

PIANO DI LOTTIZZAZIONE – PERLA –

MAGNAGO (MI)

VIA MAMELI - VIA PIER DELLE VIGNE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DI PIANO

N.T.A.

IMPALA S.p.a.

C.so Buenos Aires, 54

Milano

Busto Arsizio, 31/03/2016

1. Tipologia edilizia

La dislocazione e lo schema tipologico (sagome prospetti e piante) delle costruzioni individuate nel P.L. sono puramente indicative quindi l'edificazione potrà avvenire con tipologie edilizie diverse nel rispetto degli indici edilizi ed urbanistici del Piano;

E' vincolante la distanza da aree pubbliche dalle strade nuove o esistenti e dai confini (mt. 5,00), l'altezza massima di mt. 9,00 misurata come da Regolamento Edilizio in vigore alla data di approvazione del presente piano. Anche la distribuzione planivolumetrica degli edifici che nel progetto è da ritenersi puramente indicativa, viene definita dal rispetto delle distanza dai confini di cui sopra ad esclusione delle costruzioni in aderenza, su lotti di proprietà diversa, da realizzarsi previa presentazione di progetto unitario.

Le tipologie realizzabili saranno specificatamente residenziali con la realizzazione di alloggi in villa singola o bifamiliare, su un piano o due piani fuori terra oltre eventuale seminterrato od interrato e mansarda, alloggi in edifici plurifamiliare con accessi comuni a due piani fuori terra oltre eventuale seminterrato od interrato e pilotis e mansarda. E' prevista ed ammessa la costruzione di fabbricato commerciale nell'area sud-est del P.L. ad esso destinato rispettando distanze da confini ed altezza massima indicata di ml. 6.50. La S.l.p. dell'edificio commerciale max. sarà di mq. 1.200 e la dotazione di Parcheggi in ragione del 100% di S.l.p. sarà verificata in fase di ottenimento del P.d.C.

Per la residenza potranno essere realizzate tipologie tradizionali con forme squadrate o con coperture a falda inclinata senza vicolo compositivo.

L'esterno degli edifici dovrà essere ultimato unitamente alla colorazione delle facciate e di ogni oggetto esterno entro i termini della validità del Titolo abilitativo a costruire.

2. Trasferimento Volumetrico

E' ammesso il trasferimento volumetrico tra distinti lotti fondiari all'interno del comparto di P.L. nel rispetto comunque degli indici di cui sopra in ogni singolo lotto. E' consentita inoltre la costruzione a confine degli edifici previa presentazione di un progetto unitario.

3. Parcheggi

Per quanto riguarda i parcheggi privati, dovranno essere garantiti per ogni unità immobiliare anche nel caso di recupero di sottotetto ai fini abitativi, da reperire all'interno dell'area fondiaria (nel computo possono essere conteggiate anche le autorimesse di progetto).

4. Recinzioni

La recinzione prospiciente il parcheggio lungo via Mameli dovrà essere realizzata in modo uniforme, potrà essere anche di tipo cieco, in muratura o prefabbricata, con altezza massima di mt. 2,50.

Le recinzioni lungo le strade pubbliche dovranno essere costituite con muretto non più alto di mt. 0,60 e sovrastante chiusura di tipo grigliato (cancellata) e presentare un rapporto tra vuoti e pieni non inferiore a mt. 0,50, l'altezza complessiva non deve superare mt. 2,00.

Le recinzioni interne sui confini di proprietà private, potranno essere di tipo cieco, con altezza massima di mt. 2,50, in muratura o prefabbricate, ad esclusione dei lati su strada e delle rientranze fino a mt. 3,00 dalla stessa.

In fase di ottenimento di Titolo Abilitativo dovrà essere reperita all'esterno delle recinzioni sull'area fondiaria un adeguato spazio prospiciente gli spazi pubblici da destinarsi al posizionamento dei rifiuti urbani.

In ragione di 1 mq. ogni U.I. e per edifici con più di sei unità abitative 0.9 mq. ogni U.I.

