

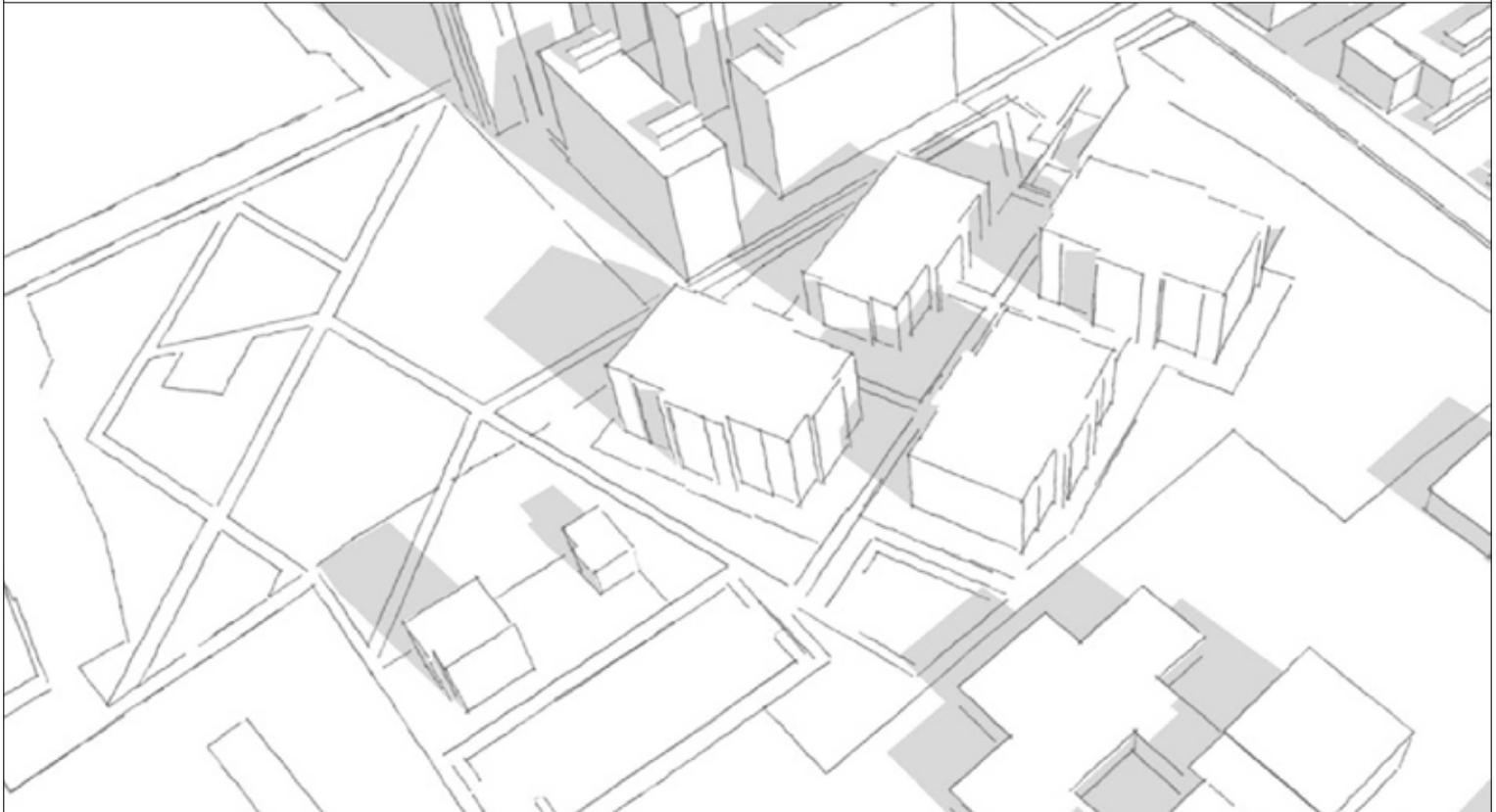


STUDIO DI ARCHITETTURA GALEONE

20099 Sesto San Giovanni (Milano)  
via Risorgimento 275, ang. viale Matteotti 276  
tel. 02.873.996.05- fax 02.890.500.75  
e-mail: studiogaleone@gmail.com  
p.iva: 05390920964

