

Betty Gorla  
Ciniotti Emilia  
Zanzottera Angela Carla  
Mocchetti Fabio  
Riccardo Paganini  
Negroni Marina Bernardetta  
Ceriotti Giordano  
Rocca Giuseppina  
for Antinelli  
Gorla Emilia Luigia  
Zanzottera Cinzia Angela Maria  
Gorla Massimo Giuseppe

## PIANO ATTUATIVO APC19c

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO



#### COMMITTENTI

Zanzottera Angela Carla  
Zanzottera Cinzia Angela Maria  
Ceriotti Emilia  
Mocchetti Fabio  
Paganini Riccardo Domenico  
Negroni Marina Bernardetta  
Ceriotti Giordano  
Ceriotti Giuseppina  
Gorla Antonella  
Gorla Betty Battistina  
Gorla Emilia Luigia  
Gorla Massimo Giuseppe

1

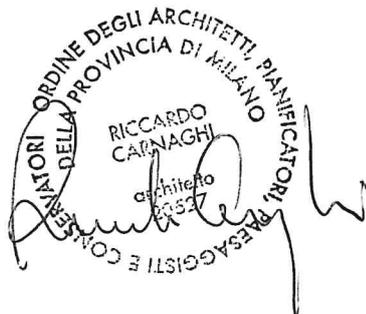
#### UBICAZIONE INTERVENTO

Via Inveruno, Busto Garolfo

#### PROGETTISTI

Arch. Riccardo Carnaghi  
Ordine Architetti P.P.C. di Milano n. 20527  
Via Induno 6, Busto Garolfo, MI

Arch. Matteo Bellini  
Ordine Architetti P.P.C. di Bergamo n. 3181  
Via S. Giuseppe 99, Foresto Sparso, BG



#### DATA

Novembre 2022  
Aggiornamento Febbraio 2023

## Sommario

1.	OGGETTO DELLE NORME E CAMPO DI APPLICAZIONE .....	3
2.	ATTUAZIONE DEL PIANO .....	3
3.	DESTINAZIONI D'USO AMMESSE DAL PIANO ATTUATIVO.....	3
4.	DEFINIZIONE DELLO ZERO URBANISTICO .....	4
5.	NORME PER L'EDIFICAZIONE .....	4
6.	NORME SPECIFICHE .....	5
7.	ELEMENTI PRESCRITTIVI ED INDICATIVI .....	5
8.	VIABILITA' .....	6
9.	AREE A VERDE PUBBLICO .....	6
10.	AREE SCOPERTE DEI LOTTI PRIVATI.....	7
11.	RECINZIONI .....	7
12.	RETI TECNOLOGICHE.....	7
13.	PRESCRIZIONI DI QUALIFICA AMBIENTALE ED ENERGETICA DEGLI EDIFICI .....	7
14.	REQUISITI ESTETICI, FUNZIONALI E PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI .....	8
15.	DISPOSIZIONI FINALI .....	8



## 1. OGGETTO DELLE NORME E CAMPO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme riguardano l'attuazione del Piano Attuativo APC19c in via Inveruno snc.

Esse devono essere rispettate nella stesura e presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione attinenti al Piano e degli edifici in esso previsti in fase di richiesta di Permesso di Costruire o SCIA alternativa.

Per quanto non contemplato nella presente disciplina, valgono le Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio, il Regolamento Edilizio e la vigente normativa statale e regionale in materia edilizia, urbanistica e di tutela dell'ambiente e del territorio.

Trattandosi di norme specifiche del Piano Attuativo, esse vanno a precisare le Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio, nei casi dallo stesso previsti, e non possono porsi in contrasto con la citata normativa vigente. In caso di contrasto, prevale la norma di ordine superiore. In caso di incongruenza fra gli elaborati, prevalgono le indicazioni presenti in quelli a scala con denominatore minore; in caso di incongruenza fra i dati indicati in elaborati scritti e quelli indicati in elaborati grafici, prevalgono quelli degli elaborati grafici, ad eccezione di quelli indicati nello schema di convenzione, che sono prevalenti; in caso di incongruenza tra misure rilevate in scala grafica e relativa indicazione numerica, prevale quest'ultima.

