

COMUNE DI MALAGNINO

Provincia di Cremona

PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE “CAMPO LONGURA” REDATTO D’UFFICIO (in variante semplificata al vigente PRG)

Elaborato integrato e corretto a seguito delle osservazioni e pareri pervenuti in merito al progetto adottato

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

1) Norma Generale

L’urbanizzazione e l’edificazione nelle aree comprese nel presente Piano di Lottizzazione è soggetta alle norme di seguito esposte.

Per quanto non meglio precisato si farà riferimento alle vigenti disposizioni legislative, di Piano Regolatore, di Regolamento Edilizio e di Igiene, nonché di Zonizzazione Acustica.

2) Elaborati costituenti il Piano

Il presente Piano di Lottizzazione è costituito dai seguenti elaborati:

1. Estratto di Carta Tecnica Regionale..... (1:10.000);
2. Estratto di Piano Regolatore Generale (Vigente)..... (1:2.000);
3. Situazione catastale..... (1:2.000);
- 4 a. Stato attuale dei luoghi – Inquadramento generale..... (1:1.000);
- 4 b. Stato attuale dei luoghi – Rilievo dettagliato..... (1:500);
- 5.* Progetto planivolumetrico.....(1:500);
- 6.* Ipotesi tipologica.....(1:100);
- 7 a.* Urbanizzazioni..... (1:500);
- 7 b.* Sezione stradale tipo..... (1:50);
8. Estratto Piano Regolatore Generale (Variato)..... (1:2.000);
- 9.* Norme Tecniche di Attuazione;
10. Bozza di convenzione;
11. Relazione tecnica e preventivo di spesa;
12. **Relazione sulle osservazioni e sui pareri pervenuti.**

N.B: L’asterisco indica gli elaborati modificati a seguito delle osservazioni e dei pareri pervenuti.

3) Previsioni fondamentali del Piano di Lottizzazione

Il Piano di Lottizzazione prevede un solo accesso dalla strada provinciale n° 27 detta "Postumia" e tre file di edifici residenziali, serviti da due strade parallele a detta Postumia: il tutto secondo lo schema planivolumetrico descritto nell'elaborato n° 5* e secondo l'ipotesi tipologica descritta nell'elaborato n° 6*.

L'accesso è previsto, in variante alle previsioni del vigente PRG, attraverso una soluzione cosiddetta "a rotatoria". Qualora tale soluzione non venisse accettata dall'Ufficio Tecnico Provinciale, l'accesso potrà essere realizzato con una soluzione simmetrica a quella esistente a nord (accesso alla via Falcone). **In ogni caso la realizzazione dell'accesso sarà subordinata ad autorizzazione che verrà rilasciata dall'Ufficio Tecnico Provinciale.**

La prima fila sarà costituita da edifici isolati (villette), alti non più di 4,50 ml; la seconda fila sarà costituita da piccoli gruppi di edifici accostati (cassette a schiera), alti non più di 6,50 ml; la terza fila sarà costituita da ulteriori gruppi di cassette a schiera alte non più di 6,50 ml.

L'abaco dei lotti edificabili riportato nell'elaborato n° 5 fornisce indicazioni di massima sulla suddivisione in lotti e sulla distribuzione delle volumetrie.

Tali indicazioni si intendono esemplificative e di massima, restando vincolante solamente l'orientamento delle strade principali gli indici e parametri richiamati al successivo articolo 6 e la localizzazione degli edifici più alti.

In particolare la cubatura massima edificabile a scopo residenziale, salvo ulteriore Variante di P.R.G., non potrà superare i 18.920 mc e l'estensione delle aree destinate a standard urbanistici per parcheggi (932 mq), piazzola ecologica (153 m) e verde pubblico (5.140 mq) non potrà risultare inferiore complessivamente a 6.225 mq.

4) Utilizzazione del territorio

Le aree indicate a strade andranno utilizzate per la circolazione di pedoni e veicoli secondo le disposizioni che verranno fornite dall'Amministrazione Comunale, anche a favore dei terreni sussistenti sul contorno ed esterni al perimetro del Piano Attuativo.