OGGETTO:

PIANO ATTUATIVO per l'attuazione dell'ambito denominato AC 15  
VIALE LOMBARDIA SNC, COLOGNO MONZESE (FOGLIO 13, MAPPALE 4-6-7-8-9-293-294)



TITOLO:  
PRESCRIZIONI PARTICOLARI

DOCUMENTAZIONE N°:

DESCRIZIONE:  
DISPOSIZIONI NORMATIVE SPECIFICHE DEL PIANO ATTUATIVO PER  
L'ATTUAZIONE DELL' AMBITO DENOMINATO AC15

DATA:  
MARZO 2019

AGGIORNAMENTO:  
13 NOVEMBRE 2019

P1

COMMITTENTE:  
CASA IN COOP.  
Società Cooperativa a r.l.  
Via Carducci 11, Cologno Monzese (MI)  
P.IVA: 09716000964

PROGETTISTI:  
ARCHITETTI  
SILVANO PEREGO  
DAVIDE GALEONE  
MICHELE FEBBRARO

## Sommario

Art. 1 Definizione e applicazione delle prescrizioni particolari

Art. 2 Modificabilità delle prescrizioni e del progetto del P.A.

Art. 3 Efficacia normativa e contenuti degli elaborati di P.A.

Art. 4 Parametri urbanistici ed edilizi e modalità di attuazione

4.1 Attuazione degli interventi

4.2 Superficie Territoriale (St)

4.3 Superficie fondiaria (Sf)

4.4 Superficie coperta (Sc)

4.5 Superficie lorda di pavimento (Slp)

4.6 Superfici drenanti e filtranti

4.7 Altezza massima degli edifici

4.8 Edificazione per lotti

Art. 5 Funzioni insediabili e trasformazione delle destinazioni d'uso

Art. 6 Caratteri tipologici e architettonici

6.1 Tipologia dell'insediamento e dei fabbricati

6.2 Materiali e colori

6.3 Volumi tecnici

6.4 Recinzioni

6.5 Aree verdi e piantumazioni

6.6 Isole ecologiche, locale immondezzaio

Art. 7 Distanze edifici

7.1 Distanze tra edifici interni all'ambito

7.2 Distanze con gli edifici esterni all'Ambito di Completamento

7.3 Distanze dai confini della Sf

Art. 8 Parcheggi privati

Art. 9 Vincolo Idrogeologico

Art. 10 Reti fognarie

Art. 11 Caratteristiche prestazionali energetiche degli edifici

Art. 12 Opere Pubbliche

Art. 13 Prescrizioni per presentazione del PDC

## **Art. 1 Definizione e applicazione delle prescrizioni particolari**

Le presenti "Prescrizioni Particolari" sono da considerarsi integrative alle previsioni urbanistiche ed edilizie contenute nel PGT vigente al momento dell'adozione del Piano attuativo, nella scheda operativa d'ambito e nel regolamento edilizio.

Gli elementi qui presenti sono da considerarsi vincolanti per la progettazione esecutiva di tutti gli interventi previsti dal P.A. ed hanno validità per tutto il periodo di validità della convenzione. Per quanto non espressamente normato dalle presenti prescrizioni specifiche, si fa riferimento alle prescrizioni del P.G.T. vigente al momento del Piano attuativo e le relative Disposizioni di Attuazione.

## **Art. 2 Modificabilità delle prescrizioni e del progetto del P.A.**

In fase rilascio del/dei Permessi di Costruire e di esecuzione sono consentite modificazioni planivolumetriche ai sensi dell'articolo 14 comma 12 della LR 12/2005 nel rispetto delle presenti prescrizioni e di quelle contenute nella Tav. 09. Il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria e delle piste ciclopedonali allegato al piano attuativo potrà essere modificato in sede di progettazione definitiva/esecutiva sulla base delle richieste dell'Amministrazione Comunale.