## 2. ATTUAZIONE DEL PIANO

Il Piano Attuativo ha validità ed efficacia per 10 anni dalla data esecutiva della Delibera di approvazione del Piano Attuativo.

Il Piano viene attuato mediante presentazione di una o più domande di Permesso di Costruire riguardante sia i fabbricati che le opere di urbanizzazione.

Il limite fissato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione è di 5 anni dalla deliberazione di approvazione del Piano, e comunque dovranno essere completate e collaudate entro la prima richiesta di agibilità dei fabbricati realizzandi.

## 3. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE DAL PIANO ATTUATIVO

Destinazione	Parametro	Quantità	Percentuale
Residenziale e servizi connessi	Slp in mq	3.876,00	100%

## 4. DEFINIZIONE DELLO ZERO URBANISTICO

Lo zero urbanistico si definisce come quella quota da cui sono calcolate le altezze degli edifici, ai sensi del vigente PGT, e corrisponde alla quota del colmo stradale prospiciente la proprietà, rilevata sul punto a quota metrica maggiore, incrementata di 15,00 cm. Questo perché, pur essendo la nuova strada una viabilità privata, il lotto ha un dislivello di circa 50 cm fra l'inizio e la fine della nuova strada, non consentendo quindi di utilizzare come zero urbanistico quello posto sulla viabilità pubblica.

## 5. NORME PER L'EDIFICAZIONE

Nell'ambito del Piano Attuativo vengono applicate le prescrizioni e i limiti previsti dalla scheda APC19c del vigente PGT. In particolare vengono specificate le seguenti norme per l'edificazione.

**Destinazione d'uso ammesse:** Residenziale e servizi connessi, come meglio specificato al precedente art. 3.

**Tipologia edilizia:** Gli edifici potranno essere abitazioni unifamiliari, bifamiliari e plurifamiliari, del tipo abitazioni singole, in linea, a schiera e a blocco.

Le costruzioni potranno essere di al massimo tre piani fuori terra.

**Indice di copertura:** l'indice di copertura massimo è fissato per ogni singolo lotto.

**Superficie drenante:** maggiore o uguale al 20% della superficie del singolo lotto.

**Altezza dei fabbricati:** l'altezza dei nuovi fabbricati non potrà superare i 10m.

**Distanza dalla strada:** la distanza dei nuovi edifici dalla nuova strada di lottizzazione dovrà essere di 5m.

**Distanza dai confini:** la distanza dei nuovi edifici dai confini di proprietà dovrà essere di 5m. È consentita l'edificazione in aderenza al confine di proprietà quando trattasi di autorimesse e fabbricati accessori, la cui altezza complessiva non sia superiore a 2,50m dallo zero urbanistico.

**Distanza tra i fabbricati:** la distanza fra pareti finestrate di edifici antistanti dovrà essere almeno pari a 10m. Dovranno essere rispettate anche le norme previste dal vigente Regolamento Edilizio in tema di distanza tra i fabbricati. È ammessa l'edificazione in aderenza, previo stipula di apposita convenzione fra i confinanti.

**Accessi ai lotti:** gli accessi ai lotti sono individuati lungo la nuova strada di lottizzazione. Essendo la nuova viabilità di accesso una strada privata, i passi carrai di accesso ai singoli lotti (cancelli) potranno essere posizionati sul confine di proprietà, in deroga all'arretramento di 3,50 ml dal filo stradale previsto dal Regolamento Edilizio.

**Locali interrati:** sono ammesse costruzioni o locali completamente interrati nel rispetto di quanto previsto dal vigente PGT. Per costruzioni o locali completamente interrati, al di sotto dello zero urbanistico, non sono previste distanze dai confini di proprietà.

## 6. NORME SPECIFICHE

Nell'ambito del Piano Attuativo vengono individuate le seguenti norme specifiche.

