento della destinazione commerciale per un periodo non inferiore a 5 anni; decorso tale periodo in caso di cessazione dell'attività di commercio al dettaglio, ai fini dell'inserimento di una diversa destinazione d'uso il proponente dovrà dotarsi di diritti edificatori aggiuntivi analogamente a quanto disposto al precedente primo alinea del presente comma.

12.5.4 L'incremento dell'altezza dei fabbricati è consentito a condizione che:

- sia comunque rispettata la distanza minima di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- sia garantito il rispetto delle norme dei regolamenti comunali relative al soleggiamento degli edifici.

12.5.5 Ad eccezione degli edifici ricadenti nella categoria "A" di cui al precedente 12.2, è sempre consentita, previo parere della Commissione per il Paesaggio, la demolizione dei fabbricati esistenti anche non comportante la ricostruzione. In tal caso i diritti edificatori non goduti, corrispondenti alla SL esistente prima dell'intervento di demolizione, potranno essere trasferiti nelle altre aree nelle quali ciò è consentito in applicazione delle disposizioni dettate dai Criteri Tecnici di Attuazione del Documento di Piano e dalle presenti Norme.

12.6 Modalità di attuazione

Gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia, come definita nel D.P.R. 380/2001, art. 3, comma 1, lett. "d", ultimo periodo, sono ammessi con titolo abilitativo semplice.

Gli interventi comportanti la demolizione dei fabbricati esistenti e la loro ricostruzione con diversi sedime o sagoma, comunque classificati, e gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi con Piano Attuativo o con Permesso di Costruire Convenzionato.

12.7 Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente

È facoltà dei privati di proporre l'adozione di Piani di Recupero finalizzati alla realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica.

I Piani di Recupero dovranno essere estesi almeno ad un intero edificio, come tale individuato per tipologia e architettura, e potranno prevedere una disciplina di intervento sull'immobile diversa da quella prevista nella tabella di cui al precedente comma 12.3, ferma restando la misura della capacità

edificatoria. I Piani di Recupero potranno, altresì, prevedere il discostamento dalla normativa morfologica disposta successivo comma 12.8.

Per gli interventi riguardanti una SL di estensione superiore a 1.000 mq è facoltà del Comune di richiedere che gli stessi siano assoggettati alla preventiva approvazione di un Piano di Recupero al quale si applicheranno le agevolazioni disposte all'art. 11 delle NTA del Piano dei Servizi quanto alla dotazione delle aree per servizi e spazi pubblici.

Ricorrendone i presupposti di legge, in alternativa al Piano di Recupero, gli interventi di cui al presente comma potranno essere assentiti anche con Permesso di Costruire Convenzionato.

12.8 Prescrizioni morfologiche

12.8.1 Cortine edilizie

Nella Tav. RP.02 sono evidenziate le strade e le piazze lungo le quali le cortine edilizie devono essere mantenute, ripristinate o completate allineando i fabbricati sulla cortina e realizzando, ove possibile, l'edificazione in aderenza agli eventuali frontespizi ciechi, anche con modifica dell'altezza dei fabbricati esistenti sulla base delle disposizioni dettate al precedente comma 5 del presente articolo e coerentemente con l'orientamento rappresentato nel prospetto che segue.

12.8.2 Qualità dello spazio pubblico

Al fine di favorire la vivacità dello spazio pubblico, nelle vie e piazze individuate nella Tav. RP.02 la destinazione dei piani terra degli edifici esistenti può essere mutata solamente in altra destinazione diversa dalla residenza.

12.8.3 Manuale

Alle presenti Norme Tecniche di Attuazione è allegato il "Manuale per l'intervento sugli edifici del nucleo storico".

La coerenza degli interventi edilizi progettati con le indicazioni contenute nel Manuale dovrà essere dimostrata nella documentazione prodotta a corredo dei progetti edilizi. Dette indicazioni potranno essere progressivamente integrate dall'Ufficio in base alle indicazioni dalla Commissione comunale per il Paesaggio, che sarà chiamata ad esprimersi sulla coerenza dei progetti con quanto contenuto nel Manuale.

12.8.4 Documentazione di progetto

Per l'attuazione degli interventi sui fabbricati ricadenti nelle aree A la documentazione prodotta a corredo del progetto per l'ottenimento del titolo abilitativo deve essere integrata con elaborati che documentino e dimostrino:

- lo stato dell'edificio e la coerenza dell'intervento progettato con il contesto e con i caratteri tipologici e architettonici dell'edificio stesso;
- * la cura prestata, oltre che ai caratteri dell'ambiente e dell'architettura, anche ai valori riconoscibili nella permanenza dei tracciati stradali e alla conservazione delle aree inedificate connotate da giardini storici o importanti per la percezione visiva dei beni vincolati o di valore storico architettonico.

12.9 Area soggetta a vincolo paesaggistico

Nelle tavole di piano (Tav. DA.02) è individuata l'area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi delle lettere "c" e "d" del comma 1 dell'art. 136 del DLgs 42/2004. A detta area si applicano le disposizioni riguardanti "Prescrizioni d'uso e criteri di gestione degli interventi" dettate dalla DGR 8/9211 del 30/03/2009, riportate in Appendice 1 alle presenti Norme.

12.10 Misure di incentivazione per la rigenerazione urbana

Agli interventi di recupero e sostituzione edilizia trattati nel presente articolo si applicano le incentivazioni per la Rigenerazione Urbana disposte al successivo art. 15.5.

Art. 13 Aree B - Tessuto urbano consolidato residenziale e polifunzionale
--

13.1 Definizioni

Sono le aree del tessuto edificato organizzate in isolati urbani a destinazione residenziale o mista, con presenza di attività lavorative diverse, anche collocate in edifici con tipologia specifica.

In base alle differenti caratteristiche dell'ambiente urbano le aree vengono così ripartite:

Aree B1 - Tessuto edificato della città consolidata residenziale e polifunzionale: costituito da isolati con fabbricati di diversa altezza e tipologia, compresi villini, palazzine e fabbricati a piastra, anche assemblati in un unico organismo edilizio.

Aree B2 - Aree residenziali pedecollinari e collinari escluse le aree ricadenti all'interno del Parco Regionale delle Groane e della Brughiera Briantea.

13.2 Disciplina delle Aree B1

13.2.1 Destinazioni d'uso

Destinazioni principale e complementari	La destinazione principale di queste aree è la residenza (Gf 1); sono considerate compatibili tutte le altre destinazioni d'uso elencate all'Allegato 3 ad eccezione di quelle indicate di seguito.
Destinazioni escluse	Sono escluse le funzioni attinenti le attività logistica (Gf 3a.3) e i locali di intrattenimento e svago (GF 4b.3).
Commercio	Ferma restando la facoltà di insediare attività commerciali di vicinato (Gf 4a.1), le altre attività di commercio al dettaglio (Gf 4a) sono compatibili alle condizioni di cui agli artt. 21 e seguenti.

13.2.2 Salvaguardia della SL esistente

È consentita la conversione a residenza della SL produttiva nello stato di fatto anche qualora ecceda la capacità edificatoria risultante dall'applicazione dell'indice di edificabilità fondiaria. Lo sfruttamento di detta SL è condizionato al rispetto dei parametri di altezza (H), rapporto di copertura (IC) e distanze (Dc, Df, Ds) indicati al paragrafo successivo.

13.2.3 Indici e parametri

Salva la facoltà della conservazione delle SL esistenti, l'edificazione dei lotti e la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri.

If proprio (mq/mq)	0,15
If massimo (mq/mq)	0,50
IC (%)	50
H (m)	13,50
IPF (%)	35

L'altezza massima dei fabbricati potrà essere elevata fino a m 16,50 quando venisse garantito un indice di permeabilità IPF $\geq 45\%$.

13.2.4 Ampliamento delle attività produttive esistenti

Per le attività produttive in esercizio alla data di adozione della Variante 2025 al Piano delle Regole, i relativi fabbricati destinati alla produzione manifatturiera, come tali individuati in base al titolo abilitativo che ne ha consentito la realizzazione, possono essere oggetto di ampliamenti:

- fino ad un massimo del 20% della SL esistente;
 - fino ad un massimo del 10% della SCOP esistente, purché entro il limite massimo di IC = 75%;
- anche quando detti ampliamenti eccedano i limiti determinati dall'applicazione dell'indice di zona If, fatto salvo il rispetto degli altri parametri di zona e delle disposizioni dei regolamenti comunali (RE e RLI).

Per gli ampliamenti così realizzati sarà trascritto nei registri immobiliari l'impegno a non considerare le relative superfici agli effetti di eventuali future conversioni d'uso dei fabbricati da attività produttiva a residenza o ad attività commerciali.

13.2.5 Modalità di attuazione

- Titolo abilitativo semplice;
- Piano Attuativo nei casi previsti dell'art. 14, comma 1bis, L.R. 12/2005 e per i comparti individuati con apposito perimetro nelle tavole di piano.

Gli interventi comportanti la conversione a residenza di una SL produttiva di estensione superiore a mq 400 sono subordinati al rilascio di un Permesso di Costruire Convenzionato e devono prevedere la cessione delle aree per servizi e spazi pubblici nella misura dettata dal Piano dei Servizi.

È sempre subordinata alla preventiva approvazione di un piano attuativo la trasformazione di lotti di intervento di estensione superiore a mq 5.000, comportante la demolizione dei fabbricati esistenti e la successiva ricostruzione, con o senza cambio d'uso.

13.2.6 Prescrizioni morfologiche

In generale gli interventi che interessano edifici della cortina edilizia dovranno essere orientati a confermarne la continuità. In particolare sono da preservare le cortine edilizie degli isolati adiacenti il nucleo di antica formazione, affacciate sulle strade e piazze individuate nella Tav. RP02, seguendo le regole dettate al precedente art.12.8.1.

Fatti salvi i diritti di terzi, l'estensione della cortina edilizia esistente tramite l'ampliamento di edifici esistenti o l'aggiunta di nuovi edifici posti in continuità con questa è ammessa anche quando non specificamente individuata nella tavola di piano.

