

COMUNE DI ZELO SURREIGONE
(Città Metropolitana di Milano)

**“AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT-1
di riorganizzazione dell'edificato urbano,
con destinazione residenziale”
del PGT del Comune di Zelo Surrigone**

**RICHIESTA DI APPROVAZIONE DEL PIANO DI
LOTTIZZAZIONE PER L'AMBITO AT1**

Oggetto:

**ALLEGATO N. 5a
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Proprietari / Proponenti :

Francesca Immobiliare



FRANCESCA IMMOBILIARE SRL

Sete Legale:

GHISALBA - Via De Amicis, 1

C.F. e P. IVA 02002730162

Tel. e Fax 0363 92322



Ghisalba, 06.03.2018

Art. 1 Prescrittività del Piano

Hanno valore prescrittivo:

- La SLP massima assegnata così come prescritto dalla relazione del documento di piano.
- I parametri di intervento prescritti dalla relazione tecnica illustrativa (allegato A) e dalle tavole grafiche, con riferimento ad altezze massime ammesse, superficie drenante, distanze dalle strade e dai confini.

Hanno invece valore indicativo, fermi restando i limiti sopra prescritti:

- Il numero, la dimensione e la conformazione dei singoli interventi;
- L'indicazione segnalata di previsione di accesso carrabile e pedonale al lotto;
- Il numero dei lotti, e la suddivisione interna tra gli stessi;
- La posizione e la presenza di corselli comuni di accesso ai lotti.

Nel conteggio della superficie lorda di pavimento vale quanto indicato dal Piano di Governo del territorio del Comune di Zelo Surrigone per la definizione della SLP.

Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del Piano di Lottizzazione e ai criteri costruttivi ivi previsti, in tali casi, e purché il Lottizzante presenti un aggiornamento del masterplan plani volumetrico presso gli uffici comunali per la comunicazione delle modifiche:

- a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano attuativo, sempre nel rispetto delle distanze legali;
- b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
- c) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di passi carrai nelle planimetrie del piano attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico (per la modifica delle aree di uso pubblico sarà necessario richiedere autorizzazione agli uffici comunali);
- d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti, salvo che questi non costituiscano modifica sostanziale alla viabilità di piano;
- e) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità

dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.

Ai sensi del comma 12 dell'art. 14 della L.R. n. 12 del 11 marzo 2005, non necessita di preventiva variante, ma di sola approvazione da parte della Giunta comunale, la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni plani volumetriche che non alterino le impostazioni previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano di lottizzazione, 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.

Per tali variazioni, sarà necessario presentare un aggiornamento del masterplan planivolumetrico presso gli uffici comunali per la condivisione delle modifiche, da sottoporre alla preventiva approvazione della Giunta.

Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui sopra, per i 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.

Art. 2 Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle prescritte dal documento di Piano per l'ambito di trasformazione AT1. La destinazione d'uso prevalente è residenziale.

Il documento di piano prevede per l'ambito le seguenti destinazioni d'uso ammesse:

- 1) Residenza
 - a. Abitazioni urbane
 - e. Accessori alla residenza
- 2) Attività economiche
 - c. Attività terziarie
 - 1 Attività commerciali ed attività assimilabili
 - 1 Esercizi di vicinato
 - 6.1 Pubblici esercizi in genere, purché non molesti per la residenza
 - 8 Artigianato di servizio
 - 2 Attività direzionali
 - 1 Uffici
 - 2 Studi professionali
 - 3 Banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie.

- 4 Servizi privati
 - 1 Attrezzature private culturali e per lo spettacolo
- 3) Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale
 - a. Attrezzature computabili ai fini della dotazione di "aree standard"
 - 1 Servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale
 - 1 Parcheggi e spazi di sosta
 - 2 Verde pubblico: parchi, giardini, verde attrezzato, ecc.
 - 5 Strutture per attività assistenziali
 - 7 Strutture per attività culturali
 - 8 Strutture per attività sociali e ricreative
 - 9 Strutture per servizi amministrativi
 - b. Attrezzature non computabili ai fini della dotazione di "aree standard"
 - 1 Opere di urbanizzazione: mobilità
 - 2 Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche

Art. 3 Modalità di realizzazione degli interventi

Le opere previste dal Piano di Lottizzazione potranno essere realizzate solo a seguito della presentazione del progetto esecutivo delle opere di Urbanizzazione. La realizzazione degli interventi potrà avvenire in due distinte fasi, una relativa alla porzione di piano di Lottizzazione relativo ai lotti identificati dal numero 1 al numero 6, per le opere previste lungo via del Brolo angolo via Carducci; la seconda per le opere relative al parcheggio e alle relativa strada di penetrazione a servizio degli stalli, da cui accedono i lotti numero 7 e 8.