- a) La ripartizione dei lotti potrà subire rimodulazioni attraverso unione fra lotti limitrofi o ulteriori frazionamenti per i lotti più grandi, senza che queste costituiscano modifica essenziale al piano. Rimangono invariati i confini delle aree private rispetto a quelle pubbliche. In fase di richiesta di Permesso di Costruire andrà allegato elaborato planimetrico aggiornato del PA.
- b) La SIp e la superficie coperta attribuita ai singoli lotti potrà subire rimodulazioni attraverso passaggio fra i lotti delle varie quantità.
- c) Per le norme di cui ai precedenti punti a) e b) dovranno essere sottoscritte tramite atto notarile da trasmettere per conoscenza al Comune.

5

## 7. ELEMENTI PRESCRITTIVI ED INDICATIVI

Costituiscono elementi prescrittivi del Piano Attuativo:

- La SIp massima di progetto;
- La sagoma di massimo inviluppo dei fabbricati, in pianta e in alzato, delle parti fuori terra;
- La massima altezza dei fabbricati;
- Distanze minime tra le sagome di massimo inviluppo dei fabbricati, tra esse e gli edifici esistenti fuori dall'ambito del Piano Attuativo;
- Distanze minime delle sagome di massimo inviluppo dei fabbricati dai confini di proprietà di lotto, di area pubblica o di uso pubblico, esistente o prevista;
- Lo zero urbanistico;
- L'entità degli standard urbanistici.

**ortles**

studio di architettura, paesaggio e interni

Tel. +39 333 7513432 email: info@ortles.eu sito web: www.ortles.eu

Costituiscono elementi indicativi del Piano Attuativo, da precisare in sede di richiesta di Permesso di Costruire:

- Le quote di progetto dei singoli edifici, comprese quelle delle aree esterne pertinenti ai singoli lotti;
- La posizione degli accessi al lotto.

Elementi diversi da quelli elencati, che compaiono nelle tavole del Piano Attuativo, vanno considerati prescrittivi.

## 8. VIABILITA'

In tutte le aree destinate alla viabilità, sia pubblica che privata, dovranno essere rispettate le vigenti norme del Codice della Strada ed in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

Dovranno essere dotati di segnaletica verticale ed orizzontale, nel rispetto del Codice della Strada.

Le aree destinate alla viabilità comprendono:

- Strada privata:** è il tratto della strada di lottizzazione di proprietà privata, così come indicato nella Tavola 04. Dovranno essere previsti materiali e finiture durevoli e di facile manutenzione, possibilmente in continuità con i materiali individuati per il tratto di strada pubblica. In questo tratto sono previsti parcheggi privati a raso a servizio dei lotti.
- Strada pubblica:** è il tratto della strada di lottizzazione di proprietà pubblica, così come indicato nella Tavola 04. Dovrà essere realizzata con i materiali individuati negli elaborati grafici e nel computo metrico estimativo.
- Parcheggi pubblici:** così come indicati nella Tavola 04, devono essere realizzati con i materiali indicati negli elaborati grafici e nel computo metrico estimativo. Sono ammessi materiali diversi purchè rispettosi dei parametri di permeabilità indicati nella valutazione di compatibilità idraulica.
- Marciapiedi:** così come indicati nella Tavola 04, dovranno essere realizzati con i materiali individuati negli elaborati grafici e nel computo metrico estimativo.

## 9. AREE A VERDE PUBBLICO

Queste aree sono individuate nella Tavola 04. Nella messa a dimora delle specie arboree e arbustive dovrà essere rispettato quanto previsto dalla relazione agronomica e dai relativi elaborati grafici.

## 10. AREE SCOPERTE DEI LOTTI PRIVATI

Le aree esterne private dovranno essere sistemate prevalentemente a giardino, con verde permeabile. Anche le pavimentazioni dovranno essere realizzate il più possibile con materiali drenanti, in ogni caso verificando il rispetto del rapporto di superficie drenante previsto. All'interno di ogni singolo lotto dovranno essere messi a dimora alberi della specie *Tilia platyphyllos*, come indicato nelle tavole di progetto e nella relazione agronomica, al fine di realizzare una fascia di mitigazione. Gli alberi dovranno essere indicati negli elaborati grafici delle richieste di Permesso di Costruire dei fabbricati.

