

**PROPRIETÀ O AVENTI TITOLO**

SOCIETÀ SERENA RE SRL.  
VIA DANTE, 45 20851  
LISSONE (MB)  
P.I. 07001540967

LEGALE RAPPRESENTANTE  
ESPOSITO FRANCESCO  
C.F. SPSFNC68H27B162H

**COMUNE DI ARESE**

**IL PROPRIETARIO**

**IL PROGETTISTA**

*Studio Archistaff*  
.....  
.....

*fr. Bettinardi*  
.....  
.....

PROVINCIA DI MILANO  
PUBBLICITÀ E CONSULENZA  
DELLA  
BETTINARDI  
GIUSEPPE  
5116

**DATA**

**ALLEGATO**

**GIUGNO 2017**

**I**

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO ART. 20 NTA PGT  
VIA SENATO N. 8 - ARESE (MI) - FOGLIO 6 MAPP. 1489-1490-1491

**NORME DI ATTUAZIONE  
PERMESSO DI COSTRUIRE  
CONVENZIONATO**

**PROGETTISTA:**

**ARCHISTAFF**

architetti associati

arch. bettinardi giuseppe  
arch. naimor maurizio  
arch. nozza paolo

ARCH. BETTINARDI GIUSEPPE  
VIA PAPA GIOVANNI XXIII N. 3  
20020 ARESE - MILANO  
EMAIL [STUDIO@ARCHISTAFF.IT](mailto:STUDIO@ARCHISTAFF.IT)  
PEC [BETTINARDI.5116@DAMILANO.IT](mailto:BETTINARDI.5116@DAMILANO.IT)  
TEL. 02-99760244 FAX. 0299760257

# **PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO VIA SENATO 8 - ARESE NORME DI ATTUAZIONE**

## **ART. 1**

L'attuazione del PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO di Via Senato, 8 avverrà nel rispetto dei criteri di seguito descritti, di quanto disciplinato dal Piano del Governo del Territorio del Comune di Arese con riferimento particolare alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, del vigente Regolamento Edilizio del Comune di Arese.

## **ART. 2**

La realizzazione dell'edificio è subordinata al rilascio da parte dell'Amministrazione Comunale del relativo Permesso di Costruire Convenzionato, nonché all'approvazione dell'Esame dell'Impatto Paesistico del progetto (Circolare Comunale 1/2006 D.G.R. 08.11.2002 n.7/II045).

## **ART. 3**

E' consentito apportare durante l'esecuzione delle opere delle variazioni alla collocazione del fabbricato nell'ambito dell'area destinata alla privata edificazione delimitata dal "limite di traslazione degli edifici", riportata nelle tavole di progetto planivolumetrico e denominata come "area di galleggiamento", nonché alla configurazione e sagoma dello stesso purché nel rispetto delle norme e nei limiti del volume massimo consentito nel rispetto del P.G.T .

## **ART. 4**

Non costituiranno variante del Permesso di Costruire Convenzionato i diversi eventuali criteri di calcolo del volume che venissero introdotti da regolamentazioni comunali che dovessero entrare successivamente in vigore, fermo restando la volumetria massima e la S.L.P. (Superficie Lorda di Pavimento) massima qui assentita. Vincolante sarà comunque l'altezza massima degli edifici stabilita in 13,50 m.

## **ART. 5**

Si dovranno prevedere, nel Permesso di Costruire Convenzionato, un numero di autorimesse private per una superficie complessiva non inferiore a quanto disposto dall'art. 41 - sexies dalla Legge 1150/1942, come modificato dall'art. 2 della Legge 122/1989 e comunque dovrà essere garantito un rapporto fra "posti auto" e "numero di alloggi" non inferiore a 2/1 considerando una superficie minima per posto auto non inferiore a 12.50 mq, e una superficie minima per due posti auto non inferiore a 20.00 mq. Verrà altresì destinata almeno un'autorimessa come posto auto pertinenziale per ogni unità residenziale. Per i monolocali nel rapporto non inferiore a 1/1. Il tutto in conformità a quanto previsto all'art. 92 del R.E.

## **ART. 6**

I passi carrai saranno realizzati in osservanza dell'art. 46 comma 1.2.3 del Regolamento esecutivo del Codice della strada (DPR 16/12/92 n° 495).

