

COMUNE DI BREGNANO

PROGRAMMA INTEGRATO DI

INTERVENTO IN VARIANTE AL PGT

“C5”

ai sensi dell'art. 91 della Legge regionale n.12/2005 e smi

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

proprietario

(Buzzoni Alessandro)

Limited Partnership HORSELIGNE LP.....

Le seguenti NTA richiamano le norme tecniche di attuazione del P.G.T vigente nel comune di Bregnano con delibera n. 8 in data 8/04/2014 Con le seguenti indicazioni.

ART. 1 DEFINIZIONI EDILIZIE

Superficie lorda di pavimento (Slp)

E' la superficie di pavimento misurata al lordo di muratura esterna di tamponamento, murature interne, pilastri, sguinci, vani di porte e finestre, balconi, terrazze, porticati, logge. Si esprime in mq. ed è relativa ad ogni piano.

Su superficie utile (Su)

La superficie utile dell'edificio è data dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani del fabbricato, fuori ed entro terra, escluse le superfici relative a:

- terrazze, logge coperte e balconi;
- vani ascensori;
- impianti tecnologici (cabine gas, enel);
- portici di uso pubblico e privato, tranne porticati e tettoie negli edifici destinati ad attività produttive, pensiline degli impianti di distribuzione carburanti;
- vani interrati:
cantine e seminterrati di altezza non superiore a ml. 2,50 al servizio delle singole unità immobiliari, purché non risultino superiori all'area di sedime degli edifici;
- autorimesse di pertinenza dei singoli alloggi che non eccedano di 2 volte le superfici destinate a parcheggi privati fissate per ogni uso;
- vani scala e androni di ingresso. (una sola volta per piano):
nella tipologia edilizia duplex (zona giorno e notte sovrapposti) e/o a villette a schiera in cui il vano scala di collegamento dei vari livelli non viene esattamente definito da tavolati perimetrali, si terrà conto di una superficie convenzionale pari all'ingombro in pianta dei gradini aumentata da pianerottoli virtuali della profondità di cm. 100 per rampa.
- vani in sottotetto e/o mansardati non abitabili, non aventi i requisiti di cui alla L.R. 12/2005, e comunque aventi i requisiti di accessorietà come specificato all'art. 3.1.1. lettera c) del Titolo III° del Regolamento d'Igiene Regionale Tipo; di superficie pari o inferiore dell'ultimo piano.

- Sono consentiti fabbricati locali accessori fuori terra e le autorimesse sempre nei limiti sopraelencati.

- Se all'esterno della superficie coperta degli edifici, fino ad una quantità che sommata alla superficie coperta principale non superi il rapporto massimo di copertura previsto per le relative zone omogenee, oltre tale limiti, e fino a raggiungere un rapporto complessivo pari a 50% della superficie del lotto sono ammesse unicamente parti di edificio interrate coperte da uno strato di coltivo avente altezza minima cm.40 e sistemato a verde.

Altezza dell'edificio (h)

E' la misura intercorrente tra la quota del terreno esistente o di progetto, e la più alta delle quote relative a:

- intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, per gli edifici residenziali o assimilabili;
- piano di imposta delle travi di copertura degli edifici destinati alla produzione, al terziario e all'attività agricola.

Ai fini della determinazione delle distanze fra i fabbricati e dai confini, l'altezza di ciascuna fronte del fabbricato o porzione di fronte, è data dalla differenza fra la quota della intersezione dell'estradosso del solaio di copertura con la fronte misurata nel punto più alto, e la quota del piano del marciapiede, ossia la quota media del tratto di marciapiede esterno all'edificio.

Qualora il marciapiede non esista e non sia previsto si assume la quota media della strada pubblica e/o privata nel tratto antistante il lotto, misurato in adiacenza al confine di proprietà.

Un rilevato funzionale alla riduzione delle pendenze delle rampe di accesso alle autorimesse ed ai locali dei piani interrati o seminterrati, non deve essere considerato ai fini delle misure sull'altezza ammessa e dell'altezza media, a condizione che il terreno riportato per la formazione del rilevato non superi 1,40 mt di altezza. misurato all'estradosso del solaio di piano terreno, con riferimento alla quota come sopra specificato.

L'altezza minima fra pavimento e soffitto dei vani abitabili è stabilita in 2,70 ml, con possibilità di ridurre a 2,10 ml nei corridoi, disimpegni e bagni, comunque in conformità al Regolamento di Igiene tipo.

