COMUNE DI VAREDO

VARIANTE PIANO
ATTUATIVO-COMPARTO B12
IN VARIANTE AL PGT, UBICATO IN
VIA PASTRENGO, VIA MERANO,
VIA BRENNERO E VIAAQUILEIA

PROGETTO URBANISTICO

N.T.A. DI ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

Progettista:

ing. Ermanno Calcinati
via Cesare Balbo, 11
20136 - Milano
fax.0258315390
E-mail e.calcinati@sifersrl.it

Committenti

---

scala:

data:
Marzo 2019

EL.PA 02

COMUNE DI VAREDO - PROGETTO URBANISTICO
VARIANTE PIANO ATTUATIVO-COMPARTO B12 IN VARIANTE AL PGT,
UBICATO IN VIA PASTRENGO, VIA MERANO, VIA BRENNERO E VIAAQUILEIA

Articolo 1

Disposizioni generali

1. Le presenti disposizioni regolano l'attuazione degli interventi infrastrutturali, urbanizzativi ed urbanistico-edilizi, per funzioni private, pubbliche, per attrezzature di interesse generale e per servizi, previsti dalla Variante di Piano Attuativo-Comparto B12.
2. La suddetta variante di piano comporta contestuale variante al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole del P.G.T. Vigente approvato con D.C.C. 1 del 21 gennaio 2016 ed efficace dal 20.04.2016.
3. L'ambito del Piano Attuativo è individuato nella Tavola 2.1 "Inquadramento territoriale" su base del Data Base Topografico. L'estensione complessiva rilevata dell'ambito oggetto della suddetta variante di Piano attuativo è pari a mq. 74.827,18.
4. Nell'esecuzione degli interventi devono osservarsi:
  - a. la disciplina urbanistica nazionale e regionale vigente, in quanto non derogata, ove consentito, dalle presenti norme;
  - b. le disposizioni del PGT vigente, in quanto non derogate, ove consentito, dalle presenti norme;
  - c. le disposizioni del Regolamento Edilizio vigente, in quanto non derogate, ove consentito, dalle presenti norme;
  - d. le disposizioni del Regolamento d'Igiene vigente, in quanto non derogate, ove consentito, dalle presenti norme.

Articolo 2

Elaborati del Piano Attuativo e discordanze

1. La variante Il Piano Attuativo è costituito dai seguenti elaborati:
  - El.PA n. 01 Relazione tecnico – illustrativa
  - El.PA n. 02 NTA di attuazione del piano attuativo
  - El.PA n. 03 Bozza convenzione
  - El.PA n. 04 Urbanizzazioni: computo metrico estimativo
  - El.PA n. 05 Valutazione clima acustico
  - El.PA n. 06 Relazione geologica
  - Tav. n. 1.1. Inquadramento territoriale e urbanistico
  - Tav. n. 2.1. Stato di fatto: Estratti mappa – visure catastali
  - Tav. n. 2.2. Stato di fatto: Individuazione particelle catastali
  - Tav. n. 3.1. Stato di fatto: Rilievo celerimetrico
  - Tav. n. 3.2. Stato di fatto: Calcolo analitico superficie territoriale
  - Tav. n. 3.3. Stato di fatto: Documentazione fotografica
  - Tav. n. 4.1. Stato di progetto: Planivolumetrico

