



STUDIO DI ARCHITETTURA  
Progettazione Edilizia e Urbanistica  
Via V.Veneto 13 Sesto Calende (VA)  
tel/fax 0331/920075  
E-mail studio@architettomazzetti.it

# COMUNE DI SESTO CALENDE

## PROVINCIA DI VARESE

OGGETTO: VARIANTE A PIANO DI LOTTIZZAZIONE  
IN LOCALITA' LENTATE



COMMITTENTE: IMMOBILIARE SANSPIRO srl  
via Andrea Doria 5,  
Milano

PROGETTISTI: Arch. Michele Mazzetti  
via V. Veneto, 13  
21018 - Sesto Calende (VA)

Arch. Ritucci Gianluca

**AII. B**

oggetto: norme tecniche di attuazione

data: febbraio 2014

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
GENERALITA' E CONTENUTO  
DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN  
VARIANTE LOCALITA' LENTATE.

LA COMMITTENTE  
IMMOBILIARE SAN SPIRO SRL

IL PROGETTISTA

Dott. Arch. Michele Mazzetti  
Dott. Arch. Ritucci Gianluca

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

## ART. 1 FINALITA' E APPLICAZIONE DELLE NORME

Le presenti norme disciplinano gli interventi nell'ambito della variante al Piano di lottizzazione di iniziativa privata ai sensi della L.R. 12/05 e smi.

Per quanto non previsto dalle seguenti norme si fa riferimento al PGT ed ai regolamenti del Comune vigenti.

## ART. 2 AREA DI INTERVENTO

Il piano riguarda le aree localizzate all'interno del perimetro del Piano di Lottizzazione già approvato e stipulato in regime del previgente PRG per la ex zona B3.5, ma non attuato, del quale costituisce variante sostanziale in adeguamento alle nuove disposizioni del PGT nel frattempo approvato.

Il P.L. è situato in via Lentate e comprende i mappali 1437- 1440-1441-1445- 321 – 1186 -1438- 1442-1446– interni al perimetro del piano attuativo e 1443-1444- esterne al perimetro del piano attuativo in area di rispetto cimiteriale- del foglio nr. 6 del Comune di Sesto Calende (frazione di Lentate). Rispetto al PGT vigente l'area è inserita nel TUC non soggetto a particolare disciplina con parti per "Aree per attrezzature" del Piano dei Servizi.

La disciplina di riferimento è l'art. 16 della Normativa del Piano delle Regole del PGT con le procedure specifiche di cui all'art. 70 comma 5 ai fini dell'indice di edificabilità e del sistema perequativo per la edificabilità non sfruttata rispetto agli indici del precedente PRG che richiama la Scheda d'Ambito n. 1 per tutti gli altri indici e parametri.

La variante del P.L. comporta variante al PGT per una diversa previsione qualitativa delle aree per servizi rispetto alle sagome riportate nel Piano dei Servizi e nel piano delle Regole per le quali occorre adeguare la cartografia in tutte le tavole ed elaborati in cui è compreso l'ambito.

## ART. 3 ELABORATI DEL PIANO DI RECUPERO

A. - A firma dell'arch. Michele Mazzetti con studio a Sesto Calende, via V. Veneto n. 13, CF - MZZ MHL 69H03 D869V e dell'arch. Gianluca Ritucci con studio a Sesto Calende, piazza G. Mazzini n. 3, CF – RTC GLC 80A05A2900:

ELABORATI DELLA VARIANTE SPECIFICA AL PGT (PIANO DEI SERVIZI E PIANO DELLE REGOLE) PER AGGIORNAMENTO DELLA CARTOGRAFIA:

TAV. DP 20 bm2 – Tavola delle previsioni di piano (scala 1: 5000)

ELABORATO PS 0.1m2 –Relazione e normativa

TAV. PS 2.1 bm2 – Attrezzature esistenti e previste – localizzazione (scala 1: 5000)

ELABORATO PS 2.2 m2 – Attrezzature esistenti e previste – schedatura

TAV. PR 2.1 bm2 – Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina (scala 1: 5000)

TAV. PR 2.2 am2 - Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina (scala 1:2000)

ELABORATI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE:

TAV. 1 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE

TAV. 2 – INQUADRAMENTO AMBIENTALE E VINCOLI

TAV. 3 – RILIEVO, FOTOINSERIMENTO, CALCOLO SUPERFICIE TERRITORIALE

TAV. 4 - PLANIMETRIA DI PROGETTO

TAV. 5 – PLANIMETRIA OPERE DI URBANIZZAZIONE CON DETTAGLI RETI E SCARICHI

TAV. 6 – SEZIONI E PROFILI

TAV. 7 – PLANIMETRIA DELLE PREVISIONI DI PIANO

ALL. A – RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

ALL. B – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALL. C – BOZZA DI CONVENZIONE

ALL. D – COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

ALL. F – TITOLO DI PROPRIETA'

ALL. G – RELAZIONE ILLUMINOTECNICA

ALL. H – RELAZIONE PAESAGGISTICA

ALL. I – SCHEDE TIPOLOGICHE

ALL. L – RELAZIONE AREE FILTRO DI CONNESSIONE

ALL. K RELAZIONE AL PROGETTO PRELIMINARE OO.PP.