Per rustici, garage, centrali termiche, l'altezza minima interna è stabilita in 2,20 ml. Negli edifici adibiti ad uso produttivo l'altezza minima interna è stabilita in 3,00 ml, fatto comunque salvo il parere della competente autorità sanitaria.

Volume degli edifici (V)

Si ottiene moltiplicando la superficie utile di ogni singolo piano per un'altezza di interpiano di mt. 3,00 per gli edifici destinati alla residenza e ad attività ad essa assimilabili, quali negozi, uffici etc.

Aree di pertinenza degli edifici

Gli edifici hanno come pertinenza le aree fondiari o territoriali che, in base agli indici edificatori del Pgt, hanno consentito la loro realizzazione.

Le aree di pertinenza degli edifici:

- possono essere identificate solo tra quelle anche di diversa proprietà, confinanti con l'area di sedime degli edifici e aventi la stessa destinazione funzionale;
- devono essere asservite mediante atto, in coincidenza del Permesso di costruire e comunque entro la fine dei lavori, in caso di mancanza di tale atto, l'agibilità non sarà attestata o rilasciata.

Le aree di pertinenza degli edifici esistenti sono quelle che permettono di assicurare il rispetto degli indici di edificabilità stabiliti dal Pgt. L'atto di asservimento delle aree di pertinenza degli edifici:

- deve essere sottoscritto dal proprietario delle aree e dal proprietario degli edifici;
- deve essere trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese dei proprietari;
- è irrevocabile senza il consenso del comune;

Quando le aree di pertinenza appartengono a diversi proprietari, l'atto di asservimento delle aree deve essere sottoscritto da tutti gli aventi diritto.

Le aree di pertinenza si dicono sature quando le opere edilizie hanno utilizzato il massimo della possibilità edificatoria del Pgt e di conseguenza non possono essere utilizzate ulteriormente per l'edificazione.

Il vincolo di asservimento delle aree decade con la demolizione degli edifici che hanno dato origine all'asservimento o con l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche.

Le copie dell'atto di asservimento delle aree di pertinenza degli edifici sono raccolte in appositi registri tenuti presso l'Ufficio Tecnico Comunale a libera visione del pubblico.

ART. 2 DISTANZE E ALTEZZE

Distanza minima fra gli edifici

In tutte le altre zone è prescritto che la distanza minima tra le pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) sia pari a metri 10,00. Una parete è considerata finestrata quando in essa sono praticate aperture atte a garantire il rapporto areoilluminante prescritto dalla regolamentazione edilizia per i locali dell'edificio.

Questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata e non si applica per pareti (o parti di pareti) prospicienti non finestrate purché la prospicienza non sia superiore a metri 6,00; in questo caso la distanza minima è di metri 6,00.

Distanza minima degli edifici dai confini

Le distanze dai confini si misurano in senso normale rispetto alle linee di confine.

1. La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà deve essere pari a metri 5,00, ad eccezione delle fasce di rispetto dove è ammessa l'edificazione al limite del confine di zona.
2. La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà può essere annullata a metri 0,00 se è intercorso un accordo tra i proprietari confinanti, recepito con atto regolarmente registrato, o se preesiste edificio con pareti in confine. In questo caso si applicano gli artt. 858 e seguenti del Codice Civile in tema di distanze tra le costruzioni.
3. Qualora esistano edifici la cui distanza dai confini sia inferiore a quella fissata dal primo comma, le nuove costruzioni su lotti di completamento limitrofi dovranno essere realizzate ad una distanza dai confini pari a mt. 10.00. Edifici accessori esistenti in confine, la cui fronte non ecceda i metri 3,00 di altezza (misurata all'estradosso della soletta), non sono considerati agli effetti della determinazione della distanza per i nuovi edifici da edificare sui lotti limitrofi, pertanto da essi si potrà edificare a mt. 5,00 di distanza dagli edifici sopracitati.

4. Le distanze dei fabbricati dai confini e da altri fabbricati si misurano ortogonalmente a questi dalle parti di facciata più sporgenti o dai suoi componenti quali balconi, scale esterne, pensiline e gronde; questi, quando abbiano aggetti inferiori a metri 1,20 non si considerano.
5. **In deroga all'art. 16 delle NTA del Documento di piano vigente vigente è consentita l'edificazione in fregio al confine o alla strada con spazi privati di autorimesse private nelle zone residenziali di completamento, aventi altezza massima di 3,00 mt misurata dallo spiccatto di marciapiede o dal livello naturale del terreno fino all'estradosso del solaio di copertura o di eventuali sporgenze di gronda); un'altezza minima interna di 2,40 mt; un'estensione non superiore ad 1/3 della lunghezza complessiva del confine di proprietà con spazi privati di terzi.**
6. Nei casi in cui tali costruzioni fronteggino anche solo in parte pareti finestrate di altri edifici, dovrà essere rispettata una distanza minima di metri 5,00. Rispetto alla quota del terreno del confinante esse non potranno avere, a confine altezza maggiore di 3,00 mt.

