
Progettisti

OFFICINA PROGETTAZIONE
ARCHITETTURA URBANISTICA DESIGN

ARCHITETTO ORIANO FABRIZIO DURANTE
ARCHITETTO ERSILIA DEL GENIO

11, VIA SANT'AMBROGIO 20037 PADERNO DUGNANO
T. 02 99 04 52 91

durante@officinaprogettazione.it

delgenio@officinaprogettazione.it

orianofabrizio.durante@archiworldpec.it

STUDIO DI ARCHITETTURA
ED INGEGNERIA

REDAELLI
E ASSOCIATI

I 20871 VIMERCATE - MB

VIATERRAGGIO DELLA PACE 4

TEL. +39 039 6084242

FAX +39 039 6084222

PARTITA IVA 03115000964

www.redaelliassociati.it

studio@redaelliassociati.it

Comune di BRUGHERIO (MB)

Piano Attuativo

Area dismessa AlfaGomma SpA - ARU 05

Viale della Vittoria - Viale Lombardia

La proprietà

ALFAGOMMA REAL ESTATE S.P.A.

Via Torri Bianche n.1

20871 Vimercate (MB)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL COMPARTO

Maggio 2017

I progettisti

Allegato

a.08

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL
PIANO ATTUATIVO – ARU05

COMUNE DI BRUGHERIO – MB
AREA DISMESSA ALFAGOMMA REAL ESTATE SPA

INDICE

Art. 1 – Principi e scopi	2
Art. 2 – Rinvio ad altre disposizioni	2
Art. 3 – Principi interpretativi	2
Art. 4 – Ambito di trasformazione e Rigenerazione Urbana.....	3
Art. 5 – Definizione, Parametri urbanistici ed Edilizi	3
Art. 6 – Indici urbanistici.....	7
Art. 7 – Distanze	7
Art. 8 – Dotazione di parcheggi.....	9
Art. 9 – Regole operative per l’attuazione del Piano Attuativo	9
Art. 10 – Destinazioni d’uso	10

Art. 1 – Principi e scopi

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione sono l'unico riferimento normativo fino alla completa attuazione del Piano Attuativo e prevarranno quindi sulle Norme Tecniche di Attuazione, vigenti e future, degli strumenti urbanistici comunali.

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione, disciplinano pertanto l'attuazione del Piano Attuativo dell'Area di trasformazione e Riqualificazione Urbanistica denominata ARU 05 del Comune di Brugherio.

Art. 2 – Rinvio ad altre disposizioni

In conformità ai principi della semplificazione e della economicità dell'attività amministrativa di cui alla legge 7 agosto 1990 n. 241 e successive modifiche ed integrazioni, si rinvia, per quanto non è previsto dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione, alle disposizioni statali e regionali nonché, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia.

Art. 3 – Principi interpretativi

In caso di non corrispondenza tra tavole cartografiche a scala diversa prevale sempre la tavola a scala più dettagliata.

In caso di contrasto tra elaborati progettuali e norme di attuazione prevalgono sempre le norme di attuazione.

Le Norme Tecniche di Attuazione sono prevalenti sulle disposizioni di regolamenti comunali fatta salva la compatibilità con prescrizioni di legge.

Art. 4 – Ambito di trasformazione e Rigenerazione Urbana

All'interno dell'Ambito di trasformazione e Rigenerazione Urbana (ARU) n°05 del PGT approvato del Comune di Brugherio si prevede l'insediamento delle seguenti destinazioni d'uso:

- | | |
|------------------------------------|--|
| H.1. FUNZIONI RICETTIVE | Attrezzature alberghiere: si intendono quelle destinate ad accogliere le attività ricettive alberghiere organizzate per fornire, con gestione unitaria, alloggio ed altri servizi accessori per il soggiorno, compresi eventuali spazi per la somministrazione di alimenti e bevande, quali hotel, alberghi, albergo-centro benessere, e relativi spazi accessori e di servizio. |
| C.2. MEDIE STRUTTURE DI VENDITA | Esercizi aventi superficie di vendita superiore a 250 mq e fino a 2.500 mq. |
| D.10. ATTIVITA' DIREZIONALI | Si intendono le attività direzionali, amministrative e finanziarie che comprendono: il credito; le assicurazioni; l'intermediazione finanziaria; il marketing; la comunicazione; le attività similari. |
| D.11. ATTIVITA' DI INTRATTENIMENTO | Strutture per il pubblico spettacolo, cinematografi, teatri, discoteche |

Art. 5 – Definizione, Parametri urbanistici ed Edilizi

St = Superficie territoriale (mq)

E' la superficie complessiva dell'area interessata dall'intervento comprensiva delle aree destinate all'edificazione, le aree di uso pubblico, le aree di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché delle strade.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Ut = Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)

Definisce la Superficie lorda di pavimento (Slp) massima, espressa in metri quadrati (mq), edificabile per ogni metro quadro di Superficie territoriale (St).

