

AMBITO DI TRASFORMAZIONE C 1  
**PIANO DI LOTTIZZAZIONE**  
 VIA PREALPI - VIA RESEGONE - VIA RESISTENZA

## COMPARTO A



### Norme Tecniche di attuazione del P.L.

data: 02/11/2016

1	BEDETTI Giovanni Carlo		8	PAGANI Angela	
2	EDILMARKET s.r.l.		9	LIETTI Colombo	
3	ROMANÒ Enrico		10	L.I.P.U. Lega Italiana Protezione Uccelli	
4	ROMANÒ Enrico		11	SETTEMBRINI Giuseppina	
5	ANNONI Elisabetta		11	SETTEMBRINI Maria Teresa	
5	ANNONI Paola		11	SETTEMBRINI Vittorio	
5	CARABELLI Giovanna		12	VAGO Walter	
5	LIETTI Vittorio		12	CASTELLI Claudia	
5	UBOLDI Maria Onorina		13	DUBINI Alessandro	
5	VERGA Antonio		14	DI MAIO Clementina	
5	STEFANONI Patrizia		14	ZAINA Renzo	
6	DUBINI Giovanni Battista		15	FERRARIO Franco	
7	GRASSI Angela Elisabetta		15	FERRARIO Giancarlo	

## Indice

ART. 01 – PREMESSE GENERALI.....	2
ART. 02 – ALLINEAMENTI E FILI FISSI DEI LOTTI .....	2
ART. 03 – POLIGONI DI MASSIMO INGOMBRO .....	2
ART. 04 – DESTINAZIONI D'USO DEI FABBRICATI .....	2
ART. 05 – ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PL – VARIANTI AL PL.....	3
ART. 06 – TIPOLOGIE EDILIZIE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE CONSENTITE .....	3
ART. 07 – EDIFICABILITA' DEI LOTTI.....	4
ART. 08 – PARCHEGGI PRIVATI INTERNI AI LOTTI .....	5
ART. 09 – RECINZIONI E ACCESSI CARRAI .....	5
ART. 10 – DISTANZE DAI CONFINI .....	6
ART. 11 – NUMERO DEI PIANI E ALTEZZE DEI FABBRICATI .....	7
ART. 12 – ALLACCIAMENTO DEI LOTTI AI PUBBLICI SERVIZI.....	7
ART. 13 – QUOTE DI PROGETTO DEI FABBRICATI .....	7
ART. 14 – COSTRUZIONI INTERRATE.....	7
ART. 15 – AUTORIMESSE FUORI TERRA .....	7
ART. 16 – COSTRUZIONI ACCESSORIE .....	8
ART. 17 – SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE CIVILI.....	8
ART. 18 – SMALTIMENTO DELLE ACQUE PIOVANE.....	8
ART. 19 – SUPERFICIE MINIMA FILTRANTE.....	9
ART. 20 – DISPOSIZIONI FINALI .....	9

## **Art. 01 – PREMESSE GENERALI**

Le presenti norme disciplinano la costruzione dei fabbricati da realizzarsi all'interno dei Lotti compresi nel "COMPARTO A" del PL "via Prealpi-via Resegone-via Resistenza", nonché la realizzazione delle opere di sistemazione esterna delle aree di pertinenza.

Il progetto planivolumetrico rappresentato sulla tavola grafica n. 3 è meramente indicativo; in fase esecutiva è consentito proporre una diversa organizzazione planivolumetrica degli edifici, fermo restando il rispetto del numero dei piani e delle altezze massime consentite.

Per l'interpretazione e la verifica dei parametri edilizi di seguito richiamati si dovrà far riferimento alle definizioni ed alle disposizioni contenute nel PGT vigente.

Per quanto riguarda invece le caratteristiche costruttive dei fabbricati e dei manufatti edilizi in genere, se non diversamente disciplinate con le presenti norme, varranno le prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio comunale.

