



Progetto:

PIANO DI LOTTIZZAZIONE "COMPARTO A"

Fase di progetto:

PROPOSTA PIANO ATTUATIVO

Oggetto:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL "COMPARTO A"

Documento:

NTA

Revisioni:	Data:	Motivazione:
00	30.03.2021	Prima emissione
01	30.07.2022	Recepimento provvedimento 67/2022 Provincia di Como

Elenco comparto A:

B	ADP sas	F1	FIGINI
C	GIOVANNETTI MANCINELLI	F2	FIGINI
		G	FERACO ARENA
D	BONIFACIO LODI	H1	SAIBENE
		H2	AMADEO
		I	N.A.M. IMMOBILIARE
E	FRANCO PALAMARA	L	RASO
		ADP sas	FERACO - ARENA
		GIOVANNETTI - MANCINELLI	SAIBENE
		A	BONIFACIO - LODI
	FRANCO - PALAMARA	N.A.M. IMMOBILIARE	
		FIGINI	RASO

Progettazione:

<p>Ing. Arianna Colmegna Via Monte Bisbino, 16 - 22074 Lomazzo (CO)</p> <p>DOTT. ING. COLMEGNA ARIANNA Via Monte Bisbino, 16 22074 LOMAZZO (Como) ALBO ING. Como nr. 2796 A Telefono 02.96371013</p>	<p>studio Tagliati srl Via Manzoni, 57 - 22071 CADORAGO (CO)</p> <p><u>DIRETTORE TECNICO</u> Ing. Daniele Tagliati</p> <p><u>COLLABORATORE</u> Arch. Francesca Bianchi</p>
---	--

Indice

ART. 01 – PREMESSE	2
ART. 02 – POLIGONI DI MASSIMO INGOMBRO	2
ART. 03 – DESTINAZIONI D'USO DEI FABBRICATI	2
ART. 04 – TIPOLOGIE EDILIZIE AMMESSE	2
ART. 05 – EDIFICABILITA' DEI LOTTI.....	3
ART. 06 – INCENTIVI VOLUMETRICI	3
ART. 07 – TRASFERIMENTO DI CAPACITA' EDIFICATORIA.....	4
ART. 08 – COSTRUZIONI ACCESSORIE FUORI TERRA	4
ART. 09 – DISTANZE MINIME DELLE COSTRUZIONI	4
ART. 10 – AREE DI SOSTA E DI PARCHEGGIO	6
ART. 11 – ACCESSI E INGRESSI CARRAI.....	6
ART. 12 – INGRESSI PEDONALI	7
ART. 13 – RECINZIONI FRONTE STRADA.....	7
ART. 14 – ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI.....	8
ART. 15 – QUOTE DI PROGETTO DEI FABBRICATI	8
ART. 16 – SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE CIVILI.....	8
ART. 17 – SMALTIMENTO DELLE ACQUE PIOVANE.....	8
ART. 18 – ATTUAZIONE E VARIANTI DEL PIANO ATTUATIVO	8
ART. 18bis – AREA STANDARD DI VERDE PUBBLICO.....	9
ART. 19 – DISPOSIZIONI FINALI	9

Art. 01 – PREMESSE

Le presenti norme disciplinano la futura costruzione dei fabbricati all'interno dei Lotti compresi nel "COMPARTO A" dell'Ambito di Trasformazione "AS/7 via Vittorio Veneto", precisando che le previsioni planivolumetriche rappresentate sulle tavole grafiche del piano attuativo proposto sono da intendersi meramente indicative; in fase esecutiva sarà possibile prevedere una diversa organizzazione edificatoria dei Lotti, fermo restando il rispetto del numero dei piani e delle altezze massime consentite. Per tutto quanto non diversamente disciplinato, varranno le disposizioni contenute nelle NTA del Piano delle Regole del PGT vigente e quelle previste dal Regolamento Edilizio comunale.

