

I PROGETTISTI:

I PROPRIETARI:

arch. Michele Mazzetti

COMUNE DI: SESTO CALENDE

PROVINCIA DI: VARESE

PROGETTO DI: VARIANTE A PIANO DI LOTTIZZAZIONE
AD USO PRODUTTIVO – TERZIARIO

LOCALITA' INTERVENTO: VIA ROSSELLI
VIA DELL' INDUSTRIA

TAVOLA: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
(variante)

ELABORATO N. : SCALA: DATA:
10 (variante) gennaio 2014
integrazioni 19.03.2014

PROGETTISTA:

arch. Michele Mazzetti
Via V. Veneto, 13
21018 – Sesto Calende – Va
Tel. 0331/920075

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I

GENERALITA' E CONTENUTO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

ART. 1 – FINALITA' E APPLICAZIONE DELLE NORME

Le presenti norme disciplinano gli interventi nell'ambito del Piano di Lottizzazione redatto ai sensi della La L.R. 12/05, che all'art. 25 conferma in via transitoria l'art. 2.2.c. dell'ex Legge Regionale n° 23/97 e successive integrazioni e modificazioni.

Per quanto non previsto dalle presenti norme si fa riferimento agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti vigenti nel Comune in quanto compatibili.

ART. 2 AREA DI INTERVENTO

Il Piano riguarda l'area ubicata nel Comune di Sesto Calende (VA), in zona urbanistica D1.3, nell'area compresa fra via Rosselli, via dell'Industria e Via Fontana Mora, e distinta al Catasto Terreni al foglio di mappa n° 11, mappali 626 – 632 – 1321 – 634 – 1385 – particella 614 sub. 2, sub.4, sub.5 , sub. 6 AREA URBANA DI MQ. 1676,50, sub. 7 AREA URBANA DI MQ. 5.402,08, sub. 8 AREA URBANA DI MQ. 1.041,42, SUB. 9 AREA URBANA DI MQ. 600,00

ART. 3 – ELABORATI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

01 Relazione tecnica, estratti cartografici , fotografie del sito

01.VAR Relazione tecnica variante

01bis Variante al P.R.G. vigente

02 Rilievo piano altimetrico stato di fatto e urbanizzazioni esistenti;

03 Profili altimetrici stato di fatto;

04. Azionamento, riepilogo planivolumetria, verifica aree a standard ;

04. VAR Azionamento, riepilogo planivolumetria, verifica aree a standard

05. Individuazione lotti minimi d'intervento e identificazione aree a standard;

05.VAR Individuazione lotti minimi d'intervento e identificazione aree a standard;

06. Planimetria generale di progetto, pianta coperture e sistemazione al suolo;

06.VAR Planimetria generale di progetto, pianta coperture e sistemazione al suolo

07. Profili di progetto;

08a. Opere d'urbanizzazione primaria e secondaria a carico dei lotti A -B -C- D;

08b. Opere d'urbanizzazione lotti A – B - C - PS1 e PT sezioni e particolari

08c. Opere d'urbanizzazione lotto D – PT sezioni e particolari

08d. Opere d'urbanizzazione primaria a carico dei lotti A, B, C e D: reti interrate d'uso pubblico (Via dell'Industria – Via Fontana Mora);

08e. Sezione longitudinale tubazione acque bianche in progetto.

Particolare impianto di trattamento acque di prima pioggia;

08f. Sezione longitudinale tubazione "troppo pieno" in progetto.

Planimetria generale del tracciato e particolare costruttivo.

08g. Computo metrico estimativo opere d'urbanizzazione;

08h. Variante OOUU relazione computo comparativo

09a. Progetto edificio previsto sul lotto A - piante, sezioni;

09b1 Progetto edificio previsto sul lotto B – piante P.S1, P.T.;

09b2 Progetto edificio previsto sul lotto B – piante P.1°, P.2°, sezioni;

09c1. Progetto edificio previsto sul lotto C - piante, sezioni;

09c2. Prospetti edifici previsti sui lotti A, B e C ;

09d. Progetto edificio previsto sul lotto D - piante, sezioni, prospetti;

10. Norme tecniche d'attuazione;

10 VAR Norme Tecniche di Attuazione

E COME ALLEGATI:

11. Convenzione;

11 var Convenzione

12. Atti di proprietà.

13. Progetto smaltimento acque meteoriche, con relazione geologica , inquadramento geologico e azzonamento sismico. Elaborato a firma Dott. Fulvio Epifani.

14. Previsione d'impatto acustico. Elaborati a firma Dr. Fornara

15. Cambio d'uso area boscata

Gli elaborati: 09a, 09b1, 09b2, 09c, 09c1, 09d hanno valore indicativo, gli altri elaborati hanno valore prescrittivo.