## **Art. 3 Efficacia normativa e contenuti degli elaborati di P.A.**

Il Piano attuativo si compone degli elaborati richiamati nella convenzione e nella sua delibera di approvazione.

Hanno valore prescrittivo la tavola n. 9 "Verifica dati planivolumetrici di progetto" unitamente alle presenti "Prescrizioni Particolari".

In caso di discordanze tra gli elaborati e le presenti prescrizioni prevalgono queste ultime, mentre gli elaborati redatti contengono indicazioni preliminari di progetto non vincolanti.

La convenzione ha valore vincolante prioritario su tutti gli elaborati che compongono il PA, per tutto quanto concerne i patti contrattuali da essa regolati. In caso invece di discordanza tra la Relazione tecnica di Progetto e le presenti Prescrizioni Particolari, prevalgono sempre queste ultime.

## **Art. 4 Parametri urbanistici ed edilizi e modalità di attuazione**

### **4.1 Attuazione degli interventi**

Per l'attuazione degli interventi privati è fatto obbligo richiedere il/i Permesso/i di Costruire. L'edificazione è consentita anche per sub ambiti come specificato al successivo punto 4.8 delle presenti disposizioni. Unitamente all'istanza di ogni singolo permesso di costruire dovrà essere presentata, anche la seguente documentazione:

- Tavola di inquadramento complessiva di tutto l'Ambito di Completamento che dimostri la relazione del progetto con lo sviluppo complessivo dell'area e idonea tavola, redatta in scala adeguata, riferita agli spazi esterni degli edifici in progetto; tale o tali tavole dovranno esplicitare sia i dati planivolumetrici, sia le verifiche urbanistiche ma anche definire le caratteristiche architettonico - formali che caratterizzano l'intervento nel suo complesso;
- Tabella riassuntiva dei principali dati e parametri urbanistici riferiti a SLP e

destinazioni d'uso, ivi compresa la verifica di tutti i parametri urbanistici necessari alla definizione dell'edificazione con riferimento alla totalità dell'intervento oltre che del singolo lotto;

- Tavola di inquadramento complessivo di tutto l'Ambito di Completamento, redatta in scala adeguata, riferita agli spazi esterni (verde, percorsi pedonali, recinzioni, accessi) degli edifici in progetto.

Per l'attuazione degli interventi pubblici, la stessa è subordinata all'ottenimento di idoneo titolo abilitativo in senso conforme alle previsioni della Convenzione attuativa e fatto comunque salvo quanto previsto dall'art. 33 L. R. n. 12/2005 e s.m.i.

#### 4.2. Superficie Territoriale (St)

La superficie territoriale di riferimento utilizzata per le verifiche urbanistiche è di mq 13.024,04 così come definita per mezzo del rilievo strumentale, le cui risultanze sono riportate negli elaborati costituenti il piano attuativo dell'AC 15.

#### 4.3 Superficie fondiaria (Sf)

L'istanza di permesso di costruire per l'edificazione dei nuovi edifici residenziali sarà accompagnata da idoneo elaborato che individui l'esatta consistenza della superficie fondiaria (Sf) di competenza dell'intervento, da identificarsi mediante apposito frazionamento catastale.

Detta superficie fondiaria sarà utilizzata per i calcoli parametrici e urbanistici di cui ai successivi punti.

#### 4.4 Superficie coperta (Sc)

Le costruzioni e ogni edificazione all'interno del lotto residenziale dovranno rispettare il rapporto di copertura, prescritto dalla scheda operativa dell'ambito AC 15, del 40% di Sf.

#### 4.5 Superficie lorda di pavimento (Slp)

La Slp massima consentita è pari a mq 6.230 aventi destinazione principale residenziale. In caso di edificazione frazionata, il progetto che accompagna la richiesta di permesso di costruire, successiva alla prima istanza, dovrà esplicitare nel dettaglio le quote di Slp già assentite e/o realizzate, nonché le quote di Slp residua, per una corretta verifica del peso insediativo complessivo.

Il valore sopra esposto tiene conto della quota di mq. 5.190 di "edilizia libera", oltre alla quota di mq. 1.040,00 di "housing sociale" che sarà realizzata contestualmente alla costruzione del primo edificio di residenza libera.