Art. 02 – POLIGONI DI MASSIMO INGOMBRO

I nuovi fabbricati principali dovranno essere costruiti all'interno dei poligoni di massimo ingombro rappresentati sulla Tavola grafica n. 04 del piano attuativo proposto, fatte salve le eventuali deroghe espressamente previste.

Art. 03 – DESTINAZIONI D'USO DEI FABBRICATI

Nei Lotti di edilizia libera (B, C, D, E, F1, G, H1, H2, I) è consentita la nuova costruzione di fabbricati destinati alla residenza ed altre attività funzionali con essa compatibili, come previsto dalle NTA del Piano delle Regole del PGT vigente. Stessa cosa dicasi per il Lotto A, dove però le costruzioni dovranno essere realizzate secondo quanto previsto dalla convenzione per la costruzione e la cessione degli alloggi da stipularsi con il Comune di Cadorago sulla scorta delle indicazioni contenute nel relativo documento di riferimento (vedi "*CVE – Schema di convenzione edilizia convenzionata*"). Gli interventi riguardanti il fabbricato esistente sul LOTTO L, qualora eccedenti i limiti della manutenzione straordinaria, dovranno obbligatoriamente prevedere la riqualificazione funzionale dell'intera costruzione. All'interno del piano attuativo, sarà sempre facoltà dell'Amministrazione Comunale ammettere destinazioni funzionali anche diverse dalla residenza, alle condizioni che riterrà opportune.

Art. 04 – TIPOLOGIE EDILIZIE AMMESSE

Allo scopo di ottenere un'organizzazione edilizia ragionevolmente variegata, all'interno dei Lotti sono ammesse tutte le tipologie edilizie riconducibili agli edifici uni/bi/tri familiari, isolati o a schiera, mono o pluripiano, oltre alla tipologia degli edifici a blocco pluripiano, fatto salvo il rispetto del numero dei piani e delle altezze massime consentite sui singoli Lotti. Le caratteristiche architettoniche e la natura dei materiali da impiegarsi nella costruzione degli immobili dovranno essere conformi alle linee guida per la realizzazione degli interventi edilizi contenute nel Regolamento Edilizio comunale. Le unità esterne di condizionatori, pompe di calore ecc. dovranno essere opportunamente mascherate con soluzioni architettoniche adeguate. È tassativamente vietato il posizionamento di pannelli solari e/o fotovoltaici direttamente a suolo. La copertura degli edifici potrà essere sia a falde che piana, in quest'ultimo caso potrà assumere le forme che il progettista riterrà più opportune purché esteticamente decorose ed in armonia con l'intera architettura del fabbricato.

Art. 05 – EDIFICABILITA' DEI LOTTI

(tabella variata in seguito al Provvedimento 67/2022 della Provincia di Como)

Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate nel rispetto delle disposizioni contenute nelle presenti norme ed entro i limiti di edificabilità consentiti dai parametri edilizi assegnati ai singoli Lotti, come indicato nella tabella sotto riportata.

