

Dott. Arch. Mauro De Gaudenzi

Via IV Novembre, 2
Bagnolo Cremasco
26010 Cremona
Tel. 0373/649171 – 328/7077356

Iscrizione Ordine degli Architetti
della Provincia di Cremona
n. 587

COMUNE DI BAGNOLO CREMASCO

PROVINCIA DI CREMONA

Piano Attuativo di iniziativa privata residenziale-commerciale

“Ambito di Trasformazione Residenziale 2”

ai sensi della l.r. 12/2005 e ai sensi dell’art. 5 comma 3 parte prima del P.d.R. del P.G.T. del Comune di
Bagnolo Cremasco

“NUOVA BADIA U.M.I. N.1”

TAV. 10 – NORME TECNICHE P.A.

I PROPRIETARI:

FRANCESCONI ROSOLINO _____

FRANCESCONI ENRICA ROSA _____

DELIBERATO: IL SINDACO _____

APPROVATO: IL SEGRETARIO COMUNALE _____

IL PROGETTISTA:

Architetto MAURO DE GAUDENZI

Dott. Arch. Mauro De Gaudenzi

Via IV Novembre, 2
Bagnolo Cremasco
26010 Cremona
Tel. 0373/649171 – 328/7077356

Iscrizione Ordine degli Architetti
della Provincia di Cremona
n. 587

INDICE

- Art. 1 - Riferimenti
- Art. 2 – Elaborati di Piano
- Art. 3 – Unità minime d'intervento
- Art. 4 – Rilievo aggiornato dello stato di fatto
- Art. 5 – Computo della cubatura per gli oneri relativi
- Art. 6 – Compensazione, perequazione urbanistica e trasferimenti volumetrici
- Art. 7 – Incentivazione volumetrica
- Art. 8 – Altezze degli edifici e distanze dalle vie pubbliche
- Art. 9 – Interventi di costruzione
- Art. 10 – Materiali da costruzione
- Art. 11 – Standards pubblici e parcheggi privati
- Art. 12 – Costruzioni di uffici, negozi e attività commerciali in genere
- Art. 13 – Aree private scoperte
- Art. 14 – Recinzioni di delimitazione dei lotti rispetto alle proprietà pubbliche e alle proprietà private
- Art. 15 – Norme di legge e regolamento

Dott. Arch. Mauro De Gaudenzi

Via IV Novembre, 2
Bagnolo Cremasco
26010 Cremona
Tel. 0373/649171 – 328/7077356

Iscrizione Ordine degli Architetti
della Provincia di Cremona
n. 587

Art. 1 – Riferimenti

L'area identificata catastalmente con i mappali n° 405 del Foglio n° 4 del N.C.T. del Comune di Bagnolo Cremasco, è oggetto del presente Piano Attuativo a destinazione residenziale-commerciale di vicinato ai sensi della Legge Regionale n° 12/2005 e ai sensi dell'art. 5 comma 2 parte 1° del P.d.R. del P.G.T.

Art. 2 – Elaborati di Piano

1. Inquadramento urbanistico: estratto di mappa, estratto di P.G.T., elaborato planimetrico d'insieme con schema di viabilità generale fuori comparto U.M.I. n° 1, rilievo e dimostrazione Superficie Territoriale, tavola verifica distanze allevamenti limitrofi, indicazione delle proprietà e delle Unità minime di intervento;
2. Elaborato Planimetrico scala 1:250;
3. Distanze dai confini da aree pubbliche verde a standard e ciclabile; opere di urbanizzazione: standard a verde, parcheggi, ciclabile;
4. Opere di urbanizzazione: Vista 1: sottoservizi opere di urbanizzazione primarie: fognatura acque bianche (ipertubo) e acque nere;
5. Vista 2: sottoservizi opere di urbanizzazione primarie: linea gas e acqua;
6. Opere di urbanizzazione: Vista 3: sottoservizi opere di urbanizzazione primarie: linea elettrica, linea di illuminazione pubblica, linea telefonica;
7. Elaborato segnaletica orizzontale e verticale, accessi ai lotti;
8. Sezioni abitazioni tipo, sezioni stradali, sezioni camerette di ispezione, esempi recinzioni;
9. Relazione tecnica e fotografica;
10. Norme tecniche;
11. Tabella di calcolo con parametri urbanistici;
12. Computo metrico delle opere di urbanizzazione – Strade di lottizzazione, Superfici a parcheggio;
13. Computo metrico – Sottoservizi.
14. Schema di convenzione riferita alla U.M.I.n° 1 e schema di convenzione per edilizia agevolata.