## **Art. 02 – ALLINEAMENTI E FILI FISSI DEI LOTTI**

Allo scopo di assicurare il necessario ordine urbanistico ed al fine di garantire la sicurezza richiesta dalla nuova viabilità di progetto, gli allineamenti delle recinzioni lungo le sedi stradali principali sono da ritenersi vincolanti.

## **Art. 03 – POLIGONI DI MASSIMO INGOMBRO**

I fabbricati principali dovranno essere realizzati all'interno dei poligoni di massimo ingombro rappresentati sulla tavola grafica n. 3, fatto salvo il rispetto delle distanze tra fabbricati prescritte dal PGT vigente.

Al contrario, le autorimesse fuori terra di cui al successivo art. 15, e le costruzioni accessorie di cui al successivo art. 16, potranno essere realizzate anche all'esterno dei poligoni di massimo ingombro purché rispettino le distanze minime dai confini previste al successivo art. 10.

## **Art. 04 – DESTINAZIONI D'USO DEI FABBRICATI**

All'interno dei Lotti identificati con i numeri da 1 a 15 è ammessa esclusivamente la costruzione di fabbricati destinati all'attività residenziale, comprese le attività funzionali con essa compatibili, non nocive e non moleste, che non siano in contrasto con il carattere degli ambiti residenziali, finalizzate alla produzione di servizi connessi al mantenimento, alla cura e al benessere della persona o alla produzione di beni d'uso personale nonché alla manutenzione della casa o degli edifici in genere.

A scanso di equivoci, si ritengono compatibili con la residenza, e quindi ammessi: gli uffici, gli studi professionali e le attrezzature commerciali per gli esercizi di vicinato, nelle percentuali di superficie ammesse dal PGT vigente.

L'insediamento di destinazioni diverse dalla residenza è comunque subordinato al congruaggio del contributo di costruzione, a condizione che i maggiori standard conseguenti al mutamento della destinazione d'uso vengano individuati e ceduti all'interno del Lotto oggetto del mutamento, con possibilità di monetizzazione degli stessi se consentito dall'Amministrazione Comunale.

All'interno del Lotto n. 16, è invece ammessa soltanto la destinazione abitativa in regime di Edilizia Convenzionata, nei limiti e con le prescrizioni contenute nel relativo Regolamento di Attuazione approvato dall'Amministrazione Comunale.

#### **Art. 05 – ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PL – VARIANTI AL PL**

Gli interventi coerenti e conformi con le previsioni del PL, quando non diversamente stabilito dalle presenti norme, potranno essere realizzati attraverso la procedura di DIA. In fase di attuazione del PL, senza che ciò costituisca variante allo stesso, sarà consentito apportare le seguenti modificazioni:

- a) utilizzare, in aggiunta alle volumetrie stabilite per ogni singolo Lotto, i bonus volumetrici offerti dal PGT vigente per il raggiungimento dei criteri premiali legati alla qualità del progetto, o altri bonus simili; in tal caso l'edificazione dovrà necessariamente avvenire attraverso rilascio di Permesso di Costruire;
- b) edificare volumi e organizzare le aree esterne dei singoli Lotti con configurazione diversa rispetto a quella indicata negli elaborati del Piano di Lottizzazione approvato;
- c) edificare a confine con le aree di proprietà di terzi, esterne al "Comparto A", se in possesso di adeguata convenzione di confine regolarmente registrata e trascritta;
- d) realizzare passi carrai in posizione diversa da quella prevista dal PL approvato, o istituire nuovi passi carrai, purché lo spostamento e la modifica dei passi carrai in affaccio sulle 2 strade principali, come pure l'istituzione di nuovi passi carrai, venga autorizzata con Permesso di Costruire;
- e) realizzare nuovi percorsi, pedonali o carrai, all'interno dei singoli Lotti;
- f) variare il numero e la posizione degli edifici rispetto a quelli indicati sulle tavole grafiche del PL approvato;
- g) edificare più edifici sullo stesso Lotto

Non costituisce variante al PL neppure lo spostamento o la soppressione delle dividenti tra i Lotti originariamente previsti, o l'introduzione di nuove linee dividenti tra gli stessi; conseguentemente, l'accorpamento e/o il frazionamento dei Lotti e la variazione del numero degli stessi, rispetto a quelli previsti nel progetto, non costituisce variante di PL. In tal caso, però, l'edificazione dei Lotti diversamente conformati, e/o con capacità edificatoria diversa rispetto al PL approvato, dovrà necessariamente avvenire attraverso rilascio di Permesso di Costruire.