LOTTO	LOTTIZZANTE	SUPERFICIE LOTTI EDIFICABILI LIBERI (mq)	SUPERFICIE LOTTI PARZIALMENTE EDIFICATI (mq)	SUPERFICIE LOTTI NON EDIFICABILI (mq)	VOLUME GIA' EDIFICATO SUL LOTTO (mc)	VOLUMETRIA ASSEGNATA AL LOTTO (mc)	INDICE VOLUMETRICO DEL LOTTO (mc/mq)	AREA FILTRANTE MINIMA (% Sup Lotto)	PIANI FUORI TERRA CONSENTITI (N)	ALTEZZA MASSIMA CONSENTITA (mt)
B	ADP sas di FINKE Daniela	1.284,44	0,00	0,00	0,00	1.061,56	0,8265	35%	2	6,50
C	GIOVANNETTI - MANCINELLI	612,20	0,00	0,00	0,00	291,83	0,4767	30%	2	6,50
D	BONIFACIO - LODI	796,19	0,00	0,00	0,00	709,83	0,8915	35%	2	6,50
E	FRANCO-PALAMARA	1.087,45	0,00	0,00	0,00	761,18	0,7000	30%	2	6,50
F1	FIGINI Stefano	691,86	0,00	0,00	0,00	599,63	0,8667	35%	2	6,50
F2	FIGINI Stefano	0,00	0,00	335,65	0,00	0,00	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.
G	FERACO Giuseppina	985,27	0,00	0,00	0,00	763,08	0,7745	35%	2	6,50
H1	SAIBENE Martino	1.411,33	0,00	0,00	0,00	1.763,50	1,2495	40%	3	10,00
H2	AMADEO Albertina	886,07	0,00	0,00	0,00	1.010,62	1,1406	40%	3	10,00
I	N.A.M. IMMOBILIARE srl	1.135,50	0,00	0,00	0,00	805,09	0,7090	30%	2	6,50
L	RASO Michelangelo	0,00	879,78	0,00	261,03	334,60	0,6770	30%	2	6,50
		8.890,31	879,78	335,65	261,03	8.100,92				
A	EDILIZIA CONVENZIONATA	2.277,10				3.500,00	1,5370	40%	3	10,00
		11.167,41	879,78	335,65	261,03	11.600,92				

Ai fini dell'applicazione dei predetti parametri urbanistici, si dovrà tener conto:

- che il volume di progetto (V) dovrà essere calcolato come previsto dall'articolo 5, comma 3, lettera e delle NTA del Piano delle Regole del PGT vigente, sulla base della superficie lorda di pavimento (Slp) determinata secondo le disposizioni di cui alla lettera a dello stesso comma 3.
- che l'altezza massima di progetto (H) dovrà essere valutata come previsto dall'articolo 5, comma 3, lettera d delle predette NTA
- che il calcolo dell'Area filtrante (Af) dovrà essere effettuato come previsto dall'articolo 5, comma 3, lettera g delle predette NTA

Art. 06 – INCENTIVI VOLUMETRICI

Al fine di perseguire la promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, sulla scia di quanto disposto dall'articolo 11, lettera a delle NTA del Documento di Piano del PGT vigente, qualora il progetto della nuova costruzione dovesse contemplare interventi migliorativi, aggiuntivi rispetto a quanto previsto dalle normative nazionale, regionale, provinciale e comunale, il Lottizzante potrà beneficiare di una volumetria aggiuntiva pari al 5% (cinque%) della volumetria massima ammessa sul singolo Lotto; in tal caso, l'intervento edilizio dovrà essere autorizzato mediante Permesso di Costruire.

Qualora il progetto proposto fosse particolarmente significativo, sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale aumentare la consistenza dell'incentivo volumetrico assegnato che, comunque, non potrà mai essere superiore al 10% (dieci%) della volumetria definita.

Art. 07 – TRASFERIMENTO DI CAPACITA' EDIFICATORIA

In fase attuativa, sarà possibile paracadutare all'interno dei Lotti individuati dal piano attuativo proposto, i diritti edificatori, parziali o totali, derivati dal convenzionamento di piani urbanistici approvati all'interno del territorio comunale, purché di pari destinazione funzionale, e alle seguenti condizioni:

- a. la volumetria trasferita non deve essere superiore al 40% (quaranta%) della volumetria assegnata al Lotto cui è destinata;
- b. il trasferimento riguardi un diritto edificatorio per il quale risultino pienamente soddisfatte, oppure esattamente stabilite, le relative obbligazioni negoziali;
- c. la somma dei diritti edificatori eventualmente trasferiti sui Lotti non potrà superare il 20% (venti%) della volumetria edificabile dell'intero piano attuativo, pari a 11.600,92 mc.