## 11. RECINZIONI

Le recinzioni del complesso residenziale del Piano Attuativo dovranno essere progettate unitariamente rispettando le seguenti norme. Le recinzioni dovranno avere un'altezza massima di 2,00 m dallo zero urbanistico e dovranno seguire le seguenti specifiche:

- a) Per le porzioni prospettanti sulla strada di lottizzazione privata e su spazi pubblici: dovranno essere di tipo aperto con zoccolo in muratura o cls dell'altezza massima di ml. 0,60 e sovrastante recinzione, aperta o chiusa, per la restante altezza, con la precisazione che l'area delle porzioni aperte dovrà essere non inferiore al 60% dello sviluppo in superficie della recinzione (con esclusione dello zoccolo); le aperture dei passi carrai e pedonali verranno considerate come porzioni aperte;
- b) Per le porzioni tra i lotti privati e/o prospettanti altre aree private: dovranno essere del tipo aperto o chiuso.
- c) Per quanto non specificato valgono le norme previste dal vigente PGT.

## 12. RETI TECNOLOGICHE

Tutte le reti tecnologiche indicate nelle apposite tavole di progetto dovranno essere realizzate interrato nel rispetto della normativa vigente. Potranno essere autorizzate eventuali variazioni dovute a motivate esigenze funzionali. Tutte le reti dovranno ottenere la preventiva autorizzazione da parte degli Enti gestori del servizio.

## 13. PRESCRIZIONI DI QUALIFICA AMBIENTALE ED ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Per le prestazioni energetiche delle abitazioni, andranno adottate tutte le soluzioni tecnologiche che consentano all'edificio di essere classificato con classe energetica A3 o superiore.

ortles

studio di architettura, paesaggio e interni

Tel. +39 333 7513432 email: info@ortles.eu sito web: www.ortles.eu

Per l'impiego di energie alternative dovranno essere rispettate tutte le normative vigenti al momento della richiesta di Permesso di Costruire.

## 14. REQUISITI ESTETICI, FUNZIONALI E PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI

La progettazione degli edifici e delle aree scoperte deve essere improntata a criteri di:

- *Qualità estetica*, sia come percezione delle edificio stesso, sia come percezione del suo corretto rapporto con il contesto circostante;
- *Funzionalità* rispetto alle destinazioni d'uso, con particolare riguardo al benessere fisico e psicologico degli utenti, in particolar modo per le categorie più deboli come bambini, anziani e persone con disabilità;
- *Capacità prestazionale* dei materiali, delle strutture e degli impianti in termini di requisiti di sicurezza, durabilità e igienicità.

In particolare, la qualità estetica degli edifici dovrà risultare, oltre che dagli elaborati di progetto completi di colori e materiali utilizzati, da uno studio del progettista sul rapporto con il contesto in cui si inserisce, inteso come il territorio e i fabbricati del Piano Attuativo già realizzati. Al fine di uniformare la qualità estetica del complesso, i nuovi edifici dovranno armonizzarsi tra di loro, uniformandosi nei rapporti dimensionali, nel linguaggio architettonico, nei colori e nei materiali di finitura. A tal fine non vengono fatte prescrizioni specifiche in termini di materiali e colori da utilizzare, ma sarà compito del progettista dimostrare il rapporto fra gli edifici attraverso il sopracitato studio.

Insieme agli altri elaborati progettuali sarà obbligatorio presentare un adeguato elaborato tridimensionale in tecnica libera (rendering, foto inserimento, prospettiva, assonometria, ecc.) che illustri il corretto inserimento del progetto nel contesto circostante.

## 15. DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non specificato dalle presenti norme speciali di attuazione del Piano, valgono le prescrizioni delle normative statali e regionali, nonché delle norme del vigente Piano di Governo del Territorio e degli altri regolamenti comunali.