



Città di Varedo

COMUNE DI VAREDO

(Provincia di Monza e Brianza)

PIANO ATTUATIVO AREA DI TRASFORMAZIONE "B12" progetto definitivo



OGGETTO:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROGETTO: A.T.P.

Geom. Silvio Barbieri
Arch. Flavio De Stasio
Arch. Marta Favagrossa

IL SINDACO :

Diego Marzorati

L'ASSESSORE ALLA PROGRAMMAZIONE DEL TERRITORIO:

Fabrizio Figini

IL RESPONSABILE DEL SETTORE:

Arch. Mirco Belle'

SCALA:

DATA:

TAVOLA:

A3

Articolo 1
Disposizioni generali

1. Le presenti disposizioni regolano l'attuazione degli interventi infrastrutturali, urbanizzativi ed urbanistico-edilizi, per funzioni private, pubbliche, per attrezzature di interesse generale e per servizi, previsti dal Piano Attuativo.
2. L'ambito del Piano Attuativo è individuato nella Tavola P1 "Planimetria prescrittiva" su base fotogrammetrica. L'estensione complessiva rilevata dell'ambito oggetto del Piano attuativo è pari a mq. 63.528.
3. Nell'esecuzione degli interventi devono osservarsi:
 - a. la disciplina urbanistica nazionale e regionale vigente, in quanto non derogata, ove consentito, dalle presenti norme;
 - b. le disposizioni del PGT vigente, in quanto non derogate, ove consentito, dalle presenti norme;
 - c. le disposizioni del Regolamento Edilizio vigente, in quanto non derogate, ove consentito, dalle presenti norme;
 - d. le disposizioni del Regolamento d'Igiene vigente, in quanto non derogate, ove consentito, dalle presenti norme.

Articolo 2
Elaborati del Piano Attuativo e discordanze

1. Il Piano Attuativo è costituito dai seguenti elaborati:

A1 - Relazione illustrativa	
A2 - Computo metrico estimativo urbanizzazioni	
A3 - Norme tecniche di attuazione	
A4 - Relazione e studio geologico	
A5 - Valutazione di clima acustico	
A6 - Schema di Convenzione	
R1 - Inquadramento territoriale	scale varie
R2 - Inquadramento urbanistico	scale varie
R3 - Rilievo fotografico	scale varie
R4 - Rilievo planimetrico quotato	scala 1:500
R4.1 - Rete fognaria esistente	scala 1:1000
R4.2 - Rete idrica esistente	scala 1:1000
R4.3 - Rete gas esistente	scala 1:1000
R4.4 - Rete elettrica esistente	scala 1:1000

R4.5 - Rete teleriscaldamento esistente	scala 1:1000
R4.6 - Rete telecomunicazioni esistente	scala 1:1000
P1 - Planimetria prescrittiva	scale varie
P2 - Linee guida per la progettazione delle aree a servizi	scala 1:500
P2.1 - Rete fognaria progetto	scala 1:1000
P2.2 - Rete idrica progetto	scala 1:1000
P2.3 - Rete gas progetto	scala 1:1000
P2.4 - Rete elettrica progetto	scala 1:1000
P2.5 - Rete teleriscaldamento progetto	scala 1:1000
P2.6 - Rete telecomunicazioni esistente	scala 1:1000
P3 - Linee guida per la progettazione del verde	scale varie
P4 - Planimetria con principali sezioni e profili	scale varie
P5 - Planimetria indicativa autorimesse interrato e box	scala 1:500
P6 - Planivolumetrico e fotoinserimento	scale varie

2. In caso di discordanza fra gli elaborati del PA, prevarranno nell'ordine:

- le disposizioni della Convenzione del Piano Attuativo;
- le Norme Tecniche d'Attuazione del Piano Attuativo;
- la Relazione illustrativa del Piano Attuativo;
- gli altri elaborati del Piano Attuativo.

Articolo 3

Definizioni

1. Agli effetti del Piano Attuativo, i termini e le abbreviazioni di seguito elencati hanno il significato ivi attribuito:
 - a) Documento di Piano: il documento di piano (ex articolo 8 della L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m.i.) del PGT di Varedo;
 - b) PGT: il Piano di Governo del Territorio di Varedo, così come approvato e variato fino alla data di adozione del Piano Attuativo;
 - c) Piano Attuativo: il presente strumento di pianificazione attuativa, approvato per dare esecuzione alle previsioni della scheda "Area di Trasformazione B12" del Documento di Piano del vigente PGT;
 - d) Lotto: superficie fondiaria a cui è attribuita dal Piano Attuativo una specifica Capacità Edificatoria;
 - e) Capacità Edificatoria (CE): quantità di SLP sviluppabile in ciascun Lotto, per effetto dell'attribuzione effettuata dal Piano Attuativo;
 - f) SLP: Superficie Lorda di Pavimento.