## **ART. 7**

La progettazione dovrà rispettare le caratteristiche indicate nell'allegata – Relazione morfo-tipologica e relazione di Permesso di Costruire Convenzionato, nelle quali vengono enunciate le caratteristiche tipologiche ed architettoniche del fabbricato, ed in particolare le seguenti prescrizioni:

- 1) Gli edifici dovranno avere copertura a falde inclinate;
- 2) Sulle coperture non è consentita la messa in opera di "eternit ecologico" e/o lamiere grecate;
- 3) Le facciate degli edifici possono essere intonacate al plastico o similari, oppure devono prevedere un corretto rapporto tra parti rivestite con mattoni faccia a vista (o lastre pietra) e parti rivestite con intonaci colorati;
- 4) Non sono consentiti rivestimenti di facciata con materiale lucido;
- 5) Le antenne per ricevere le emissioni radiotelevisive e satellitari saranno di tipo centralizzato. Sarà vietata, con divieto da estendere anche ai futuri Regolamenti condominiali, l'installazione di antenne private su balconi e/o terrazze.

## **ART. 8**

Le aree destinate a verde saranno assoggettate all'uso esclusivo a favore degli alloggi del Permesso di Costruire Convenzionato; saranno suscettibili di modifiche sia nella forma che nella collocazione, fermo restando il rispetto della superficie minima prevista. Tali aree dovranno essere sistemate in modo idoneo all'uso, le opere relative dovranno essere realizzate in modo organico e graduale in rapporto alla costruzione dei fabbricati.

## **ART. 9**

La delimitazione tra spazi pubblici e spazi privati dovrà essere attuata con idonee recinzioni aventi un'altezza massima di 2.50 ml riferita al piano dello spazio pubblico antistante. Tali recinzioni dovranno rispettare quanto stabilito dal Regolamento Edilizio Comunale, art. 84 – Recinzioni.

## **ART. 10**

I soggetti attuatori si impegnano alla sistemazione delle aree destinate a servizi pubblici e standard urbanistici sulla base del progetto ed in conformità alle prescrizioni impartite dai competenti uffici comunali, al fine di una corretta esecuzione delle opere nonché al progetto esecutivo che sarà oggetto di apposito titolo abilitativo.

## **ART. 11**

Le unità immobiliari all'interno del Permesso di Costruire Convenzionato saranno destinate a residenza, sarà comunque possibile nel limite e nel rispetto delle norme previste nel P.G.T. destinare ad uso direzionale GF III° lettera "a" e/o collettive e di pubblico interesse GF VI° lettera "a" e lettera "e" descritte all' art.10. Destinazioni D'Uso del Piano delle Regole delle NTA.

## **ART. 12**

I progetti esecutivi dovranno rispettare le norme stabilite dal vigente Regolamento Locale d'Igiene con particolare riferimento alla verifica della superficie a verde percolante e piantumabile - art.3.3.6. R.L.I. Superficie scoperta e drenante di proprietà. Il progetto prevede la realizzazione di 725 mq di superficie percolante minima, derivata dall'applicazione della percentuale del 35% sulla superficie territoriale. Per il raggiungimento della superficie drenante prevista verranno computate le superfici a verde esterne al perimetro della superficie fondiaria, ma oggetto di intervento e riqualificazione del verde lungo la via Senato. Tale calcolo si rende indispensabile per ottemperare alla realizzazione di adeguate superfici di parcheggio, così come stabilito al precedente art.5 delle presenti norme. Verrà messa a dimora 1 pianta ogni 70.00 mq di superficie a verde.

## **ART. 13**

In progetto dovrà tenere conto dell'orientamento degli edifici per un razionale soleggiamento degli appartamenti; rimane vietata, secondo le norme del Regolamento Locale di Igiene, la realizzazione di unità abitative nelle quali tutti gli spazi di abitazione abbiano affaccio solo verso Nord (dove affaccio a nord viene inteso quello in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°). Le unità abitative dovranno obbligatoriamente prevedere doppio riscontro d'aria, ovvero le superfici finestrate apribili dovranno essere ubicate su diverse pareti perimetrali, contrapposte o non contrapposte. Il requisito del doppio riscontro d'aria potrà essere derogato solo per i monocali a condizione che vi sia la predisposizione di una canna di aerazione naturale di adeguate dimensioni, oppure la presenza di superficie finestrata apribile, di adeguate dimensioni, sopra la porta di ingresso purché prospiciente su spazio esterno aperto ed in posizione opposta all'apertura di aerazione sussidiaria, come previsto dal vigente Regolamento Locale di Igiene.

## **ART.14**

Prima della realizzazione delle opere e della demolizione degli esistenti fabbricati dovranno essere completate le indagini indicate nella relazione geologica, geotecnica e sullo stato di contaminazione del suolo, di dette indagini dovrà essere ottenuto parere favorevole al progetto d'indagine e preventivamente comunicare il Programma dei Lavori agli Enti competenti per il territorio. Sarà facoltà degli Enti richiedere o riservarsi ulteriori indagini di controllo sullo stato dei suoli.