13.2.7 Salvaguardia dei giardini privati di pregio

Nella tavola RP.01 sono individuati i lotti caratterizzati dalla presenza di giardini privati di grande estensione e qualità. Alle aree così individuate si applicano le seguenti misure di salvaguardia:

- fermo restando l'indice proprio $I_f = 0,15$ mq/mq, l'indice massimo è ridotto a $I_f = 0,20$ mq/mq;
- rapporto di copertura $IC = 20\%$;
- indice di permeabilità $IPF = 60\%$ con superficie permeabile da destinare obbligatoriamente a verde.

Gli interventi edilizi potranno modificare il disegno del giardino fermo restando il rispetto dell'indice IPF e della dotazione complessiva di alberature.

Gli interventi, comunque classificati, comportanti la demolizione dei fabbricati esistenti e la ricostruzione con diversa sagoma e sedime saranno orientati prioritariamente a ricollocare il nuovo fabbricato sulle aree già impermeabilizzate e dovranno acquisire il parere della Commissione comunale per il Paesaggio.

Restano fermi gli altri parametri di zona.

13.3 **Disciplina delle Aree B2**

13.3.1 Destinazioni d'uso

Destinazioni principale e complementari	La destinazione principale di queste aree è la residenza (Gf 1).
Destinazioni escluse	Sono escluse le funzioni attinenti la produzione di beni di tipo industriale o artigianale (Gruppo funzionale Gf 3a), ad eccezione dell'artigianato di servizio (Gf 3a.4), le attività terziarie (GF 3b), ad eccezione dei GF 3b.1 e 3b.4, le attività di pubblico esercizio, ad eccezione del Gf 4b.1, le attività commerciali, ad eccezione del vicinato (Gf 4a.1).

13.3.2 Interventi ammessi

Nelle aree B2 non è ammessa alcuna nuova edificazione salvo quanto disposto di seguito.

Alle aree B2 è assegnato un indice di edificabilità pari a

$I_f = 0,15$ mq/mq.

La capacità edificatoria generata dall'applicazione dell'indice, ove non già esaurita dai fabbricati esistenti sui lotti edificati, può essere:

- trasferita nelle altre aree edificabili individuate dal Piano delle Regole ai fini del raggiungimento dell'indice di edificabilità massimo a queste assegnato;
- sfruttata nelle stesse aree B2 per l'ampliamento degli edifici residenziali esistenti; detto ampliamento dovrà essere realizzato senza aumento della superficie coperta (SCOP), ferma restando l'altezza massima dei fabbricati fissata in $H = m 7,50$.

13.3.3 Recupero ad uso residenziale dei fabbricati esistenti adibiti ad attività produttiva

I fabbricati esistenti destinati ad uso produttivo e quelli di tipologia coerente con detto uso possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione straordinaria.

Detti fabbricati possono anche essere demoliti e sostituiti con nuovi fabbricati a destinazione residenziale applicando l'indice di edificabilità e gli altri parametri di seguito specificati indipendentemente dall'estensione della SL esistente prima della demolizione.

If proprio - massimo (mq/mq)	0,15
IC (%)	30
H (m)	7,50
IPF (%)	50

Art. 14 Aree D - Aree del tessuto urbano consolidato produttivo

14.1 Definizione

Sono le aree prevalentemente occupate da attività:

- * di produzione industriale-artigianale di beni materiali;
- * di produzione di servizi terziario-direzionali;
- * di vendita al dettaglio.

14.2 Destinazioni d'uso

le destinazioni funzionali principali, compatibili ed escluse sono riportate nel prospetto che segue:

Destinazioni principale e complementari	Attività di produzione di beni e servizi (Gf 3a e Gf 3b). Attività di commercio al dettaglio e pubblici esercizi (Gf 4a e Gf 4b)
Destinazioni escluse	Sono escluse la residenza (Gf 1); le attività di magazzinaggio e autotrasporto (Gf 3a.2) e la logistica (Gf 3a.3)

La destinazione d'uso residenziale è esclusa con l'eccezione della residenza di servizio, la cui realizzazione deve avvenire contestualmente o successivamente a quella delle superfici destinate all'attività produttiva, nel rispetto dei limiti di cui all'Allegato 3 alle presenti Norme.

Ogni progetto di nuovo insediamento produttivo o di ampliamento di insediamenti esistenti o di modifica delle destinazioni d'uso originariamente autorizzate deve essere accompagnato da una chiara identificazione delle SL destinate rispettivamente:

- a produzione di beni materiali di tipo industriale o artigianale (Gruppo funzionale Gf 3a);
- a uffici o ad altre attività terziarie e commerciali (Gruppi funzionali Gf 3b, Gf 4b, Gf 4a).

Per le attività commerciali si rimanda a quanto stabilito negli artt. 21 e seguenti delle presenti norme.

14.3 Prescrizioni particolari per le attività di produzione manifatturiera

La destinazione di parte della SL a uffici, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'unità locale o con essa affini, è ammessa entro il limite del 30% della SL, come indicato nell'Allegato 3, gruppo funzionale Gf 3a, delle presenti Norme.

Nel caso di insediamenti composti da più edifici distinti, detto limite percentuale, fermo restando il vincolo del rapporto pertinenziale, potrà essere verificato con riferimento alla SL complessiva, ammettendosi altresì la concentrazione delle funzioni compatibili in edifici autonomi con tipologia specifica.

Nel caso in cui la parte di un'unità immobiliare destinata alle funzioni terziarie sia superiore al 30% della SL complessiva realizzata, o non sia pertinenziale a un'attività produttiva industriale o artigianale, detta parte sarà considerata a tutti gli effetti come SL a destinazione terziaria (Gruppo funzionale Gf 3b). In tal caso dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- 1) per interventi di mutamento della destinazione d'uso da altra attività a quella terziaria, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla verifica della dotazione di parcheggi privati pertinenziali, nella quantità minima prevista dalle presenti norme;
- 2) è obbligatoria la dotazione di parcheggi pubblici nella misura del 50% della SL, ovvero la monetizzazione della stessa superficie finalizzata al miglioramento della dotazione complessiva di aree per il parcheggio pubblico.

Nel caso di interventi che riguardano una parte di un edificio esistente ovvero un suo ampliamento, la prescrizione relativa alla dotazione di parcheggi privati pertinenziali deve essere ottemperata senza riduzione della dotazione complessiva in essere.

14.4 Indici e parametri

Gli interventi devono rispettare i seguenti indici e parametri:

If	mq/mq	1,0
IC	%	60%
H	m	15,00
IPF	%	25%

14.5 Modalità di intervento

Gli interventi sono autorizzati tramite:

- Titolo abilitativo semplice: nei casi di demolizione e ricostruzione comportanti la conservazione della SL esistente o di ampliamento fino al raggiungimento dell'indice di piano;
- Piano Attuativo: nei casi di "ristrutturazione urbanistica", come definiti all'art. 3, comma 1, lett. f), del D.P.R. n. 380/2001, in tutti i casi ove la Sf interessata dall'intervento sia superiore a 10.000 mq.

Ai Piani Attuativi va applicato un indice di edificabilità territoriale (It) pari all'indice fondiario. I Piani Attuativi dovranno prevedere una dotazione di parcheggi privati nella misura prevista dalle presenti norme e la cessione al Comune delle aree per servizi e spazi pubblici nella misura stabilita dal Piano de Servizi.

14.6 Disposizioni particolari per l'applicazione di indici e parametri

Per gli insediamenti esistenti e attivi per i quali l'indice If o il rapporto IC consentono ampliamenti inferiori al 10% della SL e della SCOP esistenti, ovvero non li consentono affatto, in deroga a tali indice e rapporto sono ammessi ampliamenti:

- fino ad un massimo del 20% della SL esistente;
- fino ad un massimo del 10% della SCOP esistente, purché entro il limite massimo di IC= 75%; fatto salvo il rispetto degli altri parametri di zona e delle disposizioni dei regolamenti comunali (RE ed RLI).

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione è consentito il mantenimento, oltre che delle destinazioni d'uso e delle SL esistenti, anche del rapporto di copertura esistente, purché sia garantito il rispetto degli altri indici e parametri.

Altezze maggiori di quelle indicate sono consentite, sulla base di necessità funzionali dell'attività o per la presenza di particolari impianti tecnologici, solamente nei lotti non adiacenti ad aree residenziali.

Le attività commerciali sono soggette alle disposizioni di cui al Capo II del presente Titolo.

14.7 Mitigazioni

Nelle nuove realizzazioni dovranno essere previste adeguate schermature arbustive o arboree nelle parti dei lotti prospicienti le aree residenziali. Tali schermature dovranno essere previste anche negli interventi di sostituzione edilizia, quando l'entità dell'intervento lo consenta.

Art. 15 Ambiti di Rigenerazione Urbana**15.1 Definizione**

Il Piano delle Regole recepisce gli Ambiti di Rigenerazione Urbana individuati dal Documento di Piano ai sensi dell'art. 8, comma 2, lett. "e *quinquies*", della L.R. 12/2005 e individua ulteriori complessi edilizi per i quali avviare interventi di rigenerazione.

Oltre agli Ambiti di Rigenerazione Urbana individuati dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole, è facoltà dei soggetti attuatori di proporre l'individuazione di ulteriori Ambiti di Rigenerazione Urbana a condizione che l'immobile oggetto dell'intervento risulti inutilizzato da almeno 3 anni.

15.2 Modalità di attuazione

Gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia non comportanti la sostituzione integrale dei fabbricati esistenti con nuovi fabbricati dotati di diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, sono ammessi con titolo abilitativo semplice.

Gli interventi comportanti la demolizione dei fabbricati esistenti e la loro ricostruzione con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, comunque classificati, e gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi con Piano Attuativo o con Permesso di Costruire Convenzionato.