Articolo 4
Destinazioni d'uso, indici urbanistici
e capacità edificatoria

1. In conformità a quanto previsto dalla scheda "Area di Trasformazione B12" del Documento di Piano del vigente PGT, le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito assoggettato a Piano Attuativo sono quella residenziale libera e convenzionata (UR ed US), da realizzarsi per una percentuale minima pari al 20% della prima o comunque non inferiore. E' altresì ammessa la possibilità di insediare esercizi di vicinato piuttosto che negozi adibiti ad artigianato di servizio, nei piani terreni dei fabbricati.
2. Gli indici urbanistici del Piano Attuativo, sulla scorta di quanto stabilito dal PGT, sono i seguenti:
 - ST (Superficie Territoriale): 63.528 mq;
 - I (Indice), 0,335 mq/mq;
 - Spazi per Servizi Pubblici da realizzare: mq. 35.000 (con obbligo specifico di realizzare una pista ciclabile con percorso definito);
 - Capacità Edificatoria massima: mq. 21.281 di SLP di cui
 - Edilizia Convenzionata (SLP minima da realizzarsi): 4.256,2 mq.
3. In applicazione degli indici e parametri mutuati dal PGT, il Piano Attuativo prevede una SLP di progetto pari a 21.260 mq per interventi privati (< ai mq. 21.281 previsti dal PGT) di cui
 - 4.260 mq di SLP di Edilizia Convenzionata (superiore al 20% della SPL di progetto e di quella minima prevista dal PGT) e
 - 17.000 mq di SLP di edilizia libera e funzioni compatibili.
4. Il Piano Attuativo, ai fini dello sviluppo della SLP di progetto, distingue 14 diversi Lotti, individuati quali superfici fondiarie, con una attribuzione di una specifica Capacità Edificatoria.
5. I Lotti e la relativa Capacità Edificatoria attribuita sono schematizzati nella seguente tabella seguente:

DATI PLANO VOLUMETRICI					
EDILIZIA RESIDENZIALE					
unità di intervento	SLP	Superfici Box interrati	volume	n. piani	tipologia
A1-3	1062	1080	3186	2	quadrifamiliare
A2-4	1062	1080	3186	2	quadrifamiliare
E1-2	980	708	2940	2	a schiera
F1	2250	848	6750	4-5-6	in linea
F2	2250	848	6750	4-5-6	in linea
G1	2564	905	7692	5-6	in linea
G2	2564	905	7692	5-6	in linea
H	1600	651	4800	4-6	in linea
I	1914	673	5742	4	in linea
L	754	910	2262	2	a schiera
TOTALE	17000	8608	51000		
EDILIZIA CONVENZIONATA					
unità di intervento	SLP	Superfici Box interrati	volume	n. piani	tipologia
B1	1130	422	3390	4	in linea
B2	1130	422	3390	4	in linea
C	1130	413	3390	4	in linea
D	870	343	2610	4	in linea
TOTALE	4260	1600	12780		
TOTALE COMPLESSIVO	21260		63780		

6. La Capacità Edificatoria di ciascun Lotto, fermi restando la Capacità Edificatoria complessiva di progetto prevista dal Piano Attuativo ed il rispetto, nell'attuazione degli interventi, dei parametri urbanistico-edilizi di seguito specificati, può essere modificata mediante atti di asservimento o mediante atti di cessione di volumetria comunque denominati;
7. Le aree da adibirsi alla realizzazione delle attrezzature per servizi pubblici di cui il Piano Attuativo prevede il reperimento di una superficie complessiva di 35.290 mq.
8. Le aree da adibirsi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria hanno un'estensione complessiva di 41.587 mq.