Sp = Superficie permeabile (mq)

E' la superficie sistemata a verde, libera da qualsiasi costruzione sul suolo ed in sottosuolo. Su tale superficie sono consentite esclusivamente pavimentazioni senza sottofondo cementizio o comunque impermeabilizzato per la sola formazione di spazi e percorsi pedonali, a condizione che le pavimentazioni stesse non abbiano un'estensione superiore al 30% dell'intera superficie drenante.

Slp = Superficie lorda di pavimento (mq)

E' la somma della superficie lorda di ogni piano dell'edificio misurata entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ai vari piani e soppalchi di interpiano, sia fuori terra che in sottosuolo, calcolate in conformità e in attuazione delle norme sul risparmio energetico.

Sono escluse dal calcolo della Slp le superfici:

- a) autorizzate che non hanno espresso Slp nelle pratiche edilizie precedenti;
- b) dei vani adibiti esclusivamente all'insediamento di impianti tecnologici, dei vani adibiti esclusivamente all'insediamento di impianti tecnologici al servizio del fabbricato e degli spazi necessari ai fini del rispetto delle norme di sicurezza e prevenzione incendi (ascensori, montacarichi, impianti di sollevamento in genere, scale di sicurezza antincendio, centrale termica e/o di condizionamento, autoclave, cabine elettriche, del gas e della telefonia, locali contatori, locali immondizie per la raccolta differenziata, silos, serbatoi, impianti di depurazione, ecc);
- c) di logge, terrazze, balconi, ballatoi e cavedi;
- d) a portico e pilotis;
- e) dei vani scala (ad eccezione delle scale interne al servizio della medesima unità immobiliare), dei pianerottoli di distribuzione ed androni ingresso;
- f) degli spazi destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli, realizzati sia in sottosuolo che in soprassuolo, compresi gli spazi di accesso e di manovra indipendentemente dal loro carattere pertinenziale e indipendentemente dalla loro altezza;
- g) dei locali comuni di pertinenza dell'edificio, compresi gli spazi di accesso, destinati al ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine, al gioco dei bimbi, alle sale riunioni condominiali, alle attività collettive, sempre che siano precisamente individuati in un

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

atto d'asservimento, da trasciversi nei pubblici registri e che dovrà essere obbligatoriamente citato negli atti di compravendita;

h) dei seminterrati, emergenti al massimo 1 metro dall'estradosso del primo solaio fuori terra e comunque con un'altezza interna fino a 2,60 metri e del tutto privi dei requisiti di aeroilluminazione naturale o artificiale richiesti per la permanenza continua di persone in relazione alla destinazione d'uso;

i) delle cantine e vani accessori interrati o seminterrati, quali lavanderie e depositi, con altezza interna fino a 2,60 metri e del tutto privi dei requisiti di aero-illuminazione naturale o artificiale richiesti per la permanenza continua di persone in relazione alla destinazione d'uso;

j) dei sottotetti e delle soffitte che non abbiano i requisiti di agibilità prescritti dal Regolamento Locale d'Igiene vigente, con altezza media ponderale inferiore a 1,50 metri accessibili solamente tramite botola;

k) dei locali accessori, quali depositi per gli attrezzi, le piccole serre, le casette in legno e simili, con un'altezza massima fino a 2,60 metri e con un massimo di 12,50 mq di superficie totale;

l) dei soppalchi limitatamente a quanto prescritto dal Regolamento Locale d'Igiene vigente;

m) degli spazi esterni di esercizi commerciali di vicinato e gli esercizi pubblici con licenza di somministrazione alimenti e bevande di dimensioni non superiori a 30 mq;

n) degli elementi di facciata degli edifici, quali i cappotti termici, gli elementi decorativi, le pareti ventilate, le serre bioclimatiche e quelle stagionali e tutti gli accorgimenti tecnici finalizzati al risparmio energetico, nei limiti e con l'osservanza delle disposizioni di cui alla L.R. n. 26/1995 e alla D.G.R. n. 8/5018 del 26/06/2007;

o) di tettoie a sbalzo e sporti aggettanti.

H = Altezza del fabbricato (ml)

E' pari alla differenza tra la quota zero ed una delle seguenti quote:

- per i fabbricati a destinazione diversa da quella residenziale, la quota massima di ingombro di qualsiasi manufatto.