Art. 08 – COSTRUZIONI ACCESSORIE FUORI TERRA

All'interno dei Lotti, è consentita la realizzazione di costruzioni accessorie e/o autorimesse fuori terra, sia in manufatti aperti che chiusi, purché considerate ai fini del calcolo del volume urbanistico e dell'area filtrante (Af) ed alle seguenti condizioni:

- a. dovranno essere realizzate con soluzioni, materiali e colori tali garantire l'equilibrio progettuale con il fabbricato principale ed un inserimento armonico nel contesto
- b. dovranno avere un'altezza interna media inferiore a 2,50 mt
- c. dovranno avere un'altezza esterna massima non superiore a 3,00 mt.

Le costruzioni accessorie ad uso autorimessa rimarranno escluse dal calcolo della SLP per la superficie corrispondente ad 1,00 metro quadro ogni 10,00 metri cubi di costruzione; la superficie eccedente dovrà essere conteggiata nel calcolo della SLP di progetto

Art. 09 – DISTANZE MINIME DELLE COSTRUZIONI

L'edificazione del comparto dovrà avvenire nel rispetto delle distanze minime di seguito indicate, calcolate come disposto dal comma 2 dell'articolo 6 delle NTA del Piano delle Regole del PGT vigente.

Per quanto riguarda le distanze minime tra pareti finestrate (**Dsp**) di edifici principali, valgono le disposizioni previste dallo strumento urbanistico comunale, con il minimo di 10,00 metri. Farà eccezione la distanza minima dei fronti finestrati dei fabbricati principali dai fronti, finestrati o non finestrati, dei fabbricati accessori, costruiti su Lotti contigui interni al "COMPARTO A"; tale distanza, infatti, potrà essere anche inferiore di 10,00 metri, come previsto dall'articolo 9, comma 3, del Decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, con il minimo assoluto di mt 5,00.

Per quanto riguarda invece le distanze minime dalle strade (**Dss**) e dai confini di proprietà (**Dsc**), varranno i limiti di distanza di seguito indicati.

Per tutto quanto non diversamente disciplinato dalle presenti norme, resteranno valide le disposizioni di cui all'articolo 6 delle NTA del Piano delle Regole del PGT vigente.

DISTANZE MINIME DELLE COSTRUZIONI PRINCIPALI

(tabella variata in seguito al Provvedimento 67/2022 della Provincia di Como)

Le costruzioni principali dovranno garantire le distanze minime di seguito indicate.

LOTTO	LOTTIZZANTE	DISTANZE MINIME DEI FABBRICATI PRINCIPALI								
		DAI CONFINI STRADALI (Dss)				DAI CONFINI DI PROPRIETA' (Dsp)				
		NORD	EST	SUD	OVEST	NORD	EST	SUD	OVEST	
A	EDILIZIA CONVENZIONATA	N.P.	N.P.	3,50	N.P.	5,00	5,00	3,50	3,50	5,00
B	ADP sas di FINKE Daniela	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	5,00	10,00	5,00	5,00	5,00
C	GIOVANNETTI - MANCINELLI	N.P.	3,50	N.P.	N.P.	5,00	3,50	5,00	5,00	
D	BONIFACIO - LODI	3,50	3,50	N.P.	N.P.	3,50	3,50	5,00	5,00	
E	FRANCO - PALAMARA	3,50	3,50	3,50	4,00	3,50	3,50	3,50	4,00	
F1	FIGINI Stefano	N.P.	N.P.	N.P.	3,50	5,00	5,00	5,00	3,50	
G	FERACO Giuseppina	3,50	N.P.	N.P.	3,50	3,50	5,00	5,00	5,00	3,50
H1	SAIBENE Martino	N.P.	N.P.	5,00	3,50	5,00	5,00	5,00	3,50	5,00
H2	AMADEO Albertina	N.P.	N.P.	5,00	N.P.	5,00	5,00	5,00	5,00	
I	N.A.M. IMMOBILIARE srl	N.P.	3,50	3,50	5,00	2,00	5,00	3,50	3,50	5,00
L	RASO Michelangelo	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	5,00	5,00	5,00	come da PGT	

 distanza derogabile con convenzione stipulata in forma pubblica fermo restando il rispetto delle distanze minime tra i fronti finestrati


DISTANZE MINIME DELLE COSTRUZIONI ACCESSORIE

(tabella variata in seguito al Provvedimento 67/2022 della Provincia di Como)

Le costruzioni accessorie e/o autorimesse fuori terra dovranno invece garantire le seguenti distanze minime.

