



**AMBITO DI TRASFORMAZIONE DELLA CITTA' RESIDENZIALE  
DIFFUSA Tr 11 – SUB AMBITO 4**

**ALLEGATO D**

**NORME DI ATTUAZIONE**

*COMMITTENTE:*

.....

.....

.....

**IL PROGETTISTA:**

.....

Cologno al Serio, 15 aprile 2019



## **NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO**

Le Norme Tecniche che regolano lo sviluppo e l'edificazione del piano attuativo relativo al sub ambito 4 sono quelle previste dal Piano delle Regole del vigente P.G.T. integrate dalle presenti norme specifiche.

### **ARTICOLO 1 - RISPETTO DELLA NORMATIVA URBANISTICA**

L'attuazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo dovrà avvenire nel rispetto delle presenti norme e delle prescrizioni contenute negli elaborati di progetto, nel rispetto del Regolamento Edilizio e delle clausole contenute nella Convenzione.

### **ARTICOLO 2 - PERIMETRAZIONE DEL SUB AMBITO N° 4**

Il perimetro del Piano Attuativo denominato “Ambito di Trasformazione Tr11 – Sub ambito 4” è definito nella tavola 3 (Rilievo plano-altimetrico sub-ambito n. 4).

### **ARTICOLO 3- VARIANTI**

L'attuazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo dovrà avvenire nel rispetto delle presenti norme e delle prescrizioni contenute negli elaborati di progetto, nel rispetto del Regolamento Edilizio e delle clausole contenute nella Convenzione.

- 3.1) Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della Legge Regionale n. 12 del 2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano di Lottizzazione, purché non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.
- 3.2) Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del Piano attuativo e ai criteri costruttivi ivi previsti:
  - a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione diversa da quella descritta negli elaborati del Piano attuativo;

- b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al sub ambito, nel rispetto dell'articolo n. 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
  - c) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del Piano attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;
  - d) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi.
- 3.3) Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma 3.2 ma non eccedenti le ipotesi di cui al comma 3.1, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune.
- 3.4) Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, ovvero le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa da quella prevista, per le quali sia obbligatoriamente da reperire una quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore a quella determinata in origine, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo Piano attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.

#### **ARTICOLO 4 - DESTINAZIONE D'USO**

Le destinazioni ammesse nel S.A. sono, con riferimento all'art. pr13 del Piano delle Regole, quelle elencate nel seguito:

- Destinazioni residenziali:
  - a1 – residenza di civile abitazione ed usi ammissibili e compatibili
  - a2 – residenza di civile abitazione in insediamenti produttivi, commerciali, terziari, di servizio per custode e/o proprietario, complementare e di supporto alle attività insediate e costituita dalla abitazione e dalle sue pertinenze.
- Destinazioni produttive:
  - b3 – artigianato di servizio
- Destinazioni commerciali:
  - c1 – esercizi di vicinato;
  - c2 – medie strutture di vendita;
- Destinazioni ricettive:
  - d1 – attrezzature alberghiere e per l'ospitalità collettiva;
  - d2 – attrezzature ricreative e per il tempo libero;



- Destinazioni direzionali:
  - e1 – attività direzionali minute quali uffici pubblici e privati (studi professionali, ambulatori, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari, ecc);
  - e2 – attività direzionali pubbliche e private, sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie , enti pubblici e istituzioni;
- Destinazioni di servizio:
  - g1 – attività private di carattere sociale;
  - g2 – attrezzature pubbliche o di uso pubblico di interesse comune;
  - g3 – attrezzature e servizi sociali per gli addetti.

Qualora la nuova destinazione determini l'insorgenza di fabbisogni di Aree a Standard, le medesime dovranno essere reperite nell'ambito del P.A. o monetizzate, previa variante al P.A.

#### ***ARTICOLO 5 - TRASFERIMENTO DI EDIFICABILITA'***

All'interno del Piano sono ammessi trasferimenti di superficie coperta e superficie lorda di pavimento individuati nella tavola n. 5), nel rispetto della superficie coperta e della S.L.P. complessivi dell'intero piano attuativo del sub ambito.

Sono altresì ammessi trasferimenti di superficie coperta e superficie lorda di pavimento tra i vari sub ambiti, nel rispetto della superficie coperta e della S.L.P. complessivi dell'intero ambito Tr11.

#### ***ARTICOLO 6 - SPAZI PER LA SOSTA***

Nel sottosuolo, al piano terra e nelle aree di pertinenza degli edifici, dovranno essere realizzate autorimesse private e/o posti macchina in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione come previsto dall'art. pr7 del Piano delle Regole.

#### ***ARTICOLO 7 - AREE SCOPERTE***

Le aree scoperte di pertinenza dei singoli edifici dovranno essere decorosamente sistemate a verde o ad accessi e cortili da pavimentare con idonei materiali. Sono tassativamente vietati i depositi di materiale all'aperto e le costruzioni provvisorie di qualsiasi tipo.

Nei lotti adiacenti la pista ciclabile dovranno essere piantumati alberi di alto fusto.