Dott. Arch. Mauro De Gaudenzi

Via IV Novembre, 2
Bagnolo Cremasco
26010 Cremona
Tel. 0373/649171 – 328/7077356

Iscrizione Ordine degli Architetti
della Provincia di Cremona
n. 587

Art. 3 – Il Piano Attuativo

L'attuazione del Piano Attuativo interesserà le aree censite nel N.C.T. al Foglio 4 Mappali 405 nel quale sarà prevista la realizzazione di lotti per l'edificazione di fabbricati a destinazione prevalentemente residenziale e commerciale di vicinato, delle aree a standard e delle strade interne di lottizzazione.

In particolare il progetto prevede:

- a. La realizzazione delle nuove strade pubbliche di lottizzazione, e dei relativi innesti con la via Sandro Pertini;
- b. La realizzazione dei sottoservizi necessari ai fabbricati di nuovo insediamento;
- c. La realizzazione delle aree destinate a parcheggi pubblici e del verde pubblico a standard;
- d. Il rispetto delle destinazioni d'uso previste dal P.G.T. del Comune di Bagnolo Cremasco.

Il Piano Attuativo sarà oggetto di più Permessi di Costruire e/o Denuncia di Inizio Attività, che rispettino le categorie normative di intervento, la destinazione d'uso degli spazi scoperti dell'unità edilizia, i vincoli di sistemazione delle aree di pertinenza.

Dove tuttavia, per la complessità del tessuto edilizio e/o per le stratificazioni delle proprietà, potranno essere consentiti interventi articolati secondo fasi successive il cui livello minimo potrà essere riferito all'unità immobiliare.

Art. 4 – Rilievo aggiornato dello stato di fatto

I progetti definitivi delle opere di urbanizzazione, oggetto del presente Piano Attuativo di iniziativa privata a carattere prevalentemente residenziale, si basano su rilievo celerimetrico dello stato di fatto redatto in scala 1: 500 comprensivo di piante e della documentazione fotografica.

Le domande di Permesso di Costruire e/o Denuncia di Inizio Attività riguardanti gli immobili compresi nel Piano Attuativo dovranno essere corredate dai seguenti elaborati e dai seguenti elementi di analisi e progettuali:

- a) rilievo quotato dello stato di fatto del lotto oggetto di intervento in scala 1: 500;
- b) relazione tecnica – illustrativa, tesa ad esplicitare le soluzioni progettuali e i criteri informativi del progetto;
- c) elaborati grafici e relazioni tecniche previste dalle normative vigenti al momento della richiesta di Permesso di Costruire e/o Denuncia di Inizio Attività.

Art. 5 – Computo della cubatura per gli oneri relativi

Dott. Arch. Mauro De Gaudenzi

Via IV Novembre, 2
Bagnolo Cremasco
26010 Cremona
Tel. 0373/649171 – 328/7077356

Iscrizione Ordine degli Architetti
della Provincia di Cremona
n. 587

Le superfici edificabili sono computate secondo le disposizioni dello strumento urbanistico comunale vigente.

Art. 6 – Compensazione e trasferimenti volumetrici

È possibile trasferire la volumetria tra i lotti del Piano Attuativo mediante atto pubblico trascritto nei pubblici registri e trasmesso al Comune di Bagnolo Cremasco e all'Ufficio Tecnico per opportuna conoscenza.

La divisione dei lotti indicata nelle tavole allegate al P.L. è indicativa. E' possibile frazionare o unire più lotti tra loro conferendo la volumetria necessaria, e quindi anche maggiore o inferiore a quella prevista dall'indice fondiario. Tali atti dovranno essere pubblici e comunicati all'Ufficio Tecnico del Comune.

