



# COMUNE DI BAGNOLO CREMASCO

(Provincia di Cremona)

PIANO DI LOTTIZZAZIONE  
DI INIZIATIVA PUBBLICA-PRIVATA  
denominato  
« BREDE - 2 »

Articolo 46, L.R. 12/2005 e s.m.i.

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Allegato "B"

## **0. Premessa**

Le norme in seguito riportate riguardano l'attuazione dell'ambito denominato dal vigente Piano di Governo del Territorio "Area di Trasformazione 1".

Esse sono mutate quasi totalmente dal "Piano delle Regole"

Fanno eccezione alcune norme evidenziate nel prosieguo con carattere sottolineato che rappresentano una tipicità del progetto di lottizzazione in argomento.

## **Art. 1. Estratto dalla "Relazione- NTA del Documento di Piano"**

### **AREA DI TRASFORMAZIONE 1**

#### **Collocazione**

Si tratta di area già inserita nel tessuto urbano esistente, con caratteristiche residenziali. La posizione è centrale rispetto all'insediamento esistente a ridosso dell'area di maggiore interesse pubblico.

.....

#### **Obiettivi**

L'impostazione generale di progetto dal punto di vista morfologico dovrà perseguire il raggiungimento di elevati standard qualitativi sia dal punto di vista progettuale architettonico, sia dal punto di vista del corretto inserimento ambientale e paesaggistico.

All'interno di queste aree dovranno essere riservate delle superfici per fornire una risposta alle richieste dei cittadini di usufruire di adeguati servizi per la vita moderna e civile.

Nelle aree che dovranno essere messe a disposizione dell'Amministrazione Comunale secondo accordi da stipulare al momento della presentazione dei piani attuativi, vanno comprese anche le aree necessarie agli interventi di edilizia residenziale pubblica.

La dotazione di aree per attrezzature pubbliche dovrà garantire comunque un minimo di mq 18 per ogni abitante insediabile.

Gli ambiti a vocazione residenziale saranno caratterizzati dalla presenza di giardini urbani ovvero spazi verdi con aree a prato, con arbusti ed alberi, realizzati in prossimità delle aree

edificate, la cui funzione potrà essere diversificata (ornamentale, ricreazionale, ludica) o polivalente.

La scelta delle specie arboree dovrà tendere al mantenimento od al ripristino degli aspetti naturali, paesaggistici e culturali del territorio. Per tale motivo si dovranno impiegare per l'impianto tutte le specie arboree ed arbustive che costituiscono le formazioni vegetali della fascia di vegetazione in cui rientra il territorio del Comune di Bagnolo Cremasco.

.....

## **Art. 2.1 Definizioni, indici e parametri urbanistici**

**1.** L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i seguenti parametri e definizioni.

**St** Superficie territoriale

E' la superficie totale di un ambito di intervento interessato unitariamente da interventi privati e/o pubblici e si determina sempre rispetto alla proiezione su un piano orizzontale.

**Sf** Superficie fondiaria

E' la superficie che si ottiene sottraendo dalla superficie territoriale le aree che per destinazione urbanistica sono escluse dall'uso edilizio privato (aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie).

La Sf si determina sempre rispetto alla proiezione su un piano orizzontale.

## V Volume fabbricabile

Volume lordo degli edifici di progetto compresi i corpi aggettanti chiusi e la parte di volume interrato eventualmente abitabile.

Sono esclusi dal computo:

- i volumi tecnici emergenti all'estradosso dell'ultimo piano abitabile;
- le autorimesse, sia sottostanti il piano abitato sia esterne, che concorrono al soddisfacimento della dotazione prevista dall'articolo 18 della L. 765 del 6/8/1967 e successive modifiche. L'altezza massima di detti volumi è pari a mt. 3,00;
- portici aperti, logge e balconi da vincolarsi progettualmente;
- volumi di sottotetto con altezza media ponderale interna non superiore a mt. 2,10, misurata all'intradosso dell'orditura secondaria, con rapporto di illuminazione inferiore ad 1/20;
- volumi dei vani scale e ascensori serventi più unità immobiliari (al netto dei vani di distribuzione);
- volumi relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprensivi di opere e manufatti per l'erogazione generale di acqua, gas, energia elettrica e similari con rispetto di distanze e limiti di zona.

## H Altezza massima degli edifici

Si misura dallo spiccato del marciapiede prospiciente l'area interessata (o in assenza una quota assunta pari a cm 15 sopra il piano stradale) sino all'intersezione della facciata dell'edificio con l'intradosso della trave di gronda.

## Sc 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 aggetto di m 1,20. Si determina mediante il prodotto della Sf per il rapporto di copertura, espresso in percentuale per ciascun ambito di paesaggio.

## Ro 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.

## Slp Superficie lorda di pavimento

Si determina sommando tutte le superfici lorde calpestabili di ogni piano o livello dell'edificio al lordo delle murature perimetrali e al netto delle superfici destinate a scale, ascensori, portici e volumi accessori con H<240cm, montacarichi e volumi tecnici in genere al servizio di più unità immobiliari. Sono esclusi gli spazi interrati, anche parzialmente almeno per 1,50 m, destinati al ricovero mezzi di trasporto dell'unità produttiva o a supporto dell'attività terziaria e non idonei alla permanenza di persone.