La quota zero è pari a quella del marciapiede della strada veicolare pubblica di accesso, unico o principale, al lotto di pertinenza, oppure, in mancanza del marciapiede, è pari alla quota media del tratto della suddetta strada prossimo al fabbricato aumentata di 15 cm. In assenza della strada veicolare pubblica di accesso, la quota zero è quella media del terreno allo stato naturale prima dell'intervento.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Sf = Superficie fondiaria (mq)

E' la superficie del lotto edificato o edificabile, comprensiva delle aree di pertinenza dell'edificio, misurata al netto delle aree di uso pubblico, delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria nonché delle strade.

Pp = Parcheggi privati

E' la superficie destinata a parcheggio pertinenziale in relazione alla destinazione d'uso prevista dall'intervento, che dovrà essere localizzata all'interno della Sf; il posto auto dovrà avere una dimensioni minima pari a 2,50 x 5,00 metri al netto dell'area di manovra dei veicoli.

La dotazione di parcheggi privati è richiesta per i seguenti interventi:

- nuova costruzione;

Negli interventi come sopra definiti, devono essere riservati spazi da destinare a parcheggi, secondo i seguenti parametri minimi:

- per funzioni turistiche/ricettive si fissa un minimo di 1 posto auto/box per ogni stanza;

- per funzioni produttive/direzionali si fissa un minimo del 20% della Slp;

- per funzioni commerciali si fissa un minimo del 30% della Slp;

La verifica della dotazione degli spazi di sosta privati sopra specificati è autonoma e non computabile ai fini della dotazione di aree pubbliche e/o di uso pubblico.

Df = Distanza tra fabbricati

E' la distanza che intercorre tra le pareti perimetrali più sporgenti di due edifici.

Le distanze tra fabbricati sono disciplinate dall'art. 9 del D.M. n. 1444/1968 e dal Codice Civile.

Ai fini dell'applicazione del D.M. n. 1444/1968 corrispondono alle zone A gli ambiti urbani classificati dal PGT come nuclei di antica formazione; corrispondono alle zone C tutti gli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa. Nel caso in cui si confrontino pareti cieche la distanza minima è stabilita dal Codice Civile.

Art. 6 – Indici urbanistici

Area di trasformazione e Riqualificazione Urbana 05

St = 6.050 mq

Ut = 0,80 mq/mq

Slp = 4.850 mq

Sf = 3.374,49 mq

H = 16 piani abitabili fuori terra

Df= edificazione a confine su sedime esistente consentito

H.1. FUNZIONI RICETTIVE	slp massima	1.680 mq
D.10. ATTIVITA' DIREZIONALI	slp massima	1.680 mq
C.2. MEDIE STRUTTURE DI VENDITA	slp massima	1.145 mq
D.11. ATTIVITA' DI INTRATTENIMENTO	slp massima	345 mq

Si prescrive la realizzazione di “tetti verdi” per superfici piane superiori a 400 mq ed è consentito eseguire coperture piane praticabili per funzioni comuni al fabbricato.

Art. 7 – Distanze

1. La distanza tra edifici, tra edifici e confini di proprietà, tra edifici e confini stradali si determina misurando la distanza sulla retta orizzontale tra le superfici esterne delle murature perimetrali dell'edificio, al netto di corpi aggettanti aperti sino alla sporgenza massima di 1,50 metri.

2. La disciplina delle distanze come di seguito specificata e articolata, fatte salve le norme inderogabili del codice civile, non si applica a:

- cabine elettriche e manufatti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità (cabine di decompressione della rete del gas, impianti telefonici, ecc.);
- ai manufatti completamente interrati;
- ai manufatti da giardino (pergolati, gazebo, tendoni, arredi, ecc.) con un altezza massima fino a 2,60 metri e ai manufatti accessori di cui alla lettera k) dell'art. 3 - Slp;
- alle piscine all'aperto purché completamente interrate;
- alle strutture di arredo e impianti al servizio della collettività quali, a titolo esemplificativo, pensiline di attesa per il trasporto pubblico, opere artistiche, ecc.;
- i manufatti volti all'eliminazione delle barriere architettoniche (compresi i volumi tecnici degli ascensori), relativamente agli edifici esistenti.

Sono fatte salve tutte le eccezioni di legge finalizzate al risparmio energetico, nei limiti di spessore strettamente necessari all'adeguamento energetico e solo per interventi su edifici esistenti.

3. Distanza tra fabbricati (Df)

E' la distanza che intercorre tra le pareti perimetrali più sporgenti di due edifici.

Le distanze tra fabbricati sono disciplinate dall'art. 9 del D.M. n. 1444/1968 e dal Codice Civile.