Art. 7 – Incentivazione volumetrica

Sono ammesse tutte le incentivazioni volumetriche previste dalla Legge.

Art. 8 – Altezze degli edifici e distanze dalle vie pubbliche

Le altezze massime consentite per gli edifici in funzione del numero dei piani abitabili sono indicate nelle sezioni tipo della tavola n. 8 del Piano Attuativo.

La distanza minima degli edifici dalle pubbliche vie esistenti via Sandro Pertini e nelle nuove strade di lottizzazione sarà di 5,00 m, mentre dal verde pubblico standard centrale di lottizzazione, dai percorsi pedonali di accesso al verde pubblico e dalle ciclabile in progetto sarà di mt. 3,5 (vedasi tavola n.2).

E' possibile l'edificazione a confine di locali accessori, come previsto dal Piano delle Regole del P.G.T., tra i lotti del piano attuativo e tra le proprietà ricomprese nella perimetrazione del piano qui presentato.

La S.N.R. (superficie non residenziale) è ammessa nella misura massima del 50% della SLP massima ammissibile dal lotto.

Nel calcolo della S.N.R. sono escluse le superfici interrato o seminterrate (con quota lorda fuori terra di max 1.30 mt) relative ai corselli di manovra antistante ai box, ai vani scala di collegamento ai box, ai corselli di accesso ai box.

Dal calcolo della S.N.R. sono esclusi inoltre i box fuori terra pertinenziali agli edifici unifamiliari, bifamiliari e trifamiliari nel limite massimo della L. 122/89.

Dott. Arch. Mauro De Gaudenzi

Via IV Novembre, 2
Bagnolo Cremasco
26010 Cremona
Tel. 0373/649171 – 328/7077356

Iscrizione Ordine degli Architetti
della Provincia di Cremona
n. 587

Art. 9 – Interventi di costruzione

Costruzione Edilizia

Per gli edifici soggetti a costruzione edilizia si cercherà di realizzare immobili secondo le vigenti normative in materia, conformando la tipologia architettonica al contesto circostante.

È possibile modificare il livello degli impalcati per realizzare solai o soppalchi, all'interno e all'esterno del sedime dell'edificio, che permettano di ottenere il migliore adattamento alle condizioni abitative, nonché al recupero di spazi aventi altezze interne adatte a tale scopo e nel rispetto delle vigenti normative.

È altresì consentito modificare le quote delle coperture degli edifici, anche in termini di pendenze, e quindi anche la quota d'imposta della gronda, pur nel rispetto delle pendenze consentite dal Piano delle Regole.

Sono ammesse le costruzioni di Box Auto coperti e/o posti auto coperti nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia anche a confine tra diverse proprietà e senza preventiva convenzione tra i confinanti, purché abbiano un'altezza massima di metri 3,0 all'estradosso della copertura e misurata rispetto alla quota minore tra i lotti confinanti.

Art. 10 – Materiali da costruzione

In tutte le unità edilizie dovranno essere utilizzate le tecnologie costruttive e i materiali secondo le modalità di seguito specificate:

PARTI STRUTTURALI:

Le strutture verticali e orizzontali degli edifici saranno realizzate secondo le attuali tecnologie costruttive, così pure per i tamponamenti delle murature. Le coperture potranno essere realizzate sia in legno che in muratura a seconda della tipologia costruttiva privilegiata; sono ammesse aperture con infissi disposti sul piano falda e terrazze purché abbiano dimensioni adeguate a rendere abitabili i vani corrispondenti.

PARTI NON STRUTTURALI:

I comignoli dovranno esser realizzati con la tipologia e i metodi costruttivi tradizionali caratteristici della zona. Le murature avranno rivestimento con intonaco a base di calce; i rivestimenti con “mattoni a vista” o con pietre naturali o pietre ricostruite sono ammessi; le tinteggiature dovranno essere a base di malta o calce; i colori da utilizzare dovranno essere concordati con l'Ufficio Tecnico comunale.