Vengono fatti salvi eventuali bonus volumetrici attuabili tramite specifiche normative nazionali/regionali/locali anche riguardanti il risparmio energetico degli edifici.

#### 4.6 Superfici drenanti e filtranti

Dovrà essere garantito un rapporto di permeabilità (Rp) pari al 30% della Superficie territoriale (St), che deve corrispondere a una superficie drenante (Sd) minima pari a mq 3.907,21 così suddivisa:

almeno mq. 1.302,40 da reperire all'interno della Sf

almeno mq. 2.604,81 da reperire all'interno della St

In sede di presentazione del/i permesso/i di costruire per la realizzazione degli edifici residenziali dovrà essere dimostrato il reperimento della superficie complessiva con riferimento all'intero Piano Attuativo e non per il singolo edificio e/o lotto.

E' fatto obbligo il rispetto delle disposizioni in materia di invarianza idraulica

#### 4.7 Altezza massima degli edifici

In sede di PdC dovrà essere individuata la quota zero di riferimento, nel rispetto di quanto prescritto all'articolo 2.1.12 delle disposizioni comuni del PGT.

L'altezza massima degli edifici di nuova costruzione, all'interno dell'ambito dell'AC 15, non potrà superare i mt. 20.

#### 4.8 Edificazione per fasi operative

E' fatta salva la possibilità di poter sviluppare l'intervento in diverse fasi operative e a tal fine presentare richiesta di permessi di costruire secondo le diverse fasi, fermo restando l'obbligo di garantire la realizzazione di lotti funzionalmente autonomi.

La presentazione dell'istanza di permesso di costruire per l'edificazione deve essere accompagnata da specifico frazionamento catastale che individui le aree di pertinenza del singolo intervento, alle quali riferire le necessarie verifiche urbanistiche sull'intero ambito.

La presentazione del singolo permesso di costruire, in riferimento al singolo edificio in progetto, dovrà garantire, oltre quanto già indicato al precedente punto 4.1 anche la conformità dei parcheggi pertinenziali annessi al medesimo edificio. Sono comunque fatte salve le verifiche urbanistiche relativamente all'intero lotto e non alla parzialità della superficie di intervento del singolo edificio oggetto di distinto Pdc.

Al fine di rendere evidente lo sviluppo complessivo del Piano Attuativo, si precisa che alla presentazione del singolo Pdc dovrà essere allegata tavola riepilogativa della verifica complessiva degli indici urbanistici (cfr. art. 4.1).

Si potranno richiedere i certificati di agibilità in relazione al singolo permesso di costruire autorizzato. A tale scopo, si potrà procedere al diverso frazionamento delle aree di proprietà privata, fermo restando l'avvenuta realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione connesse all'intervento.

### **Art. 5 Funzioni insediabili e trasformazione delle destinazioni d'uso**

E' vietato l'insediamento di funzioni artigianali, ricettive e commerciali ed è consentito il solo l'inserimento di funzioni terziarie o per attrezzature pubbliche o private di uso pubblico per la quota percentuale massima totale del 10% della SIp di edilizia libera ovvero fino ad un massimo di mq. 519,00.

Nell'ambito della presentazione di una comunicazione o istanza di cambio d'uso, dovrà essere data dimostrazione del rispetto della predetta quota del 10% calcolata sull'intero ambito; eventuali trasformazioni eccedenti detta quota o relative a funzioni non consentite risulteranno illegittime e pertanto non potranno essere autorizzate né sanate.

## **Art. 6 Caratteri tipologici e architettonici**

### **6.1 Tipologia dell'insediamento e dei fabbricati**

L'insediamento dovrà essere caratterizzato da un complesso edilizio uniforme connotato dalla presenza di più fabbricati aventi anche tra loro diversa tipologia edilizia ed architettonica. E' obbligo comunque garantire permeabilità visiva all'interno del lotto, così come previsto dalla scheda operativa del PGT vigente al momento dell'adozione del Piano attuativo.