Nel caso in cui si confrontino pareti cieche la distanza minima è stabilita dal Codice Civile.

E' ammessa l'edificazione in aderenza al fabbricato a confine, qualora venga edificato il nuovo manufatto sul sedime dell'immobile esistente.

4. Distanza dei fabbricati dai confini di proprietà (Dc)

È la distanza che intercorre tra le pareti perimetrali dell'edificio ed i confini di proprietà.

I confini che delimitano le zone a destinazione pubblica dalle altre zone sono equiparati, ai fini della distanza degli edifici dai confini, ai confini di proprietà (con l'esclusione delle zone destinate alla viabilità e alle aree di rispetto).

La distanza minima di edifici di nuova costruzione, di ampliamenti, di demolizioni e ricostruzioni (sostituzione edilizia) e di sopralzi di edifici esistenti, dai confini è pari a 5 metri. Le strutture totalmente interrato possono essere realizzate a confine.

Nel caso di sopralzi e recupero sottotetto è consentito mantenere il filo più avanzato del fabbricato esistente.

È ammessa la costruzione sul confine di proprietà o a distanza inferiore dai confini:

- quando esista già un edificio a confine sulla proprietà adiacente e il nuovo edificio viene realizzato a confine solo in corrispondenza del tratto di confine e dell'altezza in cui esiste l'edificio di altra proprietà (in aderenza);
- quando preliminarmente al rilascio del titolo abilitativo all'edificazione è stato stipulato tra le diverse proprietà interessate un atto, da trascrivere nei registri immobiliari, con il quale le parti si accordano reciprocamente per costruire sul confine o autorizzano l'interessato richiedente a realizzare il nuovo edificio a distanze inferiori dai confini;

5. Distanza dei fabbricati dal confine stradale (Ds)

È la distanza che intercorre tra la parete di un fabbricato che fronteggia una strada ed il ciglio della strada stessa, misurata sulla perpendicolare alla linea di limite degli spazi pubblici destinati alla viabilità esistenti o previsti dal PGT.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

La distanza minima dalla strada per le nuove costruzioni, gli ampliamenti e per le demolizioni e ricostruzioni (sostituzione edilizia) non può essere inferiore a 5 metri.

La distanza dalla strada può essere inferiore a quella indicata nel comma precedente nei seguenti casi:

- esigenza di allineamento rispetto a preesistenti cortine edilizie o edifici preesistenti per gli interventi nei nuclei di antica formazione ;
- allineamento, nell'ambito dello stesso isolato e sullo stesso lato della strada, rispetto ad edifici esistenti;
- specifica norma d'ambito;
- particolari e motivate situazioni quali ad esempio il mantenimento di allineamenti prevalenti e consolidati, il mantenimento di quinte edilizie o situazioni assimilabili;
- qualora prevista convenzionalmente in occasione di interventi indiretti;

Le strutture totalmente interrato possono essere realizzate a confine solo nei casi in cui non sia necessario mantenere uno spazio libero nel sottosuolo per esigenze tecniche (es. previsione allargamento strada esistente).

Nel caso di sopralzi e recupero sottotetto è consentito mantenere il filo più avanzato del fabbricato esistente.

Le norme del Codice della Strada e del relativo regolamento prevalgono su quanto sopra disposto ove comportino maggiore distanza dalle strade.

Art. 8 – Dotazione di parcheggi

H.1. FUNZIONI RICETTIVE	minimo di 1 posto auto/box per ogni stanza;
D.10. ATTIVITA' DIREZIONALI	minimo del 20% della SIp;
C.2. MEDIE STRUTTURE DI VENDITA	minimo del 30% della SIp;
D.11. ATTIVITA' DI INTRATTENIMENTO	minimo del 30% della SIp;

Art. 9 – Regole operative per l'attuazione del Piano Attuativo

All'interno dell'Area di trasformazione e Riqualficazione Urbanistica 05 sono vietate tutte le destinazioni funzionali non esplicitamente indicate nel Piano Attuativo.

Le quantità delle funzioni principali, stabilite nel Piano Attuativo, non potranno mai essere superate complessivamente a seguito di cambi d'uso con e senza opere di urbanizzazione.

Art. 10 – Destinazioni d'uso

Come prescritto nell'art. 4 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, le destinazioni da insediarsi non possono subire variazione, ma è a discapito del proponente, variare la disposizione degli stessi all'interno dell'edificio, fermo restando le quantità e la fattibilità degli spostamenti. Le superfici degli spazi comuni sono di uso comune delle unità da insediare e non computate nel calcolo della slp. Tali aree di pertinenza dell'intero immobile non dovranno essere quindi censite.