15.3 Destinazioni d'uso

Agli Ambiti di rigenerazione si applica il principio dell'indifferenza funzionale: sono consentite tutte le destinazioni d'uso senza un rapporto percentuale predefinito, con la sola esclusione delle attività commerciali eccedenti le medie strutture di vendita di secondo livello (Gf 4a.2).

Nella documentazione da presentare per l'ottenimento del titolo abilitativo o a corredo del Piano Attuativo dovrà essere dimostrata la compatibilità fra le diverse destinazioni d'uso presenti e previste e la compatibilità di entrambe col contesto urbano.

15.4 Capacità edificatoria

Agli Ambiti di rigenerazione da attuarsi in applicazione del Piano delle Regole è assegnata una capacità edificatoria propria e una massima realizzabile che può essere conseguita:

- attraverso il recupero della volumetria legittimamente esistente, da dimostrare attraverso rilievi, documenti, atti di fabbrica;
- attraverso l'acquisizione della capacità edificatoria aggiuntiva tramite il meccanismo della perequazione.

If proprio (mq/mq)	0,15
If massimo (mq/mq)	0,65 o esistente
H (M)	23,50
IC (%)	30
IPF (%)	35

È possibile usufruire di un ulteriore incremento della capacità edificatoria in misura pari al 20% della capacità determinata dall'applicazione di detto indice nei limiti determinati dall'applicazione degli indici IC e IPF nonché dell'altezza massima dei fabbricati (H).

15.5 Misure di incentivazione

Le misure di incentivazione di seguito descritte si applicano esclusivamente con riferimento alla capacità edificatoria determinata dall'applicazione dell'indice proprio e alla eventuale SL aggiuntiva. Per la capacità edificatoria aggiuntiva si applicano le disposizioni ordinarie relative al contributo di costruzione e alla dotazione di aree per servizi e spazi pubblici.

15.5.1 Riduzione del contributo di costruzione

Per tutti gli interventi edilizi il contributo di costruzione di cui agli artt. 16 e seguenti del D.P.R. 380/2001 è ridotto del 50% in applicazione delle disposizioni della LR 18/2019.

15.5.2 Dotazioni urbanistiche

Per gli interventi progettati a Piano Attuativo o a Permesso di Costruire Convenzionato, la verifica dell'adeguatezza delle dotazioni urbanistiche deve essere effettuata in applicazione dell'art. 11 delle NTA del Piano dei Servizi.

Quando le nuove destinazioni d'uso inserite nei comparti di rigenerazione determinano un maggior fabbisogno di aree per servizi e spazi pubblici si applicano le seguenti disposizioni:

- deve essere garantita la dotazione di parcheggi pubblici disposta all'art. 12 delle NTA del Piano dei Servizi;
- complessivamente la dotazione da destinare a servizi e spazi pubblici viene ridotta del 30% rispetto ai valori contenuti nel prospetto riportato all'art. 11 delle NTA del Piano dei Servizi, come disposto all'ultimo paragrafo dell'articolo stesso.

15.6 Misure di accelerazione

Le misure di incentivazione disposte al precedente comma vengono applicate a condizione che gli interventi di rigenerazione avvengano entro i termini di seguito disposti:

- per i Comparti di Rigenerazione Urbana quando l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo o per l'approvazione del Piano Attuativo venga presentata entro 4 anni dall'entrata in vigore della Variante 2025 al Piano delle Regole;
- per i singoli edifici ed i complessi edilizi identificati nella "Carta delle aree e degli immobili dismessi" quando l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo venga presentata entro tre anni dalla presentazione dell'istanza per l'inserimento di detti immobili nella Carta stessa.

Decorso i termini sopra disposti cesserà l'applicazione delle misure di incentivazione sopra descritte e la capacità edificatoria sarà limitata all'applicazione dell'indice minimo, eventualmente incrementato fino al conseguimento dell'indice massimo esclusivamente tramite l'acquisizione della capacità edificatoria aggiuntiva generata dalle aree per servizi e spazi pubblici in applicazione delle disposizioni dettate agli artt. 7 del CTA del Documento di Piano e 3 delle NTA del Piano dei Servizi.

Art. 16 Comparti soggetti a revisione dei piani attuativi vigenti

Nella Tav. RP01 sono individuati i comparti di piano attuativo denominati:

A Villa Besana

B ex CS2

per i quali, in ragione del loro valore strategico in rapporto al sistema dei servizi e degli spazi pubblici, si rende necessaria l'assunzione di nuovi indirizzi operativi finalizzati all'approvazione di nuovi piani attuativi destinati a sostituire quelli vigenti successivamente dell'adozione della variante 2025 al Piano delle Regole.

Ferma restando la facoltà dei soggetti attuatori di eseguire le opere previste dalle vigenti convenzioni per tutto il periodo di validità delle medesime, è facoltà degli stessi di richiedere l'approvazione di nuovi piani attuativi secondo la disciplina dettata nelle "Schede di progetto" allegate alle presenti NTA (vedi Allegato 1) con contestuale rescissione delle convenzioni vigenti.

I nuovi progetti di piano attuativo dovranno essere accompagnati da un atto ricognitivo di quanto già realizzato che dovrà essere validato dal Comune all'atto dell'adozione del nuovo strumento attuativo.

Art. 17 Aree E - Aree agricole e boschive**17.1 Definizione**

Le aree E comprendono il territorio riservato allo svolgimento dell'attività agricola e i boschi.

In base alla loro differente condizione e vocazione le aree E sono ripartite in due sottoclassi:

Aree E1 Aree agricole di tutela paesistica;

Aree E2 Aree agricole di recupero ambientale.

17.2 Destinazioni d'uso

La destinazione principale di queste aree è l'attività agricola (Gf 6) eventualmente accompagnata da attività di trasformazione dei prodotti agricoli e da attività agrituristiche, secondo le disposizioni della legislazione statale e regionale in materia.

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso.

Non è altresì consentita la realizzazione di campi fotovoltaici in sostituzione dell'attività agricola.

17.3 Disposizioni per l'edificazione funzionale all'attività agricola

In generale le edificazioni sono ammesse alle condizioni di cui alla Parte II, Titolo III della L.R. 12/05.

17.3.1 Aree E1

In ragione delle prevalenti finalità della salvaguardia paesaggistica ed ambientale, non è consentita la realizzazione di nuove residenze dell'imprenditore agricolo e dei proprietari dell'azienda, ferma restando la facoltà della conservazione e dell'eventuale recupero dei fabbricati legittimamente esistenti alla data di adozione della Variante 2025.

È consentita la realizzazione delle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di coltivazione del fondo, selvicoltura e attività connesse. In funzione degli obiettivi di conservazione del paesaggio rurale i limiti disposti per dette edificazioni all'art. 59, comma 4, della L.R. 12/2005, sono ridotti del 50%.

17.3.2 Aree E2 di tutela ambientale da restituire alla destinazione agricola e boschiva

Si tratta delle aree a vocazione agricola o boschiva provvisoriamente destinate ad altro uso.

In queste aree è consentita la prosecuzione dell'attività in atto senza alcun incremento della SL e della SCOP esistenti, anche quando questo fosse necessario per l'installazione di nuovi impianti produttivi o per l'adeguamento degli impianti esistenti. Inoltre non è consentito l'ampliamento dell'area occupata dagli impianti stessi o adibita al deposito all'aperto di mezzi e materiali.

Alla cessazione dell'attività in atto l'intera area dovrà essere ricondotta alla destinazione agricola o boschiva.

17.4 Disposizioni per l'intervento sul patrimonio edilizio esistente

Per gli edifici e complessi edilizi ricadenti in queste aree al momento dell'adozione della Variante 2025 al Piano delle Regole aventi destinazione diversa da quella agricola, sono consentiti gli interventi fino alla manutenzione straordinaria senza aumento di SL e di SCOP.

17.5 Ambiti per l'attività agricola di interesse strategico e Rete Verde provinciale

Le aree agricole disciplinate dal presente articolo ricadono parzialmente all'interno delle "Aree per l'attività agricola di interesse strategico" e all'interno della "Rete verde di ricomposizione paesaggistica" individuate dal PTCP di Monza e Brianza.

A queste aree si applicano le disposizioni dettate dal PTCP stesso.

Art. 18 Aree non soggette a trasformazione urbanistica

Nelle tavole di Piano sono individuate le aree non soggette a trasformazione urbanistica, come definite all'art. 10 della L.R. 12/05.

Per gli edifici esistenti in dette aree sono fatte salve la SL e la destinazione d'uso in atto, e sono consentiti gli interventi entro il limite della manutenzione straordinaria.

Nelle aree non soggette a trasformazione sono ammessi:

- * gli interventi connessi all'attività agricola;
- * la realizzazione delle infrastrutture, dei servizi e delle attrezzature pubbliche, di uso pubblico o di interesse generale coerenti con le previsioni del Piano dei Servizi o con il Programma Triennale delle Opere Pubbliche, ivi compresa la nuova viabilità, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali o ambientali, prioritariamente finalizzate all'equipaggiamento delle aree inedificate a ridosso delle infrastrutture della mobilità;

Art. 19 Parco naturale del Bosco delle Querce

Nelle tavole di piano è riportata l'individuazione del Parco naturale del Bosco delle Querce, istituito con L.R. 21/2005 e successive modifiche e integrazioni.

Nelle aree del parco, in ottemperanza alle disposizioni della legislazione regionale in materia, è fatto divieto di qualsiasi attività edificatoria e di trasformazione del suolo e del sottosuolo ad eccezione degli interventi necessari alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti realizzati nell'ambito della bonifica e di quanto altro previsto dalla citata disciplina regionale.

Alle aree del Parco si applicano inoltre le eventuali più specifiche disposizioni del piano del Parco, secondo quanto disposto all'art. 195 della L.R. 16/2007.

Art. 20 Aree del Parco Regionale delle Groane e della Brughiera Briantea

- 20.1 Il territorio comunale compreso all'interno del Parco Regionale delle Groane è ripartito nelle classi di azionamento individuate dal PTC del Parco stesso ed è disciplinato dalle Norme di Attuazione di detto PTC e degli strumenti di settore da questo discendenti tanto per le aree agricole e naturali che per le aree edificate.

