

IL COMMITTENTE:

IL PROGETTISTA:

IL DIRETTORE DEI LAVORI:

L'IMPRESA:

1	30.09.2013	2	31.01.2014	3		4		5	
---	------------	---	------------	---	--	---	--	---	--

— AGGIORNAMENTI —

Architetto Giuseppe Girardi  
Geometra Walter Mengotti

**gm** studio

Progettazione Architettonica  
Consulenza Tecnica

20872 Cornate d'Adda (MB) - Frazione Colnago - Via Castello, 5C  
Tel.: 039-6820393 - Fax: 039-6820365 - E-mail: gmstudioarch@libero.it

CLIENTE:	ABELIA S.r.l.			
INCARICO:	AMBITO DI TRASFORMAZIONE 3 - BURAGO			
OGGETTO:	AMBITO DI TRASFORMAZIONE 3 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE			
DISEGNATORE:	INCARICO:	SCALA:	DATA:	TAVOLA NR.:
			29.05.2013	<b>allegato L/2</b>

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 3

#### Art. 1 oggetto

Le presenti norme tecniche di attuazione fissano in via definitiva, ai sensi del comma 3, articolo 12 della legge regionale 12/2005, in coerenza con le indicazioni contenute nel documento di piano, gli indici urbanistici edilizi necessari per l'attuazione del piano attuativo.

Per quanto non regolato dalle presenti norme si applicano le norme tecniche del P.G.T. vigente alla data di formazione del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi edilizi:

#### Art. 2 Indici urbanistici – edilizi di comparto

Sf	Superficie fondiaria complessiva	34.049,00 mq
V	Volumetria ammessa complessiva assegnata dal P.G.T. di cui: Volumetria residenziale libera massima Volumetria residenziale convenzionata minima Slp commerciale	46.349,00 mc 33.487,15 mc 5.909,50 mc 2.317,45 mq
Sp	Superficie permeabile minima da reperire all'interno dell'ambito, come sommatoria di aree permeabili pubbliche e private, rapportate alla superficie fondiaria complessiva di comparto.	40% della Sf
Spl	Superficie permeabile minima da reperire su aree private per ogni singolo intervento.	30% della Sf
Sa	Superficie arborea delle aree verdi pubbliche di comparto	50% della Sp
He	Altezza massima in numero di piani abitabili e di servizio. È l'altezza degli edifici espressa in numero di piani abitabili e di servizio. Non è considerato piano di servizio il sottotetto pertinenziale, direttamente collegato con l'unità immobiliare principale.	N. piani abitabili 3 N. piani servizio 1
Ha	Altezza massima virtuale degli edifici: è la misura dell'altezza dell'edificio, dal piano di calpestio del primo piano abitabile, al più alto estradosso dell'ultima soletta di piano abitabile.	10.20 m
Dc	Distanza minima tra fabbricati, sia interni che esterni al piano attuativo, è la distanza tra pareti di edifici antistanti. Tale distanza va calcolata al vivo di eventuali corpi aggettanti, che non abbiano funzione meramente decorativa, ma presentino dimensioni rilevanti e siano incorporati nell'immobile, in modo da costituirne un accessorio o una pertinenza, ovvero da ampliarne la superficie o la funzionalità.	10,00 m
Da	Distanza dei fabbricati dalle strade: è la distanza dell'edificio dai confini di proprietà al netto delle aree destinate a standard esistenti o previste, misurato in metri nel punto più stretto, al vivo di eventuali corpi aggettanti, che non abbiano funzione meramente decorativa, ma presentino dimensioni rilevanti e siano incorporati nell'immobile, in modo da costituirne un accessorio o una pertinenza, ovvero da ampliarne la superficie o la funzionalità. 1. Strada provinciale, la distanza intesa come arretramento dei fabbricati dal confine di proprietà dalle aree pubbliche esistenti e/o previste, compresa la ciclopedonale in progetto. a. Fabbricati fuori terra	7,50 m