Normativa di riferimento C5

a) Normativa funzionale:

Le destinazioni funzionali, in considerazione della strategicità dell'area, sono:

- residenziale (U1/1, U1/2)
- commerciale-terziaria U2/1, 2/2, 2/3, U2/4, 2/5, U2/6, U2/7, U2/9 (fino a un max del 20% della SIp massima ammissibile);

b) Ambiti di Riqualificazione interessati dall'ambito di trasformazione C5

n° 4 quartiere giardino

n° 5c percorso ciclopeditonale di via Kennedy

Indici:

- $S_f = 15'078,40 \text{ mq}$
- $V_{\text{max ammissibile}} = 6538,50 \text{ mc}$
- h = non superiore all'altezza degli edifici circostanti e nel rispetto di quanto disposto dall'art 16 b (distanze delle fronti degli edifici dagli edifici confinanti, dc)
- $SI = 40\%$

Abitanti teorici insediabili = $6538,85/120 \text{ mc} = 55$ abitanti teorici

Standard da cedere $55 * 23,50 \text{ mq/abitante} = 1292,40 \text{ mq}$

Di cui:

almeno $3 \text{ mq/abitante di parcheggio} = 132,00 \text{ mq}$

almeno $3 \text{ mq/abitante di area verde} = 132,00 \text{ mq}$

Parcheggio (art 6a e 7 NTA_dp)

Usi residenziali

parcheggi privati= $10,00 \text{ mq}/100,00 \text{ mc}$ Su = $(6538,50 \text{ mc}/100\text{mc}) \cdot 10 \text{ mq} = 653,85 \text{ mq}$

parcheggi pubblici = $3,00 \text{ mq}/120,00 \text{ mc}$ Su = $(6538,50 \text{ mc}/120\text{mc}) \cdot 3 = 163,50 \text{ mq}$

a verde attrezzato (art 6a NTA_dp)

= $3,00 \text{ mq}/120,00 \text{ mc}$ Su = $(6538,50 \text{ mc}/120\text{mc}) \cdot 3 = 163,50 \text{ mq}$

- 1) I fabbricati accessori sono consentiti solo in presenza del fabbricato principale e all'interno dei confini di pertinenza.
- 2) I servizi per la residenza - depositi, autorimesse, ecc. - sono ammessi solo in presenza della residenza, come destinazioni funzionali accessorie
- 3) Distanza minima degli edifici dai confini all'interno dell' Ambito di trasformazione:
- metri 5,00 o in aderenza, con le modalità previste all'art.2
- 4) Distanza minima tra edifici:
- minimo di mt. 10,00 tra pareti finestrate di edifici antistanti tranne nei casi previsti all'art. 2 comma 6;.
- 5) Distanza dalle strade:
- dalle strade comunali la distanza è consentita fino a mt. 0,00 o a mt. 5,00 dal ciglio della sede stradale attuale, sede che deve comprendere almeno da una parte un marciapiede di almeno mt. 1,50 anche se non esistente, salvo disposizioni diverse dettate dall'A.C. in caso di pianificazione viabilistica particolareggiata;
- 6) Recinzioni:
- le recinzioni, i cancelli carrai e gli ingressi pedonali verso la sede stradale privata potranno essere realizzate a confine di proprietà senza arretramenti;
- 8) Tutte le recinzioni devono essere di altezza non superiore a 2,00 mt, costituite da strutture trasparenti a partire da una parte piena di altezza massima di 0,50 mt, misurata dalla quota naturale del terreno esistente sui confini verso la proprietà privata e dalla quota di marciapiede adiacente (esistente o da realizzarsi) verso le proprietà pubbliche. Sono ammesse parti cieche.
- 7) Strade Private a fondo cieco:
- le strade private possono avere il calibro stradale inferiore a 6 mt e essere prive di marciapiedi e pipe per l'inversione di marcia, purchè siano segnalate con idonea cartellonistica che indica la strada a fondo cieco all'inizio della stesse.

Bregnano , 11 aprile 2017

Il tecnico

Arch. Domenico Di Giglio