#### **Art. 06 – TIPOLOGIE EDILIZIE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE CONSENTITE**

Allo scopo di perseguire l'obiettivo previsto dal Documento di Piano del PGT, volto ad ottenere per l'ambito in questione un'organizzazione urbanistica finale ragionevolmente variegata, all'interno dei Lotti sono ammesse tutte le tipologie edilizie riconducibili agli edifici uni/bi/tri familiari, isolati o a schiera, mono o pluripiano, oltre alla tipologia degli edifici a blocco pluripiano, fatto salvo il rispetto del numero dei piani e delle altezze massime consentite.

Le caratteristiche architettoniche e la natura dei materiali da impiegarsi nella costruzione degli immobili, pur rimanendo da definirsi in sede di progettazione dei singoli edifici, dovranno in ogni caso allinearsi alle linee guida per la realizzazione degli interventi edilizi allegati al Regolamento Edilizio comunale, riguardanti i criteri della sostenibilità ambientale delle costruzioni.

Le unità esterne di condizionatori, pompe di calore ecc. dovranno essere opportunamente mascherate in soluzioni architettoniche adeguate.

È tassativamente vietato il posizionamento di pannelli solari e/o fotovoltaici direttamente a suolo.

Non sono ammesse scale esterne.

La copertura degli edifici potrà essere sia a falde che piana, in quest'ultimo caso potrà assumere le forme che il progettista riterrà più opportune purché esteticamente decorose ed in armonia con l'intera architettura del fabbricato.

### **Art. 07 – EDIFICABILITA' DEI LOTTI**

La forma, la consistenza e l'edificazione dei Lotti sono quelle risultanti dalle indicazioni contenute sulla tavole grafiche numero 3 - 9, riassunte nella tabella sotto riportata.

Lotto	Superficie Fondiaria	Volume edilizia libera	Volume edilizia convenzionata	Altezza massima	Numero Piani
1	1.208,42	1.205,06	0,00	7,50	2
2	1.530,17	1.487,49	0,00	7,50	2
3	703,40	915,19	0,00	7,50	2
4	2.548,11	2.225,55	0,00	7,50	2
5	1.694,56	1.649,49	0,00	7,50	2
6	551,94	537,32	0,00	7,50	2
7	531,30	524,26	0,00	7,50	2
8	1.485,71	1.444,47	0,00	7,50	2
9	1.034,27	1.005,51	0,00	7,50	2
10	1.431,92	1.423,48	0,00	7,50	2
11	774,24	753,64	0,00	7,50	2
12	538,16	491,31	0,00	7,50	2
13	536,33	489,94	0,00	7,50	2
14	674,11	655,56	0,00	7,50	2
15	1.995,86	1.961,34	0,00	7,50	2
16	2.155,76	0,00	5.171,55	10,50	3
	17.238,50	16.769,60	5.171,55		

Per il calcolo del Volume (V), della Superficie lorda di pavimento (Slp), della Superficie coperta (Sc), della Superficie libera (Sl) e dell'Altezza (H) delle costruzioni valgono le disposizioni contenute negli articoli 13 e 14 del PGT vigente.

### **Art. 08 – PARCHEGGI PRIVATI INTERNI AI LOTTI**

All'interno di ciascun Lotto, al piano terreno degli edifici, o nelle aree scoperte di pertinenza degli stessi, dovranno essere ricavati appositi spazi di parcheggio e di manovra in ragione di almeno 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione, tenendo conto che gli stalli di sosta, sia coperti che scoperti, dovranno avere dimensioni minime di 2.50 x 5.00 m.

I parcheggi potranno essere anche interrati a condizione che vengano rispettate le disposizioni contenute nel successivo art. 14.

### **Art. 09 – RECINZIONI E ACCESSI CARRAI**

Al fine di tutelare l'incolumità dei pedoni e la sicurezza della circolazione viaria, gli ingressi carrai che si attestano sulle 2 strade principali dovranno essere posti ad una distanza di almeno 12,00 dal punto di intersezione stradale più vicino e dovranno essere arretrati di almeno 3,00 metri dal limite della recinzione, a questa raccordati mediante idonei smussi a 45 gradi; resta inteso che il limite dei 12,00 metri non si applica in caso di intersezione con le aree di parcheggio pubblico.

Diversamente, gli ingressi carrai che si attestano sulle aree di parcheggio o sulle strade secondarie potranno essere arretrati di soli 1,50 metri dal limite della recinzione, senza necessità di raccordare gli smussi.

Analogamente, gli ingressi pedonali che si attestano sulle 2 strade principali dovranno essere realizzati, lungo i lati sprovvisti di marciapiede, con il cancelletto arretrato di almeno 1,50 metri dal limite della recinzione; in caso di presenza di marciapiede pubblico, o se prospicienti aree di parcheggio o strade di viabilità secondaria, i cancelletti pedonali potranno essere realizzati a filo recinzione.

Per motivi di sicurezza, sarà comunque sempre consentito all'Ufficio Tecnico Comunale prescrivere allineamenti diversi, oppure arretramenti più restrittivi, rispetto a quanto stabilito dalle presenti norme.

Resta inteso che lo spostamento o l'istituzione di nuovi passi carrai lungo le due strade principali rimane subordinato a preventivo rilascio di Permesso di Costruire, così come pure lo spostamento di passi carrai o pedonali che dovessero comportare una diversa conformazione delle aree di sosta.

Le recinzioni lungo le due strade principali e verso gli spazi pubblici dovranno essere costituite da un muretto di calcestruzzo, con il lato fronte strada intonacato o stollato, con sovrapposta rete metallica plastificata o inferriata trasparente a disegno semplice.

Per le recinzioni prospicienti le strade pubbliche, la testa del muro non potrà superare l'altezza massima di 50 cm misurata dalla quota finita del marciapiede su cui si attesta, o del marciapiede situato sul lato opposto qualora la recinzione si attestasse direttamente sulla carreggiata stradale.

Per le recinzioni non prospettanti su pubblica via, sono invece ammessi muri di contenimento di altezza massima fino a 180 cm.

In ogni caso la rete metallica e/o l'inferriata sovrapposta al muro di recinzione non potrà avere altezza maggiore di 150 cm.

Sono ammesse parti di recinzione cieche in corrispondenza degli accessi carrai e pedonali e per l'installazione dei contatori di rete.

Sono altresì ammesse piccole coperture a protezione degli ingressi pedonali, purché coerenti con lo stile progettuale del fabbricato principale, non sporgenti dal limite delle recinzioni e a condizione che le acque meteoriche raccolte dalla copertura vengano smaltite all'interno del Lotto.

### **Art. 10 – DISTANZE DAI CONFINI**

Per tutti i fabbricati, sia principali che secondari, è prescritto il seguente limite di distanza:

- **dalle strade principali** = minimo 5,00 mt

I fabbricati ad uso abitativo, oltre a quanto già detto, dovranno rispettare anche le seguenti distanze minime:

- **dai confini con le altre aree ad uso pubblico** = minimo 5,00 mt
- **dai confini con l'area inedificabile classificata in zona F4** = minimo 3,00 mt
- **dai confini delle dividenti con gli altri Lotti** = minimo 5,00 mt
- **dai confini con le aree escluse dal "Comparto A"** = minimo 5,00 mt

I fabbricati secondari fuori terra, siano essi ad uso autorimessa (art. 15) o ad uso accessorio (art. 16), qualora abbiano un'altezza massima non superiore a 2,50 mt, misurata dal piano di campagna o di progetto del terreno confinante, potranno invece essere realizzati alle seguenti distanze ridotte:

- **dalla ciclopedonale esistente (per un fronte fino a 1/3 del Lotto)** = 0,00 mt
- **dalla ciclopedonale esistente (oltre la lunghezza di 1/3 del Lotto)** = 5,00 mt
- **dai confini con altre aree ad uso pubblico** = 0,00 mt
- **dai confini con l'area inedificabile classificata in zona F4** = 0,00 mt
- **dai confini con altri Lotti (per un fronte fino a 1/3 della dividente)** = 0,00 mt
- **dai confini con altri Lotti (oltre la lunghezza di 1/3 della dividente)** = minimo 1,50 mt
- **dai confini con aree escluse dal "Comparto A"** = minimo 1,50 mt

Resta inteso che attraverso specifica convenzione di confine, da redigersi sotto forma di atto pubblico, è sempre possibile disporre diversamente i limiti di distanza sopra indicati.

In caso di costruzione di fabbricati abitativi contigui, anche se da realizzarsi in tempi diversi e su Lotti di diversa proprietà, il progetto degli edifici dovrà comunque essere unitario.

Più precisamente, qualora i progetti siano presentati in tempi separati, il primo dovrà comprendere anche il progetto planivolumetrico ed i prospetti del secondo; il secondo, invece, dovrà adattarsi al planivolumetrico del primo, salvo eventuali modifiche da apportare di comune accordo ad entrambi gli edifici.

### **Art. 11 – NUMERO DEI PIANI E ALTEZZE DEI FABBRICATI ABITATIVI**

Le altezze massime consentite per la costruzione dei fabbricati abitativi sono quelle indicate nella tabella riportata al precedente articolo 07.

In generale, l'altezza massima degli edifici non dovrà essere superiore a 7,50 mt, con il limite di 2 piani fuori terra, ad eccezione del Lotto n. 16, destinato agli interventi di Edilizia Convenzionata, per il quale è consentita un'altezza massima di 10,50 mt, per un massimo di 3 piani.

Non sono ammessi interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi, sono invece ammessi i sottotetti agibili nei limiti previsti dalle NTA del PGT vigente.

### **Art. 12 – ALLACCIAMENTO DEI LOTTI AI PUBBLICI SERVIZI**

I pozzetti per l'allacciamento dei Lotti ai pubblici servizi dovranno essere realizzati all'interno delle singole aree di proprietà, in corrispondenza degli arretramenti previsti per gli accessi carrai.

Le cassette per eventuali allacciamenti "a muro" dovranno invece essere contenute nella muratura di recinzione e non potranno in alcun modo sporgere su aree pubbliche.

### **Art. 13 – QUOTE DI PROGETTO DEI FABBRICATI**

Le quote di imposta dei nuovi fabbricati indicate sulla tavola grafica 3 hanno valore solo indicativo e non prescrittivo; in ogni caso la quota del pavimento finito dei piani terreni delle nuove costruzioni non potrà superare il dislivello massimo di 80 cm dalla quota della pavimentazione stradale misurata in corrispondenza dell'ingresso carraio del Lotto. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale rilasciare Permessi di Costruire che consentano di realizzare fabbricati a quota superiore.

### **Art. 14 – COSTRUZIONI INTERRATE**

Seppur fortemente sconsigliato, non è vietata la costruzione di piani interrati ad uso autorimessa o per locali accessori; in tal caso, vista la costante presenza d'acqua nell'immediato sottosuolo, la costruzione degli edifici che prevedono piani interrati è subordinata a preventivo rilascio di Permesso di Costruire, previa dimostrazione dell'efficacia delle tecnologie costruttive che si intenderanno adottare.

### **Art. 15 – AUTORIMESSE FUORI TERRA**

Tenuto conto dei forti rischi legati alla realizzazione di piani interrati, è sempre consentita e consigliata la realizzazione delle autorimesse private fuori terra, sia in manufatti aperti che chiusi.