Dott. Arch. Mauro De Gaudenzi

Via IV Novembre, 2
Bagnolo Cremasco
26010 Cremona
Tel. 0373/649171 – 328/7077356

Iscrizione Ordine degli Architetti
della Provincia di Cremona
n. 587

PARTI ESTERNE ED ELEMENTI DI DISTRIBUZIONE DELLA TIPOLOGIA ARCHITETTONICA

La pavimentazione dei cortili e degli androni aperti dovrà essere in piastrelle antigelive per esterni o in autobloccanti o in pietra naturale, a scelta del richiedente il Permesso di Costruire/Denuncia d'Inizio Attività; la nuova pavimentazione dovrà comunque essere realizzata con materiali in uso nella tradizione locale. Sarà possibile la distribuzione della superficie edificabile prevista nel presente Piano Attuativo nel rispetto della normative delle distanze dalle pareti finestrate dei confini e nel rispetto del Piano delle Regole del Comune di Bagnolo Cremasco.

IMPIANTI E USO DI NUOVE TECNOLOGIE

E' ammesso l'uso di blocchi realizzati con sistemi tradizionali o prefabbricati per i servizi igienici e le cucine, anche con l'utilizzazione di sistemi di ventilazione forzata, ovvero servizi igienici areati e illuminati artificialmente con accesso indiretto (antibagno) nei locali di abitazione (deve essere garantito un ricambio forzato d'aria di almeno 71 mc/ora se in espulsione continua o di 12 volumi/ora se in espulsione intermittente a comando automatico adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 1 ricambio per ogni utilizzo), nel rispetto del Regolamento Locale di Igiene.

IMPIANTI TECNOLOGICI

Sono ammessi tutti gli impianti tecnologici rivolti al risparmio energetico. E' consigliato prevedere in ogni singolo lotto, al momento della richiesta del Permesso di Costruire e/o Denuncia d'Inizio Attività, apposito sistema di stoccaggio e smaltimento delle acque bianche meteoriche. E' consentito l'utilizzo irriguo di tali acque all'interno del singolo lotto.

Art. 11 – Standards Pubblici e Parcheggi privati

Per quanto riguarda i parcheggi e i posti auto si fa riferimento a quanto espresso nelle disposizioni dello strumento urbanistico del Comune di Bagnolo Cremasco e della Convenzione del Piano Attuativo.

Art. 12 – Costruzioni di uffici, negozi e attività commerciali in genere

E' possibile realizzare uffici e/o negozi, attività commerciali di vicinato in genere nel rispetto delle prescrizioni dello strumento urbanistico, e sempre che tali edifici siano atti alla realizzazione di un insieme armonico nel contesto architettonico del realizzato.

La realizzazione comporterà l'adeguamento degli standard previsti dalla legge. Sarà facoltà dell'Amministrazione comunale propendere alla monetizzazione degli standard dovuti.

Dott. Arch. Mauro De Gaudenzi

Via IV Novembre, 2
Bagnolo Cremasco
26010 Cremona
Tel. 0373/649171 – 328/7077356

Iscrizione Ordine degli Architetti
della Provincia di Cremona
n. 587

Art. 13 – Aree private scoperte

All'interno delle aree private scoperte sarà possibile suddividere la proprietà con siepi, arredi mobili di dignitoso decoro, reti metalliche con sostegno in ferro e/o con recinzioni in muratura e parti metalliche (ferro anticato) di dignitoso e contestuale decoro aventi altezza massima di mt. 2 e/o nel rispetto delle altezze consentite dal PGT vigente.

Art. 14 – Recinzioni di delimitazione dei lotti rispetto alle proprietà pubbliche e alle proprietà private

Le recinzioni prospicienti sulle pubbliche vie, piazze, parcheggi e comunque su tutte quelle aree ricomprese all'interno del presente Piano Attuativo e che sono oggetto di cessione al Comune di Bagnolo Cremasco dovranno uniformarsi ai disegni indicati nella Tavola n. 8 o accordare con l'ufficio tecnico comunale disegni radicalmente differenti.

Le recinzioni tra le proprietà private potranno essere realizzate in muratura di base in calcestruzzo armato e rete plastificata con pali di sostegno in metallo.

Art. 15 – Norme di Legge e Regolamento

Per quanto non previsto dalle presenti disposizioni valgono le norme di Legge e Regolamento vigenti.

Il Progettista

Architetto Mauro De Gaudenzi