## Ea Edificio accessorio

Edificio completamente privo di delle caratteristiche di abitabilità avente le seguenti altezze massime misurate rispetto in corrispondenza del marciapiede prospiciente l'area interessata (o in assenza una quota assunta pari a cm 15 sopra il piano stradale) :

- quota di estradosso della copertura piana non superiore a 2,50 m;
- quota di imposta di coperture a falde non superiore a 2,20 m;
- quota di colmo di coperture a falde non superiore a 3,00 m se a confine di altro fondo, misurata a partire dalla quota del terreno del fondo finitimo;
- h media interna consentita uguale o inferiore a 2,40m.

Gli edifici accessori devono essere destinati a funzioni al servizio delle attività svolte nell'edificio principale, isolati o in aderenza con quest'ultimo.

Non è ammessa l'edificazione di edifici accessori in assenza dell'edificio principale nelle medesima proprietà fondiaria, anche se costituita da più mappali catastali confinanti.

#### Ss Sede stradale

Superficie occupata da strade di proprietà pubblica o privata di uso pubblico, destinata al transito dei veicoli in genere e dei pedoni, comprese le fasce laterali lungo strada per la sosta in linea dei veicoli, i marciapiedi, i fossi laterali, le banchine, le piazzole di manovra, le opere d'arte qualora esistenti e qualsiasi altro manufatto pertinente. Sono escluse dalla sede stradale le superfici a parcheggio limitrofe alla carreggiata distribuite con corsello autonomo e le superfici a parcheggio disposte perpendicolarmente (o con altra angolazione es. "a pettine") anche accessibili direttamente dalla carreggiata stradale.

#### Cgs Ciglio stradale

Linea che delimita la sede stradale ed è rappresentato da almeno uno tra i seguenti elementi, qualora esistenti:

- filo esterno dei fossi laterali;
- limiti esterni dei marciapiedi o delle banchine (anche se di proprietà privata);
- filo verso strada gli edifici;
- filo verso strada delle recinzioni esistenti;
- limiti fisici della pavimentazione destinata alla circolazione e alla sosta dei veicoli in linea lungo strada, qualora esistente;
- massimo ingombro delle opere d'arte.

#### Cfs Confine stradale

Limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dagli atti di esproprio del progetto approvato; in mancanza di essi 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.

#### It Indice di fabbricabilità territoriale

Esprime la potenzialità edificatoria in termini di superficie lorda di pavimento attribuita per ciascuna unità di superficie territoriale ed è definito dal rapporto in mc/ha o in mq/ha tra il volume costruibile e la superficie territoriale relativa, da vincolarsi progettualmente. Esso viene calcolato nel rapporto:  $Slp/St$ .

#### Itm Indice di fabbricabilità territoriale minimo

È il rapporto minimo fra volume (o SLP se a destinazione produttiva) che deve essere obbligatoriamente previsto in uno strumento attuativo e la St. Si utilizza unicamente all'interno di aree non conformate assoggettate a pianificazione attuativa

#### If 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.

#### Itp Diritto edificatorio in perequazione

È l'indice che esprime le quantità che si possono costruire su un'area edificabile a seconda delle caratteristiche e dell'uso che si prospetta per una determinata area (residenziale, produttivo, ecc...) ed è rappresentato dal diritto edificatorio che si genera in favore del privato all'atto di cessione al Comune di un'area destinata alla realizzazione di un servizio pubblico o di viabilità pubblica

**Ivp** Incremento volumetrico premiale

È l'incremento percentuale consentito della volumetria determinata dall'applicazione dell'indice Itm, a fronte della previsione degli elementi che danno luogo alla premialità, come definiti nelle presenti norme.

**Dm** Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà

Distanza non inferiore a 5,00m 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 1,20m.

**Ds** Distanza minima del fabbricato dalle strade

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.

**Di** Distacco minimo tra fabbricati

E' il distacco minimo tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti finestrate e non, misurata in proiezione ortogonale.

**Sp** Superficie drenante

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

**Ip** Indice di piantumazione

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

**Art. 2.2 Parametri di progetto**

Sf	Superficie fondiaria	vedi tav. n. 2
V	Volume fabbricabile	vedi tav. n. 2
H	Altezza massima degli edifici	< 7,0 ml
Sc	Superficie coperta	40% Sf
Ro	Rapporto di occupazione del sottosuolo	50% Sf
Slp	Superficie lorda di pavimento	vedi tav. n. 2
If	Indice di fabbricabilità fondiaria	<b>1,117</b> mc/mq <i>opp.</i> <b>0,335</b> mq/mq
Dm	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	5,0 ml
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	5,0 ml
Di	Distacco minimo tra fabbricati	10,0 ml (anche nel caso di una sola parete finestrata)
Sp	Superficie drenante	20% Sf
Ip	Indice di piantumazione	1 piante / 150 mq di Sf

### Art. 3. Opere realizzabili in assenza di titolo abilitativo

3. Le opere che non necessitano di presentazione di permesso di costruire o denuncia di inizio attività sono

- a) pergolati a cielo aperto (berceau)
- b) manufatti destinati a ricovero di attrezzi e di beni mobili registrati (motorini e biciclette).

