COMUNE DI BREGNANO
PROVINCIA DI COMO

proponente:

Nome e indirizzo del progetto

AMBITO DI TRASFORMAZIONE C/S - 1
Stralcio funzionale LottoA

TITOLO: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Progettista: Arch. Marco Erba

Data

aprile 2021

Scala

1:500

elab.

C

Art. 1 – Finalità e contenuti del P.A.

Il presente Piano attuativo riguarda un'area posta in fregio alla s.p. 32 e costituisce lo stralcio funzionale "*C/S1a*" del più ampio comparto che il P.G.T. vigente individua come *"AMBITO DI TRASFORMAZIONE C/S1 – Intervento S.P. 32 – Via S. Rocco ".*

Il PA prevede l'edificazione di un fabbricato a destinazione commerciale di un piano fuori terra inserito in un contesto caratterizzato da ampia dotazione di verde. Sulle aree in asservimento all'uso pubblico al Comune per servizi saranno eseguite le opere di urbanizzazione consistenti principalmente nella realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio dell'insediamento e del quartiere.

Art. 2 – Rapporti con la strumentazione urbanistica vigente

Il Piano di Lottizzazione:

- è conforme al P.G.T.;
- secondo i disposti della l.r.12/05 stabilisce in via definitiva i parametri urbanistico-edilizi del sub-ambito *"C/S1a"* in coerenza con quelli indicati in linea di massima nel Documento di Piano;

Art. 3 – Elaborati del P.L.

Sono elementi costitutivi e parte integrante del P.A. gli elaborati e le tavole grafiche di seguito indicati che comportano modifiche relative al solo comparto C5a rispetto al piano approvato:

<u>Documenti:</u>

a) relazione illustrativa;
b) norme tecniche di attuazione;
c) stima dei costi delle opere di urbanizzazione;
d) bozza di convenzione;

<u>Tavole:</u>

1) Inquadramento generale, estratti
2) Schema generale di fattibilità dell'intero comparto;
3) Progetto LottoA;
4) Opere di urbanizzazione – aree per servizi;

Gli altri documenti ed elaborati scritti e grafici agli atti del Comune ed anche se non allegati costituiscono parte integrante del Piano attuativo.

Art. 4 – Attuazione del P.A.

L'attuazione del Piano attuativo avverrà in conformità al P.G.T. vigente, secondo le presenti norme e, per quanto in esse non specificato, secondo la normativa nazionale e regionale vigente.

Art.5 – Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria verranno eseguite direttamente dall'attuatore.
Il Comune nominerà un collaudatore in corso d'opera e finale delle stesse con spese a carico dell'attuatore. È facoltà del Comune sostituire il collaudo con Certificato di Regolare Esecuzione, redatto dal Direttore dei Lavori, ai sensi dell'art102 del D.lgs 50/16 smi.
L'impegno è garantito da idonea fideiussione pari all'importo delle opere, definito da computo metrico allegato al progetto.

Art. 6 – Dati di progetto

Il P.A. C/S1a prevede, in via definitiva per l'intervento di nuova edificazione, i seguenti parametri:

1) Superficie Territoriale (St)= 756 mq;
2) Superficie per servizi e attrezzature pubbliche da reperire (100% Slp) = 264,60 mq di cui 230,00 mq asserviti all'uso pubblico all'interno del perimetro di piano e 34,60 mq monetizzati in ragione di euro/mq 63,92 (euro sessantatre/92) per complessivi euro 2.211,63 (euro duemiladuecentoundici/63)
3) Superficie lorda di pavimento massima (Slp) = 756 x 0,35 = 264,60 mq;
4) Superficie lorda di pavimento in progetto = 234,87 mq
5) Altezza massima (H) = non superiore a quella degli edifici circostanti
6) Superficie di vendita di progetto (Sv) = 149 mq
7) Volume (per calcolo parcheggi privati – art. 7 NTA PdR) = 234,87 mq x 3,30ml (H)= 767,38 mc
8) Aree per parcheggio privato necessarie (art. 7 NTA PDR) = mc 775,07/10 = 77,5 mq, con min 1 posto macchina ogni 30 mq per superficie esercizi commerciali di vicinato e media superficie di vendita con Sv inferiore a 600 mq (pari a mq 149/30= n. 5 posti auto minimo);
9) Aree per parcheggio privato in progetto = mq 189, e n. 7 posti auto

Se per esigenze aziendali fossero necessarie maggiori disponibilità di Slp, rispetto a quelle proposte dal presente P.A., saranno possibili adeguamenti fino al valore massimo di 0,35 mq/mq sopra

indicato previo conguaglio del contributo di costruzione e reperimento della dotazione di parcheggi previsti al precedente punto 9).
Ai sensi dell'art. 60 delle NTA del PGT è ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita di generi alimentari e non alimentari.