- Tav. n. 4.2a. Stato di progetto: Aree per servizi pubblici in cessione
  - Tav. n. 4.2b. Stato di progetto: Aree per servizi pubblici in cessione per sub-comparti
  - Tav. n. 4.3. Stato di progetto: Fondiaria, drenante, autorimesse interrato
  - Tav. n. 4.4. Stato di progetto: Profili di massima, sezioni indicative, recinzioni
  - Tav. n. 4.5. Stato di progetto: Tabelle calcolo analitico superfici
  - Tav. n. 4.6. Stato di progetto: Viabilità veicolare
  - Tav. n. 5.1.a Stato di progetto: L'integrazione del progetto con la rete ecologica comunale
  - Tav. n. 5.1.b Stato di progetto: L'integrazione del progetto con la rete ecologica comunale e la mobilità debole
  - Tav. n. 6.1.a Urbanizzazioni: Progetto dei servizi e del verde pubblico
  - Tav. n. 6.1.b Urbanizzazioni: Sezioni stradali e particolari
  - Tav. n. 7.1.a Urbanizzazioni: Rete fognatura nera e bianca. Stato di fatto e progetto
  - Tav. n. 7.1.b Urbanizzazioni: Rete fognatura nera e bianca. Particolari
  - Tav. n. 7.1.c Urbanizzazioni: Rete energia elettrica. Stato di fatto e progetto
  - Tav. n. 7.1.d Urbanizzazioni: Rete telecomunicazioni. Stato di fatto e progetto
  - Tav. n. 7.1.e Urbanizzazioni: Rete acquedotto. Stato di fatto e progetto
  - Tav. n. 7.1.f Urbanizzazioni: Rete metanodotto. Stato di fatto e progetto
  - Tav. n. 7.1.g Urbanizzazioni: Rete teleriscaldamento. Stato di fatto e progetto
  - Tav. n. 7.1.h Urbanizzazioni: Rete Illuminazione Pubblica. Stato di fatto e progetto
2. In caso di discordanza fra gli elaborati della variante di PA, prevarranno nell'ordine:
- le disposizioni della Convenzione del Piano Attuativo;
  - le Norme Tecniche d'Attuazione del Piano Attuativo;
  - la Relazione illustrativa del Piano Attuativo;
  - gli altri elaborati del Piano Attuativo.

Articolo 3

Definizioni

1. Agli effetti della variante di Piano Attuativo, i termini e le abbreviazioni di seguito elencati hanno il significato ivi attribuito:
- a) Documento di Piano: il documento di piano (ex articolo 8 della L.R. 11.03.2005 n. 12 e s. m. i.) del PGT di Varedo;
  - b) PGT: il Piano di Governo del Territorio di Varedo, così come approvato e variato fino alla data di adozione del Piano Attuativo;
  - c) Lotto: superficie fondiaria a cui è attribuita dal Piano Attuativo una specifica Capacità Edificatoria;
  - d) Capacità Edificatoria (CE): quantità di SLP sviluppabile in ciascun Lotto, per effetto dell'attribuzione effettuata dal Piano Attuativo;
  - e) SLP: Superficie Lorda di Pavimento.

Articolo 4
Destinazioni d'uso, indici urbanistici
e capacità edificatoria

1. Le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito assoggettato alla suddetta variante di Piano Attuativo sono quella residenziale libera e convenzionata (UR ed US), senza limitazioni percentuali. Altresì è ammessa la possibilità di insediare esercizi di vicinato piuttosto che negozi adibiti ad artigianato di servizio, nei piani terreni dei fabbricati. Per quanto non specificato con la presente si fa riferimento al gruppo funzionale GF1 di cui alle norme tecniche del P.G.T. vigente.
2. Gli indici urbanistici del Piano Attuativo, rispetto a quanto stabilito dalle presenti norme, sono i seguenti:
  - ST (Superficie Territoriale): 74.827,18 mq;
  - Spazi per Servizi Pubblici da realizzare: mq. 35.000 (con obbligo specifico di realizzare una pista ciclabile con percorso definito) previsti dal PAB12 approvato con delibera CC n. 06 del 03/04/2014;
  - Capacità Edificatoria massima: mq. 21.250 di SLP prevista dal PAB12 approvato con delibera CC n. 06 del 03/04/2014.
3. In applicazione degli indici e parametri di cui sopra, derivati dalle presenti norme, la variante prevede una SLP di progetto pari a 21.250 mq per interventi privati.
4. Le aree da adibirsi alla realizzazione delle attrezzature per servizi pubblici di cui il Piano Attuativo prevede il reperimento di una superficie complessiva di 35.200 mq.
5. Le aree da adibirsi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria hanno un'estensione complessiva di 11.362,94 mq.
6. Il Piano Attuativo, ai fini dello sviluppo della SLP di progetto, distingue 3 sub-comparti suddivisi in sub-lotti, per ogni sub-lotto è specificata la superficie fondiaria, mentre la Capacità Edificatoria è stata distribuita tra i sub-comparti.
7. I sub-lotti, i sub-comparti e la loro relativa Capacità Edificatoria attribuita sono schematizzati negli elaborati grafici.
8. La Capacità Edificatoria di ciascun sub-comparto, fermi restando la Capacità Edificatoria complessiva di progetto prevista dal Piano Attuativo ed il rispetto, nell'attuazione degli interventi, dei parametri urbanistico-edilizi di seguito specificati, può essere modificata mediante atti di asservimento o mediante atti di cessione di volumetria comunque denominati.
9. Saranno possibili senza necessità di preventiva approvazione di variante, trasferimenti di SLP da un sub-lotto all'altro nonché modifiche dimensionali dei singoli sub-lotti compresa la loro riduzione o aumento di numero fermo restando il rispetto della capacità edificatoria complessiva.
10. Le sagome degli edifici in progetto e le ubicazioni delle stesse sono indicative e possono variare in fase di singola richiesta di titolo abilitativo per i vari sub-lotti, nel rispetto delle indicazioni contenute nelle NTA dello strumento urbanistico generale e del presente piano.
11. Nel caso di modifiche e/o accorpamenti tra i sub-lotti il perimetro di edificabilità verrà esteso di conseguenza al nuovo lotto, fermo restando il rispetto della distanza dai confini, dalle strade, dalle aree standard e tra i fabbricati come da NTA del presente piano attuativo.
12. Saranno possibili, senza necessità di preventiva approvazione di variante spostamenti degli ingressi carrai con conseguente traslazione dei parcheggi pubblici fermo restando il mantenimento del numero degli stalli e delle quantità relative alla cessione delle aree di interesse pubblico.