Il progetto complessivo dovrà essere caratterizzato da un unico linguaggio architettonico-formale che sarà sottoposto all'esame dell'impatto paesistico nel rispetto delle disposizioni legislative vigenti al momento della valutazione dell'istanza.

### **6.2 Materiali e colori**

Tutti gli edifici di nuova costruzione da realizzarsi nell'ambito di completamento AC 15 devono possedere i medesimi caratteri architettonici ed edilizi, fatte salve le eventuali prescrizioni dettate dalla Commissione del paesaggio.

Non è prescritto l'uso di specifici materiali e colori per la realizzazione degli edifici residenziali, la cui scelta verrà indicata contestualmente alla presentazione del/dei permessi di costruire.

In ogni caso le facciate dei fabbricati dovranno avere le medesime caratteristiche architettoniche e di omogeneità nella scelta dei colori e dei materiali delle facciate stesse, tipologia e materiali di rivestimento per balconi e relativi parapetti, tipologia e materiali dei serramenti, finiture etc.

### **6.3 Volumi tecnici**

I volumi tecnici e impiantistici potranno essere collocati sia in copertura sia in locali interrati limitatamente alle sole aree azionate a rischio idraulico moderato (R2) o nei seminterrati nel rispetto delle norme tecniche cogenti di settore. L'installazione in copertura dovrà prevedere particolare attenzione al relativo impatto paesistico e prevedere adeguate misure di mitigazione visiva verso tutti gli spazi pubblici, mediante la scelta di materiali e sistemi di mascheramento o l'uso di soluzioni architettoniche integrate con il fabbricato principale.

### **6.4 Recinzioni**

E' consentita la realizzazione di recinzioni a delimitazione dell'intera superficie fondiaria dell'insediamento, nel rispetto di quanto prescritto dalla relazione geologica ed idraulica in merito allo specifico rischio idraulico: "la recinzione del complesso immobiliare nonché gli accessi pedonali e carrabili abbiano una quota  $\geq 138.00$  m s.l.m. per impedire l'accesso delle acque in caso di allagamento" (cfr. relazione Idraulica e tav.21).

In tal caso le stesse non devono essere realizzate sulle aree in cessione al comune e non devono impedire la connessione per la fruizione delle aree verdi con particolare riferimento alla connessione pedonale tra via Mascagni e Via Lombardia.

Le suddette recinzioni dovranno essere mitigate da essenze verdi, quali siepi, arbusti o similari da piantumarsi preferibilmente all'interno della superficie fondiaria.

E' altresì concessa la realizzazione di recinzioni interne alla superficie fondiaria con elementi fissi a barriera sia in calcestruzzo, muratura, legno o metallo purché non superiori a cm. 120.

## 6.5 Aree verdi

In sede esecutiva deve essere prevista un'adeguata piantumazione delle aree verdi pubbliche come indicato nell' art. 6.6.1 delle Disposizioni di Attuazione del PdR del vigente PGT al momento dell'adozione e nel Regolamento del verde.

Il progetto garantisce la messa a dimora sulle aree verdi di almeno un nuovo albero ogni 50 mq di SLP.

La tavola n. 18 indica ai sensi dell'art. 6.6.1 delle NTA del PDR il numero di alberi (125) da reperire obbligatoriamente in fase esecutiva. Eventuali essenze aggiuntive saranno piantumate in aree di proprietà comunale così come previsto dall'art. 14.1 della Convenzione.

Per ogni albero abbattuto, il cui diametro al tronco sia superiore ai 30 cm, saranno messe a dimora due essenze con circonferenza di almeno 25 cm. In quest'ultimo caso, laddove si accertasse l'impossibilità della dimora delle stesse, si provvederà alla loro monetizzazione. In sede di presentazione del primo P.d.c. sarà depositata specifica relazione agronomica, redatta da un tecnico abilitato, illustrante la tipologia, la dimensione e sesto di impianto delle essenze arboree da rimuovere o mantenere.

La messa a dimora degli alberi nelle aree a verde non sarà oggetto di scomputo di oneri di urbanizzazione.

La determinazione dell'esatto numero di essenze arboree da mettere a dimora sarà definita in sede esecutiva.