B. - A firma del dott. geologo Cristiano Nericcio - studio di Geologia applicata all'ingegneria civile e all'ambiente, Mercallo, via Roma 92/6 :

- ELABORATO - RELAZIONE GEOLOGICA: INQUADRAMENTO GEOLOGICO GENERALE

- ELABORATO - INQUADRAMENTO IDROGRAFICO – IDRAULICO DEL SITO

C. - A firma dell'ing. Marco Bini con studio a Gemonio, via per Caravate, 1:

- ALL. L - VALUTAZIONE PREVISIONALE DEL CLIMA ACUSTICO

#### ART. 4 ELEMENTI VINCOLANTI

Sono vincolanti le disposizioni dei seguenti elaborati:

TAV. 5 – PLANIMETRIA OPERE DI URBANIZZAZIONE CON DETTAGLI RETI E SCARICHI

TAV. 7 – PLANIMETRIA DELLE PREVISIONI DI PIANO

ALL. A – RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

ALL. B – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALL. C – BOZZA DI CONVENZIONE

ALL. I – SCHEDE TIPOLOGICHE

ALL. L – RELAZIONE AREE FILTRO DI CONNESSIONE

Le tipologie planivolumetriche previste negli elaborati di progetto sono vincolanti. Sono vincolanti le sagome massime, la distanza dalle strade, dai fabbricati, mentre gli edifici e le organizzazioni delle aree esterne potranno essere oggetto di varianti, con la procedura di cui al comma 12 art. 14 della L. R 12/2005 e smi;

Restano vincolanti i riferimenti alle quote altimetriche individuate per la determinazione delle quote 0,00 che vengono riferite ai singoli lotti, che a loro volta sono individuabili rispetto alla quota 0,00 sulla strada pubblica.

Il P.L. prevede specifiche disposizioni di interesse paesaggistico inserite nell'Allegato I – Schede Tipologiche per orientare le costruzioni che vengono attuate da singoli operatori in modo da pervenire ad un ordine progettuale e di riconoscibilità che gli interventi appartengono ad un piano organizzato, non solo nella modalità di costituzione dei lotti edificabili, ma anche per l'attenzione architettonica e compositiva.

Le singole progettazioni dovranno pertanto, oltre ad aderire agli schemi e alle prescrizioni particolari dei singoli elementi architettonici previsti in tale Allegato, anche dimostrare il raggiungimento di tale spirito, se non per la completa unitarietà, almeno per la riconoscibilità e compatibilità d'insieme.

Il P.L., a garanzia di un altrettanto interesse paesaggistico d'insieme, prevede anche disposizioni particolari per la progettazione, gestione e conservazione del verde privato di contorno degli edifici specificatamente riportate nell'Allegato J – Relazione aree di filtro e connessione con l'indicazione delle possibili modalità di approntamento delle aree verdi nella distinzione qualitativa delle fasce di connessione A e B , nonché per il verde pubblico da inserire nelle aree a standard e a parcheggio.

La progettazione esecutiva degli interventi edilizi deve contenere anche il piano di manutenzione e mantenimento del sistema del verde, privato e condominiale, che deve prevedere anche alberature di medio ed alto fusto, nonché le forme di garanzia da prestare in sede di agibilità degli edifici da parte dell'attuale proponente o dai singoli successivi soggetti subentranti nella proprietà degli immobili e negli impegni della presente convenzione.

Nella eventualità che i soggetti impegnati alla gestione e mantenimento del sistema del verde d'ambito, pur se privato, non adempiano alla corretta conservazione per la finalità prevista dal piano, il Comune, previa diffida, si sostituirà in danno degli inadempienti introitando le fidejussioni.

#### ART. 5 DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

L'indice territoriale di PGT secondo l'art. 70.5 della Normativa del Piano delle Regole (PR) è 0,20 mq/mq.

L'indice territoriale assegnato specificatamente per il P.L. è in riduzione a 0,17 mq/mq corrispondente ad una SIp di mq 2.178, 29.

Il riferimento alla edificabilità indicativa di massima prevista nello sviluppo planivolumetrico delle sagome degli edifici indicate negli elaborati di progetto porta ad una edificabilità con indice territoriale di 0,15 mq/mq sulla base del quale vengono verificati gli aspetti urbanistici della perequazione e della congruità delle aree per servizi da cedere.