Le aree indicate a parcheggi pubblici andranno utilizzate per consentire lo stazionamento dei veicoli, la collocazione dei contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti, l'edificazione delle eventuali cabine elettriche e, subordinatamente agli usi sopraindicati, anche per le altre destinazioni di interesse generale che dovessero venir decise dall'Amministrazione Comunale.

Le aree destinate a verde pubblico saranno utilizzate per la realizzazione di giardini di uso pubblico debitamente alberati e potranno essere attraversate solo da percorsi ciclo-pedonali: l'eventuale edificazione sarà limitata alle cabine elettriche e tecnologiche.

L'area destinata a piazzola ecologica verrà utilizzata per la collocazione dei contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti e, occorrendo, per parcheggio di veicoli.

La platea di tale piazzola, impermeabile e dotata di lancia per la pulizia, dovrà distare almeno 10 metri dalle abitazioni ed essere circondata da barriera alberata in funzione di filtro.

Il soprassuolo e il sottosuolo di strade, parcheggi, piazzola ecologica e verde pubblico saranno utilizzati anche per la collocazione dei vari servizi tecnologici.

Nelle aree destinate a lotti edificabili potranno collocarsi edifici a destinazione abitativa nel rispetto delle vigenti disposizioni di Piano Regolatore, di Regolamento Edilizio, di Regolamento d'Igiene e di Classificazione Acustica del territorio comunale.

Nelle aree destinate ad acque dovranno conservarsi le tradizionali canalizzazioni idrauliche preesistenti (rogge e coli), limitandosi le eventuali tombature alle strette necessità per consentire attraversamenti veicolari. Le superfici contigue alle acque e destinate a strade, comunque percorribili a piedi e in bicicletta, saranno riservate alla movimentazione dei mezzi

impiegati nella manutenzione dei canali irrigui. Compatibilmente con le necessità determinate dall'uso di detti mezzi, tali superfici saranno, preferibilmente, lasciate inerbate e arricchite con alberi e cespugli.

5) Tipi edilizi

L'edificazione è consentita ad uso residenziale nel rispetto di massima degli schemi grafici di cui agli elaborati n° 5* e n° 6*.

Le soluzioni architettoniche dovranno rifarsi alle tipologie tradizionali della zona cremonese (volumi parallelepipedi coperti a capanna o a padiglione), riducendo al minimo indispensabile per ragioni manutentive le aperture sui tetti.

La progettazione sia degli edifici, che delle recinzioni, che della sistemazione degli spazi esterni pertinenti alle singole costruzioni dovrà essere particolarmente accurata, trattandosi di ambito che, per intero, risulta soggetto a tutela paesaggistico-ambientale.

6) Indici e parametri edilizi ed urbanistici regolanti l'edificazione

Fatte salve le più restrittive indicazioni fornite dagli elaborati n° 5* e n° 6* del progetto urbanistico, gli interventi non dovranno superare i seguenti indici e parametri edilizi ed urbanistici:

Indice di fabbricabilità territoriale: 10.000 mc/ha

Indice di fabbricabilità fondiaria: 1,50 mc/mq

Rapporto di copertura: 40%

Distanza tra pareti una almeno delle quali sia finestrata: 10,00 ml

Distanza dal confine del lotto: 5,00 ml

Distanza dalla strada: 5,00 ml (salvo maggiori distanze imposte dal D.M. 2.4.68 e, in particolare dal rispetto degli allineamenti prescritti dalla tavola di planivolumetrico)

Rapporto tra altezza dell'edificio più alto e distanza tra questo e la costruzione più vicina: 1/1

Rapporto tra altezza dell'edificio e larghezza della strada antistante: 1/1

Numero dei piani fuori terra: **2**

Numero dei piani entroterra: non sono ammessi piani interrati, neppure se destinati a funzioni accessorie

Altezza massima degli edifici:

- a. per la fila più settentrionale 4,50 ml
- b. per la fila intermedia: 6,50 ml;
- c. per la fila più meridionale: **6,50 ml**.

7) Criteri compositivi generali

Gli edifici tra di loro accostati, pur consentendosi la presenza di elementi di individualizzazione, dovranno essere risolti compositivamente con criteri di uniformità. Al criterio di uniformità dovranno, in particolare, subordinarsi la qualità dei materiali impiegati, il taglio delle coperture e degli sfondati, la forma delle coperture, il disegno di decorazione e cornici, l'altezza e la trasparenza delle recinzioni.