5. Varianti

Ai sensi dell'articolo 14 comma 12 L.R. n. 12/2015 è consentito apportare, in fase di esecuzione senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni plano-volumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano di lottizzazione, che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e che non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica. Tali ipotesi dovranno essere comunque esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune. Nello specifico, non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi alle vigenti norme del Regolamento Edilizio, al Regolamento Locale di Igiene, alle Norme Tecniche di Attuazione del Pgt e ai criteri costruttivi previsti nelle presenti norme specifiche del Piano:

- l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione anche radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano di lottizzazione sempre nel rispetto delle distanze legali;
- l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto;
- lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano di lottizzazione ferma restando la disciplina del codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;
- la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
- lo spostamento la soppressione 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.

Riferimento normativo: art. 24 del PGT vigente per l'insediamento di media struttura commerciale in Ambito (B5) Aree Di Riqualificazione Da Attività Produttive

All'interno del tessuto urbano consolidato sono stati individuati alcuni ambiti, in gran parte occupati da fabbricati industriali dismessi, per i quali appare opportuna la riqualificazione attraverso interventi di riorganizzazione funzionale e di sostituzione delle strutture edilizie finalizzata alla conversione ad altro uso e l'introduzione di funzioni ed edifici coerenti con l'ubicazione all'interno del tessuto urbano consolidato.

In attinenza agli obiettivi strategici del Piano di Governo del Territorio, in queste aree la normativa di Piano pone un sostanziale obbligo, all'interno delle aree di tipo A, nel prevedere un utilizzo terziario commerciale nella misura minima del 15 % della SL edificata.

La destinazione principale è residenziale e terziaria, con l'opportunità di insediare medie strutture commerciali e la possibilità di raggiungere la superficie massima prevista dalla normativa, ovvero 1.200 mq di SLP.

6. Criteri per l'insediamento di medie strutture di vendita

Per l'insediamento di medie strutture di vendita all'interno di questi ambiti dovrà essere dimostrata la sostenibilità complessiva dell'intervento, mediante l'elaborazione di una valutazione delle ripercussioni territoriali e ambientali, a cura dei proponenti l'insediamento commerciale, allegando al progetto esecutivo un apposito Rapporto di Compatibilità che dovrà essere sviluppato secondo le previsioni dell'art. 5.3 dell'allegato A) alla DGR 5 dicembre 2007, n. 8/6024, mediante i seguenti contenuti:

- uno studio sulle dinamiche commerciali e sulla consistenza dei servizi commerciali nonché una valutazione delle ricadute sul sistema commerciale locale e sovracomunale;
- una descrizione delle caratteristiche progettuali;
- l'indicazione di tutte le informazioni necessarie in merito all'ubicazione dell'area interessata dall'intervento;
- l'indicazione degli eventuali vincoli gravanti sull'area interessata dal progetto e le eventuali mitigazioni proposte;
- una specifica descrizione del sistema viario, di trasporti e di accesso riguardante l'area interessata dal progetto, indicando le eventuali ipotesi progettuali per le necessarie sistemazioni migliorative.

7. Dotazioni di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e dotazione di parcheggi pertinenziali privati

L'individuazione delle dotazioni è formulata con riferimento alle norme e ai regolamenti regionali in materia di dotazione di standard urbanistici indispensabili per l'attuazione, la funzionalità e la fruibilità delle strutture commerciali programmate ed esistenti e per la loro corretta integrazione urbana, oltre che alle Norme del Piano di Governo del Territorio, opportunamente specificate e integrate in relazione alla casistica riscontrabile nel procedimento di attivazione delle medie strutture di vendita.

Aree per servizi ed attrezzature pubbliche

100% della SLP in progetto

All'interno della suddetta dotazione, la quantità minima di aree a parcheggio pubblico da garantire :

50% del 100% della Slp in progetto;

Dotazione di parcheggi pertinenziali privati – carico e scarico

La dotazione di parcheggi pertinenziali privati per addetti o visitatori dovrà essere verificata e garantita: da 1 posto auto ogni 150 mq di SLP

Dovrà essere garantito un idoneo spazio privato, destinato alle operazioni di carico e scarico merci, di dimensioni adeguate in modo che le operazioni possano avvenire senza interferire con la viabilità, gli spazi pubblici o di uso pubblico.

8. Eccezioni

Per quanto non specificatamente previsto nelle presenti N.T.A, si fa riferimento alle N.T.A. del P.G.T. di Magnago ed al Regolamento Edilizio vigente.