LOTTO	LOTTIZZANTE	DISTANZE MINIME DELLE COSTRUZIONI ACCESSORIE								
		DAI CONFINI STRADALI (Dss)				DAI CONFINI DI PROPRIETA' (Dsp)				
		NORD	EST	SUD	OVEST	NORD	EST	SUD	OVEST	
A	EDILIZIA CONVENZIONATA	N.P.	N.P.	3,50	N.P.	5,00	5,00	3,50	3,50	5,00
B	ADP sas di FINKE Daniela	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	5,00	10,00	5,00	5,00	5,00
C	GIOVANNETTI - MANCINELLI	N.P.	3,50	N.P.	N.P.	5,00	3,50	5,00	5,00	5,00
D	BONIFACIO - LODI	3,50	3,50	N.P.	N.P.	3,50	3,50	5,00	5,00	
E	FRANCO - PALAMARA	3,50	3,50	3,50	4,00	3,50	3,50	3,50	4,00	
F1	FIGINI Stefano	N.P.	N.P.	N.P.	3,50	5,00	5,00	5,00	3,50	
G	FERACO Giuseppina	3,50	N.P.	N.P.	3,50	3,50	5,00	5,00	5,00	3,50
H1	SAIBENE Martino	N.P.	N.P.	5,00	5,00	3,50	5,00	5,00	5,00	3,50
H2	AMADEO Albertina	N.P.	N.P.	5,00	N.P.	5,00	5,00	5,00	5,00	
I	N.A.M. IMMOBILIARE srl	N.P.	3,50	3,50	5,00	5,00	2,00	3,50	3,50	5,00
L	RASO Michelangelo	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	come da PGT	come da PGT	come da PGT	come da PGT	

 distanza derogabile con convenzione stipulata in forma pubblica

 distanza derogabile con convenzione stipulata in forma privata fermo restando il rispetto della distanza minima di 5,00 mt con i fronti finestrati degli edifici principali

 ammesse costruzioni a confine con fronte massimo di 6,00 mt e altezze fuori terra non superiori a 2,50 mt misurate dalla quota del piano stradale

N.B. In caso di errori varranno i limiti di distanza più favorevoli tra quelli indicati per lotti simili o quelli previsti dal PGT

In caso di costruzione di fabbricati contigui, da realizzarsi in tempi diversi e su Lotti di diversa proprietà, il progetto degli edifici dovrà comunque essere unitario. Più precisamente, qualora i progetti siano presentati in tempi separati, il primo dovrà comprendere anche il progetto planivolumetrico ed i prospetti del secondo; il secondo, invece, dovrà adattarsi al planivolumetrico del primo, salvo eventuali modifiche da apportare di comune accordo ad entrambi gli edifici.

Art. 10 – AREE DI SOSTA E DI PARCHEGGIO

All'interno di ciascun Lotto dovranno essere ricavati appositi spazi di parcheggio privato, comprese aree di manovra, in ragione di almeno 1,00 mq ogni 10,00 mc di volume urbanistico del fabbricato in progetto, come previsto dalla legge 122/89. Gli stalli di sosta dovranno avere dimensioni minime di mt 2.50 x 5.00 e potranno essere ubicati sia all'interno delle costruzioni (al piano interrato o al piano terreno) che nelle aree esterne di pertinenza; in quest'ultimo caso, se coperti, dovranno tener conto di quanto previsto al precedente articolo 08. Considerato che all'interno del piano attuativo sono stati individuati spazi di parcheggio pubblico in misura decisamente superiore a quanto previsto, l'edificazione dei singoli Lotti non sarà soggetta alla verifica delle aree di sosta di cui all'articolo 11, comma 3, delle NTA del PGT vigente.

Art. 11 – ACCESSI E INGRESSI CARRAI

La posizione degli accessi carrai indicata sugli elaborati progettuali è meramente indicativa; l'accesso carraio potrà essere realizzato anche in posizione e con dimensioni differenti da quelle previste dal PL approvato purché la modifica non comporti la riduzione delle aree standard e non diminuisca il numero dei posti auto previsti. In fase attuativa sarà sempre possibile modificare il numero e la posizione degli accessi carrai, purché nei limiti di quanto disposto dal successivo articolo 18, ed alle condizioni di seguito riportate.

1. Gli accessi carrai ricavati lungo i confini della strada di viabilità primaria dovranno garantire un imbocco di almeno 6,00 metri, misurato in corrispondenza del limite della carreggiata. In tal caso i cancelli di ingresso, e/o gli eventuali sistemi di apertura equivalenti (sbarre ad azionamento automatico), dovranno essere arretrati di almeno 4,00 metri dal limite della carreggiata da cui si accede, e dovranno essere tali da garantire una luce netta di transito di almeno 3,50 metri. Stesso arretramento dovrà essere garantito per l'inizio delle rampe di discesa alle autorimesse interrate. In caso di passi carrai affiancati, la larghezza dell'imbocco dovrà essere di almeno 10,00 metri.
2. Gli accessi carrai ricavati lungo i confini con la strada di viabilità secondaria (a fondo cieco) potranno essere invece realizzati mediante cancello di ingresso posizionato direttamente sulla linea di confine del lotto, garantendo in ogni caso una luce netta di transito di almeno 3,50 metri. Stesso allineamento potrà essere utilizzato per l'inizio delle rampe di discesa alle autorimesse interrate
3. Gli accessi carrai che si attestano lungo i confini con i percorsi ciclopedonali dovranno invece garantire un imbocco di almeno 5,00 mt, misurato in corrispondenza della linea di confine. In questo caso i cancelli di ingresso, e/o gli eventuali sistemi di apertura alternativi, dovranno essere arretrati di almeno 1,50 metri dalla linea del confine e dovranno garantire una luce netta di transito di almeno 3,50 mt; stesso arretramento dovrà essere previsto per l'inizio delle rampe di discesa alle autorimesse interrate.

4. Al fine di tutelare la sicurezza della circolazione viaria, gli accessi carrai verso il suolo pubblico dovranno essere posizionati alla distanza minima di 12,00 metri dagli incroci tra strade della viabilità principale, adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità. In caso di comprovata impossibilità, la distanza minima di 12,00 metri potrà essere derogata prevedendo idonei sistemi di sicurezza, previo rilascio di Permesso di Costruire.
5. Per motivi di sicurezza sarà comunque sempre consentito all'Ufficio Tecnico Comunale prescrivere allineamenti diversi, oppure arretramenti più restrittivi, rispetto a quanto stabilito dalle presenti norme.
6. Resta inteso che lo spostamento o l'istituzione di nuovi passi carrai lungo la strada di viabilità principale sarà subordinato a preventivo rilascio di Permesso di Costruire, così come pure lo spostamento di passi carrai o pedonali che dovessero comportare una diversa organizzazione delle aree di sosta o delle aree pubbliche in genere.

Art. 12 – INGRESSI PEDONALI

La realizzazione degli accessi pedonali dovrà avvenire nel rispetto delle disposizioni di seguito indicate.

1. Indipendentemente dalla loro posizione, i cancelli di ingresso pedonale, dovranno sempre rispettare l'arretramento minimo di 1,50 metri dalla linea di confine e/o recinzione.
2. In caso di ingressi pedonali attestati su aree di parcheggio pubblico, il loro raggiungimento dovrà essere garantito attraverso idoneo percorso pedonale, della larghezza di almeno 1,50 metri, da ricavarsi all'interno del lotto edificabile; in questo caso il cancello di ingresso potrà essere posizionato senza tener conto di quanto previsto al precedente comma 1.

In caso di comprovata impossibilità, le disposizioni di cui sopra potranno essere derogate mediante rilascio di Permesso di Costruire.

Per motivi di sicurezza, sarà comunque sempre consentito all'Ufficio Tecnico Comunale prescrivere allineamenti diversi, oppure arretramenti più restrittivi, rispetto a quanto stabilito dalle presenti norme.

Art. 13 – RECINZIONI FRONTE STRADA

Le recinzioni prospicienti gli spazi pubblici dovranno essere costituite da muretti di calcestruzzo, intonacato, stollato, o a vista, con sovrastante rete metallica plastificata o inferriata a disegno semplice, nel rispetto delle disposizioni di seguito elencate.

1. La sommità del muro non potrà superare di oltre 70 cm la quota finita del tratto stradale su cui si attesta, misurata in corrispondenza della base del muro.
2. L'altezza totale della recinzione, completa di rete o inferriata, non potrà invece essere maggiore di 200 cm, rispetto alle stesse quote di cui al comma precedente.
3. Sono ammesse parti di recinzione cieche in corrispondenza degli accessi carrai e pedonali e/o per l'installazione dei contatori delle utenze di rete.
4. Sono altresì ammesse piccole coperture a protezione degli ingressi pedonali, purché coerenti con lo stile progettuale del fabbricato principale e non sporgenti oltre il limite delle recinzioni, a condizione che le acque meteoriche raccolte dalla copertura vengano smaltite direttamente all'interno del Lotto.

Art. 14 – ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI

I pozzetti per l'allacciamento dei Lotti ai pubblici servizi dovranno essere realizzati all'interno delle singole aree di proprietà, in corrispondenza degli arretramenti previsti per gli accessi carrai.

Le cassette per eventuali allacciamenti "a muro" dovranno invece essere contenute nella muratura di recinzione e non potranno in alcun modo sporgere su aree pubbliche.

Art. 15 – QUOTE DI PROGETTO DEI FABBRICATI

Le quote di imposta dei fabbricati indicate sulla tavola grafica 04 hanno valore solo indicativo e non prescrittivo; in ogni caso la quota del pavimento finito dei piani terreni delle future costruzioni non potrà superare di oltre 80 cm la quota della pavimentazione stradale misurata in corrispondenza dell'ingresso carraio al lotto. È facoltà dell'Amministrazione Comunale rilasciare Permessi di Costruire che consentano la realizzazione di fabbricati a quota superiore.

Art. 16 – SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE CIVILI

I reflui di origine civile dovranno essere obbligatoriamente raccolti all'interno dei singoli lotti e smaltiti mediante idoneo allacciamento alla rete di scarico delle acque miste posta nel sottosuolo delle nuove strade di PL, previo conferimento in apposita vasca Imhoff, anch'essa interna al lotto, adeguatamente dimensionata per il trattamento primario dei liquami.

Art. 17 – SMALTIMENTO DELLE ACQUE PIOVANE

Tutte le acque piovane provenienti dalle coperture e dalle superfici scolanti delle nuove costruzioni (marciapiedi, camminamenti, aree di manovra, ecc.) dovranno essere obbligatoriamente raccolte all'interno dei singoli lotti e smaltite mediante installazione di adeguati sistemi di dispersione in sottosuolo secondo le indicazioni contenute nel progetto d'invarianza idraulica e idrologica da redigersi per ciascun lotto ai sensi del R.R. 7/2017 e s.m.i.

Art. 18 – ATTUAZIONE E VARIANTI DEL PIANO ATTUATIVO

Le rappresentazioni planivolumetriche contenute nel progetto del piano attuativo devono intendersi indicative e non prescrittive. Le modificazioni in fase di esecuzione non costituiranno variante rispetto a dette previsioni a condizione che non alterino, se non in misura limitata e circoscritta ad aggiustamenti di modesta entità, le caratteristiche tipologiche e di impianto dello strumento attuativo stesso.