## 6.6 Isole ecologiche e locale immondezzaio

All'interno di ciascun fabbricato o anche negli spazi comuni degli stessi fabbricati sarà garantito il reperimento di idonei spazi da destinare a locale immondezzaio adeguatamente dimensionato in funzione delle numero di unità immobiliari e con riferimento alla tipologia di raccolta di rifiuto.

Sarà altresì garantita la loro realizzazione in conformità all'art. 68 del R.E.

La superficie da destinare ad isola ecologica esterna ed accessibile agli operatori sarà realizzata conformemente all'art. 67 del R.E. L'area ecologica deve essere direttamente accessibile dalla pubblica via e adeguatamente pavimentata, non ostacolare la visuale o creare ostacoli alla circolazione nel rispetto del Codice della Strada. La quota del piano finito dovrà essere la medesima del marciapiede se esistente e/o in progetto.

Il dimensionamento dovrà essere tale da garantire sia il dimensionamento sia la movimentazione dei singoli contenitori.

## **Art. 7 Distanze edifici**

### 7.1 Distanze tra edifici interni all'Ambito

La distanza minima tra edifici, interni all'ambito edificatorio, deve essere uguale o maggiore a metri 10 (dieci) tra pareti finestrate e di metri 6 (sei) per le pareti cieche.

### 7.2 Distanze con gli edifici esterni all'Ambito

Ogni edificio residenziale realizzato all'interno dell'ambito AC 15 dovrà essere collocato ad una distanza, rispetto agli edifici esterni all'ambito d'intervento, pari all'altezza (H) dell'edificio stesso, calcolata secondo l' art. 5 e art. 5.1. delle disposizioni comuni del PGT vigente, al fine di

non generare fattori sfavorevoli di illuminazione naturale sugli edifici esistenti esterni all'ambito.

### 7.3 Distanze dai confini della Sf

Fatto salvo il rispetto delle disposizioni relative alle distanze tra edifici di cui ai precedenti punti, è prevista una distanza minima tra gli edifici fuori terra ed il confine di proprietà (perimetro della Sf) pari a mt. 1,5.

La distanza tra i fabbricati e i confini delle aree con diversa destinazione urbanistica è minimo 5 mt.

### **Art. 8 Parcheggi privati**

I parcheggi pertinenziali dovranno essere necessariamente realizzati nel sottosuolo della superficie fondiaria, anche a cielo aperto, nel pieno rispetto di quanto prescritto dalle norme e sviluppati su un piano interrato; fatte salve comunque le prescrizioni specifiche dei competenti VV.FF.

E' consentita la realizzazione fuori terra di soli posti auto.

L'ingresso e l'uscita dai parcheggi pertinenziali avverrà da Mascagni.

### **Art. 9 Vincolo Idrogeologico**

Gli interventi di nuova costruzione in queste aree dovranno essere realizzate nel rispetto di quanto prescritto dalla relazione geologica ed idraulica, allegata alla proposta di Piano attuativo, nello specifico:

- 1) che i piani di calpestio di tutti i piani abitabili di tutti gli edifici siano realizzati ad una quota " 137.80 m s.l.m.,
- 2) di rialzare tutte le aree verdi e cortilizie circostanti gli edifici fino ad una quota " 137.50 m s.l.m.; in alternativa si potrà prevedere la conterminazione di tutta l'area con un muro in c.a. con taglione antisifonamento e con giunti adatti che raggiunga in sommità la quota " 138.00 m slm e che garantisca la perfetta tenuta idraulica;
- 3) che tutti cancelli pedonali e il cancello carrabile di accesso al piano interrato vengano realizzati a tenuta stagna fino a quota 138.00 m slm per impedire l'accesso delle acque in caso di allagamento; in alternativa potranno essere realizzate delle paratie mobili che garantiscano la tenuta idraulica sempre fino a quota 138.00 m slm;
- 4) che tutte le eventuali ulteriori aperture e/o accessi che dal piano terreno portino al piano interrato, qualora realizzate ad una quota inferiore a 138.00 m slm, vengano realizzati a completa tenuta idraulica. Le griglie di uscita dei condotti di areazione dovranno essere posizionate ad una quota minima pari a 138.00 m slm,
- 5) che la strada di accesso al comparto da Via Mascagni venga realizzata a quota 137.50 m slm o, in alternativa, venga dotata di un dosso artificiale alla stessa quota in grado di impedire lo scorrimento delle acque da Via Mascagni,
- 6) tutti gli edifici siano dotati di specifico Piano di evacuazione coordinato con il Piano di emergenza comunale.