ART. 4 – DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

- VOLUME MASSIMO EDIFICABILE: MC. 35.990,04 (SLP PREVISTA MQ. 11.996,68)
- ALTEZZA MASSIMA REALIZZABILE: per tutti i lotti previsti dal P.L., l'altezza massima è pari a mt. 12,00, ad esclusione del lotto B, per il quale l'altezza massima applicabile è di mt. 15,00 (vedi scheda urbanistica allegata alla tavola 01 Relazione), con la limitazione di n°3 piani
- SUPERFICIE MASSIMA COPRIBILE: 60%
- DISTANZA DAI CONFINI (pubblici e privati): mt. 5,00.
- DISTANZA DAI FABBRICATI: mt. 10,00.
- DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:

- PA – produttiva; PB - produttiva artigianale compatibile; D – direzionale; CC – commerciale media distribuzione; R – residenziale nei limiti delle NTA del PRG e del presente P.L..

Per quanto non espressamente contenuto nelle presenti norme si rimanda alle N.T.A. del PRG.

L'intervento complessivamente previsto dal P.L. è, dal punto di vista quantitativo, schematicamente riassunto nella seguente tabella.

LOTTO	SLP ESISTENTE	SLP PROGETTO	DESTINAZIONE D'USO PREVISTE
A	2.320,20		PRODUTTIVO
		1.250,00	PRODUTTIVO
	90,77		RESIDENZIALE
	183,44	150,00	DIREZIONALE
B		4.148,18	PRODUTTIVO
		651,82	DIREZIONALE
C		1.540,00	PRODUTTIVO
D		3.800,67 <u>(3594,18 var)</u>	PRODUTTIVO
		320,00 <u>(526,49 var)</u>	COMMERCIALE
		95,00	DIREZIONALE
TOTALE SLP DI NUOVA COSTRUZIONE		mq. 11.955,67 = mc. 35.867,01	

ART. 5 DEFINIZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

Con la definizione dei tipi d'intervento contemplati dalle delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale ed in generale alle specifiche Leggi Nazionali e Regionali vigenti, il presente P.L. Prevede i seguenti interventi:

- NUOVA COSTRUZIONE.
- AMPLIAMENTO ESTERNO SAGOMA MAGGIORE DEL 100% DELL'ESISTENTE;
- ESECUZIONE OPERE D'URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Sono comunque sempre ammissibili, nel rispetto delle norme vigenti, gli interventi di "Manutenzione ordinaria", "Manutenzione straordinaria", "Restauro", "Ristrutturazione", "Cambio d' uso" e "Demolizione".

ART. 6 TIPOLOGIE COMMERCIALI PREVISTE NEL LOTTO "D"

Nel lotto “D” è previsto l'insediamento di una struttura commerciale di tipo “CB”, attività di commercio al dettaglio da esercitarsi in medie strutture di vendita. Nel caso specifico, trattandosi di una ferramenta, ai sensi dell'art. 40 del R.R. N° 3 del 2000, è ammessa la vendita contemporanea, sia al dettaglio che all'ingrosso.

TITOLO II

ATTUAZIONE E DURATA DEL PIANO

ART. 7

L'Attuazione del P.L. avverrà mediante semplice Permesso di Costruire, o DIA, sia per quanto riguarda gli edifici che per le opere di sistemazione delle aree esterne.

Il presente P.L. avrà durata di dieci anni a partire dalla data di approvazione definitiva del presente P.L.

TITOLO III

NORME GENERALI PER L'EDIFICABILITA'

ART. 8 – REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

Per quanto riguarda i requisiti degli ambienti interni si applica il Regolamento Edilizio Comunale ed il vigente Regolamento d'igiene.

ART. 9 – ACQUEDOTTO E FOGNATURA

I fabbricati previsti nel Piano di Lottizzazione saranno allacciati a tutte le reti di urbanizzazione comunale.

ART. 10 – SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE

I singoli fabbricati provvederanno allo smaltimento delle acque meteoriche delle coperture e delle aree esterne pavimentate, tramite pozzi perdenti e trincee drenanti collocati all'interno di ciascuna proprietà ed in base alle prescrizioni del regolamento d'igiene in funzione delle attività da insediarsi e secondo i progetti di cui all' "Allegato 13".

TITOLO IV

CRITERI ESTETICI E COSTRUTTIVI

ART. 11 – COPERTURE

Le coperture saranno di tipo piano. Sarà ammessa la realizzazione di porzioni con coperture a Shed e/o con lucernari trasparenti, oltre alla formazione di sovrastrutture reticolari aperte, con funzione estetica e di intercapedine ventilata, nel rispetto di quanto disposto all' art. 5.15.3 delle NTA della XXII^a Variante di P.R.G..