Nel caso in cui risultassero stati di contaminazione verrà eseguito, a cura dell'operatore, un idoneo intervento di bonifica sulle basi delle indicazioni che verranno impartite dai competenti enti territoriali. In tal caso non potranno essere eseguiti gli interventi di trasformazione previsti prima dell'avvenuta completa e puntuale attuazione degli interventi di bonifica certificata dagli enti competenti.

## **ART. 15**

Al fine di garantire miglior confort abitativo, unitamente al Permesso di Costruire Convenzionato verrà trasmesso il progetto di verifica e dei requisiti acustici passivi dell'edificio redatti in conformità al DPCM del 5.12.97 nonché della Legge n° 447 del 26.10.95., – Relazione indagine acustica.

Il progetto dovrà utilizzare materiali con caratteristiche fonoassorbenti nelle intercapedini e nelle solette. Adottare, sui lati esposti a rumore, serramenti ad alto isolamento acustico.

Al fine di garantire il corretto isolamento degli edifici, nel rispetto delle verifiche delle condizioni termoigrometriche ambientali, dovrà essere effettuata una progettazione che rispetti gli standard previsti per il contenimento dei consumi energetici (L.10/91-DLgs 311/06).

Alla realizzazione della costruzione a rustico, verranno eseguite nuove indagini acustiche, qualora si riscontrassero valori difforni dalla prima indagine, verranno applicate adeguate soluzioni tecniche atte a consentire la certificazione dei parametri di progettazione.

## **ART. 16**

L'Attuazione del Permesso di Costruire Convenzionato avverrà nel rispetto della vigente normativa Nazionale e Regionale relativa al superamento delle barriere architettoniche in particolare:

- 1) Verranno realizzati parcheggi per persone con impedita capacità motoria nell'ambito delle porzioni private, dei parcheggi privati e delle parti comuni;
- 2) Verrà garantito l'adempimento al principio di accessibilità alle parti comuni mediante la presenza di ascensori rispondenti alla vigente normativa, a servizio di tutti i piani dell'edificio, compreso il piano interrato;
- 3) Le unità eventualmente destinate all'uso direzionale saranno dotate di almeno un servizio igienico visitabile;
- 4) Verranno garantiti dislivelli minimi concessi dalle norme per il superamento barriere architettoniche tra le pavimentazioni delle unità abitative e dei balconi/porticati.
- 5) L'ingresso pedonale sarà fornito di adeguata copertura a protezione delle

persone dalle precipitazioni atmosferiche.

Per tutto ciò qui non richiamato si fa riferimento alla "Guida per l'applicazione delle normative relative al superamento barriere architettoniche" redatta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Arese.

#### **ART. 17**

Il complesso residenziale dovrà prevedere che le acque nere, ed eventualmente quelle di prima pioggia, vengano conferite nella rete di fognatura comunale, previo parere dell'organo competente.

Le acque di seconda pioggia potranno essere disperse nel suolo mediante idonei pozzi perdenti, il cui dimensionamento è documentato dalle indagini geologiche; nel caso in cui in fase esecutiva risultasse più opportuno lo scarico delle acque bianche in fognatura, l'impianto fognario prevederà la realizzazione di idonee vasche di laminazione il cui dimensionamento seguirà le disposizioni del Regolamento di fognatura comunale .

#### **ART. 18**

Nell'area dovrà essere previsto idoneo locale rifiuti, realizzato secondo le vigenti norme del Regolamento Locale di Igiene (Cap. III, lettera H, art. 3.4.23/24) e del Regolamento Edilizio.

#### **ART. 19**

Entro 36 mesi dalla stipula della Convenzione verranno realizzate, a cura e spese dell'Operatore, le opere di adeguamento urbanistico e architettonico delle infrastrutture esterne, previo ottenimento dalle prescritte autorizzazioni dagli enti competenti.

Il progetto esecutivo relativo alle opere di urbanizzazione (parcheggi pubblici, costituzione di tratto di pista ciclabile nella fascia aderente alla via Senato ) verrà redatto sulla base delle indicazioni fornite dall'amministrazione del Comune di Arese, e predisposto sulla base di quanto indicato nel presente Permesso di Costruire Convenzionato.

#### **ART. 20**

Per quanto riguarda i requisiti delle costruzioni e rispondenza ai criteri per la qualità energetica e bioclimatica, si precisa che la realizzazione degli edifici avverrà in conformità all'art. 105 del Regolamento Edilizio ed alle "Linee guida per la progettazione bioedilizia ed il contenimento energetico".

#### **ART. 21**

Le indicazioni progettuali e di realizzazione rispetteranno le prescrizioni per la piantumazione del verde e delle aree destinate a parcheggio presenti nel repertorio B allegato al PTCP, che propone soluzioni finalizzate alla migliore integrazione ambientale ed alla mitigazione degli impatti di opere infrastrutturali e di insediamento urbanistico.