Siccome le aree a standard in cessione sono di gran lunga superiori anche alla massima edificabilità di 0,20 mq/mq, si definisce ammissibile che il calcolo della perequazione dell'art. 70.5 della Normativa del PR possa essere aggiornato all'indice territoriale della variante del P.L. di 0,17 mq/mq nel momento in cui la attuazione del P.L. abbia attestato il completamento della edificabilità determinando la finale edificabilità residua rispetto a quella del previgente P.L. del PRG di mq 3.203,37 (e quindi per  $\text{mq } 3.203,37 - 2.178,29 = \text{mq } 1.025,08 \times 50\% = \text{mq } 512,54$ ) con apposito atto comunale del Servizio Edilizia Privata richiedibile a seguito del conseguimento dell'ultima agibilità.

Per gli altri indici e per i parametri si rimanda a quelli indicati nella Scheda d'Ambito n. 1.

#### ART. 6 DEFINIZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

Si rinvia alle definizioni di legge di cui all'art. 27 della L.R. 12/2005 e alla disciplina del Regolamento Edilizio Vigente.

#### ART. 7 TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

L'intervento prevede la nuova costruzione di undici edifici unifamiliari e di un edificio misto commerciale e residenziale, con le relative pertinenze e le necessarie opere di urbanizzazione al servizio anche dell'intero nucleo di Lentate con riferimento ai parcheggi per il cimitero localizzati all'esterno del perimetro del P.L. e al

collettamento della rete fognaria con recapito al depuratore con sistema di fito-depurazione, già realizzata in adempimento agli obblighi delle precedenti convenzioni stipulate per il P.L. del PRG, ma ricompreso ai fini degli aspetti economici e degli scomputi anche nella presente variante.

Le opere di urbanizzazione e le infrastrutture private di accesso e organizzazione dei lotti sono previste con unitarietà di realizzazione, mentre gli interventi sui singoli lotti potranno essere realizzati con tempistiche autonome nel rispetto della normativa vigente e comunque entro i termini di validità del Piano di Lottizzazione.

#### ART. 8 DESTINAZIONI D'USO

Nei lotti residenziali le destinazioni ammesse sono quelle del punto 1.1 della Tabella A – Categorie di destinazioni d'uso della Normativa del PR.

Nel lotto misto commerciale e residenziale, oltre a quanto sopra, anche la destinazione di esercizio di vicinato.

#### ART. 9 REQUISITI DI ABITABILITA'

Per quanto riguarda i requisiti degli ambienti interni ad uso abitazione , si applica il Regolamento edilizio comunale e il regolamento di igiene

#### ART. 10 INDICI URBANISTICI-AREE A CORREDO -

Superficie territoriale Mq 12.813,48

Superficie fondiaria = mq. 12.813,48 – mq 2.253,38 = mq 10.560,10

parametri:

Edificabilità come da dimensionamento del PGT

IT 0,20 mq/mq x 12.813,48 = mq. 2562,70

Edificabilità massima teorica in progetto della variante del P.L.:

IT 0,17 mq/mq x 12.813,48 = mq. 2.178,29

Residenziale e commerciale SLP massima mq. 2.178,29.

Siccome l'indice da PRG era 0,75 mc/mq = mc. 9610,11/3,00 = 3203,37 mq. si ha una riduzione di 1.025,08 mq. di slp rispetto al Vigente PL (pur non considerando le diverse modalità di definizione e calcolo della Slp tra i due strumenti urbanistici).

Superficie Coperta:

come da PRG e da PL vigente (30%): sc massima mq. 3168,03

come da PGT 1/3 Sf pari a Sc. Massima mq 10.560,10x 1/3 = mq. 3.520,00

Altezza massima H. ml. 9,00 dai singoli riferimenti di quota 0,00 per ogni lotto di edificio.

Altezza minima H. ml 3,00 dai singoli riferimenti di quota 0,00 per ogni lotto di edificio.

## ART. 11 RETI DI URBANIZZAZIONE

Tutti i fabbricati inclusi nel progetto sono allacciabili all'acquedotto e alla rete fognaria comunale in progetto e alle altre reti di servizi pubblici, che sono già esistenti sulla strada comunale di via lentate.

## ART. 12 MODALITA' DI ATTUAZIONE

Il piano si realizza mediante singole domande di Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività o altro titolo equipollente di legge.

## ART. 13 ELEMENTI TIPOLOGICI PRESCRITTIVI

Oltre a quanto già riportato al precedente art. 4 – Elementi vincolanti, la progettazione delle nuove costruzioni deve essere coerente con i seguenti criteri riferiti ai singoli elementi architettonici:

**Copertura:** di norma con andamento rettilineo a falde regolari;  
E' altresì consentita la realizzazione di aperture realizzate in pendenza di tetto (tipo velux, lucernari o similari).