ART. 12– MURATURE ESTERNE

Gli edifici previsti dal P.L. potranno essere realizzati con strutture completamente di tipo prefabbricato, con tamponamenti in pannelli piani.

E' ammessa la realizzazione di pareti ,o porzioni di esse, interamente vetrate e/o rivestite in mattoni paramano o altro tipo di materiale di rivestimento.

Per i lotti A, B e C, non soggetti a vincolo paesaggistico, è ammessa la realizzazione di porzioni di facciata continua.

ART. 13 – TINTEGGIATURA

Gli edifici esistenti ed in progetto, potranno essere tinteggiati color grigio o altri colori tenui della gamma delle terre. Sono ammesse modanature con elementi cromatici di contrasto.

ART. 14 – FINESTRE

Le finestre potranno essere del tipo “a nastro” oppure rettangolare con lato lungo verticale.

E' prevista la realizzazione di pareti ,o porzioni di esse, interamente vetrate.

E' ammessa , la posa di lucernari trasparenti nella copertura e/o la formazione di aperture a Shed.

ART. 15 – SERRAMENTI

Saranno di tipo metallico: alluminio o ferro, preverniciati elettro/colore in armonia con la tinteggiatura della facciata e del contesto circostante;

ART. 16 – PAVIMENTAZIONI ESTERNE

- Strade, aree a parcheggio d'uso pubblico, marciapiedi e pista ciclo pedonale : saranno realizzati in asfalto, che potrà avere diverse colorazioni per distinguere le varie funzioni;

- piazzali di pertinenza dei singoli lotti, aree a parcheggio privati e d'uso pubblico sovrastanti solai : in asfalto o autobloccanti monocromatici

- Rampe di accesso al piano interrato: calcestruzzo .

ART. 17 – AREE A VERDE PRIVATE E PUBBLICHE

Le aree scoperte, dovranno avere un assetto semplice, così da dare un'immagine di libertà e pulizia , potranno essere attrezzate con arredi semplici e le essenze arboree dovranno essere preferibilmente autoctone.

Nell'ambito del P.L. Le aree a verde sono evidenziate nelle tavole 04 e 06 del P.L..Le stesse si distinguono in:

- 1) area a verde pubblico, di proprietà del Comune di Sesto Calende, da riqualificare;

(su tavola 4 evidenziate con la dicitura “ Area da attrezzare a verde e parcheggio a cura dei lottizzanti O.M.G. Barberi s.c. F.lli Riboni s.r.l.)

2) aree a verde privato d'uso pubblico, da riqualificare;

(su tavola 4 evidenziata con il n. 10d)

3) area a verde privato già riqualificata sottoposta, per effetto del presente P.L. a vincolo vegetazionale; (proprietà Barberi);

(su tavola 4 evidenziate con i nn. 11.a e 12))

4) area a verde privato da riqualificare sottoposta, per effetto del presente P.L., a vincolo vegetazionale; (proprietà Riboni);

(su tavola 4 evidenziata con il n. 13)

Il progetto di P.L., prevede la sistemazione a verde delle aree, contraddistinte con i nn. 1 e 2 per mezzo della messa a dimora delle seguenti piante: *Carpinus betulus*, *Betula alba*, *Acer palmatum* e la formazione di tappeto erboso.

Per la riqualificazione dell' area privata , soggetta a nuovo vincolo vegetazionale, evidenziate nella tavola 4 de P.L. , la riqualificare verrà eseguita per mezzo di piantumazione di alberi da scegliersi nella seguente gamma:

Carpinus betulus, *Betula alba*, *Prunus avium*, *Magnolia grandifolia*, *Pinus sylvestris*, *Castanea sativa*, *Sorbus*, *Magnolia soulangeana*, *Taxus baccata*, *Cornus mas*, *Magnolia stellata*, *Acer palmatum*, *Crataegus oxyacantha*, *Laburnum anagyroides*, *Camellia spp*

ART. 18 – RECINZIONI

E' ammessa la realizzazione delle recinzioni a delimitazione dei singoli lotti e quale separazione delle aree private e pubbliche. Sarà inoltre concessa la realizzazione delle recinzioni in corrispondenza della demarcazione tra le aree private e le aree private ad uso pubblico.

Laddove previste, le recinzioni saranno realizzate nel rispetto dell'art. 85 del Regolamento Edilizio Comunale, sarà comunque consentita la possibilità di integrare dette recinzioni con tratti di pannelli fonoassorbenti e/o schermature idonee a garantire la riservatezza di lavorazioni speciali.

Gli accessi carrai e pedonali, saranno protetti da cancelli in ferro o sbarre telecomandate.

Sesto Calende li,

I Progettisti:

Visto i proprietari