	<p>b. <u>Fabbricati interrati</u></p> <p>2. Strade comunali, la distanza intesa come arretramento dei fabbricati dal confine di proprietà dalle aree pubbliche esistenti e/o previste, compresa la ciclopedonale.</p> <p>a. <u>Fabbricati fuori terra</u></p> <p>b. <u>Fabbricati commerciali</u></p>	<p><u>3,00 m</u></p> <p><u>6,00 m</u></p> <p><u>3,00 m</u></p>
Db	Distanza dei fabbricati dal confine di proprietà: è la distanza dell'edificio dai confini di proprietà al netto delle aree destinate a standard esistenti o previste, misurato in metri nel punto più stretto, al vivo di eventuali corpi aggettanti, che non abbiano funzione meramente decorativa, ma presentino dimensioni rilevanti e siano incorporati nell'immobile, in modo da costituire un accessorio o una pertinenza, ovvero da ampliarne la superficie o la funzionalità.	½ di Ha di progetto minimo 5,00 m
Hf	Altezza media ponderale sottotetti: è l'altezza media ponderale dei sottotetti misurata senza tramezzature interne.	Inferiore di 2,40 m
Spp	Superficie parcheggi privati. È la dotazione minima di superficie parcheggi privati da reperire (legge 122/1989 1/10 del volume maggiorato del 30%	Volume x 1.30 / 10

### Art. 3 Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso ammesse:

1. Residenziale, commerciale di vicinato e medie strutture di vendita, che non costituiscono una struttura di vendita organizzata in forma unitaria o parco commerciale come definiti dalla normativa vigente e dal piano commerciale regionale.
2. Destinazioni complementari alla residenza per una quota massima del 30% della superficie in progetto; terziario e usi d'interesse comuni, come definiti nel piano delle regole.

Destinazioni d'uso vietate:

1. Uso commerciale grandi strutture di vendita;
2. Uso produttivo;
3. Uso agricolo.

La quota del 15% della capacità edificatoria complessiva, (art. 2) di superficie commerciale di vicinato e media struttura di vendita, è ammessa esclusivamente nel fabbricato "E" come individuato nella tavola 004/2 – PA del piano attuativo.

### Art. 4 Definizione tipologie edilizie

Negli interventi edificatori è prescritta una tipologia edilizia e architettonica uniforme. Sono da rispettare in linea di massima le previsioni tipologiche e architettoniche previste nel piano attuativo. In fase di definizione del progetto esecutivo, del primo intervento edilizio, dovrà essere definita la tipologia edilizia architettonica definitiva del comparto da utilizzare anche per i successivi interventi, previo parere della commissione del paesaggio.

#### Art. 5 Prescrizioni

- a. Nelle aree di pertinenza dei fabbricati è fatto obbligo realizzare delle aree gioco bimbi di dimensioni adeguate e opportunamente attrezzate;
- b. Gli alloggi vanno dotati di predisposizione impianti di sicurezza anti intrusione;
- c. Recinzioni:
  - a. Tipologia uniforme sull'intero comparto con altezza massima 1.80 prevalentemente trasparenti;
  - b. I manufatti edilizi per la realizzazione degli accessi pedonali e carrai, non possono superare i 2.50 metri di altezza e non possono in alcun modo ingombrare (anche a sbalzo) le aree pubbliche. Gli accessi carrai devono arretrare rispetto alla viabilità (anche pedonale e ciclabile), di minimo metri 5,00;
- d. Per ogni intervento va previsto uno spazio esterno privato per lo stazionamento dei rifiuti per la raccolta differenziata;
- e. Risparmio energetico: fatto salvo le previsioni più restrittive previste nella normativa vigente e nei regolamenti comunali in vigore al momento della presentazione dei permessi di costruire o denuncia di inizio attività, i fabbricati privati e pubblici, devono garantire una classe energetica (D.G.R. 8745 del 22/12/2008), non inferiore alla classe "A".
- f. Le quote altimetriche di progetto per la realizzazione dei fabbricati è definita in fase di approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione di comparto.

#### Art. 6 Norma di prevalenza

Nel discordanza, tra gli elaborati del piano attuativo e le presenti norme tecniche di attuazione, prevalgono quest'ultime.