### **Manti di copertura:**

E' tollerato, su specifica valutazione delle autorità competenti, l'impiego di materiali diversi dalla tegola in cotto a condizione che i colori e la conformazione degli stessi risultino omogenei e/o integrati con l'ambito del piano e che vengano proposti unitariamente per gruppi di edifici che possano costituire comparto.

**Impianti esterni in copertura:** salve le antenne televisive private che devono rispettare anche le norme localizzative e compositive del Regolamento edilizio, gli impianti che necessariamente debbono essere posti all'esterno della copertura (pannelli, celle solari e simili) non debbono alterare il profilo del prospetto su cui sono inseriti e non debbono sporgere oltre tale profilo, pur se interne alle sagome definite dalle linee di massimo ingombro.

In caso di inclinazione e/o orientamento dei captatori diverse da quanto reso necessario dal tipo di manto di copertura impiegato si dovrà far ricorso a soluzioni che integrino opportunamente le componenti tecniche con il tetto.

### **Nuove piantumazioni**

Ad ulteriore integrazione di quanto riportato nell'Allegato J – Relazione aree di filtro e di connessione e nel precedente art. 4, la progettazione dei singoli lotti deve essere accompagnata da una adeguata piantumazione in ragione di un albero ad alto fusto in quantità non inferiore a 1 albero ogni 150 mq di superficie scoperta permeabile.

Le essenze delle nuove piante sono quelle indicate nel citato Allegato J e devono essere scelte tra quelle tradizionali della zona.



E' consentito, per le sole essenze poste a dimora in più rispetto ai minimi stabili, di utilizzare altri tipi a condizione che vengano a definirsi particolari ambienti e scorci paesisticamente rilevanti.

Le essenze e le tipologie di intervento dovranno essere anche coerenti con quelle riportate all'art. 58 della Normativa del Piano delle Regole allegato al PGT.

#### **Accessori e pertinenze**

Tutti gli accessori e pertinenze devono rispettare le prescrizioni dell'Allegato J – Schede tipologiche.

Se costituenti SC e/o SLP sono consentiti solo in aderenza al fabbricato principale, e/o nel rispetto delle indicazioni compositive previste nella tavola 4 – Planimetria di progetto e nella tavola 7 – Previsioni di piano e nell'Allegato J – Schede tipologiche, in relazione alla posizione dei lotti tra gli ambiti A e N e verificando il rispetto dei relativi indici e parametri.

### ART. 14 OPERE DI URBANIZZAZIONE ALL'INTERNO DELL'AREA A VINCOLO CIMITERIALE

Come previsto dal Piano Attuativo, alcune opere di urbanizzazione in parte pubbliche a scomputo a carico del Lottizzante e in parte private, saranno realizzate all'esterno del perimetro del piano stesso in fascia di rispetto cimiteriale.

In tale fascia sono previsti e ammessi i parcheggi pubblici in superficie, la viabilità di accesso agli stessi e alla lottizzazione, le reti infrastrutturali in suolo e sottosuolo. Tali urbanizzazioni ed opere sono ammissibili rispetto alle disposizioni vincolistiche delle fasce cimiteriali in quanto, oltre che strumentali all'utilizzo del cimitero, non impediscono il futuro ampliamento e sono al servizio e frequentabili necessariamente dai visitatori dello stesso cimitero.

### ART.15 TEMPISTICA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere relative alla riqualificazione dell'ingresso cimiteriale devono essere eseguite e ultimate entro il termine massimo di 24 (ventiquattro) mesi.
2. Le opere relative alla formazione del nuovo parcheggio di servizio al cimitero, con la connessa viabilità di accesso e le infrastrutture a rete annesse, devono essere ultimate entro il termine massimo di 36 (trentasei) mesi e, se l'attuazione del P.L. attiva la realizzazione di tre lotti prima di tale scadenza, entro la agibilità di tali edifici.
3. Le opere relative alla formazione dei parcheggi e dell'area pedonale ad ovest della strada di ingresso alla lottizzazione, con le infrastrutture a rete annesse, devono essere ultimate entro la agibilità dell'edificio misto commerciale e residenziale e comunque entro la validità del P.L.
4. Nel caso in cui il primo intervento attuativo del P.L. sia il lotto misto commerciale devono essere eseguite tutte le opere di urbanizzazione del fronte

della via Lentate di cui ai precedenti punti 2 e 3 con ultimazione entro la relativa agibilità.

5. La predisposizione degli impianti arborei interni alle aree di cui sopra deve seguirne le tempistiche, nel rispetto comunque e con la sola eventuale deroga dei corretti periodi vegetativi.

**Sesto Calende li gennaio 2014**

**I tecnici**

-----

**La proprietà'**

-----