Art.7 Distanze

Distanza minima fra gli edifici

In tutte le altre zone è prescritto che la distanza minima tra le pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) sia pari a metri 10,00. Una parete è considerata finestrata quando in essa sono praticate aperture atte a garantire il rapporto areoilluminante prescritto dalla regolamentazione edilizia per i locali dell'edificio.
Questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata e non si applica per pareti (o parti di pareti) prospicienti non finestrate purché la prospicienza non sia superiore a metri 6,00; in questo caso la distanza minima è di metri 6,00.

Distanza minima degli edifici dai confini

Le distanze dai confini si misurano in senso normale rispetto alle linee di confine.

1. La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà deve essere pari a metri 5,00,ad eccezione delle fasce di rispetto dove è ammessa l'edificazione al limite del confine di zona.
2. La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà può essere annullata a metri 0,00 se è intercorso un accordo tra i proprietari confinanti, recepito con atto regolarmente registrato, o se preesiste edificio con pareti in confine. In questo caso si applicano gli artt. 858 e seguenti del Codice Civile in tema di distanze tra le costruzioni.
3. Qualora esistano edifici la cui distanza dai confini sia inferiore a quella fissata dal primo comma, le nuove costruzioni su lotti di completamento limitrofi dovranno essere realizzate ad una distanza dai confini pari a mt. 10.00 Edifici accessori esistenti in confine, la cui fronte non ecceda i metri 3,00 di altezza (misurata all'estradosso della soletta), non sono considerati agli effetti della determinazione della distanza per i nuovi edifici da edificare sui lotti limitrofi, pertanto da essi si potrà edificare a mt. 5,00 di distanza dagli edifici sopracitati.
4. Le distanze dei fabbricati dai confini e da altri fabbricati si misurano ortogonalmente a questi dalle parti di facciata più sporgenti o dai suoi componenti quali balconi, scale esterne, pensiline e gronde; questi, quando abbiano aggetti inferiori a metri 1,20 non si considerano.

Art. 8 – Norme per l'edificazione

1. Il progetto

I progetti relativi alle nuove costruzioni ed alla sistemazione degli spazi liberi dovranno rispettare le indicazioni e le prescrizioni delle N.T.A. del P.G.T. vigente, delle presenti N.T.A., del Regolamento Edilizio e della normativa nazionale e regionale vigente in materia igienico-sanitaria.

2. Norme particolari

2.1 Gli edifici

Le forme, le finiture, i materiali da impiegare ed i colori dovranno garantire un valido ed armonico inserimento nell'ambiente circostante. Gli edifici devono integrarsi tipologicamente con l'edificato preesistente e caratteristico dell'ambito territoriale circostante e le facciate per materiali e colori debbono adeguarsi alle prescrizioni comunali. E' ammesso l'uso dei materiali moderni purché si integrino con i materiali costruttivi originali della zona.

2.2.Recinzioni

Le recinzioni dovranno essere realizzate in modo armonico ed uniforme, di norma costituite da un muro, preferibilmente in c.a. a vista od in blocchi splittati sulla faccia esterna, sovrastante grigliato a disegno semplice di colore verde o grigio.

Sono in ogni caso esclusi, per la parte sovrastante il muro, materiali che non consentano la trasparenza visiva.

2.3.Accessi

Gli accessi veicolari dalla S.P. 32 devono avere un arretramento (min.3m) tale da garantire la sicurezza stradale e rispettare le prescrizioni del *C.d.S.* e dei regolamenti locali.

2.4. Verde privato

La piantumazione degli spazi a verde privato dev'essere conforme a quella che caratterizza la zona. Le essenze consigliate sono: quercia farnia, quercia rovere, tiglio, olmo campestre, ciliegio, carpino bianco, acero campestre, acero riccio, frassino maggiore, sorbo, biancospino, corniolo, sanguinella. Sono ammesse anche altre essenze locali che diano comunque ai giardini l'assetto degli analoghi interventi ordinati di natura antropica caratteristici dell'abitato circostante.

Art. 9 – Varianti al P.L.

E' possibile apportare al Piano di lottizzazione varianti ai sensi e per gli effetti del 12° comma dell'art. 14 della L.R. 31 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. che testualmente recita:

"Non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale".

In particolare sarà consentito al soggetto attuatore definire in fase di progetto esecutivo la distribuzione della slp nei singoli piani purché la slp massima sia contenuta nei limiti previsti dal P.A. approvato.

E' consentito altresì l'insediamento di media struttura di vendita alimentare e non alimentare, senza che questo costituisca variante al piano attuativo.