Articolo 5
Computo della SLP

1. Ai fini del computo della SLP trova applicazione l'articolo 4 del Piano delle Regole del PGT vigente approvato con D.C.C. 1 del 21 gennaio 2016 ed efficace dal 20.04.2016.

Articolo 6
Parametri urbanistico-edilizi del PA

1. Nell'esecuzione degli interventi, devono osservarsi i parametri urbanistico-edilizi stabiliti dalla seguente disposizione:
  - Altezza massima: Per il lotto 1, n. 2 piani fuori terra ad uso abitativo più eventuali sottotetti e terrazze coperte e fatta salva la possibilità di inserire locali tecnici, strutture ed impianti tecnologici al di sopra del 2 piano fuori terra.
  - Altezza massima: Per i lotti 2 e 3, n. 5 piani fuori terra ad uso abitativo più eventuali sottotetti e terrazze coperte e fatta salva la possibilità di inserire locali tecnici, strutture ed impianti tecnologici al di sopra del 5 piano fuori terra.
  - Rapporto superficie scoperta drenante e superficie scoperta drenante profonda: rispetto del R.L.I. e dell'articolo 4 del Piano delle Regole del PGT vigente approvato con D.C.C. 1 del 21 gennaio 2016 ed efficace dal 20.04.2016.
  - Nel calcolo delle distanze verranno osservate le disposizioni di cui all'art. 5 delle norme del Piano delle Regole, fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 comma 3 del DM n. 1444/1968.
  - In espressa deroga a quanto prescritto al comma precedente, all'interno del limite del piano attuativo, i corpi aggettanti quali balconi, gronde, ecc. non fanno distanza a prescindere dalla loro sporgenza, fatto salvo il rispetto del Codice Civile.

Articolo 7
Altre regole tecniche

1. Nell'esecuzione degli interventi, devono altresì osservarsi, ove non diversamente disposto da specifiche ed inderogabili normative di settore, le seguenti disposizioni:
  - i piani interrati destinati ad autorimesse e locali accessori potranno essere realizzati e venduti in diritto di proprietà anche se realizzati al di sotto delle aree in cessione destinate a servizi pubblici, con manutenzione a carico degli operatori; le sagome indicative dei piani interrati sono evidenziate nella tav. 4.3;
  - riscontro dell'aria: all'interno delle nuove costruzioni destinate a residenza deve essere garantito il doppio riscontro d'aria solo per alloggi con superficie superiore a 80 mq/SLP;
  - aerazione dei servizi igienici: naturale o in alternativa mediante aerazione forzata.

Articolo 8

Parcheggi pertinenziali

1. Per quanto concerne le dotazioni di parcheggi pertinenziali, il PA si conforma ai vigenti disposti dell'art. 41 *sexies* della Legge 17.08.42 n. 1150 e s. m. i. (come modificato dalla Legge 24.03.89 n. 122 e s. m. i.), e al rispetto dell'art. 8 del Piano delle Regole del P.G.T. vigente.
2. La dotazione di parcheggi privati potrà essere garantita all'interno delle aree di pertinenza del sub-lotto oppure nel rispetto di quanto espresso al comma 1 dell'art. precedente.

