NTS - NORME TECNICHE SPECIFICHE DEL P.L. VIGNETTA

L'edificazione all'interno del Piano di Lottizzazione Vignetta è regolato dalle presenti Norme Tecniche Specifiche (NTS) e, per quanto qui non previsto, dalle Norme Tecniche d'Attuazione (NTA) vigenti.

- Le destinazioni funzionali ammesse sono:
  - Residenza
  - Tutte le destinazioni d'uso consentite dalle Norme Tecniche di Attuazione per la zona omogenea C2 compatibili con la destinazione principale residenziale.
- Gli indici urbanistici ed edilizi applicabili sono i seguenti:
  - Superficie Lotti, Volumetria edificabile e Superficie coperta massima: (vedasi Tabella "CALCOLI PER LA FORMAZIONE DEI LOTTI":
  - E' consentito un limite massimo di mq. 400,00 di superficie coperta per ogni edificio.
  - Mediante la stipula di impegnative volumetriche, regolarmente registrate e trascritte, è consentito trasferire quote di capacità insediativa (volume edificabile e superficie coperta) tra lotti anche non contigui all'interno del Piano di Lottizzazione, con esplicita rinuncia a successive utilizzazioni delle quote trasferite da parte del cedente; l'impegnativa volumetrica non è necessaria nel caso di rilascio di un unico titolo per costruire su lotti che appartengono alla stessa proprietà.
  - Nel caso di accorpamento di lotti, le proprietà interessate dovranno presentare un progetto unico che, prevedendo eventualmente l'edificazione frazionata in tempi successivi, consenta al responsabile del procedimento di valutare complessivamente l'intervento.
  - Numero massimo di piani fuori terra: 2
  - Hv (Altezza ai fini volumetrici) ≤ 6,40 mt.
  - Hm (Altezza massima) ≤ 9,00 mt. (6,40+2,60)
  - la quota del terreno sistemato intorno ai fabbricati potrà essere al massimo 30 cm. più alta della quota mezzeria strada misurata nel punto medio del Lotto sul fronte della strada stessa.
  - in una fascia distante cinque metri dal confine con le attuali zone edificate esterne al perimetro del Piano Attuativo, viene esclusa l'applicazione dell'art. 25 delle NTA e non è consentito realizzare superfici non drenanti, tranne che per la formazione di accessi e/o rampe di accesso a locali e autorimesse interrati.
  - è esclusa l'applicazione della norma di cui all'ultimo comma dell'art.26 delle NTA del Prug vigente, in ordine alla rimodellazione del piano campagna.
  - fatto salvo quanto ai punti precedenti, il terreno all'interno dei lotti dovrà essere sistemato raccordando con pendenza costante le quote del marciapiede lungo la strada di P.L. di nuova formazione, con le quote attuali esistenti in corrispondenza dei limiti del P.L.
- La disposizione planivolumetrica, le sagome degli edifici e gli accessi evidenziati nella presente tavola e nella tavola N. 8 - Planivolumetrico, sono da considerarsi indicativi e suscettibili di modificazioni in sede di rilascio del titolo per costruire, sempre nell'ambito della normativa vigente, nel rispetto sostanziale dei criteri informatori del Piano di Lottizzazione, sempre a condizione che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del Piano, non incidano sul dimensionamento globale dell'insediamento e non diminuiscano la dotazione di aree ad uso pubblico.
- Le quote in progetto, riportate nella presente tavola, costituiscono nuova "quota del piano del terreno naturale" ai sensi dell'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione.
- Il progetto per l'edificazione in ogni lotto dovrà prevedere tutti i manufatti e le soluzioni tecniche necessarie per evitare, anche ai sensi dell'art. 913 del Codice Civile, l'immissione di acque meteoriche superficiali nelle aree edificate contigue non interessate dalla lottizzazione, con particolare attenzione ai terreni a quota inferiore. Le opere di cui al presente comma, dovranno essere eseguite prima dell'inizio dei lavori di costruzione degli edifici e prima di qualsiasi modifica delle quote del terreno.
- Nell'area di pertinenza di ogni edificio o gruppo di edifici si dovrà realizzare una vasca di accumulo, che consenta di utilizzare ad uso irriguo l'acqua piovana, proveniente dalla copertura, tramite idonei sistemi di pompaggio. La vasca dovrà avere un volume pari a 0,0075 volte la superficie scoperta drenante dell'area interessata, con un minimo di 3,00 mc. ed un massimo di 30,00 mc.
  La vasca di accumulo inoltre dovrà essere dotata di un sistema di filtraggio per l'acqua in entrata e di uno sfioratore sifonato per convogliare l'eventuale acqua in eccesso al pozzo perdente che dovrà essere realizzato di dimensioni adeguate e con le caratteristiche previste dal D.M. 4.2.77.
- Le acque nere dovranno essere chiarificate nei singoli lotti in vasche biologiche e quindi convogliate alla rete acque nere in progetto. Prima dell'innesto nella rete in progetto, dovranno essere realizzati, all'interno dei singoli lotti, pozzetti di ispezione per consentire un controllo delle acque immesse secondo le specifiche che fornirà l'Ufficio Tecnico comunale o il Regolamento di Fognatura.
- Le recinzioni fronteggianti gli spazi pubblici, dovranno essere di tipo aperto con inferriate a disegno lineare e semplice di colore grigio scuro, con altezza massima di cm.150 poggiate sul muretto in calcestruzzo con altezza media non superiore a cm. 50. Lungo i confini di proprietà non fronteggianti strade pubbliche, sono ammesse recinzioni in rete metallica o profilati metallici di colore verde con altezza massima di cm. 200.
- Contemporaneamente alla formazione dei marciapiedi, ed in ogni caso entro i termini previsti per il completamento delle opere di urbanizzazione, ogni Lottizzante dovrà realizzare, con oneri a proprio carico, un muretto in calcestruzzo interamente ricadente sulla proprietà privata, a delimitazione degli spazi pubblici. Tale muretto dovrà avere spessore di almeno cm. 20 e altezza non inferiore alla quota prevista della pavimentazione finita o del terreno nello spazio da delimitarsi, sarà di proprietà del Lottizzante che lo ha eseguito, potrà essere sopralzato per la realizzazione della recinzione definitiva in conformità alle norme vigenti, dovrà essere previsto e realizzato su tutti i lati confinanti con gli spazi pubblici.
- La manutenzione delle aree a verde pubblico interne al perimetro del P.A. sarà a carico dei Lottizzanti anche successivamente alla cessione al Comune.
- Nella richiesta del titolo per costruire sui singoli lotti, potranno essere previste tutte le destinazioni d'uso consentite dalle Norme Tecniche di Attuazione per la zona omogenea C2 compatibili con la destinazione principale residenziale. Qualora le aree necessarie per il soddisfacimento degli standard urbanistici previsti dalla normativa vigente per la nuova destinazione fossero superiori a quelle cedute con il progetto di P.A., la proprietà del lotto interessato dovrà cedere e/o monetizzare ulteriori aree fino al raggiungimento degli standard necessari (differenza tra aree necessarie e aree già cedute desunte dal prospetto riportato nella Relazione Illustrativa).