Articolo 5

Computo della SLP

1. Ai fini del computo della SLP trova applicazione l'articolo 3 del Piano delle Regole del PGT vigente.
2. Eventualmente in deroga a quanto previsto dal Piano delle Regole, la SLP è da computarsi con le esclusioni di seguito elencate:

- porticati e pilotis: aperti e anche chiusi con vetrate, purché, in quest'ultimo caso, asserviti all'uso pubblico;
 - balconi, terrazze, logge, serre bioclimatiche non climatizzate ed androni passanti;
 - cantine e locali destinati alla installazione di impianti tecnologici (di riscaldamento e condizionamento, cabine elettriche, locali macchine, vani degli ascensori ed eventuali spazi filtro-fumi, ecc.);
 - locali aventi altezze tali da non potersi considerare abitabili o agibili, e superfici adibite a parcheggi o box e spazi di manovra;
 - per i soli edifici aventi oltre due piani fuori terra e costituiti da più di quattro alloggi: spazi destinati a deposito, compresi i relativi spazi di accesso, fino ad un massimo del 4% della SLP totale, e comunque non superiore a mq. 40 complessivi per ciascun edificio;
 - elementi di facciata degli edifici, quali cappotti termici, pareti ventilate e tutti gli accorgimenti tecnici finalizzati esclusivamente al risparmio energetico, nei limiti e con l'osservanza delle disposizioni di cui alla L.R. 20.04.95 n. 26 e s.m.i..
3. Ai corpi scala è assegnata, ai fini del calcolo della SLP, una dimensione pari a mq. 18 per ogni piano fuori terra, indipendentemente dal fatto che siano di superficie minore o maggiore.

Articolo 6

Parametri urbanistico-edilizi del P.A.

1. Nell'esecuzione degli interventi, devono osservarsi i parametri urbanistico-edilizi stabiliti dalla seguente disposizione:
- Altezza massima: n. 5 piani fuori terra ad uso abitativo, fatte salve strutture ed impianti tecnologici, sottotetti e terrazze coperte;
 - Distanza tra i fabbricati ricompresi nel Piano Attuativo: 10,00 ml.;
 - Distanza con i fabbricati esterni al Piano Attuativo: semi somma delle altezze degli edifici frontanti aventi pareti di cui almeno una finestrata, fermo restando il rispetto di una distanza minima di 10,00 metri tra le medesime;
 - Arretramento dei fabbricati dalla viabilità pubblica di Piano Attuativo: 5,00 ml.;
 - Arretramento dei fabbricati dalla viabilità pubblica esterna al Piano Attuativo: 5,00 ml.

Articolo 7

Altre regole tecniche

1. Nell'esecuzione degli interventi, devono altresì osservarsi, ove non diversamente disposto da specifiche ed inderogabili normative di settore, i parametri urbanistico-edilizi stabiliti dalla seguente disposizione:
- profondità dei corpi di fabbrica: come da planimetria prescrittiva P1;
 - riscontro dell'aria: all'interno delle nuove costruzioni destinate a residenza deve essere garantito

- il doppio riscontro d'aria solo per alloggi con superficie superiore a 80 mq/SLP;
- aerazione dei servizi igienici: naturale o in alternativa mediante aerazione forzata;
2. La tipologia dei fabbricati di ciascun Lotto è indicata dettagliatamente nella tavola prescrittiva P1.

Articolo 8

Parcheggi pertinenziali

1. Per quanto concerne le dotazioni di parcheggi pertinenziali, il PA si conforma ai vigenti disposti dell'art. 41 *sexies* della Legge 17.08.42 n. 1150 e s.m.i. (come modificato dalla Legge 24.03.89 n. 122 e s.m.i.), e comunque la quantità minima prevista dall'art. 7, comma 6, del Piano delle Regole.
2. La dotazione di parcheggi privati sarà dovrà essere garantita all'interno delle aree di pertinenza del Lotto.
3. Tali posti macchina dovranno essere coperti ed almeno uno per ogni unità abitativa dovrà essere previsto come box individuale, di dimensioni non superiori a mq. 18,00; i posti macchina di norma dovranno essere ubicati nell'interrato.

Articolo 9

Aree libere

1. Gli spazi liberi all'interno dei lotti delle unità residenziali - per la superficie non destinata ad accesso pedonale o ad accesso, manovra e parcheggio degli autoveicoli - dovranno essere adeguatamente sistemati a verde e piantumati, ed eventualmente attrezzati per il gioco dei bambini o con altri decorosi manufatti d'arredo esterno.
2. Nei progetti esecutivi degli edifici dovranno essere indicati numero, qualità, caratteristiche, ubicazione ed essenza di alberi, siepi ed arbusti da impiegare; è raccomandato l'utilizzo di specie arboree, arbustive ed erbacee autoctone.
3. La piantumazione delle aree a verde permeabile dovrà avvenire rispettando i seguenti requisiti quantitativi minimi:
 - nr. 1 albero di alto fusto ogni mq. 50,00, o frazione, di superficie a verde;
 - mq. 5,00 di area piantumata con arbusti ogni mq. 50,00, o frazione, di superficie a verde.
4. Nel caso venga realizzata una siepe perimetrale, all'interno della recinzione, la stessa dovrà essere mantenuta con altezza inferiore o pari a quella della recinzione stessa.