Articolo 9

Aree libere private

1. Gli spazi liberi all'interno dei lotti delle unità residenziali - per la superficie non destinata ad accesso pedonale o ad accesso, manovra e parcheggio degli autoveicoli - dovranno essere adeguatamente sistemati a verde, ed eventualmente attrezzati per il gioco dei bambini o con altri decorosi manufatti d'arredo esterno.
2. Nei progetti esecutivi degli edifici dovranno essere indicati numero, qualità, caratteristiche, ubicazione ed essenza di alberi, siepi ed arbusti da impiegare; è raccomandato l'utilizzo di specie arboree, arbustive ed erbacee autoctone.
3. La piantumazione delle aree a verde permeabile dovrà avvenire rispettando i seguenti requisiti quantitativi minimi:
  - n. 1 albero di alto fusto ogni mq. 50,00, o frazione, di superficie a verde;
  - mq. 5,00 di area piantumata con arbusti ogni mq. 50,00, o frazione, di superficie a verde.
4. Nel caso venga realizzata una siepe perimetrale, all'interno della recinzione, la stessa dovrà essere mantenuta con altezza inferiore o pari a quella della recinzione stessa.

Articolo 10

Altre previsioni di ornato

1. Nell'esecuzione degli interventi, devono altresì osservarsi le disposizioni di ornato stabilite con riguardo ai singoli elementi di seguito elencati:
  - pavimentazioni esterne e rampe: dovranno essere realizzate similmente agli spazi aperti lastricati con materiali tradizionali;
  - recinzioni: per aree fronteggianti le sedi viarie o gli spazi pubblici dovranno essere a giorno, costituite da semplici elementi in ferro conformi a quanto previsto dagli elaborati di piano (vedi Tav. 4.4). Sugli altri lati potranno essere analoghe a quelle fronteggianti le strade oppure piene in muratura, o con semplice rete metallica e siepi nel rispetto della disciplina prevista dal Codice Civile e del Regolamento Edilizio;
  - accessi carrai: ai singoli lotti dovranno essere realizzati accessi carrai nel rispetto delle Norme di Attuazione del PGT e del Regolamento Edilizio; i cancelli dovranno essere realizzati in modo

coordinato con le recinzioni a giorno, con senso di apertura verso l'interno dei lotti senza ingombrare spazi pubblici o motorizzati. La posizione degli accessi, indicata nell'elaborato Tav. 4.1 di PA è indicativa e potrà essere modificata nel rispetto di quanto indicato al punto 12 dell'art. 4.

Articolo 11

Attrezzature per servizi pubblici

1. Il Piano Attuativo, sulle aree all'uopo previste per una superficie di 35.200 mq, prevede la realizzazione delle seguenti attrezzature per servizi pubblici:
  - verde attrezzato;
  - parcheggi pubblici;
  - piste ciclabili.
2. Per l'esecuzione dei relativi interventi dovranno essere osservate le regole riportate negli elaborati progettuali.

Articolo 12

Opere di Urbanizzazione Primaria

1. Il Piano Attuativo, sulle aree cedute prevede la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria:
  - viabilità di quartiere (Tav. 6.1a);
  - illuminazione pubblica (Tav. 7.1h);
  - sistema acquedottistico (Tav. 7.1e);
  - pubblica fognatura (Tav. 7.1a e 7.1b);
  - infrastrutture per le telecomunicazioni e relativi cablaggi (Tav. 7.1d);
  - rete di teleriscaldamento (Tav. 7.1g).
2. Le opere di urbanizzazione sono da intendersi comprensive di tutto quanto necessario, ancorché accessorio, per il loro corretto utilizzo e funzionamento.

Articolo 13

Viabilità del Piano Attuativo

1. Il progetto di PA rispetto all'impianto viario esistente e lo amplia in modo funzionale alla progettazione dell'area, con un tratto di viabilità pubblica che collega Via Brennero con Via Aquileia ed un secondo tratto che collega il novo tratto con Via Pastrengo, servite a loro volta da viabilità funzionale di raccordo e piccoli tratti di viabilità privata, con la funzione di consentirne la migliore distribuzione ed accessibilità.