### **ARTICOLO 8 - RECINZIONI**

Le recinzioni esterne prospicienti le aree pubbliche, saranno di tipo trasparente con altezza max di ml. 2,00 di cui max ml. 0,80 di muretto alla base e la restante altezza con barriera in ferro, mentre le recinzioni fra le unita immobiliari potranno essere con rete plastificata e paletti in ferro, eventualmente mascherate da siepi e sempre con altezza max di ml. 2,00.

### **ARTICOLO 9 - BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Saranno rispettate tutte le norme riferite all'eliminazione e al superamento delle barriere architettoniche.

### **ARTICOLO 10 - DURATA DEL PIANO ATTUATIVO Tr 11, SUB AMBITO N° 4**

Il presente Piano Attuativo sarà attuato nei termini previsti dalla Legge e secondo quanto meglio specificato dalla Convenzione.

### **ARTICOLO 11 - CARATTERISTICHE DEL QUARTIERE RESIDENZIALE**

Al fine di ottenere un quartiere gradevolmente inserito nell'ambiente circostante, le costruzioni previste saranno prevalentemente di due piani fuori terra, oltre che ad un eventuale piano seminterrato.

I fabbricati posti in fregio alla nuova strada di collegamento dovranno mantenere una distanza minima pari a 7.50 m dalla stessa e l'area interposta tra le nuove abitazioni e la strada dovrà essere piantumata con alberi ad alto fusto.

Il Piano Attuativo di progetto prevede la realizzazione di un'ampia area a parco pubblico nella parte est del sub-ambito 4, a confine con il sub-ambito n.3.

### **ARTICOLO 12 - VERDE ECOLOGICO PRIVATO**

Il piano attuativo di progetto prevede l'individuazione all'interno delle aree libere da edificazioni, per una superficie minima pari ad un ottavo della Superficie Territoriale, di aree a verde che saranno coltivate a giardino ed arredate con essenze arboree autoctone di alto fusto, nella misura minima di una ogni 60 mq, denominate aree a "verde ecologico privato".

Per le aree destinate a verde ecologico privato di cui sopra (1/8 della Superficie Territoriale) sarà obbligo predisporre idonea progettazione del verde da presentarsi contestualmente al deposito delle D.I.A. o permessi di costruire.

All'interno dell'area destinata a verde ecologico privato non sarà consentita la realizzazione di fabbricati accessori fuori terra, autorimesse isolate o ripostigli in genere.

### **ARTICOLO 13 - ACQUE METEORICHE E RETE DI FOGNATURA**

Il sistema fognario è di tipo separato, ovvero le acque meteoriche saranno separate da quelle nere. Le acque nere verranno immesse nella rete pubblica. Le acque meteoriche che provengono dalle coperture dei fabbricati saranno immesse nel sottosuolo a mezzo di pozzi perdenti o dispersori posizionati all'interno della superficie fondiaria del fabbricato stesso e comunque dovranno prevedersi vasche di raccolta in quantità sufficiente al successivo riutilizzo per l'irrigazione dei giardini.

Le acque meteoriche provenienti dalle strade verranno raccolte tramite apposita rete e convogliate, in pozzi perdenti o dispersori adeguatamente dimensionati o in canali superficiali

La scelta della metodologia idonea verrà concordata con l'ente gestore delle fognature e con i competenti uffici comunali in occasione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

### **ARTICOLO 14 – DISTANZE**

I fabbricati dovranno rispettare le seguenti distanze:

*Distanza minima dalle strade:*

- $D_{min} = 7,5$  dalle strade;
- $D_{min} = 6$  m nel caso in cui vi sia la presenza dei parcheggi;
- $D_{min} = 5$  m nel caso in cui vi sia la presenza dei parcheggi nel caso di edifici con altezza inferiore a 7,5 m;

*Distanza minima dai fabbricati:*

- $D_{min} = 12$  m;
- $D_{min} = 10$  m nel caso di edifici entrambi con altezza inferiore a 7,5 m;

*Distanza dai confini:*

- $D_{min} = 6$  m;
- $D_{min} = 5$  m nel caso di edifici con altezza inferiore a 7,5 m.

Nelle tavole di progetto si riportano per semplicità le distanze corrispondenti a edifici di altezza inferiore a 7,50 m.



#### **ARTICOLO 14 – ALTEZZE**

I fabbricati previsti saranno preferibilmente di due e tre piani fuori terra, con un'altezza massima pari a 10,00 m.

Le altezze degli edifici verranno calcolate con le modalità previste all'art. 7 del Piano delle Regole del P.G.T.

#### **ARTICOLO 15 – SUPERFICIE COPRIBILE E DRENANTE**

La Superficie Copribile complessiva è pari al 40% della Superficie Fondiaria, come previsto all'articolo 8 della relazione allegata (Allegato A).

La superficie drenante minima è pari al 30% della Superficie Territoriale dell'ambito. Per il rispetto di tale limite, la superficie drenante prevista all'interno dei singoli lotti è pari al 36 % della Superficie Fondiaria.

I singoli lotti dovranno rispettare i valori assegnati nel piano attuativo per la superficie copribile e per la superficie drenante, fermo restando la possibilità per entrambe le suddette superfici di spostamento tra i lotti nel rispetto del valore minimo complessivo previsto per il sub-ambito.

Dovrà essere sempre rispettato il valore minimo della superficie drenante per ogni singolo lotto, pari al 30% della superficie fondiaria.