Articolo 10

Altre previsioni di ornato

1. Nell'esecuzione degli interventi, devono altresì osservarsi le disposizioni di ornato stabilite con riguardo ai singoli elementi di seguito elencati:
 - Pavimentazioni esterne e rampe: dovranno essere realizzate come quelle degli spazi aperti lastricati con materiali tradizionali.
 - Recinzioni: per aree frontestanti le sedi viarie o gli spazi pubblici dovranno essere a giorno, costituite da semplici elementi in ferro conformi a quanto previsto dal Regolamento Edilizio. Sugli altri lati potranno essere analoghe a quelle fronteggianti le strade oppure con semplice rete metallica e siepi nel rispetto della disciplina prevista dal Codice Civile e del Regolamento Edilizio.
 - Accessi carrai: ai singoli lotti dovranno essere realizzati accessi carrai nel rispetto delle Norme di Attuazione del PGT e del Regolamento Edilizio; i cancelli dovranno essere realizzati in modo coordinato con le recinzioni a giorno, con senso di apertura verso l'interno dei lotti senza ingombrare spazi pubblici o motorizzati. La posizione degli accessi, indicata nell'elaborato P1 di P.A. è indicativa e potrà essere modificata liberamente in conformità alle esigenze dell'utenza futura.
 - Coperture: dovranno essere realizzate in legno con manto di copertura in tegole rosse.
 - Logge e balconi: realizzabili in opera o con mensole in ferro o pietra e lastre in pietra (a finitura fiammata)
 - Facciate: dovranno essere realizzate in mattoncini a vista e intonaco tinteggiato.
 - Serramenti esterni: potranno essere utilizzati serramenti oscuranti quali persiane e tapparelle conformi con quanto prescritto dal Regolamento Edilizio Comunale.

Articolo 11

Attrezzature per servizi pubblici

1. Il Piano Attuativo, sulle aree all'uopo previste per una superficie di 35.290 mq, prevede la realizzazione delle seguenti attrezzature per servizi pubblici:
 - verde attrezzato (attrezzature sportive non competitive, giochi per l'infanzia);
 - parcheggi pubblici;
 - piste ciclabili.
2. Per l'esecuzione dei relativi interventi dovranno essere osservate le regole tecniche puntualmente riportate nella tavola di P.A. P2 "Linee guida per la progettazione delle aree a servizi" e P3 "Linee guida per la progettazione del verde".

Articolo 12

Opere di Urbanizzazione Primaria

1. Il Piano Attuativo, sulle aree all'uso previste per una superficie di 41.587 mq., prevede la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria:
 - viabilità di quartiere (Tavola P2);
 - illuminazione pubblica (Tavola P2.4);
 - sistema acquedottistico (Tavola P2.2);
 - pubblica fognatura (Tavola P2.1);
 - infrastrutture per le telecomunicazioni e relativi cablaggi (Tavola P2.6);
 - rete di teleriscaldamento (Tavola P2.5);
2. Le opere di urbanizzazione sono da intendersi comprensive di tutto quanto necessario, ancorché accessorio, per il loro corretto utilizzo e funzionamento.

Articolo 13

Viabilità del Piano Attuativo

1. Il progetto di P.A. conferma l'originario impianto viabile previsto dal vigente PGT e lo amplia in modo funzionale alla progettazione dell'area, con due tratti di viabilità pubblica che collegano rispettivamente Via Pastrengo con Via Longarone e Merano, e Via Pastrengo con Via Aquileia, servite a loro volta da viabilità funzionale di raccordo e piccoli tratti di viabilità privata, con la funzione di consentirne la migliore distribuzione ed accessibilità.
2. L'elaborato P1 "Planimetria prescrittiva" e P2 "Linee guida per la progettazione delle aree a servizi" definisce la viabilità interna ed esterna del P.A. e le caratteristiche tecniche.
3. Nel rispetto delle previsioni di PGT, il Piano Attuativo conferma la nuova intersezione stradale a rotatoria all'incrocio tra Via Pastrengo e Via Brennero, prevedendo una rotatoria avente dimensioni diametro esterno pari a ml. 16,20 e corona veicolare pari a ml. 8,00 di larghezza.