Le disposizioni dettate dal PTC del Parco, assunte nel presente Piano delle Regole quale sua parte integrante, sono consultabili al seguente link:

<http://www.parcogroane.it/immagini/file/Variante%20ampliamenti/Norme%20tecniche.pdf>

Ogni modifica, aggiornamento, integrazione del PTC del parco Regionale sarà assunta nella disciplina del presente PGT con semplice determinazione dirigenziale senza attivare alcuna procedura di variante.

- 20.2 Alle aree agricole e naturali ricadenti all'interno del Parco Regionale delle Groane e della Brughiera Briantea si applicano le disposizioni dettate dal PTC del Parco stesso con le seguenti più specifiche disposizioni:
- non è consentita l'edificazione di nuove residenze ad uso degli addetti all'attività agricola;
 - è consentita l'edificazione di nuovi fabbricati funzionali all'attività agricola di cui all'art. 59, comma 4, della LR 12/2005 in misura non superiore al 50% di quanto consentito in base all'applicazione di detto articolo, analogamente a quanto disposto all'art. 17.3 per le aree E1.

Art. 21 Area di cava del Piano Cave Provinciale

Nella tavola di piano (RP.01) è riportata l'area per le attività estrattive individuata dal Piano cave Provinciale.

In detta area l'attività estrattiva è provvisoriamente ammessa secondo le modalità, le norme e i tempi previsti nei provvedimenti autorizzativi. Al termine del periodo autorizzato, si dovrà procedere al recupero ambientale delle aree in base a specifico progetto, realizzabile anche per lotti e fasi congruenti con le fasi previste per l'attività di estrazione.

Titolo III - Attività Commerciali

Art. 22 Attività di commercio al dettaglio

L'articolazione delle attività di commercio al dettaglio è definita nell'Allegato 3, gruppo funzionale Gf 4, della presente normativa.

22.1 Definizioni

Ai dell'applicazione della presente disciplina si adottano le seguenti definizioni.

SV (mq) - Superficie di vendita

Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende l'area, destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili.

Non costituisce superficie di vendita l'area destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

La superficie di vendita degli esercizi che hanno a oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita, quali i mobilifici, le concessionarie d'auto e di altri veicoli a motore, le rivendite di legnami, di materiali edili e tipologie simili, e quella degli esercizi che nello stesso locale effettuano la vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio è computata sulla base delle specifiche norme regionali (DGR n. X/1193 del 20 dicembre 2013 e successive modificazioni e integrazioni). In tali esercizi non possono essere introdotte e vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.Lgs. 114/1998 per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

Coerentemente con le sopra citate disposizioni regionali in materia, la superficie di vendita degli esercizi che hanno a oggetto la vendita all'ingrosso e al minuto nello stesso locale dei seguenti prodotti è computata nella misura di 1/2 della SL utilizzata per la vendita:

- macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
- materiale elettrico;
- colori e vernici, carta da parati;
- ferramenta e utensileria;
- articoli per impianti idraulici, a gas e igienici;
- articoli per riscaldamento;
- strumenti scientifici e di misura;
- macchine per ufficio;
- auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambi;
- combustibili;
- materiali per l'edilizia;
- legnami.

In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.Lgs. 114/1998 per l'intera ed effettiva superficie di vendita comprensiva di ingrosso e minuto.

Settore merceologico

Per settore merceologico si intende il settore alimentare e quello non alimentare come previsto dal D.Lgs. 114/1998; sono considerati come ricomprese nel settore merceologico principale anche le attività che utilizzano una superficie di vendita inferiore al 5% di quella complessivamente autorizzata per la vendita dei prodotti del settore merceologico secondario.

Commercio al dettaglio

Per commercio al dettaglio si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.

L'articolazione delle attività di commercio al dettaglio (Gruppo Funzionale Gf 4a) è definita nell'Allegato 3 della presente normativa.

Centro o parco commerciale (strutture di vendita organizzate in forma unitaria)

Per centro o parco commerciale si intende una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. La superficie di vendita di queste strutture è quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

22.2 Ammissibilità delle attività commerciali

Ferma restando la disciplina contemplata dalle presenti norme per le diverse aree, per l'insediamento degli esercizi commerciali si applicano le disposizioni riportate nei seguenti prospetti.

Ammissibilità del commercio al dettaglio						Procedura per il titolo abilitativo	
	VIC	MS1	MS2	MS3	GS	VIC-MS1	Titolo abilitativo semplice
Aree A	X	X	-	-	-	MS2	Permesso di Costruire Convenzionato
Aree B1	X	X	X	X	-	MS3	Piano Attuativo
Aree B2	X	X	X	-	-		
Aree D	X	X	X	X	-		

Nel rispetto della SL massima ammessa, le medie e grandi strutture di vendita già attive potranno ampliarsi nel limite di SV e con le procedure definite nei precedenti prospetti.

L'insediamento di medie strutture di vendita di classe superiore a MS1 è subordinato alla verifica delle seguenti condizioni di compatibilità col contesto:

- verifica preventiva della sostenibilità dell'incremento del traffico sulla rete stradale;
- accessi multipli, non dalla viabilità principale;
- aree dedicate per carico e scarico;
- parere della Commissione comunale per il Paesaggio sull'inserimento nel contesto e sulla sistemazione delle aree a parcheggio in superficie.

22.3 Dotazione di aree per servizi e spazi pubblici**22.3.1 Aree per servizi e spazi pubblici**

Coerentemente con le disposizioni del Piano dei Servizi, per gli interventi subordinati a Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato, sono individuate le seguenti dotazioni minime di aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico:

- 100% della SL per le medie strutture di vendita (MS2 e MS3);
- 200% della SL per le grandi strutture di vendita (GS).

Per gli esercizi commerciali che hanno a oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti e per quelle che effettuano la vendita congiunta all'ingrosso e al minuto, le percentuali e le dotazioni sopra definite si applicheranno come se la SL complessivamente impegnata fosse ridotta rispettivamente a 1/8 e a 1/2.

22.3.2 Dotazione minima di parcheggi pubblici o di uso pubblico

Nell'ambito dei Piani Attuativi, all'interno della superficie destinata a servizi e spazi pubblici calcolata come sopra indicato, dovrà essere assicurata una dotazione minima di parcheggi pubblici o di uso pubblico, da ricavare all'interno del comparto assoggettato a pianificazione attuativa, nella misura di:

- n° 1 posto auto ogni 35 mq di SL per le medie strutture di vendita MS2;
- n° 1 posto auto ogni 20 mq di SL per le grandi strutture di vendita GS.

Per le medie strutture di vendita di 3° livello (MS3) l'intera dotazione di aree per servizi e spazi pubblici deve essere destinata a parcheggio.

La dotazione di parcheggi di cui al presente articolo può essere assicurata con la cessione delle relative aree al Comune oppure, quando questa non sia ritenuta opportuna dal Comune stesso, con l'asservimento perpetuo delle aree ad uso di parcheggio pubblico, trascritto nei registri immobiliari. La superficie convenzionale dei parcheggi è definita in mq. 25 per posto auto, comprensivi degli spazi di manovra.

22.3.3 Monetizzazione delle aree per servizi e attrezzature pubbliche

Ove la dotazione delle aree per urbanizzazioni secondarie non risulti già sufficiente sulla base di precedenti interventi che abbiano interessato l'edificio o la sua area di pertinenza, la dotazione dovrà essere reperita all'interno dell'area di intervento, ovvero in altra area idonea nel territorio comunale.

La superficie delle aree per parcheggio pubblico o di uso pubblico non è monetizzabile. Per l'eventuale quota eccedente di aree per servizi e spazi pubblici, nei casi in cui si accerti che il reperimento di dette aree sia totalmente o parzialmente impossibile, il Comune, se la nuova destinazione non configura contrasti insanabili con le condizioni di traffico e di sosta della zona circostante, può accettare la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire.

Art. 23 Contestualità tra le procedure urbanistiche ed edilizie e quelle amministrative commerciali

Qualora per l'apertura di medie strutture di vendita (Gf 4a.2, 4a.3, 4a.4) o di pubblici esercizi di maggiori dimensioni (Gf 4b.2) sia necessaria l'esecuzione di opere edilizie soggette a rilascio di titolo abilitativo, la domanda di autorizzazione amministrativa commerciale deve essere presentata contestualmente all'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo edilizio.

Le autorizzazioni rilasciate per le medie strutture di vendita dovranno essere attivate, a pena di revoca, entro 12 mesi dalla data della presentazione della dichiarazione di agibilità.

Art. 24 - Impianti per la distribuzione del carburante per autotrazione

È consentita la conservazione degli impianti di distribuzione del carburante per autotrazione esistenti al momento dell'entrata in vigore delle presenti norme e il loro ampliamento fino ad un massimo del 20% della SL esistente, purché siano rispettati il rapporto di copertura e le distanze fissate per le aree in cui sono localizzati.

Gli impianti per la distribuzione di carburante per autoveicoli (Gf 3a.6), ivi compresi i relativi locali accessori (depositi, impianti per autolavaggio o simili realizzati al coperto, costruzioni di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici, di SL complessiva non superiore a mq 200) sono ammessi nelle aree D.

Ogni struttura e apparecchiatura solidale col terreno deve trovarsi a una distanza minima di m 5,50 dal ciglio della strada, ivi compreso l'eventuale marciapiedi, ad esclusione dello sbalzo della pensilina a copertura degli impianti di erogazione carburanti e del palo recante l'insegna.

Per le attrezzature realizzate anteriormente all'entrata in vigore delle presenti norme e che si trovino in contrasto con le destinazioni di zona, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria intesi a garantire la sicurezza degli impianti, con esclusione di qualsiasi ampliamento degli impianti stessi. L'utilizzo delle possibilità edificatorie stabilite dal PGT per l'area nella quale sono localizzati gli impianti è subordinato alla completa dismissione degli impianti stessi ed all'eventuale bonifica del suolo.

Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano agli impianti di distribuzione del carburante ad uso privato, che possono essere installati presso le sedi di aziende private e nelle relative pertinenze nel rispetto delle disposizioni, delle caratteristiche e delle procedure previste dalla legge.

Titolo IV - Vincoli e salvaguardie

Art. 25 Vincoli e salvaguardie

I vincoli gravanti sul territorio comunale in forza di disposizioni di leggi nazionali o regionali o di strumenti di pianificazione sovracomunale sono riportati nelle tavole del Documento di Piano (Tavv. DA.02 e DA.03).

La presenza di vincoli di qualsiasi natura dovrà essere indicata nella documentazione dei Piani Attuativi o in quella da presentare a corredo delle istanze per l'ottenimento dei titoli abilitativi.

Art. 26 Repertorio dei beni di valore storico architettonico e ambientale

26.1 Il "Repertorio dei beni di valore storico architettonico e ambientale" (RA.03) individua gli immobili ai quali il Piano delle Regole riconosce un valore storico o testimoniale.

26.2 Per tutti gli immobili censiti nel Repertorio sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

La realizzazione degli interventi eccedenti quelli sopra elencati è subordinata alle seguenti condizioni:

- in sede di richiesta del titolo abilitativo deve essere prodotta la documentazione storico-critica corredata dal rilievo dello stato di fatto con particolare cura nella rappresentazione dei fronti prospicienti gli spazi pubblici e illustrante i caratteri dei fabbricati o delle aree inedificate sulle quali verrà effettuato l'intervento;
- in particolare dovrà essere documentata la relazione tra il bene individuato e l'immediato intorno con l'individuazione degli elementi verdi in quanto rilevanti per il rapporto fra il fabbricato ed il paesaggio urbano;
- i complessi edilizi individuati e le relative pertinenze sono collocati nella classe 5^a di sensibilità paesistica del sito ai fini della valutazione paesistica dei progetti; la Commissione comunale per il Paesaggio si esprimerà sull'adeguatezza della documentazione storico critica e delle scelte progettuali.

La documentazione prodotta a corredo della richiesta di titolo abilitativo dovrà dimostrare il riconoscimento dei caratteri e dei valori dell'immobile oggetto dell'intervento e la scelta conseguente dell'approccio progettuale.

26.3 Ai fini della rigenerazione urbana è facoltà dei soggetti attuatori di richiedere l'esclusione dal "Repertorio" degli immobili censiti a condizione che:

- l'immobile risulti dismesso da almeno 5 anni, decorrenti dall'entrata in vigore della Variante 2025 al Piano delle Regole;
- l'immobile presenti fattori di criticità per uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la stabilità, inquinamento, degrado ambientale, urbanistico-edilizio o sociale.

Le predette condizioni devono essere certificate con perizia asseverata giurata o con una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà a cura del proprietario o del legale rappresentante, anche mediante prova documentale o fotografica. L'istruttore comunale verifica la sussistenza delle condizioni per l'esclusione dell'immobile dal "Repertorio" e si esprime entro sessanta giorni dalla data di presentazione della richiesta corredata dalla documentazione sopra elencata.

In caso di esclusione, l'intervento edilizio è assentito mediante permesso di costruire convenzionato applicando la disciplina dettata per l'Area nella quale ricade.

Art. 27 Fasce di rispetto

27.1 Disposizioni generali per le fasce di rispetto

Le fasce di rispetto stradale e ferroviario hanno l'ampiezza stabilita dalle leggi nazionali e regionali in materia: l'ampiezza riportata nelle tavole di piano deve pertanto considerarsi indicativa.

Ove la fascia di rispetto sia compresa entro il perimetro di un ambito assoggettato a Piano Attuativo, o nei casi di terreni ricadenti nelle fasce di rispetto ma individuati come aree del tessuto urbano consolidato con destinazione residenziale o produttiva, la relativa superficie potrà essere conteggiata

per l'applicazione degli indici di edificabilità o per la verifica della SL esistente, fermo restando che le costruzioni dovranno essere realizzate fuori da detta fascia.

27.2 Fascia di rispetto ferroviario

Nella fascia di rispetto ferroviario sono consentiti gli interventi sugli edifici esistenti non eccedenti la manutenzione straordinaria. Interventi di maggiore entità compresa la nuova edificazione sono ammessi su parere favorevole del gestore del servizio ferroviario.

27.3 Aree per la mobilità e fasce di rispetto stradale

Le superfici identificate come "Sedime stradale" sono utilizzate, nello stato di fatto, come sede stradale ovvero destinate alla realizzazione di ampliamenti della carreggiata o di nuove strade pubbliche.

L'indicazione delle aree per la mobilità costituisce limite di assoluta inedificabilità per l'area interessata.

Alle aree per la mobilità si applicano, inoltre, le disposizioni contenute all'art. 6 del Piano dei Servizi. Le superfici comprese in fascia di rispetto stradale, definite in applicazione del Codice della Strada, sono inedificabili e destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti, sedi di mezzi di trasporto pubblico, relative pensiline e attrezzature, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantagioni e sistemazioni a verde. È consentita la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante per autotrazione, con i relativi eventuali locali di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici, in base agli indici e parametri dettati all'art. 24 delle presenti norme.

Gli edifici regolarmente esistenti all'interno delle fasce di rispetto possono essere oggetto unicamente di interventi di manutenzione straordinaria, con espresso divieto degli interventi di demolizione e ricostruzione e di ampliamento.

All'interno delle fasce di rispetto è consentita la realizzazione di recinzioni se giustificate da motivi di pubblica sicurezza e/o di igiene, nel rispetto delle prescrizioni specifiche del Codice della Strada e del suo Regolamento di applicazione.

27.4 Fascia di rispetto cimiteriale

La superficie compresa in area di rispetto cimiteriale è destinata a garantire la possibilità di ampliamenti del cimitero.

In tale area, oltre alle opere cimiteriali, sono consentite esclusivamente quelle ad esse complementari, quali parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni, e piccole attrezzature di servizio, nonché uffici amministrativi dedicati alla custodia e alla gestione dell'attrezzatura principale.

È vietata la costruzione di nuovi edifici, anche se di modeste dimensioni, destinati ad usi diversi da quelli sopra indicati, che presentino requisiti di durata, inamovibilità e di incorporamento col terreno secondo i parametri e i criteri previsti dalla normativa vigente (Testo Unico delle Leggi Sanitarie, RD 1265/1934, art. 338).

27.5 Fascia di rispetto degli elettrodotti

Nella tavola DA.02 sono indicativamente riportate le fasce di rispetto di prima approssimazione degli elettrodotti. Ai fini dell'ottenimento dei titoli abilitativi dovrà essere esibita l'individuazione delle fasce di rispetto calcolate secondo le disposizioni di legge (DPCM 8 luglio 2003 e DM 29 maggio 2008).

27.6 Fascia di rispetto dei corsi d'acqua del reticolo idrico minore

Ai corsi d'acqua individuati nelle tavole del Documento di Piano (Tav. DA02) si applicano le disposizioni di salvaguardia di cui allo studio sul reticolo idrico minore approvato ai sensi della LR 4/2016.

27.7 Fasce di rispetto delle strade panoramiche

Alle aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto delle strade panoramiche individuate nella Tav. 6b del PTCP della Provincia di Monza e Brianza è assegnata la classe 5 di sensibilità paesistica dei luoghi. Tutti i progetti di trasformazione degli edifici presenti all'interno di dette fasce sono, pertanto, soggetti al parere della Commissione per il Paesaggio del Comune o del Parco Regionale, a seconda della competenza territoriale.

27.8 Corridoio di salvaguardia infrastrutturale

Per gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria riguardanti immobili ricadenti all'interno di detto corridoio deve essere preventivamente richiesta alla concedente o alla concessionaria

dell'opera infrastrutturale la compatibilità con l'opera stessa, ove la questa non sia rilevabile dagli elaborati di piano.

Art. 28 Area di rigenerazione ambientale della sponda del Tarò
--

Nella tavola di piano (RP.01) è individuata la fascia di rispetto delle sponde del torrente Tarò. Alle aree ricadenti all'interno di detta fascia si applicano le disposizioni dettate all'art. 9 della normativa del Piano dei Servizi.

Per gli edifici esistenti all'interno di detta area sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, con espresso divieto degli interventi di ristrutturazione e ampliamento e di modifica della destinazione d'uso.

È consentita la demolizione dei fabbricati esistenti e la ricollocazione della relativa SL all'esterno della fascia.

Art. 29 Componente geologica, idrogeologica e sismica

Il Piano delle Regole è integrato dai documenti che compongono lo Studio geologico, idrogeologico e sismico del territorio comunale e dalle disposizioni normative che lo accompagnano, redatto ai sensi dell'art. 57 della L.R. 12/2005.

In particolare le disposizioni relative alle aree individuate nella Classe IV di fattibilità geologica prevalgono sulle disposizioni dettate dalle presenti norme per le diverse zone.