Gli interventi coerenti e conformi alle previsioni del piano attuativo, se non diversamente normati da discipline successive alla data di approvazione dello stesso, potranno essere realizzati attraverso la procedura della SCIA alternativa al Permesso di Costruire; fanno eccezione tutti gli interventi per i quali le presenti norme prevedono il ricorso a preventivo rilascio di Permesso di Costruire.

Ai fini dell'attuazione del piano, non costituiranno variante allo strumento urbanistico approvato, le seguenti attività:

- a) utilizzare, in aggiunta alle volumetrie assegnate ai singoli Lotto, i bonus volumetrici offerti dal PGT vigente per il raggiungimento dei criteri premiali legati alla qualità del progetto, o altri bonus simili; in tal caso l'edificazione dovrà necessariamente avvenire attraverso rilascio di Permesso di Costruire;
- b) costruire edifici con configurazione planivolumetrica anche totalmente diversa da quanto indicato negli elaborati del Piano di Lottizzazione approvato;
- c) edificare a confine con le aree di proprietà di terzi, esterne al "COMPARTO A", qualora in possesso di specifica convenzione di confine regolarmente registrata e trascritta;
- d) realizzare passi carrai in posizione diversa da quella prevista dal PL approvato, come pure istituire nuovi passi carrai non previsti dal piano attuativo approvato, purché siano garantiti gli arretramenti previsti dalle presenti norme e la modifica non comporti la riduzione delle aree standard, né diminuisca il numero dei posti auto previsti. In ogni caso, sia lo spostamento che la nuova istituzione dei passi carrai dovrà essere autorizzata con Permesso di Costruire;
- e) realizzare nuovi percorsi, pedonali o carrai, all'interno dei singoli Lotti;
- f) variare il numero e la posizione degli edifici rispetto a quelli indicati sulle tavole grafiche del PL approvato;
- g) edificare più edifici sullo stesso Lotto
- h) lo spostamento o la soppressione delle dividenti tra i Lotti originariamente previsti, o l'introduzione di nuove linee dividenti tra gli stessi; conseguentemente, l'accorpamento e/o il frazionamento dei Lotti e la variazione del numero degli stessi, rispetto a quelli previsti nel progetto, non costituisce variante di PL. In tal caso, però, l'edificazione dei Lotti diversamente conformati, e/o con capacità edificatoria diversa rispetto al PL approvato, dovrà necessariamente avvenire attraverso rilascio di Permesso di Costruire.

Art. 18bis – AREA STANDARD DI VERDE PUBBLICO

(articolo introdotto in seguito al Provvedimento 67/2022 della Provincia di Como)

Sulla Tavola grafica 06 del piano attuativo è stata individuata un'area, della consistenza complessiva di 3.021,80, mq che verrà ceduta al Comune di Cadorago come area standard di verde pubblico. Detta area comprende anche quasi tutta la zona PIF 23 del Piano di Indirizzo Forestale delle aree boscate del Comune di Cadorago, nella versione aggiornata Dicembre 2017. Coerentemente con quanto previsto nel Provvedimento n. 67 rilasciato dal Settore Pianificazione e Tutela del Territorio della Provincia di Como, in data 04.04.2022, l'intera area di verde pubblico deve intendersi fin d'ora assoggettata alle disposizioni previste dal "Art. 11 – La rete ecologica provinciale" del PTCP della Provincia di Como; motivo per cui detta area potrà essere utilizzata in futuro dal Comune di Cadorago per eventuali compensazioni ecologiche.

Art. 19 - DISPOSIZIONI FINALI

Per tutto quanto non specificato e/o non modificato dalle presenti norme varranno le prescrizioni del PGT e del Regolamento Edilizio vigenti nel Comune di Cadorago.