Le due parti potranno essere iniziate in tempi diversi e realizzate indipendentemente, e quindi con tempistiche diverse. Ciascuna delle due parti potrà essere soggetta a un collaudo parziale.

Art. 4 Distanze

L'elaborato grafico Planivolumetrico stabilisce le linee di massimo inviluppo per i nuovi fabbricati, ovvero i limiti minimi di distanza dai confini, dalle strade e dai fabbricati.

Le linee di massimo inviluppo sono ininfluenti agli effetti della determinazione della SLP massima di PGT. Per le linee di massimo inviluppo si richiama quanto previsto dal Piano di Governo del territorio del Comune di Zelo Surrigone per la definizione di Superficie Lorda di Pavimento e Distanze dai confini e dagli edifici. Per una descrizione specifica delle distanze vedi quanto riportato nell'allegato 1 Relazione Illustrativa e nelle tavole di progetto.

Le distanze minime tra i fabbricati potranno essere inferiori a mt. 10 quando le rispettive facciate prospicienti sono prive di finestre. La distanza tra gli edifici deve essere misurata in maniera lineare (o a squadra) e non radiale (o a raggio) e, inoltre, solo per le pareti di cui almeno una risulti finestrata, che si fronteggiano. La distanza minima radiale tra gli edifici, quindi, può anche risultare inferiore al limite di 10 m sopra citato.

Per le distanze tra gli edifici esistenti e i limiti di edificabilità del P.A. (indicati dalle linee di massimo inviluppo), valgono le distanze indicate nelle tavole del Piano di Lottizzazione per l'ambito AT-1 e nella relativa relazione di cui all'allegato 1.

E' ammessa l'edificazione lungo i confini di proprietà private di costruzioni accessorie e pergolati purché realizzate di dimensioni e altezze massime conformi alle norme tecniche del Piano delle Regole del vigente P.G.T. e al regolamento edilizio vigente, fatti salvi i diritti di terzi e previo accordo tra i confinanti.

Art. 5 Distanza dei fabbricati dalla via del Brolo

Le distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati sono quelle previste dal vigente P.G.T. per le tipologie insediative in progetto. L'unica eccezione riguarda la distanza dei fabbricati dalla via del Brolo, la quale è ridotta a 5,00 m in luogo dei 7,50 m previsti dal P.G.T., possibilità di deroga ammessa dall'art. 12, paragrafo "Ds: Distanza dal ciglio stradale".

Questa riduzione è consentita in considerazione del limitato flusso veicolare e della ridotta sezione della sede stradale che interessa la via del Brolo.

Art. 6 Superfici Permeabili

Nell'allegato 1 e nelle tavole di progetto sono individuabili in tabella i valori di riferimento da prendere in considerazione: la superficie permeabile necessaria da individuare all'interno di ogni lotto corrisponde al 33 % della superficie fondiaria del singolo lotto.

Art. 7 Enti Gestori di servizi

Per le reti e le prescrizioni da seguire nell'installazione degli impianti verranno prese a riferimento le indicazioni ricevute dagli enti gestori di servizi in fase di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione del PL e le indicazioni contenute nel vigente P.G.T.

Art. 8 Contenimento del consumo di acqua potabile

Qualora all'atto dell'edificazione sia disponibile in prossimità del lotto una doppia rete di approvvigionamento idrico, di cui una per l'acqua potabile e una per acque meno pregiate, le costruzioni che verranno edificate nell'ambito dovranno prevedere un sistema duale di approvvigionamento delle acque che consenta l'utilizzo delle acque meno pregiate.

Art. 9 Dotazione minima di parcheggi privati

Nella edificazione degli immobili dovrà essere prevista e garantita la dotazione minima di parcheggi privati prescritta dall'articolo 20 delle Norme attuative del vigente piano delle regole, pari ovvero a 0,10 mq di posteggio per ogni metro cubo di volume effettivo edificato.

Art. 10 Viabilità di progetto

L'eventuale viabilità di progetto interna all'ambito dovrà essere realizzata conformemente a quanto previsto dal vigente regolamento edilizio comunale.

L'intervento non prevede tuttavia ad oggi la realizzazione di strade private interne all'ambito ma solo eventualmente la realizzazione di corselli di accesso dai passi carrabili per le quali non vale quanto previsto dall'articolo 83 del regolamento edilizio vigente.