Saranno altresì rispettate, in sede esecutiva, le prescrizioni derivanti dalla relazione geologica ed idraulica allegate ai singoli PdC.

## **Art. 10 Reti fognarie**

Il sistema di raccolta delle acque meteoriche e degli scarichi civili, sarà realizzato in conformità alle prescrizioni regolamento del servizio idrico integrato adottato con atto di consiglio comunale n. 2 del 03/02/2015 e s.m.i. in sede di presentazione del primo PdC si provvederà alla verifica delle disposizioni normative di cui al Regolamento Regionale n. 7 del 23/11/2017.

## **Art. 11 Caratteristiche prestazionali energetiche degli edifici**

Gli edifici saranno realizzati con classe energetica non inferiore alla A1, e in conformità alle disposizioni in vigore al momento del rilascio dei relativi permessi di costruire.

## **Art. 12 Opere pubbliche**

Le tavole n. 13/14/15/19 e le relative stime costi opere di urbanizzazione (tutti i computi metrici sono contenuti nel doc. U) allegate al P.A., sono da considerarsi quale progetto preliminare ai sensi del D.Lgs 50/2016 e s.m.i.

La richiesta del primo Permesso di costruire relativo all'edificio da destinare ad Housing Sociale eventualmente accompagnata da quella del primo edificio ad edilizia residenziale libera da realizzare sarà subordinata alla presentazione del progetto definitivo/esecutivo delle relative opere pubbliche.

▬

Il progetto delle opere pubbliche dovrà essere redatto prevedendo la progettazione di tutte le opere, affinché sia garantita uniformità e organicità all'opera.

La presentazione del progetto delle opere pubbliche dovrà contenere:

- Progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo ai sensi del comma 2 bis dell'articolo 16 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. ( T.U. Edilizia) corredato del progetto definitivo/esecutivo delle piste ciclopedonali a scomputo del contributo dovuto, ai sensi della deliberazione di G.C. 61/2014;
- Progetto definitivo/esecutivo del parcheggio pubblico da realizzare in fregio a Via Mascagni con oneri a totale carico dell'operatore;
- Elaborato cartografico di insieme in scala 1:500 dal quale si rilevi l'uniformità e organicità delle opere pubbliche da realizzare.

L'esecuzione degli interventi potrà avvenire anche per sub ambiti purché gli stessi risultino funzionalmente autonomi. Eventuali opere temporanee realizzate al fine di garantire la funzionalità delle aree a parcheggio pubblico previste dall'articolo 5 delle NTA del PdS, non saranno soggette allo scomputo degli oneri restando a totale carico dell'operatore.

I lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo dovranno essere terminati e completati prima della dichiarazione della fine lavori degli edifici residenziali

### **Art. 13 Prescrizione per presentazione del PDC e agibilità**

In sede di presentazione del primo PDC di edilizia libera è fatto obbligo presentare contestualmente anche istanza specifica inerente a:

- housing sociale;
- studio specialistico sull'accessibilità e viabilità;
- progetto definitivo/esecutivo delle opere pubbliche;
- tavola del verde;
- relazioni di settore se da aggiornare;
- relazione agronomica.

La presentazione dell'istanza di agibilità inerente agli edifici destinati ad edilizia residenziale libera è subordinata a quanto segue:

- l'avvenuta presentazione dell'istanza specifica inerente all'edificio destinato ad Housing Sociale;
- l'approvazione del collaudo finale delle opere di urbanizzazione realizzate.

L'efficacia dell'istanza di agibilità inerente agli edifici destinati a edilizia residenziale libera è subordinata al perfezionamento dell'efficacia dell'istanza di agibilità inerente all'edificio destinato ad Housing Sociale.