

allegato “**NTA**”

**COMUNE DI ALZATE  
BRIANZA**

Provincia di Como

OGGETTO: **Norme Tecniche di Attuazione**

**PIANO ATTUATIVO CONFORME AL PGT**

**Ambito di Trasformazione n. 14**

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – P.A. n. 14**

### **ART.1 - EFFICACIA DEL PIANO ATTUATIVO**

Il Piano Attuativo n. 14, è redatto in conformità alle disposizioni di legge e sulla base delle prescrizioni normative della legge Regione Lombardia 11 marzo 2005, n. 12 e sue modifiche ed integrazioni, nonché in conformità al vigente Piano di Governo del Territorio così come risultante dalla

\_\_\_\_\_, divenuta esecutiva con la pubblicazione sul BURL n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ Serie  
**Inserzioni e Concorsi.**

Il Piano Attuativo ha efficacia per dieci anni dalla data di stipula della convenzione urbanistica.

### **ART. 2 - RISPETTO DELLA NORMATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA.**

Qualsiasi intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica all'interno del comparto individuato è soggetto alle indicazioni ed alle prescrizioni contenute nelle presenti norme, negli elaborati di progetto nonché, per quanto non espressamente previsto e non in contrasto, alle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T., al Regolamento Edilizio Comunale e d'Igiene.

### **ART. 3 - CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO**

Il Piano Attuativo definisce l'assetto insediativo dell'area e degli immobili compresi nel limite dell'azonamento del medesimo Piano, stabilendo norme per la loro utilizzazione e trasformazione.

In particolare il Piano Attuativo indica:

- la quantità e la localizzazione delle aree edificabili ed i fabbricati di nuova costruzione;
- i tracciati per la mobilità carrabile pubblica e privata;
- il tracciato delle reti tecnologiche esistenti e di progetto;
- la dotazione di aree per servizi pubblici (standard urbanistici);
- il sistema della mobilità e dei parcheggi pubblici;
- le norme attuative specifiche per la esecuzione del piano stesso.

### **ART. 4 - GRADO DI PRESCRITTIVITÀ DEL PIANO ATTUATIVO**

Sono da ritenere definiti per forma, per tracciato e per quantità e perciò prescrittivi:

- le destinazioni d'uso principali indicate nel Piano delle Regole, nel Documento di Piano, e nel testo della convenzione;
- l'altezza massima delle costruzioni;
- i limiti di arretramento dalle strade;
- le distanze tra fabbricati, salva l'applicazione dell'art. 9 D.M. 1444/68, ultimo comma.

Sono da ritenere modificabili nella forma, nella dimensione e/o posizione, cioè indicativi:

- la forma planimetrica, la superficie coperta e la giacitura delle costruzioni;
- il numero e la dimensione dei singoli lotti intendendo, con ciò, la possibilità di dividere e/o accorpare i lotti;
- la posizione, dimensione ed il numero degli accessi carrali e pedonali ai singoli lotti, fatta sempre salva l'applicazione delle norme del Codice della Strada.

#### **ART. 5 - EDIFICABILITÀ DI P.A.**

Le possibilità edificatorie definite sono quantificate nel rispetto del Piano di Governo del Territorio ed in particolare nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Le tabelle generali e di dettaglio riportate nella Relazione Tecnica Illustrativa esplicano i limiti di edificabilità del Piano.

#### **ART. 6 - DISTANZE**

La distanza che deve intercorrere fra i fabbricati che possono essere edificati, dovrà essere non inferiore a metri 10,00.

La minima distanza che le nuove costruzioni dovranno osservare dal confine di proprietà e dalle aree destinate ad attrezzature pubbliche, sarà di minimo metri 5,00, salvo norme di legge o di sicurezza più restrittive. Per le distanze dalle strade si applicano le norme del PGT.

L'altezza massima degli edifici sarà misurata secondo le Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

#### **ART. 7 - DISPOSIZIONE PLANIMETRICA DI PROGETTO**

E' possibile apportare, in fase di esecuzione e senza necessità di preventiva variante, modificazioni planimetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale dell'insediamento, salvo quanto indicato all'art. 4 delle presenti norme tecniche di attuazione in ordine al limite di prescrittività del P.A..

#### **ART. 8 - MASSIMO INVILUPPO EDIFICABILE. LE AREE SCOPERTE.**

Il progetto di piano esecutivo individua con apposita simbologia sulle tavole allegate l'area di "*massimo inviluppo edificabile*" (poligono di scorrimento) all'interno della quale è consentito sviluppare planimetricamente, fuori terra, l'edificio o gli edifici. Il perimetro di massimo inviluppo edificabile non è prescrittivo tenuto conto delle disposizioni di cui al precedente articolo 7.

La superficie permeabile minima all'interno del comparto dovrà essere pari ad almeno il 15% della superficie territoriale del comparto stesso, da determinarsi con i criteri e modalità di cui alle NTA del Piano delle Regole. Al riguardo potranno quindi essere computate tra le superfici drenanti anche le aree destinate a sosta e viabilità purché adeguatamente drenanti.

Gli eventuali piani totalmente interrati potranno essere realizzati anche all'esterno del limite di inviluppo purché conformi alle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T. e, soprattutto, alle norme in materia di distanze dai confini di cui al precedente articolo 6.

Le superfici fondiarie non occupate dagli edifici, non interessate da percorsi pedonali e carrali, spazi di sosta anche interrati, nel rispetto delle norme del vigente Regolamento Edilizio, dovranno essere piantumate con essenze arboree e/o arbustive autoctone o alloctone e sistemate a prato.

La sistemazione delle aree verdi deve essere elaborata e descritta anche sommariamente in sede di presentazione delle singole richieste di Permesso di costruire o deposito delle segnalazioni di inizio attività (o altro titolo abilitativo) per la realizzazione dei fabbricati previsti nell'ambito del P.A..

#### **ART. 9 - EDIFICI**

Gli edifici dovranno essere realizzati con soluzioni architettoniche e caratteristiche di omogeneità tra i vari fabbricati in modo da consentire unitarietà di intervento e l'integrazione dell'aspetto esteriore degli edifici stessi e delle strutture nel contesto paesaggistico locale, selezionando modalità costruttive e scelta di materiali di finitura esterna con particolare attenzione ai fronti visibili dalla viabilità comunale.

La progettazione degli edifici deve essere svolta con specifica attenzione all'efficienza energetica, riducendone la necessità di illuminazione artificiale, le perdite di calore durante l'inverno e l'accumulo di calore durante l'estate.

#### **ART. 10 - COPERTURE**

Le coperture dovranno essere a falda inclinata oppure piana.

#### **ART. 11 - RECINZIONI**

L'altezza massima delle recinzioni non potrà eccedere i m 2,50, secondo le disposizioni delle NTA del Piano delle Regole. Dovranno avere materiali, forme e caratteristiche uniformi per avere un linguaggio complessivo omogeneo nell'ambito del P.A.

#### **PRESCRIZIONI TECNICHE**

##### **ART. 12 - ISOLAMENTO CONTRO L'UMIDITÀ E IL RADON**

I locali realizzati al piano terreno dove è prevista la permanenza di persone devono avere il pavimento appoggiato su un solaio staccato dal terreno a mezzo di intercapedine areata, di spessore uguale o maggiore di cm 50, ad eccezione dei locali che richiedono in funzione dell'uso particolari condizioni di carico, ovvero dovrà essere previsto la realizzazione di un sistema anti-radon con tubazioni microforate sfocinate in camerette esterne al fabbricato. I pavimenti dei locali seminterrati o interrati debbono risultare impermeabili per tutta la loro superficie anche se appoggiati a vespaio.

Dette impermeabilizzazioni devono essere realizzate secondo moderne tecniche, utilizzando stratificazioni impermeabili o lamine impermeabili continue.

Tutte le murature esterne devono essere impermeabilizzate contro l'umidità ascendente.

In presenza di radon i locali eventualmente posti al piano interrato e/o a contatto con il terreno, dovranno essere realizzati adottando misure di protezione da livelli di rischio da esposizione da Radon.

I sistemi di protezione antiradon potranno essere omessi ove venga dimostrato, previa campionatura ed analisi di dettaglio, la totale assenza del suddetto gas Radon.

#### **ART. 13 - ANTINCENDIO E DI SICUREZZA.**

Ai fini della prevenzione dagli incendi e di sicurezza le costruzioni e le singole parti di essi devono essere progettate ed eseguite in conformità alle vigenti leggi.

#### **ART. 14 - ISOLAMENTO TERMICO E CONTENIMENTO DEL CONSUMO ENERGETICO**

Le caratteristiche prestazionali dei componenti la progettazione, la installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici per il riscaldamento degli ambienti e la produzione di acqua calda per gli usi igienici sanitari, alimentati da combustibili solidi, liquidi o gassosi, nonché le caratteristiche di isolamento termico degli impianti e delle costruzioni e le relative verifiche sono regolate dalla legge oltre all'obbligo di legge di dotare le nuove costruzioni di sistemi di produzione di energia mediante fonti rinnovabili. Gli edifici devono essere dotati di certificazione energetica.

#### **ART. 15 - NORME SISMICHE**

Si applicano le disposizioni in materia sismica in conformità alla Legge Regione Lombardia n. 33 del 2015.

#### **NORME IN MATERIA AMBIENTALE E PAESAGGIO**

##### **ART. 16 - MISURE PER LA TUTELA DELLE ACQUE**

Il rilascio del permesso di costruire o la presentazione della segnalazione di inizio attività di ogni costruzione o insieme di costruzioni è subordinato alla indicazione nei relativi progetti delle opere e delle modalità dirette a rendere gli scarichi conformi alle disposizioni del D.Lgs. 152\2006 e sue modifiche ed integrazioni e della legge regionale 26/2003 e dei regolamenti regionali 2, 3 e 4 del 2006, del Regolamento di Polizia Idraulica comunale nonché a tutte le norme modificative, integrative e complementari vigenti al momento dell'assenso o deposito della SCIA o P.di C.

Le acque meteoriche, cioè quelle provenienti dai tetti e dalle superfici impermeabili non destinate a viabilità e parcheggio, devono rispettare quanto contenuto nel Regolamento Regionale n. 7/2017 in tema di invarianza idraulica e idrologica.

#### **ART. 17 - CAMPI ELETTROMAGNETICI - ELETTRODOTTI**

Ai fini della tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente, si applicano le seguenti disposizioni:

-Legge 22 febbraio 2001, n. 36 “ *Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettromagnetici ed elettromagnetici*”;

-DPCM 8 luglio 2003 “ *Fissazione dei limiti di esposizione, valori di attenzione ed obiettivi di qualità e per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50Hz) generati da elettrodotti*”;

-DM 29 maggio 2008 “ *Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti*”;

DM 21 marzo 1988 n. 449 “ *Approvazione delle norme tecniche per la progettazione. L'esecuzione e l'esercizio delle linee aeree esterne*”;

-CEI 106 – 11 “ *Guida per la determinazione delle d fasce di rispetto per gli elettrodotti secondo le disposizioni del DPCM 8 luglio 2003 ( art. 6) – Parte I*”;

-CEI 211-4 “ *Guida ai metodi di calcolo dei campi elettrici e magnetici generati dalle linee e stazioni elettriche*”;

Ogni altra disposizione in materia comunque applicabile anche regionale.

#### **DISPOSIZIONI FINALI**

#### **ART. 18 - IMPIANTI TECNOLOGICI**

Gli impianti tecnologici tutti e le apparecchiature complementari, devono essere occultate con vegetazione di dimensioni e portamento adeguata, salvo specifiche prescrizioni di sicurezza.

Le cabine di servizi tecnologici devono, ove possibile, essere interrato o, comunque, occultate alla vista, salvo diverse prescrizioni degli enti gestori.

#### **ART. 19 - BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Gli interventi previsti dal Piano Attuativo dovranno conformarsi alla legislazione in materia di abolizione e superamento delle barriere architettoniche.

#### **ART. 20 - INAMMISSIBILITÀ DELLE OPERE PRECARIE**

Non sono consentite né possono essere rilasciate concessioni o autorizzazioni anche in regime di precario, difformi dalle previsioni o prescrizioni del Piano Attuativo e del Piano di Governo del Territorio.

#### **ART. 21 - NORMA DI CHIUSURA**

Nel caso di discordanza tra gli elaborati di progetto e la presente normativa è data prevalenza a quest'ultima.