Essi sono considerati opere di manutenzione ordinaria, in termini di arredo urbano, quando rispettino le seguenti caratteristiche:

- a) Pergolati a cielo libero (berceau)
  - Caratteristiche costruttive: infissione nel suolo in modo non permanente (non sono ammessi pilastri con plinti di fondazione); facile smontabilità, **nessun tipo di copertura rigida** posta sui travetti;
  - Materiale: legno;
  - Interasse minimo dei travetti: 50 cm;
  - Altezza massima esterna: 3 metri;
  - Altezza massima interna: 2,40 metri;
  - Superficie: 12mq.
- b) Manufatti destinati a ricovero di attrezzi e di beni mobili registrati (motorini e biciclette):
  - Caratteristiche costruttive: privi di aperture (porte, finestre) su confine pubblico o privato (diverso da quello di proprietà);
  - Altezza massima esterna: 3 metri;
  - Altezza massima interna: 2,40 metri;
  - Superficie esterna: 8 mq.

I manufatti destinati al ricovero di attrezzi e di beni mobili registrati (motorini e biciclette) con le caratteristiche sopraccitate non possono per nessun motivo essere impiegati o adibiti (anche saltuariamente o temporaneamente) ad uso abitativo (bagni e/o lavanderie) o ad uso autorimessa e non costituiscono volume o superficie compatibili ai fini edificatori.

E' ammessa l'installazione ad uso pergolato a cielo libero (berceau) e di un solo manufatto destinato a ricovero di attrezzi e di beni mobili registrati (motorini e biciclette) con le caratteristiche succitate, per ciascuna unità abitativa o produttiva.

I pergolati a cielo libero (berceau) ed i manufatti destinati a ricovero di attrezzi e di beni mobili registrati (motorini e biciclette), che **non rispettino** le caratteristiche sopra riportate, sono assoggettati alla seguente disciplina urbanistica:

- a. pergolati a cielo libero (berceau): denuncia di inizio attività (DIA);
- b. manufatti destinati a ricovero di attrezzi e di beni mobili registrati (motorini e biciclette).

### Art. 4. Destinazioni d'uso ammesse

**Residenza.** Abitazione; servizi collettivi inseribili nell'edilizia residenziale (come biblioteche ed emeroteche, asili nido, consultori, dispensari, cappelle autorimesse private e simili); artigianato di servizio senza limitazione di s.l.p.; attività professionali senza limitazioni di s.l.p.;

**Attività secondarie.** Attività artigianali non inquinanti ai sensi della legge ed i relativi spazi di pertinenza quali uffici, laboratori, archivi, magazzini, vani tecnici, non trasmettenti all'esterno delle costruzioni ad essa specificatamente destinate rumore, calore, odori, vibrazioni moleste e non richiedenti deposito e manipolazione di materiali infiammabili o altrimenti pericolosi in:

- 1- laboratori artigianali di produzione e di servizio
- 2- magazzini

tali da determinare insediamenti compatibili con il tessuto edilizio circostante.

**Attività terziarie.**

- a) Commercio al dettaglio "tradizionale" e attività paracommerciali erogatrici di servizi collettivi in ambienti tipologicamente assimilabili a quelli richiesti dal dettaglio tradizionale senza limitazione di s.l.p. per punto di vendita o simile;
- b) Servizi di magazzino, purchè non comportanti deposito e manipolazione di materiali infiammabili o comunque pericolosi e quindi tollerabili in contesti residenziali senza limitazioni di s.l.p.;
- c) Attività commerciali e magazzini senza limitazioni di s.l.p.
- d) Attività professionali, direzionali, ritrovi e sedi di associazioni culturali, politiche, ricreative, sindacali, etc. senza limitazioni di s.l.p.
- e) Servizi per l'ospitalità (come alberghi e simili) senza limitazione di s.l.p.
- f) Servizi per l'ospitalità (come ristoranti, trattorie, pizzerie, bar e simili) senza limitazione di s.l.p.;
- g) Servizi per il tempo libero (come teatri, cinema) senza limitazione di s.l.p.
- h) Servizi per il tempo libero (come circoli privati di appoggio ad attività sportive all'aperto o palestre coperte) senza limitazione di s.l.p.;

**Attività di interesse comune.** Abitazioni o centri ricreativi destinati a studenti, anziani e disabili gestiti da privati

**Attività per la sanità.** Servizi per privati per la salute (ambulatori, studi medici).

**Art. 5. Recinzioni**

Tipologia ammessa fra spazi privati e spazi pubblici

H max – ml 2,00

H muretto: compresa fra 0,50 e 0,70

H inferriata: compresa fra 1,50 e 1,30

Tipologia ammessa fra lotti privati

H max – ml 2,00 (anche cieca).

---

*(Arch. Luigi Meanti)*