Articolo 14

Vincoli desunti dal PGT

1. L'elaborato n. R.2 del P.A. evidenzia i vincoli urbanistici, che insistono nell'area oggetto di intervento. Detti vincoli vengono qui richiamati in relazione alle limitazioni d'uso che impongono:
 - Vincolo per fascia di rispetto Elettrodotto 308 KV
2. Il PGT riporta in cartografia la fascia di rispetto inedificabile relativa all'elettrodotto esistente che interessa il lotto del P.A. collocato ad Ovest rispetto a via Brennero, il quale non viene utilizzato come sedime edificabile ma destinato a standard urbanistici.

Articolo 15

Titoli abilitativi per l'esecuzione degli interventi Documenti per la presentazione delle relative istanze

1. L'esecuzione degli interventi edilizi previsti dal Piano Attuativo è subordinato al preventivo rilascio di Permesso di Costruire o di Denuncia di Inizio Attività (DIA), ovvero di altro titolo abilitativo edilizio ammesso dalla normativa legislativa nazionale o regionale vigente.
2. L'istanza per il rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione primaria, dev'essere corredata con:
 - il progetto di P.A. definisce i progetti preliminari delle opere negli elaborati P1, P2, P2.1, P2.2, P2.3, P2.4, P2.5 e P2.6;
 - la documentazione necessaria per la richiesta dei titoli abilitativi sarà quella necessaria per i progetti definitivi delle opere, corredata dai pareri e/o autorizzazioni previsti dalle specifiche leggi di settore e dai soggetti gestori dei servizi a rete.
3. L'istanza per il rilascio o la formazione del titolo abilitativo edilizio, per quanto i Lotti del Piano Attuativo, deve essere corredata con la documentazione da allegare ai titoli abilitativi e sarà quella richiesta dal vigente Regolamento Edilizio.
4. I progetti delle opere di urbanizzazione e degli interventi edilizi dovranno rispettare i disposti del D.P.R. 24.07.96 n. 503 e della Legge 09.01.89 n. 13 e loro sm.i. in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche.

Articolo 16

Individuazione degli elementi tipologici prescrittivi e di mero indirizzo. Varianti del Piano Attuativo

1. Costituiscono elementi prescrittivi del Piano Attuativo:
 - Linee tipologiche omogenee;
 - Morfologia dei lotti edificabili;
 - Modifica all'impianto viario interno al P.A.;
 - Individuazione ed estensione delle superfici destinate a servizi pubblici;
2. Costituiscono elementi di mero indirizzo:
 - Tipologie architettoniche;
 - Tipologia essenze arbustive e vegetative come da tavola P3;
 - Elementi di arredo urbano e attrezzature sportive.
3. Costituiscono varianti comportanti, per l'approvazione, l'espletamento della medesima procedura seguita per l'approvazione del P.A., le seguenti modifiche delle previsioni:
 - Variazione significativa dello schema planovolumetrico (tavola P1).
4. Al di fuori di quanto sopra stabilito dalla presente norma, trova applicazione il disposto dell'articolo 14, comma 12, della L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m.i.

Articolo 17

Tempi di attuazione del Piano Attuativo.

Efficacia

1. Il Piano Attuativo ha efficacia per un periodo di dieci anni dalla data di stipula della convenzione urbanistica.
2. I titoli abilitativi rilasciati in attuazione del P.A. potranno essere utilizzati, per il loro periodo di efficacia, anche oltre la durata del P.A. prevista al comma precedente.
3. Una volta venuta meno l'efficacia del Piano Attuativo, su ciascun singolo Lotto, salva diversa previsione del PGT che sarà vigente, sarà esclusivamente consentita l'esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia; nei Lotti rimasti inedificati, sarà consentita la nuova costruzione, nei limiti della Capacità Edificatoria assegnata a ciascun Lotto, ovvero della minore o maggiore Capacità Edificatoria indotta da atti di asservimento o di cessione di volumetria comunque denominati, effettuati con esclusivo riferimento ed ai Lotti medesimi ricompresi nel Piano Attuativo; tali nuove costruzioni saranno soggette all'integrale pagamento del contributo di costruzione senza possibilità di procedere allo scomputo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie.