Comune di Carlazzo
Provincia di Como

Piera Antonella Mazza
Sindaco

Massimiliano La Camera
Responsabile Edilizia Privata e Urbanistica

Sergio Radici
Responsabile Ufficio Tecnico Opere Pubbliche

Laura Ferrari
progettista incaricata

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA
LAURA FERRARI ARCHITETTO
1704

adozione con delibera di Giunta Comunale n. 79 del 8.06.2022
approvazione con delibera di Giunta Comunale n. del

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA PL4 - VIA VAL CAVARGNA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

02

15 LUGLIO 2022

Sommario

ARTICOLO 1. NORMA GENERALE 3
ARTICOLO 2. DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI 3
ARTICOLO 3. PARAMETRI DI INTERVENTO 4
ARTICOLO 4. DESTINAZIONI D'USO 5
ARTICOLO 5. AREE DI USO PUBBLICO O GENERALE 5
ARTICOLO 6. SPAZI PER LA SOSTA 5
ARTICOLO 7. DISTANZE 6
ARTICOLO 8. MORFOLOGIA E TIPOLOGIA DEGLI EDIFICI 6
ARTICOLO 9. AREE SCOPERTE E FABBRICATI ACCESSORI 6
ARTICOLO 10. RECINZIONI ED ACCESSI CARRABILI E PEDONALI 7
ARTICOLO 11. COPERTURE, LASTRICI SOLARI, VOLUMI TECNICI 7
ARTICOLO 12. MANUFATTI PROVVISORI E USI IMPROPRI DELL'AREA 7
ARTICOLO 13. NORME DI PROGETTAZIONE 7

ARTICOLO 1. NORMA GENERALE

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione disciplinano la realizzazione del Piano Attuativo "P.L. 4 – via Val Cavargna (ex P.I.I. 1) (DdP)" del Piano di Governo del Territorio.

2. Gli interventi previsti dal Piano Attuativo devono essere attuati nel rispetto della disciplina dettata dalle presenti Norme di Attuazione, delle previsioni urbanistico-edilizie di cui alla tavola 03 – Stato di progetto del Piano Attuativo, nonché delle clausole contenute nella relativa Convenzione urbanistica. Gli altri elaborati del Piano Attuativo hanno valore indicativo.

3. Le Norme Tecniche di Attuazione contengono e disciplinano elementi di dettaglio del Piano Attuativo, fermo restando il rispetto delle norme generali dettate dalla legislazione regionale e statale, nonché dalla strumentazione urbanistica vigente e dai regolamenti comunali. Per quanto non previsto dai sopraindicati documenti del Piano Attuativo e dalle presenti Norme di Attuazione, si applicano le normative vigenti nel Comune di Carlazzo all'atto del rilascio dei singoli Permessi di Costruire, Segnalazione Certificata di Inizio Attività e/o altri titoli abilitativi edilizi.

ARTICOLO 2. DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

1. La definizione e l'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi del Piano Attuativo avviene in conformità all'articolato normativo del Titolo 1 – Disposizioni generali delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e Piano dei Servizi e alle disposizioni del Regolamento Edilizio vigente.

2. I parametri ritenuti essenziali e da intendersi definitivamente fissati dal Piano Attuativo e dunque non modificabili, sono i seguenti:

- destinazioni d'uso principali;
- volume complessivo a destinazione privata;
- altezza massima degli edifici;
- superficie minima complessiva delle aree pubbliche e assoggettate ad uso pubblico;
- perimetri di galleggiamento (o ambito di allocazione del volume) dei lotti di attuazione.

3. Le modifiche ai parametri essenziali di cui al comma precedente sono approvate con la procedura di variante al Piano Attuativo.

4. Non necessitano di preventiva approvazione di variante al Piano Attuativo stesso, ma si attuano attraverso le normali procedure del Permesso di Costruire, le modificazioni di cui all'articolo 14, comma 12, della legge regionale 12/2005 e s.m.i., ivi compresi gli adattamenti esecutivi del Piano Attuativo che non comportano modifica dei parametri essenziali, quali ad esempio:

- le eventuali modifiche alla posizione e alla altezza dei fabbricati purché contenute all'interno del perimetro di galleggiamento (o ambito di allocazione del volume) e nel rispetto dell'altezza massima prevista;
- la traslazione di superfici a servizi pubblici e assoggettate ad uso pubblico;
- le specificazioni esecutive delle opere di urbanizzazione.

ARTICOLO 3. PARAMETRI DI INTERVENTO

1. La capacità edificatoria massima (Volume) del Piano Attuativo "P.L. 4 – via Val Cavargna (ex P.I.I. 1) (DdP)" è pari a 5.315 mc, da computare ai sensi dell'art. 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

2. La capacità edificatoria massima (Volume) è così attribuita ai singoli lotti di attuazione:

Lotto A1		
Superficie fondiaria	506	mq
Volume	705	mc
Lotto A2		
Superficie fondiaria	510	mq
Volume	905	mc
Lotto A3		
Superficie fondiaria	600	mq
Volume	1.170	mc
Lotto A4 (accesso comune lotti A1 – A2 – A3)		
Superficie fondiaria	71	mq
Volume	-	mc
Lotto B1		
Superficie fondiaria	970	mq
Volume	930	mc
Lotto B1a (accesso lotto B1)		
Superficie fondiaria	44	mq
Volume	-	mc
Lotto B2		
Superficie fondiaria	382	mq
Volume	550	mc
Lotto B3		
Superficie fondiaria	346	mq
Volume	455	mc
Lotto B4		
Superficie fondiaria	439	mq
Volume	600	mc
Lotto B5 (accesso comune lotti B2 – B3 – B4)		
Superficie fondiaria	62	mq
Volume	-	mc
Lotto C1		
Superficie fondiaria	145	mq
Volume	-	mc
Lotto C2		
Superficie fondiaria	30	mq
Volume	-	mc
Lotto C3		
Superficie fondiaria	39	mq
Volume	-	mc
Lotto C4		
Superficie fondiaria	542	mq
Volume	-	mc
Lotto D1		
Superficie fondiaria	77	mq
Volume	-	mc
Lotto D2		
Superficie fondiaria	131	mq
Volume	-	mc
Lotto D3		
Superficie fondiaria	66	mq
Volume	-	mc
Lotto D4		
Superficie fondiaria	77	mq
Volume	-	mc
Lotto D5		
Superficie fondiaria	34	mq
Volume	-	mc

3. L'altezza massima degli edifici è pari a 7,50 metri, da computare in conformità a quanto disposto dall'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

4. Il Rapporto di copertura (RC) è da calcolare in ragione pari al 40% della Superficie fondiaria dei lotti di attuazione. Per il calcolo della Superficie coperta trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 2.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

5. La Superficie drenante (SD), come definita dall'art. 2.5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, è da calcolare in misura pari al 30% della superficie scoperta del lotto di attuazione.

ARTICOLO 4. DESTINAZIONI D'USO

1. Gli edifici di nuova costruzione hanno le seguenti destinazioni:

- funzione principale: residenza e relativi accessori,
- funzioni complementari: uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato al servizio della persona.

ARTICOLO 5. AREE DI USO PUBBLICO O GENERALE

1. All'interno del perimetro del Piano Attuativo sono individuati gli spazi da destinare a parcheggio pubblico e alla realizzazione della rete viaria di accesso al lotto, corrispondenti alle aree di uso pubblico o generale previste dal Piano di Governo del Territorio.

2. Le aree di uso pubblico o generale, individuate nella tavola 03 – Stato di progetto del Piano Attuativo, sono dimensionate come segue:

- mq 104 per la realizzazione degli spazi da destinare parcheggio pubblico;
- mq 891 per la realizzazione della nuova viabilità locale di accesso al lotto.

3. La conformazione, sistemazione e attrezzatura delle aree di uso pubblico o generale è quella risultante dai progetti definitivi di tali aree e opere di urbanizzazione, così come approvati dal Comune di Carlazzo, precisandosi comunque che tali progetti potranno subire, in sede esecutiva, adattamenti e modifiche in relazione a motivate esigenze tecniche (accessi, impianti, allacciamenti, ecc.). Nei casi in cui vi sia una stretta contiguità e interdipendenza fra l'ingombro a terra degli edifici privati, le relative aree di pertinenza e le aree di uso pubblico o generale, è consentito apportare modifiche agli ingombri degli edifici e alle relative aree di pertinenza, modificando conseguentemente anche le aree di uso pubblico o generale adiacenti, senza diminuirne la superficie. Tali modifiche potranno essere eseguite in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione ed anche in corso lavori, senza necessità di variare i progetti degli edifici.

ARTICOLO 6. SPAZI PER LA SOSTA

1. Nelle aree di pertinenza degli edifici deve essere prevista la realizzazione di autorimesse e posti auto privati, in misura non inferiore a quanto previsto dalla legge 122/1989.

2. Nel rispetto della superficie minima prevista dal Piano Attuativo, le aree da destinare a parcheggio pubblico saranno puntualmente definite in sede di progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione.

ARTICOLO 7. DISTANZE

1. Il perimetro delle aree di pertinenza degli edifici privati (inviluppi), come individuato nella tavola 03 Stato di progetto del Piano Attuativo, definisce anche il limite di distanza minima che i nuovi fabbricati possono raggiungere rispetto ai confini di proprietà, alle strade pubbliche e ai perimetri delle aree di uso pubblico o generale.

2. I nuovi edifici devono osservare, rispetto ai fabbricati esistenti esterni al Piano Attuativo, una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto, e ciò anche nel caso che fra i fabbricati contrapposti siano interposte strade pubbliche. Tra gli edifici realizzati all'interno del Piano Attuativo si applicano le distanze minime previste dal Codice Civile, nonché la distanza minima di 10,00 metri fra pareti che siano ambedue finestrate, limitatamente al tratto in cui si fronteggiano.

ARTICOLO 8. MORFOLOGIA E TIPOLOGIA DEGLI EDIFICI

1. Lo schema planivolumetrico individuato dal Piano Attuativo rappresenta una soluzione finalizzata a valorizzare l'ambito di espansione residenziale mediante un intervento edilizio dotato di caratteristiche architettoniche ed urbanistiche proprie e coerenti con il contesto edificato e paesaggistico circostante.

2. In sede di progettazione esecutiva finalizzata al rilascio dei titoli autorizzativi, nel rispetto del perimetro dei lotti di attuazione potranno essere apportate modifiche che non alterino le caratteristiche tipologiche e morfologiche di impostazione del Piano Attuativo.

3. Lo schema e le sagome degli edifici sono indicativi, potendosi variare in fase esecutiva per permettere la migliore composizione architettonica possibile, fermo restando il rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici definiti dalle presenti norme, dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi e dal Regolamento Edilizio.

4. Le tipologie edilizie da realizzare nei lotti di attuazione individuati dal Piano Attuativo devono fare riferimento alla villa singola o bifamiliare e alle palazzine plurifamiliari, nel rispetto del perimetro di galleggiamento (o ambito di allocazione del volume) e dell'altezza massima prevista.

ARTICOLO 9. AREE SCOPERTE E FABBRICATI ACCESSORI

1. Le aree di pertinenza dei singoli edifici devono essere decorosamente sistemate a verde, a parcheggio o a cortile pavimentato.

2. Sono consentite le costruzioni e i manufatti accessori, gli impianti tecnologici all'aperto e similari, gli arredi dei giardini privati, nel rispetto di quanto indicato dal Regolamento Edilizio. I manufatti adibiti ad impianti tecnologici realizzati nelle aree di pertinenza degli edifici devono essere adeguatamente mitigati mediante schermature arboree ed arbustive da selezionare tra quelle indicate nel Regolamento Edilizio.

3. Le aperture di aerazione e le prese di luce di eventuali locali interrati devono essere integrati nel disegno generale delle pavimentazioni e dei giardini. Le aperture di aerazione devono essere posizionate nel rispetto delle distanze prescritte dalle finestre, limitando per quanto possibile le interferenze con i percorsi pedonali pubblici e/o di uso pubblico, fatte comunque salve le inderogabili esigenze di aerazione antincendio e la razionalità delle soluzioni costruttive.

ARTICOLO 10. RECINZIONI ED ACCESSI CARRABILI E PEDONALI

1. Le recinzioni lungo le strade, i parcheggi, le aree pedonali ed a verde pubblico devono in generale essere di tipo aperto, protette da inferriate a disegno semplice di altezza complessiva non superiore a 1,50 metri.

2. È consentito aprire sulle aree di uso pubblico o generale accessi pedonali ai costruendi edifici, nonché accessi carrabili, previo rilascio della relativa autorizzazione da parte dell'ufficio competente, nel rispetto delle norme e dei regolamenti in vigore.

3. Gli accessi carrabili riportati negli elaborati di progetto sono indicativi sia nel numero, sia nella posizione. In sede di esecuzione del Piano Attuativo, gli accessi carrabili e pedonali potranno essere ricavati anche in corrispondenza delle aree pubbliche, previa presentazione del progetto-tipo e del rilascio della relativa autorizzazione di cui al precedente primo comma e successiva posa in opera del passo carraio.

ARTICOLO 11. COPERTURE, LASTRICI SOLARI, VOLUMI TECNICI

1. Le coperture degli edifici potranno essere piane o a falde inclinate o con diverso profilo, nel rispetto delle disposizioni per la qualità urbana e delle prescrizioni costitutive e funzionali definite dal Regolamento Edilizio.

2. È consentita la realizzazione di lastrici solari, anche sistemati a giardino pensile, purché progettati in modo che si integrino nell'architettura dell'edificio, ivi comprese le scale di accesso ai lastrici stessi, esterne e/o interne al corpo di fabbrica, con i relativi manufatti.

3. In tutti gli edifici del Piano Attuativo gli elementi emergenti dalle coperture (volumi tecnici, scale d'accesso, serre solari, camini e sfiati, prese d'aria e simili) e gli elementi impiantistici in facciata devono essere studiati in modo da limitarne l'impatto visivo ed in ogni caso progettati in maniera integrata con l'architettura degli edifici stessi.

ARTICOLO 12. MANUFATTI PROVVISORI E USI IMPROPRI DELL'AREA

1. Sono tassativamente vietate le costruzioni provvisorie di qualsiasi tipo, l'accatastamento disordinato di materiale all'aperto, lo stazionamento di veicoli di qualsiasi tipo a fini di smantellamento e, comunque, ogni utilizzo delle aree comprese nel Piano Attuativo che contrasti con l'ordine e con il decoro urbano. Il divieto si applica per tutto il periodo di validità del Piano Attuativo, anche nel caso di attuazione parziale e per lotti di attuazione.

ARTICOLO 13. NORME DI PROGETTAZIONE

1. La redazione dei progetti definitivi presentati per singolo lotto edificabile individuato dal Piano Attuativo, deve rispettare le indicazioni progettuali di seguito descritte.

2. Gli edifici devono essere realizzati con soluzioni architettoniche e caratteristiche di omogeneità con la morfologia e la tipologia degli edifici esistenti all'intorno, in modo da consentire l'integrazione dell'aspetto esteriore degli edifici stessi e delle relative strutture all'interno del contesto paesaggistico locale, selezionando modalità costruttive, materiali di finitura esterna e soluzioni cromatiche ispirate alla tradizione locale. Sono vietate opere di finitura realizzate con pareti prefabbricate e con pareti vetrate continue e/o a specchio.

3. La progettazione degli edifici deve essere svolta con specifica attenzione all'efficienza energetica e al contenimento dei consumi, riducendo la necessità di illuminazione artificiale, le perdite di calore durante l'inverno e l'accumulo di calore durante l'estate.

4. Le superfici scoperte dei lotti di pertinenza devono essere mantenute a verde anche attraverso la messe a messa a dimora di essenze arbustive autoctone di medio fusto tra quelle elencate dal Regolamento Edilizio.

5. Deve essere garantito l'apprestamento di idonee opere per il superamento delle barriere architettoniche, quali scivoli in corrispondenza dei punti di accesso ai marciapiedi, ovvero percorsi pedonali privi di ostacoli o punti di conflitto con gli spazi pubblici e di uso pubblico e con i flussi di traffico veicolare.