Titolo V - Norme transitorie e finali

Art. 30	Salvaguardia delle procedure urbanistiche ed edilizie attivate in attuazione degli strumenti urbanistici previgenti
30.1	Salvaguardia dei Piani Attuativi vigenti In tutte le aree ricomprese nel perimetro di Piani Attuativi approvati e vigenti alla data di adozione della Variante 2025 al Piano delle Regole, anche se non specificamente individuate nelle tavole di Piano, continuano a valere le definizioni, le prescrizioni, gli indici ed i rapporti stabiliti in sede di Piano Attuativo e nella relativa convenzione, per tutto il periodo di validità della stessa.
30.2	Varianti non sostanziali dei Piani Attuativi vigenti Eventuali richieste di modifica del contenuto del Piano Attuativo approvato o del contenuto della relativa convenzione che dovessero intervenire nel periodo di validità del Piano Attuativo e della relativa convenzione, non necessiteranno dell'approvazione di una preventiva variante, a condizione che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo, che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti, che non comportino la diminuzione della dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico e/o generale e che non modifichino i termini assegnati nel piano e/o nella convenzione. Le modifiche dovranno, in ogni caso, essere redatte in conformità alle disposizioni dello strumento urbanistico generale in attuazione del quale è stato approvato il medesimo Piano Attuativo.
30.3	Varianti sostanziali dei Piani Attuativi vigenti Eventuali richieste di modifica del contenuto del Piano Attuativo approvato o della relativa convenzione, di contenuto diverso rispetto a quello indicato nel precedente paragrafo 30.2, richiederanno la previa approvazione di un nuovo Piano Attuativo in variante alle previsioni di PGT.
30.4	Piani Attuativi approvati non convenzionati Il Comune, con riferimento ai Piani Attuativi approvati per i quali non sia stata ancora sottoscritta la relativa convenzione da parte degli operatori privati, decorso un anno dalla data di definitiva approvazione del Piano Attuativo stesso, provvederà a diffidare i medesimi operatori privati a sottoscrivere la relativa convenzione. In caso di inutile decorso del termine assegnato l'Amministrazione provvederà a dichiarare la decadenza del Piano Attuativo medesimo ad ogni effetto di legge. La trasformazione dell'area ricompresa nel Piano Attuativo decaduto richiederà l'approvazione di una variante al Piano delle Regole.
30.5	Piani Attuativi vigenti parzialmente inattuati Nelle aree ricomprese nel perimetro di Piani Attuativi che, alla data di adozione della presente variante generale al PGT, risultino approvati e con convenzione sottoscritta, ma attuati solo in parte e decaduti per la restante parte, dovrà essere prodotto a cura dell'operatore privato un atto ricognitivo degli obblighi assolti, della capacità edificatoria già utilizzata e di quella residua prevista da detta convenzione. A seguito della presentazione dell'atto ricognitivo completo di tutti gli elementi sopra elencati, la realizzazione della residua capacità edificatoria sulle aree ancora non edificate dovrà essere oggetto di nuove disposizioni di piano, da assumere con variante al Piano delle Regole.
30.6	Procedure edilizie Sono fatti salvi: • i permessi di costruire già rilasciati alla data di adozione del presente PGT, nonché quelli per i quali, alla medesima data, sia già stato notificato al richiedente l'avviso di avvenuta emissione del Permesso di Costruire; • la DIA e SCIA già efficaci alla medesima data; • i progetti generali di infrastrutture di interesse regionale o provinciale approvati prima di detta adozione; • le previsioni di Accordi di Programma il cui procedimento si è concluso prima dell'adozione del presente PGT; • i progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico adottati o approvati prima di detta adozione.

Art. 31 Immobili in contrasto con le prescrizioni del Piano delle Regole

Gli immobili che, alla data di adozione del presente PGT, risultassero in contrasto, per quanto attiene alla loro destinazione d'uso, con quanto stabilito dal medesimo PGT, potranno essere esclusivamente oggetto di interventi finalizzati ad adeguare gli immobili stessi alla presente disciplina.

È ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso in essere alla data di adozione della Variante 2025 al Piano delle Regole, anche se in contrasto con le prescrizioni dettate per le diverse aree, solamente nel caso di interventi di manutenzione straordinaria.

Le destinazioni d'uso in essere alla data di adozione del PGT 2025 dovranno essere dichiarate e dimostrate con atto pubblico in sede di richiesta del titolo abilitativo.

Per le superfici e gli immobili oggetto di provvedimento definitivo di condono edilizio, gli eventuali interventi non potranno comportare aumento di SL e di SCOP.

ALLE GATO 1 - Schede di progetto dei comparti soggetti a revisione dei piani attuativi vigenti (art. 16)

Comparto A – Villa Besana



Superficie perimetrata mq. 3.900

Sezione 1 – STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO

1. Stato attuale e previsioni urbanistiche

L'Ambito riproduce l'individuazione già operata dal PGT 2016 a seguito della quale veniva approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n° 190 del 17/07/2017 il relativo Piano Attuativo e veniva dato corso alla demolizione del fabbricato allineato su Corso Matteotti.

Le difficoltà operative determinate dalla vicinanza del torrente Tarò e dalla presenza della villa Besana hanno compromesso l'esecuzione del Piano Attuativo approvato. Nel contempo sono emersi nuovi obiettivi pubblici che comportano la definizione di un nuovo assetto che consenta la realizzazione di uno spazio pubblico continuo sui due versanti della ferrovia.

2. Obiettivi di intervento

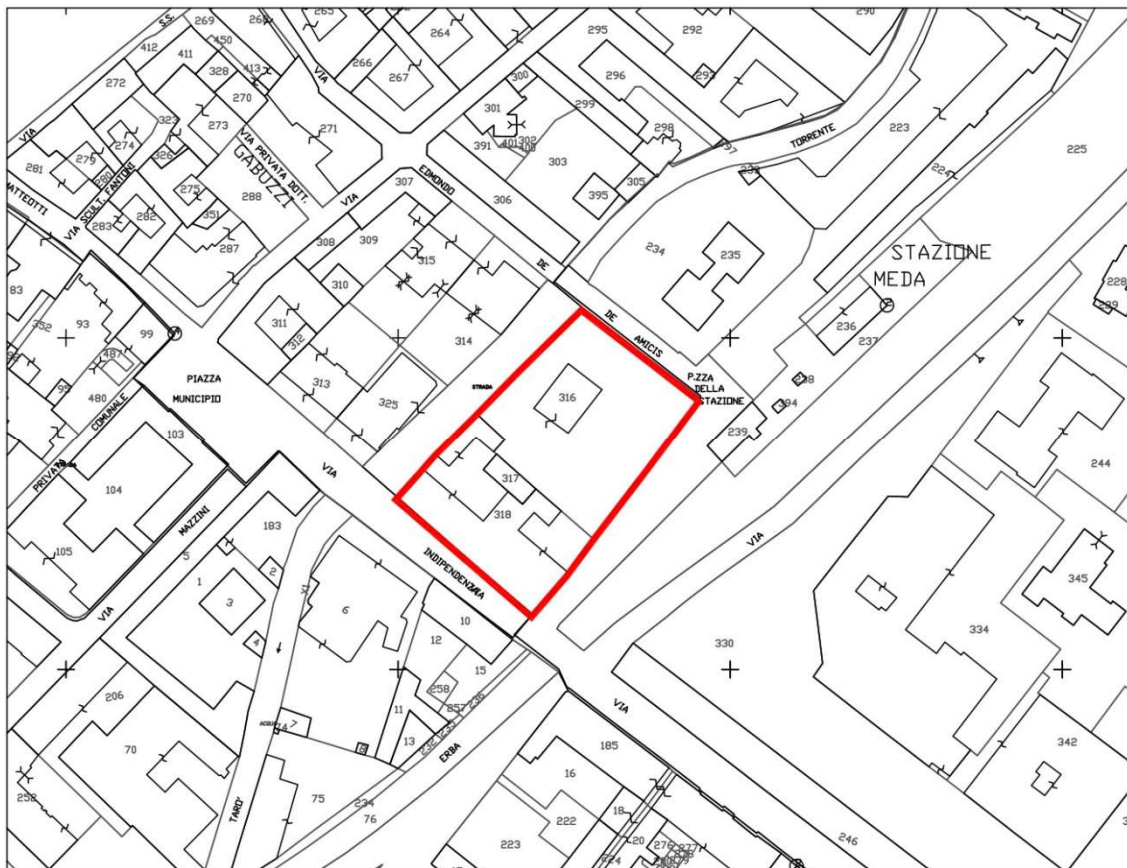
- 2.1 Ricostruire la continuità fra il centro nuovo di Meda sviluppatosi lungo la via Indipendenza e il centro antico rimasto isolato sul versante opposto riservando allo scopo uno spazio pubblico sul versante settentrionale che consenta la realizzazione di una soluzione analoga a quella esistente sul versante sud per l'accesso al sottopasso pedonale e ciclabile.
- 2.2 Valorizzare la Piazza della stazione, il Largo Europa e parte del Corso Matteotti fino alla Piazza del Municipio migliorando la fruibilità pubblica dell'area e la qualità dello spazio pubblico circostante.
- 2.3 Realizzare sul versante sud uno spazio pubblico continuo in connessione con la piazza antistante il Municipio.
- 2.4 Concentrare la volumetria edificabile anche con lo sviluppo in altezza in modo da evidenziare il punto di passaggio dal vecchio al nuovo tessuto urbano.

3. Indirizzi per la pianificazione attuativa e utilità pubbliche

Il Piano Attuativo potrà prevedere la demolizione della villa a condizione che venga predisposta adeguata documentazione della stessa secondo le disposizioni dettate dal Comune su parere della Commissione per il Paesaggio.

Sezione 2 – PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE DI VALORE PRESCRITTIVO

1. Estratto catastale



(1:2.000)

2. Destinazioni d'uso

L'assortimento funzionale verrà stabilito nella fase negoziale sulla base dei seguenti criteri:

- sono da favorire le funzioni che migliorino l'attrattività dell'area;
- sono da escludere le destinazioni d'uso corrispondenti alle attività produttive insalubri e alle attività commerciali oltre la media struttura di vendita di primo livello (MS1).

3. Capacità edificatoria

All'Ambito è assegnata una capacità edificatoria pari a

SL = 2.450 mq

H = m 20

I primi due piani fuori terra del fabbricato potranno essere utilizzati per la realizzazione di Superficie Accessoria (SA) con destinazione ad autorimesse.

4. Prescrizioni per la pianificazione attuativa

Il piano attuativo potrà prevedere la realizzazione di un fabbricato a torre ma in tal caso dovrà essere prevista la realizzazione di copri bassi disposti in modo da raccordare il nuovo insediamento con il contesto urbano.

Comparto B – ex comparto CS2

Sezione 1 – STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



Superficie perimetrata mq. 73.600

1. Stato attuale e previsioni urbanistiche

Il comparto riproduce l'individuazione operata dal PRG 1997 a seguito della quale veniva approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n° 40 del 2/3/2009 il relativo Piano Attuativo.

