

COMUNE DI BAGNOLO CREMASCO

PROV. CREMONA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE Via E. Mattei U.M.I. 2

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Lottizzanti:
Sig.ra FERRARI MARIA STEFANA
Ditta REGI S.r.l.

COMUNE DI BAGNOLO CREMASCO (CR)	
UFFICIO PROTOCOLLO	
19 MAG 2017	
PROT. <u>4527</u>	
CAT <u>6</u> CL. <u>3</u>	FASC. <u>3</u>

Allegato B

I lottizzanti

Ferrari Maria Stefana
REGI SRL
Cod. Fisc. 01138040199
Part. IVA 01138040199



Il tecnico

[Handwritten signature]

Il Comune

NORME PER L'EDIFICAZIONE.

Art.1. NORME E PRESCRIZIONI GENERALI

Le presenti norme di attuazione del Piano di Lottizzazione disciplinano l'uso del suolo ed ogni altra iniziativa edificatoria in conformità agli elaborati che costituiscono il piano stesso

La zona interessata, così come risulta dalla perimetrazione, è classificata dal vigente P.G.T. come zona "AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE".

L'attuazione della zona è subordinata alla preventiva formazione di un piano urbanistico esecutivo, anche per frazioni dell'area di trasformazione. .

Le previsioni planimetriche degli elaborati del Piano di Lottizzazione, sagome del fabbricato, devono essere considerate di ordine orientativo.

E' quindi consentita la modifica delle sagome e superfici del fabbricato, dei piazzali, a condizione che non venga superata la massima superficie coperta (Sc) ammessa e la massima superficie utile lorda (Slp) ammessa dalle N.T.A. del P.G.T. e che vengano rispettate le verifiche degli standard esposte nella relazione e negli elaborati grafici allegati.

Art.2. INDICI EDILIZI

$Sc = 0,50$ di Sf , oltre $0,10$ di Sf utilizzabile solo per pensiline e corpi accessori per carico e scarico delle merci, impianti esterni e depositi temporanei, tettoie di ricovero dei mezzi.

(Superficie coperta)

(Misura in mq. la superficie risultante dalla proiezione orizzontale sul terreno delle parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte come balconi e sporti di gronda, fino ad un oggetto di m 1,20. Si determina mediante il prodotto della Sf per il rapporto di copertura, espresso in percentuale per ciascun ambito di paesaggio)

$I_f = 0.80$ mq/mq

(Indice di fabbricabilità fondiaria)

Esprime la potenzialità edificatoria in termini di superficie lorda di pavimento attribuita per ciascuna unità di superficie fondiaria ed è definito dal rapporto in mc/mq o in mq/mq tra il volume costruibile e la superficie fondiaria relativa da vincolarsi in sede di rilascio dei titoli autorizzativi.

$Ro \leq 50\%$ di Sf .

(Rapporto di occupazione del sottosuolo)

(Esprime il rapporto percentuale massimo consentito tra la superficie di occupazione del sottosuolo (So) e la superficie fondiaria (Sf); esso potrà essere al massimo corrispondente al 50% della superficie fondiaria, anche per edifici accessori.)

$H = 15$ metri, salvo particolari corpi tecnici.

(Altezza massima degli edifici)

(Si misura dallo spiccato del marciapiede del fabbricato alla massima altezza. In caso di soletta inclinata ci si riferirà all'altezza media dei locali abitabili. Nel caso in cui le quote di marciapiede siano diverse, si fa riferimento alla quota più alta rispetto alla quota stradale.

Nei lotti oggetto di interventi edilizi è ammessa progettualmente una differenza altimetrica di terreno (al fine di modificare anche parzialmente l'assetto originario del terreno stesso) fino a m 1,50 .

Dm = mt. 5 e comunque non inferiore a H/2.

(Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà)

(Distanza non inferiore a 5,00 m che si determina misurando la distanza dell'edificio dai confini di proprietà nel punto più stretto, al vivo degli eventuali corpi aggettanti chiusi se eccedenti la sporgenza di 1,20 m.)

E' ammessa la costruzione a confine con convenzione.

Ds = mt. 5 e comunque non inferiore a H/2.

(Distanza minima del fabbricato dalle strade)

- Per le strade all'interno del centro abitato si determina misurando la distanza dell'edificio dal ciglio delle strade. Si intende per ciglio delle strade la linea di limite dalla sede stradale comprendente tutte le sedi viabili ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili.

- Per le strade esterne al centro abitato si determina misurando la distanza dell'edificio dal confine stradale così come definito dall'Art. 3, comma 1, punto 10, D.Lgs. 285/1992 (Confine stradale: limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea).

Pertanto l'ampiezza della fascia di rispetto stradale esterna alla delimitazione del centro abitato ex art. 4, D.Lgs. 285/1992 (N.C.d.S.) e misurata dal confine stradale così come definito dall'Art.3, comma 1, punto 10, D.Lgs. 285/1992 (N.C.d.S.).

In particolare:

- per la ex S.S. n° 415 "Paullese" pari a 40,00 m per parte. Per confine stradale dovrà essere adottato quello individuato negli elaborati del progetto esecutivo relativo all'ammodernamento dell'infrastruttura;

- per la ex S.S. n° 235 "Di Orzinuovi" pari a 30,00 m per parte;

- la normativa dell'art. 16, D.Lgs. 285/1992 (N.C.d.S.) relativa agli atti vietati nelle fasce di rispetto stradale ed ai triangoli di visibilità in corrispondenza di intersezioni stradali a raso;

- l'approvazione degli strumenti attuativi della pianificazione generale, interessanti le aree in fregio alle Strade Provinciali (la ex S.S. n° 415 "Paullese" e la ex S.S. n° 235 "Di Orzinuovi") e subordinata alla previsione della messa in opera di barriere antirumore o di adeguati isolamenti acustici nel caso facciano riferimento ad edifici a destinazione residenziale previsti ad una distanza inferiore a 200 m dal ciglio stradale.

Di = mt. 10.

(Distacco minimo tra fabbricati)

E' il distacco minimo tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti finestrate e non, misurata in proiezione ortogonale, con l'esclusione dei corpi aggettanti aperti fino a m 1,50.

Sp = 10% di Sf.

(Superficie drenante)

(Si determina misurando in percentuale la superficie del lotto non interessata da edificazione anche sotterranea e lasciata allo stato naturale di permeabilità.)

Sono considerate superfici drenanti anche le pavimentazioni in massello di cemento autobloccante.

Ip = 1 pianta ogni 300 mq. di Sf.

(Indice di piantumazione)

(E' espresso in numero di piante per centinaia di mq. di superficie o di mc di volume.)

Per quanto non espressamente previsto si intendono valide le N.T.A. del P.G.T. del Comune di Bagnolo Cremasco, nonché le norme ed i vigenti Regolamenti Edilizio e Sanitario, ed in generale tutti i regolamenti, le norme e le disposizioni vigenti in materia edilizia.