Articolo 14
Vincoli desunti dal PGT

1. L'elaborato Tav. 1.1. evidenzia i vincoli urbanistici, che insistono nell'area oggetto di intervento. Detti vincoli vengono qui richiamati in relazione alle limitazioni d'uso che impongono:
  - vincolo per fascia di rispetto Elettrodotto 308 KV
  - fascia salvaguardia pozzi captazione acqua consumo idropotabile.
2. Il PGT riporta in cartografia la fascia di rispetto inedificabile relativa all'elettrodotto esistente che interessa marginalmente il lotto del PA collocato ad Ovest rispetto a via Brennero.

Articolo 15
Previsioni prescrittive e prevalenti della programmazione territoriale

1. Le aree in cessione ricomprese all'interno del PLIS del Grugnotorto e ricadenti all'interno della previsione di "Rete verde di ricomposizione paesaggistica" provinciale dovranno essere adibite ad usi coerenti con le disposizioni di cui all'art. 31 delle N. d. A. del P. t. c. p., mantenute a verde non attrezzato, parchi o verde pubblico attrezzato permeabile. I percorsi ciclopedonali previsti all'interno di tali aree dovranno prevedere una pavimentazione in terra battuta o comunque ad alta permeabilità a base di materiali drenanti ed ecologici.

Articolo 16
Titoli abilitativi per l'esecuzione degli interventi
Documenti per la presentazione delle relative istanze

1. L'esecuzione degli interventi edilizi previsti dal Piano Attuativo è subordinata al preventivo rilascio di Permesso di Costruire o SCIA, ovvero di altro titolo abilitativo edilizio ammesso dalla normativa legislativa nazionale o regionale vigente.
2. L'istanza per il rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione primaria, dev'essere corredata con:
  - la documentazione necessaria per la richiesta dei titoli abilitativi sarà quella necessaria per i progetti definitivi delle opere, corredata dai pareri e/o autorizzazioni previsti dalle specifiche leggi di settore e dai soggetti gestori dei servizi a rete.
3. L'istanza per il rilascio o la formazione del titolo abilitativo edilizio, per quanto i Lotti del Piano Attuativo, deve essere corredata con la documentazione da allegare ai titoli abilitativi e sarà quella richiesta dal vigente Regolamento Edilizio.
4. I progetti delle opere di urbanizzazione e degli interventi edilizi dovranno rispettare i disposti del D.P.R. 24.07.96 n. 503 e della Legge 09.01.89 n. 13 e loro s. m. i. in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche.

Articolo 17

Individuazione degli elementi tipologici prescrittivi e di mero indirizzo.

Varianti del Piano Attuativo

1. Costituiscono elementi prescrittivi del Piano Attuativo:
  - linee tipologiche omogenee;
  - morfologia dei lotti edificabili;
  - modifica all'impianto viario interno al P.A.;
  - individuazione ed estensione delle superfici destinate a servizi pubblici.
2. Costituiscono elementi di mero indirizzo:
  - tipologie architettoniche;
  - posizione e ubicazione dei fabbricati all'interno dei lotti;
  - tipologia essenze arbustive e vegetative;
  - elementi di arredo urbano.
3. Costituiscono varianti comportanti, per l'approvazione, l'espletamento della medesima procedura seguita per l'approvazione del PA, le seguenti modifiche delle previsioni:
  - variazione significativa dello schema planivolumetrico.
4. Al di fuori di quanto sopra stabilito dalla presente norma, trova applicazione il disposto dell'articolo 14, comma 12, della L.R. 11.03.2005 n. 12 e s. m. i.

Articolo 18

Tempi di attuazione del Piano Attuativo.

Efficacia

1. Il Piano Attuativo ha efficacia per un periodo di dieci anni dalla data di stipula della convenzione urbanistica.
2. I titoli abilitativi rilasciati in attuazione del PA potranno essere utilizzati, per il loro periodo di efficacia, anche oltre la durata del PA prevista al comma precedente.
3. Una volta venuta meno l'efficacia del Piano Attuativo, su ciascun singolo Lotto, salva diversa previsione del PGT che sarà vigente, sarà esclusivamente consentita l'esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia; nei Lotti rimasti inedificati, sarà consentita la nuova costruzione, nei limiti della Capacità Edificatoria assegnata a ciascun Lotto, ovvero della minore o maggiore Capacità Edificatoria indotta da atti di asservimento o di cessione di volumetria comunque denominati, effettuati con esclusivo riferimento ed ai Lotti medesimi ricompresi nel Piano Attuativo; tali nuove costruzioni saranno soggette all'integrale pagamento del contributo di costruzione senza possibilità di procedere allo scomputo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie.