

**COMUNE DI BRIOSCO
(PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA)**

**PIANO ATTUATIVO ZONA B/SU 9
IN VARIANTE ALLE NTA DEL PIANO DELLE REGOLE**



Elaborato

C

Oggetto:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Data:

Maggio 2021

Proprietà

TURRI S.R.L.
via Ugo Foscolo 6
22060 Carugo (CO)
Tel. 031 - 76011

VALLAMBRO SRL
via XI Febbraio 63
20836 Brioso (MB)
Tel. 0362 - 95419

Progettisti

Arch. Gian Primo Doro
via San Martino 10
20821 Meda (MB)
tel. 0362 - 74652

Arch. Giuseppe Radaelli
via Mascherpa 14
20841 Carate Brianza (MB)
Tel. 0362 - 912537

INDICE

Art. 1	Finalità e durata	pag. 3
Art. 2	Legislazione e normativa	pag. 3
Art. 3	Definizioni	pag. 3
Art. 4	Elenco degli elaborati	pag. 4
Art. 5	Destinazioni consentite	pag. 4
Art. 6	Perimetri	pag. 4
Art. 7	Articolazione in classi di aree	pag. 4
Art. 8	Potenzialità edificatoria massima (Slp massima ammissibile)	pag. 4
Art. 9	Lotti di pertinenza aree edificabili private	pag. 5
Art. 10	Cessioni aree per servizi: verde - parcheggi pubblici	pag. 5
Art. 11	Urbanizzazione e sottoservizi	pag. 6
Art. 12	Prescrizioni edilizie sistemazioni aree fondiarie	pag. 6
Art. 13	Provvedimenti per l'attuazione	pag. 7
Art. 14	Elementi in variante a scala urbanistica	pag. 8
Art. 15	Rapporto con il Regolamento Edilizio	pag. 8
Art. 16	Rapporto con le Norme Tecniche Attuative di P.G.T.	pag. 8

All.1	Elaborati di Piano Attuativo	pag. 9
--------------	------------------------------	--------

Art.1 – FINALITA' E DURATA

1. Le presenti norme regolano gli interventi infrastrutturali ed edilizi da eseguirsi nell'ambito del Piano Attuativo (P.A.) denominato nel Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Briosco con la sigla B/SU9, individuate catastalmente al Fg. 1 mappali 120, 124 e al Fg. 2 mappali 34, 35 parte, 122, 58 parte, 118 parte, 119 avente una superficie territoriale catastale pari a circa mq. 13.657 e da rilievo mq. 13.740.
2. Ai sensi dell'art. 93, comma 4 della L.R. 12/2005 è prevista la decadenza del Piano Attuativo ad ogni effetto qualora non intervenga la stipula della Convenzione attuativa del Programma con gli operatori proponenti entro due anni dalla definitiva approvazione del Programma stesso o, decorso inutilmente tale termine, entro l'ulteriore termine, non superiore a 120 giorni, assegnato dal Sindaco con apposita diffida.
3. Il Piano Attuativo ha durata di anni 10 (dieci) decorrenti dalla sottoscrizione della Convenzione, salvo quanto previsto al punto 2 precedente.

Art. 2 – LEGISLAZIONE E NORMATIVA

1. Le scelte attuative e le prescrizioni contenute nel presente P.A. e nelle presenti NTA hanno efficacia nel perimetro dell'ambito oggetto dello strumento urbanistico attuativo.
2. Restano salve le normative e le prescrizioni generali e particolari sia urbanistiche che edilizie nonché a tutela dell'ambiente e della salute, nazionali, regionali, comunali, ancorché non espressamente richiamate dalle presenti NTA, alle quali comunque gli interventi edilizi sono comunque subordinati.

Art. 3 – DEFINIZIONI

1. Per l'esecuzione degli interventi previsti nel Piano Attuativo si applicano le seguenti definizioni:
 - a) Unità minima di intervento (UMI)
Parte di unità di intervento oggetto di istanza di Permesso di Costruire o altro titolo Abilitativo.
Le UMI così come definite nella Tav. 10 "*Planivolumetrico prescrittivo*" (Lotto A e Lotto B) potranno subire ulteriori articolazioni in sede di richiesta di permesso di costruire e/o relativo titolo abilitativo equivalente.
 - b) Destinazione d'uso delle unità minime di intervento
Insieme delle attività ivi ammesse, così come dettato al successivo art. 5 delle presenti norme.

Art. 4 – ELENCO DEGLI ELABORATI

1. Il presente Piano attuativo si compone di tutti i documenti elencati e descritti nell'Allegato 1 alle presenti norme, i quali si articolano in documenti di testo (da lettera "A" a lettera "E") ed elaborati grafici alle diverse scale (da tav. 01 a Tav. 14), costituendone parte integrante e sostanziale.

Art. 5 – DESTINAZIONI CONSENTITE

1. Le destinazioni consentite sono quelle definite e contenute nell'art. 33 delle NTA del Piano delle Regole così come modificate a seguito dell'approvazione del presente Piano Attuativo.

Art. 6 – PERIMETRI

1. Nella Tav. 04 "*Individuazione catastale - elenco proprietà*" sono riportate le aree interne all'ambito B/SU9 utilizzate per il calcolo della Superficie Lorda (SL) massima edificabile così come successivamente riportato all'art. 8 delle presenti norme.

Art. 7 – ARTICOLAZIONE IN CLASSI DI AREE

1. La Tav. 10 Progetto: "*Planivolumetrico prescrittivo* " e la Tav. 11 Progetto: "*Regime giuridico delle aree*", riportano rispettivamente le prescrizioni morfologiche di attuazione del Piano Attuativo ed il relativo regime giuridico delle aree in cui esso si articola e precisamente:

- le aree fondiari di pertinenza ai lotti edificabili;
- le aree interne all'ambito cedute al Comune di Briosco per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- i dati relativi ai parametri urbanistici ed edilizi di Piano Attuativo prescrittivi.

Art. 8 – POTENZIALITA' EDIFICATORIA MASSIMA (SL MASSIMA AMMISSIBILE)

1. La potenzialità edificatoria totale massima del Piano Attuativo è definita in **mq. 6.690** di Superficie Lorda (SL); essa è data dall'applicazione dell'indice territoriale $I_t = 0,50$ mq/mq alla superficie del P.A. di rilievo pari a mq. 13.380 (mq. 13.740 rilievo - mq. 360 viabilità di PGT) così come individuata negli elaborati tecnici del P.G.T. vigente del Comune di Briosco.

In formula la potenzialità edificatoria totale massima del P.A. è così semplificata:

$$13.380 \text{ mq.} \times 0,50 = \mathbf{mq. 6.690} \text{ di SL}$$

2. Le utilizzazioni edificatorie massime pari ad una SL di mq. 6.690 e le relative destinazioni d'uso, all'interno del P.A. sono così indicativamente ripartite:

Unità Minima di Intervento	SL realizzabile
Lotto A	mq. 3.861
Lotto B	mq. 2.829

Art. 9 – LOTTI DI PERTINENZA AREE EDIFICABILI PRIVATE

1. Lo schema di assetto urbanistico, configurato negli elaborati di progetto, prevede la suddivisione delle aree fondiari private edificabili in due unità minime d'intervento (lotto A e lotto B) che potranno al loro interno essere ulteriormente suddivisibili.

Pertanto ai fini dell'applicazione delle presenti NTA le unità minime d'intervento così come riportate negli elaborati tecnici di Piano Attuativo sono puramente indicative, mentre la loro edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei parametri quantitativi massimi riportati negli elaborati tecnici di P.A. e nell'art. 8 delle presenti NTA.

2. Potranno essere apportate modificazioni planivolumetriche, senza la necessità di preventiva approvazione di variante al P.A. a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del Programma.
3. I tipi edilizi riportati nella Tav. 12 " *Progetto: Schemi progettuali di ipotesi esemplificativa*" sono da considerarsi indicativi e non prescrittivi, in sede di redazione dei progetti edilizi è possibile derogare da tali schemi progettuali nel rispetto comunque dei distacchi dai confini e fabbricati, dalle altezze degli edifici e degli eventuali allineamenti prescrittivi riportati nella Tav. 10 Progetto: "*Planivolumetrico prescrittivo*".
4. Le aree interessate dalla edificazione privata saranno delimitate da apposita recinzione, l'esatto posizionamento della recinzione, così come le caratteristiche tecniche ed architettoniche della stessa, e dei relativi accessi carrai e pedonali saranno definiti in sede di progetto edilizio e rispetteranno il Regolamento Edilizio Comunale vigente oltre alle prescrizioni riportate nella Tav. 10 Progetto: "*Planivolumetrico prescrittivo*".