Il Piano, convenzionato il 5/10/2010, prevede una SL complessiva di 16.450 mq destinata per il 50% a residenza e per il restante 50% ad insediamenti di tipo turistico ricettivo, a fronte della cessione di aree per servizi e spazi pubblici per una estensione di circa 44.000 mq.

Le mutate condizioni operative e la perdita di attualità della destinazione turistico/ricettiva comportano la necessità di individuare una nuova finalizzazione, ferma restando la facoltà per il soggetto attuatore di realizzare quanto già convenzionato per tutto il periodo di validità della convenzione.

2. Obiettivi di intervento

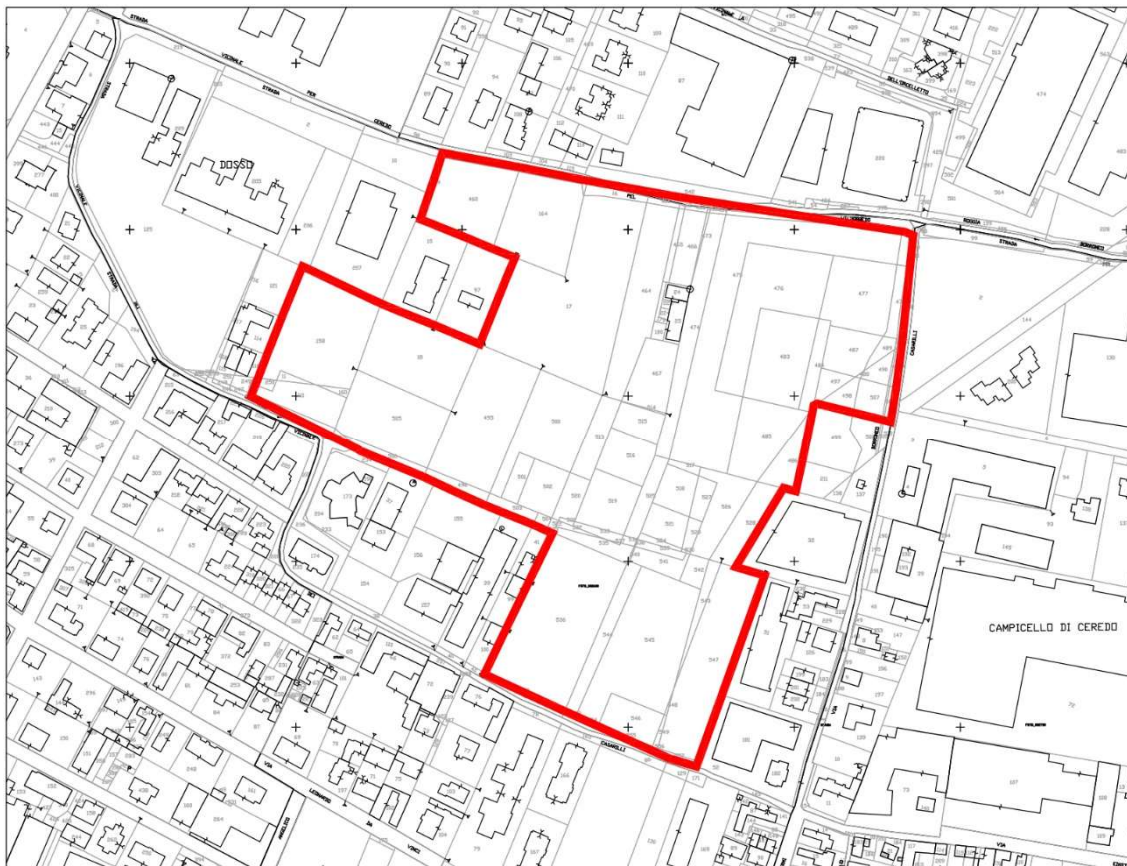
- 2.1 Favorire una maggiore flessibilità funzionale consentendo anche la netta prevalenza della destinazione residenziale.
- 2.2 Creare le condizioni per l'insediamento di attività commerciali fino alla media struttura di vendita.
- 2.3 Promuovere la realizzazione del tratto della Trama verde urbana che interessa l'area di intervento
- 2.4 Completare la maglia viaria urbana con nuovi tracciati in direzione Nord Sud.

3. Indirizzi per la pianificazione attuativa e utilità pubbliche

Indipendentemente dall'assortimento funzionale prescelto, il nuovo piano attuativo potrà prevedere la ridistribuzione delle aree pubbliche e delle superfici fondiarie con l'obiettivo di realizzare la continuità del sistema del verde e dotare l'area scolastica di spazi adeguati per collocazione, accessibilità, rappresentatività.

Sezione 2 – PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE DI VALORE PRESCRITTIVO

1. Estratto catastale



(1:5.000)

2. Destinazioni d'uso

Sono consentite tutte le destinazioni d'uso ad eccezione delle attività manifatturiere (Gf 3a.1) e della logistica (Gf 3a.3).

3. Capacità edificatoria

All'Ambito è assegnata una capacità edificatoria pari a
 $SL = 16.450 \text{ mq}$ dalla quale sono da dedurre le quote già realizzate.
 $H = m 20$

4. Prescrizioni per la pianificazione attuativa

L'intero comparto perimetrato dovrà essere oggetto di un progetto unitario accompagnato da una convenzione quadro con la quale potranno essere individuati più sub comparti per ciascuno dei quali potranno essere presentate, anche separatamente, istanze per l'ottenimento di un permesso di costruire convenzionato. La convenzione di ciascun sub comparto avrà i contenuti assegnatili dalla convenzione quadro.

ALLEGATO 2 - Documentazione da produrre a corredo dei Piani e Programmi Attuativi

1 Prescrizioni generali

Tutti i Piani Attuativi dovranno essere corredati da documentazione fotografica a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area d'intervento e documenti le caratteristiche ambientali della stessa e i rapporti intercorrenti con le aree circostanti.

In particolare, la documentazione dovrà riportare:

- il quadro sinottico dei vincoli di natura amministrativa, infrastrutturale, ambientale o geologica, compresi i vincoli connessi al reticolo idrico minore, gravanti sull'area di intervento;
- il calcolo della superficie territoriale da determinarsi mediante rilievo strumentale riferito a un caposaldo certo opportunamente indicato;
- le reti delle urbanizzazioni esistenti, indicandone le modalità di allaccio;
- il progetto delle urbanizzazioni primarie (in riferimento alla normativa vigente in materia di esecuzione di opere di urbanizzazione di cui al D.Lgs. 36/2023 e s.m.i.) riguardante in particolare la viabilità veicolare, pedonale e ciclabile con la relativa connessione alle infrastrutture viarie esistenti.

Nei casi in cui il Piano Attuativo preveda edifici o attività che costituiscono una sorgente sonora che possa disturbare ricettori sensibili, ovvero preveda edifici che costituiscono ricettori sensibili ubicati in prossimità di sorgenti sonore disturbanti, deve essere presentata la relazione previsionale di impatto ovvero di clima acustico redatta secondo le indicazioni della L.R. 13/2001, della DGR 08/03/2002 n. 7/8313 e, in ogni caso, della normativa regionale vigente.

In presenza di elettrodotti si dovranno corredare i Piani Attuativi con l'individuazione delle fasce di rispetto dei medesimi calcolate secondo le indicazioni del DPCM 8 luglio 2003 e del DM 29 maggio 2008 e successive modifiche e integrazioni.

Per tutti i Piani Attuativi è parte integrante della documentazione la relazione paesaggistica. Il relativo parere deve riguardare gli elaborati già sottoposti a verifica della conformità urbanistica e dei contenuti della prescritta convenzione.

Di seguito sono riportati gli elenchi dell'ulteriore documentazione minima da produrre a corredo dei Piani Attuativi, siano essi di iniziativa pubblica o privata, fatte salve le più specifiche prescrizioni contenute nei regolamenti comunali.

2 Piani Attuativi in aree libere

- a) Relazione riguardante i caratteri e l'entità dell'intervento, dalla quale risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento con le disposizioni del PGT.
- b) Stralcio della "Carta della disciplina delle aree" (Tav. RP.01), con l'individuazione delle aree interessate, e stralcio delle presenti norme contenente la disciplina delle aree stesse.
- c) Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà.
- d) Planimetria dello stato di fatto della zona interessata, almeno in scala 1:500, con l'individuazione delle curve di livello, dei capisaldi di riferimento, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione, con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento.
- e) Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso con indicazione delle sagome di ingombro, delle distanze tra i fabbricati e il confine stradale, e delle coperture dei singoli edifici, con identificazione certa delle prescrizioni vincolanti e degli indirizzi non prescrittivi; il progetto dovrà altresì individuare le aree di uso pubblico, le aree da cedere in proprietà al Comune nonché le opere di sistemazione delle aree libere.
- f) Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- g) Schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante o per l'assunzione degli oneri sostitutivi; la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità e i tempi di attuazione.

3 Piani Attuativi in aree edificate

- a) Relazione riguardante i caratteri e l'entità dell'intervento, dalla quale risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento con le disposizioni del presente Piano.
- b) Stralcio delle tavole di piano (Tav. RP.01 o RP.02), con l'individuazione delle aree interessate, e stralcio delle presenti norme contenente la disciplina delle aree stesse;
- c) Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà.
- d) Planimetria quotata dello stato di fatto dell'area e degli edifici esistenti, almeno in scala 1:500.