La piantumazione dell'area a verde pubblico lungo la SP23 sarà oggetto di studio specifico in fase di progettazione esecutiva

CARATTERISTICHE PLANO-VOLUMETRICHE

Superficie Territoriale P.L. (mq)	**49.516**
S.L.P. Lotti Commerciali (mc)	**3.795**
Volume Lotti residenziali) (mc)	**13.225**
Superficie Coperta Ammessa Sc (mq)	**9.785**
Superficie a Standard generati (mq) come da art.11 P.d.R Lotti commerciali (100% S.l.p) Lotti residenziali (V/150 x 39.75 mq/ab)	 **7.299,63** 3.795 3.504,63
Superficie in Cessione per Viabilità (mq)	**4.540**
Area per viabilità asservita ad uso pubblico (mq)	**1.832**
Superficie in cessione per Standard (mq)	**7.300**
Superficie Fondiaria (mq)	**37.676**
Altezza max ai fini volumetrici edifici residenziali (m)	6,40
Altezza max al colmo edifici residenziali (m)	9,00
Altezza max sotto tegolo edifici commerciali (m)	5,00
Altezza max prospetto esterno edifici commerciali (m)	7,50
Distanze dai confini	5,00 m o 0.00 con convenzione tra i confinanti
Distanze tra edifici	10,00 m
Distanze dal ciglio stradale	5,00 m per strade con larghezza sino a 7,00 m 7,50 m per strade con larghezza oltre 7,00 m

LEGENDA

- PERIMETRO PIANO ATTUATIVO
- EDIFICI ESISTENTI
- SAGOMA INDICATIVA EDIFICI IN PROGETTO:
  - A DESTINAZIONE COMMERCIALE
  - A DESTINAZIONE RESIDENZIALE
- PERIMETRO DI EDIFICABILITA'
- INDICAZIONI DI ACCESSO
- VERDE PRIVATO
- VERDE PUBBLICO
- STRADA DI P.A. IN PROGETTO
- PARCHEGGIO
- MARCIAPIEDE - PISTA CICLABILE
- Lagerstroemia a cespuglio
- Lagerstroemia ad alberello
- Ligustrum Japponico
- Ligustrum Japponico (quinta alberata interna ai lotti)
- Attraversamento pedonale protetto rialzato
- 100 — n° 100 posti auto in progetto
- 337.60 — Quote sistemazione terreno in progetto
- 337.60 — Quote strada in progetto
- 337.60 — Quote strada esistente
- 337.60 — Quote terreno esistente

COMUNE DI
APPIANO GENTILE
PROVINCIA DI COMO

VARIANTE PIANO DI LOTTIZZAZIONE VIGNETTA

OGGETTO
PLANIMETRIA GENERALE IN PROGETTO

Delibera C.C. di Adozione
N. del

Delibera C.C. di Approvazione
N. del

PROGETTISTA
Dott. Ing. Sabia Eugenio
Albo Ingegneri di Como n° 1816
cod. fisc. SBA GNE 69C26 C933T
Recapito c/o
Guffanti A. Spa
Guanzate (Como)

COMMITTENTI
Guffanti A. S.p.A
G.I.F. S.r.l.
Meraviglia S.p.A.
Bellocchi Silvio
Orsenigo Alessandrina
Rimoldi Carlo
Rimoldi Paolo
Rimoldi Federica
Busnelli Franca
Casa Nuova S.r.l.

DISEGNATORE
Arch. Tettamanzi R.

GUFFANTI A.
PROGETTAZIONE
Guffanti A. Spa
Società con socio unico sottoposta a direzione e coordinamento da parte di Ginvest Spa
Via Bancora e Rimoldi 37
22070 Guanzate (Como)
Centralino
T 031 3527301
F 031 976719
ufficiotecnico@guffanti.it

TAVOLA N° 3

SIGLA P.L. 02-14 | SCALA 1.500 | DATA 20/07/2015

E' VIETATA QUALSIASI RIPRODUZIONE ANCHE PARZIALE SENZA AUTORIZZAZIONE.