Per le autorimesse costruite fuori terra, siano esse in manufatti aperti oppure chiusi, interne o esterne la sagoma del fabbricato principale, varranno le seguenti norme:

- a. dovranno essere realizzate con soluzioni, materiali e colori tali garantire l'equilibrio progettuale con il fabbricato principale ed un inserimento armonico con i fabbricati circostanti



- b. dovranno avere un'altezza netta interna media inferiore a 2,50 mt
- c. rimarranno escluse dal calcolo della SLP per la superficie corrispondente ad 1,00 metro quadro ogni 10,00 metri cubi di costruzione; la superficie eccedente dovrà essere conteggiata nel calcolo della SLP di progetto
- d. dovranno essere considerate ai fini del calcolo della Superficie Libera Filtrante (SI)

#### **Art. 16 – COSTRUZIONI ACCESSORIE**

Analogamente a quanto detto al precedente art. 15, è altresì consentita la realizzazione di vani accessori fuori terra (ripostigli, depositi, porticati, ecc.) a condizione che:

- a. siano realizzati con soluzioni, materiali e colori tali garantire l'equilibrio progettuale con il fabbricato principale ed un inserimento armonico con i fabbricati circostanti
- b. abbiano un'altezza netta interna media inferiore a 2,50 mt
- c. abbiano una superficie lorda non superiore al 10% della Superficie coperta (Sc) del fabbricato principale; la superficie eccedente dovrà essere conteggiata nel calcolo della SLP di progetto
- d. vengano considerati ai fini del calcolo della Superficie Libera Filtrante (SI)

#### **Art. 17 – SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE CIVILI**

I reflui di origine civile dovranno essere obbligatoriamente raccolti all'interno dei singoli Lotti e smaltiti mediante idoneo allacciamento alla rete di scarico delle acque nere posta nel sottosuolo delle strade principali del PL, previo conferimento degli stessi in apposita vasca Imhoff, anch'essa interna al Lotto, adeguatamente dimensionata per il trattamento primario dei liquami.

#### **Art. 18 – SMALTIMENTO DELLE ACQUE PIOVANE**

Sulla scorta delle indicazioni fornite da "Lura Ambiente Spa", ente gestore delle reti di scarico comunali delle acque bianche e nere, tenuto conto della scarsa capacità dispersiva dell'immediato sottosuolo, è tassativamente vietata l'installazione di pozzi perdenti ai fini del drenaggio delle acque meteoriche.

Tutte le acque piovane provenienti dalle coperture e dalle superfici scolanti esterne (marciapiedi, camminamenti, aree di manovra, ecc.) dovranno essere obbligatoriamente raccolte all'interno del singolo Lotto e smaltite mediante idoneo allacciamento alla rete di scarico delle acque bianche posta nel sottosuolo delle strade principali del PL, previa raccolta e deposito delle stesse in una o più vasche a tenuta stagna da realizzarsi all'interno al Lotto.

La capienza delle vasche a tenuta stagna dovrà essere almeno equivalente al volume del pozzo perdente che sarebbe stato necessario installare per disperdere le acque nel sottosuolo, da calcolarsi secondo i criteri di "*dimensionamento indicativo pozzi perdenti*" approvati da "Lura Ambiente Spa".

### **Art. 19 – SUPERFICIE MINIMA LIBERA FILTRANTE**

Al fine di agevolare il drenaggio e la filtrazione delle acque meteoriche nel terreno circostante, all'interno di ogni Lotto dovrà essere garantita una Superficie libera filtrante (Sl) pari almeno al 40% della sua Superficie fondiaria (Sf).

Per tal motivo, i progetti dei nuovi edifici dovranno comprendere anche le previsioni di sistemazione a verde delle aree esterne garantendo una piantumazione di almeno un albero ogni 150 mc di costruzione, secondo le disposizioni previste dall'articolo 103 del Regolamento Edilizio comunale.

### **ART. 20 - DISPOSIZIONI FINALI**

Per tutto quanto non specificato e/o non modificato dalle presenti norme varranno le prescrizioni del PGT e del Regolamento Edilizio vigenti nel Comune di Bregnano.