- e) Profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche, almeno in scala 1:500, estesi all'edificato in diretta relazione con l'ambito del Piano Attuativo.
- f) Progetto urbanistico-architettonico definito nelle componenti tipologiche e di destinazione d'uso, nelle masse e nelle altezze delle costruzioni, con identificazione certa delle prescrizioni vincolanti e degli indirizzi non prescrittivi; il progetto dovrà contenere altresì le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico o di uso pubblico, nonché gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo e a ristrutturazione edilizia.
- g) Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- h) Profili regolatori verso gli spazi pubblici, almeno in scala 1:500.
- i) Nel caso di piano di iniziativa privata deve essere allegato lo schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante o per l'assunzione degli oneri sostitutivi, la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità e i tempi di attuazione.
- l) Nel caso in cui l'area o parte dell'area oggetto di Piano Attuativo abbia ospitato attività manifatturiere industriali o artigianali, deve essere prodotta l'indagine ambientale preliminare del sito con indicazione delle attività svolte, ricostruzione dei cicli produttivi ed elenco delle materie prime impiegate. Dovranno essere individuati i luoghi di potenziale pericolo con particolare riferimento a strutture o impianti interrati che possano aver dato luogo a inquinamento del suolo, al fine di valutare la necessità di procedere a un progetto di bonifica ai sensi del DM 471/1999.
Per i contenuti dell'indagine ambientale preliminare, si veda l'art. 9 delle presenti NTA.

ALLEGATO 3 - Definizione delle destinazioni d'uso**Gruppo funzionale 1 - Residenziale**

Gf 1	Abitazioni e relative pertinenze (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine, cantine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali.
Residenza	Sono comprese in questo Gruppo funzionale anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti a questi assimilabili.

Gruppo funzionale 2 – Turistico ricettivo

Gf 2	Alberghi, residence e strutture ad essi assimilabili ove la permanenza degli utenti abbia carattere temporaneo e comporti la prestazione di servizi (L.R. 27/2015).
Attività turistico ricettiva	Sono comprese in tale Gruppo funzionale le attività che hanno carattere di complementarità con la funzione ricettiva, come il bar, la ristorazione, la convegnistica e simili.

Gruppo funzionale 3 – Produttivo e direzionale

Il Gruppo funzionale è ripartito in due sottogruppi principali:

3a Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale

3b Attività direzionali e terziarie di produzione di servizi

Gf 3a	Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale. Questo gruppo funzionale comprende le attività di carattere industriale ed artigianale sotto meglio classificate per sottogruppi funzionali. Per ogni unità produttiva possono essere realizzati: - gli eventuali spacci aziendali, secondo la disciplina vigente in materia; - le superfici per l'attività di ricerca applicata e laboratorio costituente parte integrante del processo di produzione in loco; - gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità locale; - un alloggio di SL non superiore a mq 150 per ciascuna unità produttiva, purché la superficie destinata agli alloggi non sia superiore complessivamente al 30% della SL oggetto della procedura abilitativa; - una SL massima con destinazione a uffici, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'unità locale o con essa affini pari al 30% della SL complessivamente realizzabile. Dette superfici, realizzabili anche in edifici autonomi, sono considerate a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate all'uso principale, e saranno gravate da vincolo pertinenziale identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo.
--------------	---

Gf 3a.1	Attività manifatturiere industriali e artigianali: Attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria.
----------------	--

Gf 3a.2	Attività di magazzinaggio e autotrasporto. Attività non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.
----------------	--

Gf 3a.3	Logistica.
----------------	-------------------

	Comprende le attività specificamente destinate a movimentazione, immagazzinamento, deposito, conservazione, confezionamento e distribuzione di prodotti finiti destinati alla lavorazione e di merci destinate alla distribuzione, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, anche con l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio.
Gf 3a.4	Attività artigianale di servizio Comprende le attività svolte da imprese artigiane come definite dalla vigente legislazione, dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa.
Gf.3a.5	Attività di commercio all'ingrosso Attività come tali definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D.Lgs. 114/98.
Gf 3a.6	Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione e attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione statale e regionale in materia.
Gf 3b Attività direzionali e terziarie	Attività direzionali e terziarie di produzione di servizi Rientrano in questa categoria le attività di produzione di servizi, comprese le relative pertinenze ed escluse le attività commerciali elencate nel successivo Gruppo funzionale Gf 4a. Per ogni unità locale può essere realizzata una SL massima di mq 150 con destinazione residenziale, purché di superficie inferiore a quella dell'unità produttiva. Detta superficie è considerata a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate all'uso principale, e sarà gravata da vincolo pertinenziale esattamente identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo. Le attività terziarie sono classificate in sottogruppi in ragione della dimensione degli immobili utilizzati.
Gf 3b.1	Piccole attività terziarie Le attività terziarie aventi $SL \leq mq\ 250$: sono considerate come presenze connaturate a tutte le aree del contesto urbano, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso e, pertanto, non sono assoggettate ad alcuna particolare disposizione di esclusione, eccezion fatta per l'area agricola.
Gf 3b.2	Medie Attività terziarie Medie attività: unità immobiliari aventi $SL >250$ e ≤ 500 mq; vi rientrano uffici, studi professionali e agenzie (assicurative, immobiliari, turistiche, bancarie, etc.).
Gf 3b.3	Grandi attività terziarie Grandi attività: unità immobiliari aventi $SL >500$ mq; vi rientrano attività direzionali pubbliche e private, attività amministrative in genere (banche, finanziarie, etc.), sedi di enti pubblici, istituzioni e associazioni.
Gf 3b.4	Impianti sportivi privati Per impianti sportivi si intendono gli spazi destinati ad attrezzature sportive che richiedano fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa, oltre che alle attività complementari, come la ristorazione, di pertinenza delle attrezzature sportive.

Gf 3b.5	Attrezzature ludico-ricreative Per attrezzature ludico ricreative si intendono gli spazi destinati a ospitare attività dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura, e all'intrattenimento e allo svago della persona, che non soggette ad atti o provvedimenti abilitativi espressi.

Gruppo funzionale 4 - Commerciale

Il Gruppo funzionale è ripartito in due sottogruppi principali:

4a Commercio al dettaglio di beni e servizi**4b Pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago**

Gf 4a Attività commerciali	Commercio al dettaglio di beni e servizi Le tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio sono quelle individuate dall'art. 4 del D.Lgs. n. 114/1998. Le medie strutture di vendita vengono ripartite in classi dimensionali correlate alle particolarità delle condizioni urbane.
---	---

Gf 4a.1	Esercizi commerciali di vicinato (VIC) Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 250.
----------------	--

Gf 4a.2	Medie strutture di vendita di 1° livello (MS 1) Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita > mq 250 e ≤ mq 400, come definito dalle normative vigenti in materia.
----------------	---

Gf 4a.3	Medie strutture di vendita di 2° livello (MS 2) Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita > mq 400 e ≤ mq 1.500, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.
----------------	--

Gf 4a.4	Medie strutture di vendita di 3° livello (MS 3) Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita > mq 1.500 e ≤ mq 2.500, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.
----------------	--

Gf 4a.5	Grandi Strutture di vendita (GSV) Vi rientrano gli esercizi aventi superfici di vendita superiori a mq 2.500, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.
----------------	--

Gf 4b Attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e svago	Per pubblici esercizi si intendono gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e altre attività simili come definite e disciplinate dalla legislazione vigente in materia, comprendenti in via esemplificativa ristoranti, trattorie, bar. Per locali di intrattenimento e svago si intendono le attività assoggettate a licenza o ad altro provvedimento abilitativo, anche non espresso, rilasciato ai sensi delle vigenti leggi di Pubblica Sicurezza, comprendenti a titolo esemplificativo, i teatri e le sale cinematografiche, le attività che necessitano di licenza di agibilità di cui all'art. 80 TULPS (discoteche, sale da ballo), le attività di cui agli art. 86 e 88 del TULPS (sale gioco e sale scommesse) e le attività di prestazione di servizio diverse da quelle di cui ai Gf 3a.5, 3a.6. Le superfici delle unità locali comprendono sia gli spazi destinati al pubblico sia gli spazi di servizio, di supporto e di magazzino e gli spazi tecnici.
--	--

Gf 4b.1	Pubblici esercizi con SL ≤ mq 250 (PE 1)
----------------	---

Gf 4b.2	Pubblici esercizi con SL > mq 250 (PE 2)
Gf 4b.3	Locali di intrattenimento e svago indipendentemente dalla dimensione della SL (PE 3)
Gf 4b.4	Sale per scommesse e gioco d'azzardo lecito (PE 4)

Gruppo funzionale 5 – Rurale

Gf 5 Agricoltura	Attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli. Sono comprese in tale gruppo funzionale anche le attività di agriturismo e di vendita dei prodotti agricoli coerenti con le disposizioni delle leggi nazionali e regionali.
-----------------------------------	--

Appendice 1: DGR 8/9211 del 30 marzo 2009
--

Appendice 2 – DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI
--

Allegato B alla DGR 28 ottobre 2018, n° XI/965, pubblicato sul BURL Serie ordinaria n° 44, del 31/10/2018

Voci	Acronimo	Descrizione
1 – Superficie territoriale	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
2 – Superficie fondiaria	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
3 - Indice di edificabilità territoriale	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente. <i>Per superficie si intende la superficie lorda.</i>
4 - Indice di edificabilità fondiaria	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente. <i>Per superficie si intende la superficie lorda.</i>
5 – Carico urbanistico	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
6 – Dotazioni Territoriali	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
7 - Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.
8 – Superficie coperta	SCOP	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50. <i>Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.</i>
9 - Superficie permeabile	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
10 - Indice di permeabilità	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
11 - Indice di copertura	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria
12 - Superficie totale	STOT	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
13 - Superficie Lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

Voci	Acronimo	Descrizione
14 – Superficie utile	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
15 - Superficie accessoria	SA	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria comprende: • i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda; • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda; • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello; • spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale; • i volumi tecnici; • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda. <i>Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzera del muro comune.</i>
16 – Superficie complessiva	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria. ($SC = SU + 60\% SA$).
17 – Superficie calpestabile	SCAL	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).
18 - Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.
19 – Volume totale o volumetria complessiva	VT	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda

Voci	Acronimo	Descrizione
20 - Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
21 – Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio. <i>Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017.</i>
22 – Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
23 - Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante
24 - Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.
25 - Numero dei piani		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).
26 - Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.
27 - Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.
28 – Altezza dell'edificio		Altezza massima tra quella dei vari fronti
29 - Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.
30 – Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. <i>Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.</i>
31 – Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).