Art. 10 – CESSIONI AREE PER SERVIZI: VERDE - PARCHEGGI PUBBLICI

1. In sede di attuazione del presente P.A. i proprietari delle aree sono obbligati, alla cessione gratuita delle quantità di aree a servizi per le urbanizzazioni secondarie (verde, parcheggi pubblici) e primarie (completamento della rotonda) ricompresi all'interno dell'ambito così come indicato nella Tav. 10 "*Planivolumetrico prescrittivo*" e Tav. 11 "*Regime delle aree*".

2. In sede di redazione dei frazionamenti catastali le superfici delle suddette aree potranno essere oggetto di modeste variazioni.

Art. 11 – URBANIZZAZIONI - SOTTOSERVIZI

1. Le opere di urbanizzazione primaria relative al P.A., nel caso di realizzazione da parte dei soggetti attuatori, sono da considerarsi a scomputo oneri.
Il relativo rilascio dei Permessi di Costruire o altro titolo abilitativo equivalente a costruire in seno ai lotti privati è subordinato al rilascio del Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo equivalente afferente le opere di urbanizzazione.
2. Le opere di urbanizzazione relative ai sottoservizi saranno eseguite in conformità al progetto esecutivo, che dettaglierà in ogni sua parte, le indicazioni riportate nella Tav. 14 "*Progetto: urbanizzazioni - sottoservizi*" sono puramente indicative.
Il progetto esecutivo sarà approvato successivamente dall'Amministrazione Comunale e realizzato secondo le direttive e le indicazioni degli uffici tecnici comunali.
3. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste, così come riportato nella Tav. 13 "*Progetto: Urbanizzazioni - sottoservizi*" sono:
 - a) Sedi stradali
Sarà prevista il completamento della rotonda su via 2 Giugno.
 - b) Aree a verde e parcheggi pubblici
Sono inoltre previste la realizzazione di aree a verde con relativa piantumazione di essenze arboree ed i relativi parcheggi pubblici così come indicato negli elaborati tecnici di Piano.
 - c) Sottoservizi
Per quanto riguarda i sottoservizi (fognatura, rete idrica, rete metano, illuminazione pubblica, rete telefonica, rete elettrica) i dimensionamenti delle relative reti saranno realizzate secondo le indicazioni dei vari enti erogatori.

Art. 12 – PRESCRIZIONI EDILIZIE SISTEMAZIONE AREE FONDIARIE

1. La progettazione e l'edificazione, nell'ambito del presente Piano Attuativo, per le sistemazioni esterne, la consistenza ed ubicazione degli edifici, dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - a) nell'ambito dei lotti, o all'interno delle sagome degli edifici devono essere previsti spazi di parcheggi di pertinenza delle unità immobiliari private nella misura prevista così come riportato nella Tav. 10 *Progetto: "Piani volumetrico prescrittivo"*;
 - b) nell'ambito dei lotti è consentita la realizzazione di eventuali superfici parzialmente o totalmente interrate per la realizzazione di locali di servizio alle unità produttive.

I locali totalmente interrati sono costruibili fino al confine del lotti, ad esclusione dei confini prospicienti la viabilità pubblica rispetto alla quale si dovrà tenere la distanza di ml. 5;

- c) l'altezza massima consentita per gli insediamenti è pari a m. 10 (dieci); possono eccedere da tale limite, i camini, i volumi tecnici.
- d) le recinzioni degli insediamenti prospicienti gli spazi pubblici (viabilità carrabile, pedonale, parcheggi e verde pubblico), dovranno presentare carattere unitario ed essere eseguite con idonei accorgimenti nei tratti prossimi agli incroci stradali onde favorire una opportuna visibilità;
- e) è consentita la messa a dimora di essenze arboree locali, con esclusione delle specie non autoctone;
- f) prima del rilascio del certificato di agibilità dovranno essere realizzate anche le sistemazioni delle aree interne ai lotti, che dovranno essere indicate nel progetto edilizio;
- g) il paramento esterno, da definire in sede di progetto definitivo, nel caso sia intonacato, deve essere tinteggiato secondo modalità e colori da concordare con il Settore Tecnico Comunale, perseguendo l'unitarietà almeno nell'ambito del singolo lotto rispettando quanto eventualmente previsto dal Regolamento Edilizio;
- h) la superficie libera da costruzioni dovranno essere permeabili nella misura non inferiore del 15% della superficie del lotto così come riportato nella Tav. 10 "Progetto: "Planivolumetrico prescrittivo";
- i) nelle aree libere di pertinenza dei lotti edificabili è consentita la realizzazione di eventuali attrezzature a servizio delle unità produttive, tali attrezzature non vengono conteggiate nella verifica di cui al punto h);
- j) la costituzione di nuovi passi carrai deve conformarsi alle indicazioni contenute nel Regolamento Edilizio;
- k) sono fatti salvi i diritti di terzi.

Art. 13 – PROVVEDIMENTI PER L'ATTUAZIONE

1. Ai sensi della vigente normativa, poiché il presente P.A. reca precise disposizioni planovolumetriche, gli interventi da esso previsti possono essere attuati, in alternativa al Permesso di Costruire, mediante altro titolo abilitativo equivalente.
2. L'attuazione di ciascuna Unità Minima d'Intervento potrà avvenire anche attraverso uno o più Permessi di Costruire o equipollente titolo abilitativo.
3. L'attuazione del Programma potrà essere realizzato attraverso l'individuazione di ulteriori comparti minimi d'intervento, tale individuazione è demandata ai soggetti

attuatori, ma subordinata ad accettazione da parte dell'Amministrazione Comunale la quale dovrà valutare che la forma e la struttura urbana proposti siano idonei a garantire un corretto sviluppo dell'intero ambito di trasformazione e non pregiudichino il completamento degli altri comparti di successiva attuazione.

Art. 14 – ELEMENTI INVARIANTI A SCALA URBANISTICA

1. I seguenti elementi costituiscono le invarianti a scala urbanistica, non modificabili se non tramite procedura di variante al P.A. e precisamente:
 - a) individuazione dell'ambito di intervento;
 - b) determinazione della capacità edificatoria massima ammissibile;
 - c) definizione delle funzioni ammissibili e la relativa quantità;
 - d) dotazione minima prevista delle aree a parcheggi e a verde attrezzato.

Art. 15 – RAPPORTO CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. I contenuti sia tecnici che normativi del P.A. prevalgono rispetto alle norme morfologiche contenute nel Regolamento Edilizio del Comune di Briosco.

Art. 16 – RAPPORTO CON LE NORME TECNICHE ATTUATIVE DI P.G.T.

1. Le Norme Tecniche di Attuazione del PGT sono direttamente richiamabili in quanto il P.A. riconferma i contenuti e le prescrizioni dello strumento urbanistico generale.

ALLEGATO 1. ELABORATI DI PIANO ATTUATIVO

DOCUMENTI

-	Istanza
Elab. A	Relazione tecnica illustrativa
Elab. B	Relazione paesistica – Esame impatto paesistico
Elab. C	Norme Tecniche di Attuazione
Elab. D	Bozza di convenzione
Elab. E	Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione

TAVOLE

Tav. 01	Inquadramento territoriale ed urbano
Tav. 02	Inquadramento urbanistico: scala sovracomunale
Tav. 03	Inquadramento urbanistico: scala comunale
Tav. 04	Individuazione catastale - elenco proprietà - superfici catastali
Tav. 05	Stato di fatto: rilievo celerimetrico - sezioni ambientali
Tav. 06	Stato di fatto: rilievo celerimetrico - calcolo superfici
Tav. 07	Stato di fatto: documentazione fotografica
Tav. 08	Stato di fatto: analisi componenti del paesaggio
Tav. 09	Stato di fatto: urbanizzazioni - sottoservizi
Tav. 10	Progetto: planivolumetrico prescrittivo
Tav. 11	Progetto: regime giuridico delle aree
Tav. 12	Progetto: schemi progettuali di ipotesi esemplificativa – inserimento contesto
Tav. 13	Progetto: urbanizzazioni - sottoservizi