

parko s.r.l.

soluzioni immobiliari - via Juvara 9 - Milano

comune di Burago di Molgora - MB

piano attuativo **Ambito 1**

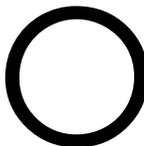
studio tecnico di progettazione architettonica e urbanistica
architetto giancarlo martini
architetto luca martini

via madonnina, 14 agrate brianza
tel 0396771585 - fax 0392914302
info@martiniassociati.com

PARKO S.r.l.

progettisti

VARIANTE al P.A. **Ambito 1** del 25.06.2013

Norme Tecniche di Piano Attuativo	data 6 maggio 2013	allegato n. 
	agg. 1 marzo 2019	

consegna protocollo n°

approvazione delibera n°

Comune di Burago di Molgora

Esecutività urbanistica P.G.T., Ambito di trasformazione "1-a" e "1-b"

variante urbanistica

Norme Tecniche di Piano Attuativo

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 e 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 Tecniche di Attuazione, si applicano le Norme Tecniche del Piano delle Regole vigenti alla data di formazione del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi edilizi:

Art. 2 - Indici urbanistici – edilizi di comparto

St	Superficie territoriale	mq 35.325,75
Sf	Superficie fondiaria complessiva	mq 20.552,75
Vr	Volumetria ammessa complessiva residenziale, comprensiva di perequazione	mc 43.787,84
Vrc	Volumetria edilizia residenziale convenzionata	\geq 22,5% di Vr mc 9.852,26
Sc	Volumetria ammessa commerciale	mc 3.550,36
Sv	Superficie standard residenziale	mq 7.735,85
Svc	Superficie standard commerciale Da valutarsi sulla effettiva SIp commerciale deducendo gli spazi di servizio e di pertinenza, considerando in fase di verifica indici di Piano Attuativo l'80% della SIp desumibile dal Volume commerciale ammesso	mq 1.893,52

Sp	Superficie permeabile minima da reperire all'interno dell'ambito, come sommatoria di aree permeabili pubbliche e private, rapportate alla superficie territoriale di comparto.	$\geq 40\%$ della Sf
Spl	Superficie permeabile minima da reperire su aree private verificabile sulla totalità degli interventi.	$\geq 30\%$ della Sf
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.	- Numero piani abitabili: n° 4 - Numero piani servizio: n° 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.	- m 14.00 per interventi con 4 piani abitabili.
Dc	Distanza minima tra fabbricati: 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. In tutti i casi si applica quanto previsto dall'articolo 9 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968. Distanza tra fabbricati esterni al piano attuativo si applica il comma 3, art. 9 del D.M. 1444 del 1968.	$\geq m 10,00$
Da	Distanza dalle strade: si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali e ciclabili, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili. Strada provinciale in ambito urbano Strade comunali esterne e interne al comparto Fabbricati interrati distanza dal limite di proprietà della strada provinciale	m 15,00 m 7,50 m 3,00
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 previsti, misurato in metri nel punto più stretto, al vivo di eventuali corpi aggettanti, che non abbiano	$\frac{1}{2}$ di Ha di progetto minimo m 5,00

	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. In deroga alla distanza dai confini è consentita la realizzazione sui confini o a distanza inferiore, dalle aree pubbliche, per il fabbricato con destinazione commerciale a piano terra.	
Hf	Altezza media ponderale sottotetti: è l'altezza media ponderale dei sottotetti misurata senza tramezzature interne.	\geq m 2,10
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

a. Destinazioni d'uso ammesse:

1. Residenziale, commerciale nel limite massimo di mq 1.500 di SLP, anche se organizzate in più unità immobiliari.
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.

b. Destinazioni d'uso vietate:

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

Art. 4 - Definizione tipologie edilizie

Negli interventi edificatori è prescritta una tipologia edilizia e architettonica uniforme nell'ambito dei lotti identificabili nelle planimetrie di Piano Attuativo come lotto "B", lotto "C" e lotto "D". Il lotto "A", ove sono inserite le destinazioni commerciali e le funzioni a residenza convenzionata, potrà avere una tipologia edilizia e architettonica anche diversa rispetto agli interventi previsti nei lotti "B", "C" e "D", in quanto edificio a funzione mista e di cerniera tra le funzioni prettamente residenziali dell'Ambito e le funzioni contermini in parte di tipo artigianale e in parte di tipo residenziale. In fase di richiesta degli atti autorizzativi di tipo edificatorio, saranno da rispettare in linea di massima le previsioni tipologiche e architettoniche previste nelle indicazioni di Piano Attuativo. In fase di definizione del progetto definitivo, del primo intervento edilizio, suddiviso per singoli comparti, comparto lotto "A" e

comparto lotti "B", "C" e "D", dovrà essere definita la tipologia edilizia architettonica definitiva dei comparti da utilizzare anche per i successivi interventi all'interno dello stesso comparto, previo parere della Commissione del Paesaggio.

Art. 5 - Prescrizioni interventi privati

- 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. Le aree private pertinenziali poste a nord, in prossimità della strada provinciale, a sud, in prossimità della nuova viabilità e la zona industriale, vanno piantumate con alberature, al fine di contribuire alla mitigazione paesaggistica, a integrazione di quelle già in parte previste sulle aree pubbliche, rispetto alla viabilità e alla zona industriale;
- d. Recinzioni:
 - I. altezza massima metri 1,80 prevalentemente trasparenti;
 - II. 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 carrabile a una distanza uguale o maggiore a metri 5,00;
- e. Per ogni intervento va previsto uno spazio esterno privato per lo stazionamento dei rifiuti per la raccolta differenziata;
- f. Risparmio energetico: fatto salvo le previsioni più restrittive previste dalla normativa vigente e nei regolamenti comunali in vigore al momento della presentazione dei permessi di costruire o denuncia di inizio attività, i fabbricati devono garantire una classe energetica (D.G.R. 3868 del 17/07/2015), non inferiore alle categorie inserite nelle classi "A".
- g. Le quote di progetto per la realizzazione dei fabbricati sono definite in fase di autorizzazione delle opere di urbanizzazione di comparto. La quota base di riferimento +/- 0,00 per ogni singolo edificio è data dalla media delle quote del marciapiede esterno fronteggiante il prospetto principale dell'edificio.

Art. 6 - Prescrizioni generali d'intervento

La realizzazione dei pozzi perdenti è subordinata alla verifica geologica rispetto alla presenza di eventuali occhi pollini. Nel caso in cui fossero riscontrati, non sarà possibile disperdere le acque meteoriche con pezzi perdenti.

In caso di contrasto tra tavole grafiche e norma tecnica, prevarrà la norma tecnica

arch. Giancarlo Martini

Agrate Brianza, 1 marzo 2019