In particolare si prescrive che le coperture siano realizzate a falda in forma di capanna o di padiglione, non abbiano pendenza superiore al 40% e siano rivestite con materiali di aspetto tradizionale.

Gli edifici principali ed accessori dovranno costituirsi all'esterno delle fasce di rispetto delle strade indicate dall'elaborato n° 5* (Planivolumetrico), e di conseguenza, all'interno dei "Fili fissi" dalla stessa tavola determinati.

Tra pareti non finestrate appartenenti alla medesima schiera dovrà intercorrere una distanza di almeno 3,50 ml.

La costruzione di scale esterne è ammessa solo in presenza di una scala interna alternativa praticabile in caso di maltempo.

8) Parcheggi interni alle recinzioni

Considerato che il Piano di Lottizzazione già prevede una discreta dotazione di parcheggi destinati all'uso pubblico ed esterni alle recinzioni, non sono richieste, a carico dei lotti edificabili, ulteriori dotazioni di parcheggi liberamente accessibili.

All'interno dei lotti edificabili andrà comunque garantita una dotazione di aree per parcheggio di uso privato non inferiore ad 1 mq ogni mc di volume edificato.

9) Costruzioni accessorie

In generale le autorimesse e le altre eventuali costruzioni accessorie dovranno venire risolte con lo stesso impegno e stile architettonico della costruzione principale.

In particolare si prescrive che gli edifici accessori abbiano le medesime finiture e materiali dell'edificio principale e, laddove costruiti a distanza inferiore a 5 ml dal confine di proprietà privata, debbano avere altezza utile interna non superiore a 2,40 ml ed altezza esterna (dal marciapiede circostante l'edificio al colmo della falda di copertura) non superiore a 3,00 ml, salvo che la costruzione accessoria risulti in aderenza a costruzione principale già edificata o a costruzione accessoria sicuramente edificanda in confine sul lotto contiguo.

In quest'ultimo caso dovrà essere garantita una distanza di almeno 3,50 ml rispetto all'edificio principale.

10) Recinzioni

Le recinzioni dovranno osservare un distacco di almeno 4,00 ml dal ciglio delle acque circostanti.

Le recinzioni lungo strade, parcheggi, verde pubblico e spazi pubblici in genere, non dovranno impedire o comunque disturbare la visibilità stradale e a tale scopo dovranno essere, se nel caso, convenientemente arretrate.

Tali recinzioni non saranno, di norma, più alte di 1,50 ml e dovranno garantire, a partire dall'altezza massima di 0,50 ml rispetto al marciapiede, una superficie trasparente almeno al 75%.

Le recinzioni lungo gli spazi privati dovranno rispettare le medesime dimensioni della facciata verso strada. Nello spazio più interno al distacco osservato dagli edifici rispetto agli spazi pubblici, tali recinzioni potranno tuttavia realizzarsi anche in forma di muratura piena, fino all'altezza massima di 2,00 ml rispetto al fondo più depresso.

11) Accessi

Ogni edificio dovrà, di norma, vuotare sulla strada pubblica attraverso un solo passo carrabile ubicato in modo tale da arrecare il minor pericolo o intralcio possibile alla viabilità. Sono vietati gli accessi carrabili attraverso aree destinate a parcheggio pubblico o a verde pubblico

attrezzato. Ogni accesso carrabile, qualora non convenientemente arretrato dal filo stradale, dovrà essere dotato di cancello telecomandato a distanza. La posizione degli accessi identificata sul progetto planivolumetrico ha solo valore esemplificativo e potrà essere all'occorrenza variata, ferma restando la necessità di garantire la medesima quantità di parcheggi.

A protezione degli accessi pedonali sarà ammessa la costruzione di piccole coperture (non superiori ai 2 mq) purchè la relativa falda non sporga sul marciapiede più di 10 cm.

12) Sistemazioni esterne

Per quanto infine concerne gli spazi ineditati circostanti gli edifici si prescrive che le relative pavimentazioni siano, di norma, realizzate con materiale impermeabile all'acqua piovana per una percentuale non superiore al 30%.

È vietata la formazione di terrapieni artificiali sopraelevati più di 30 cm rispetto al piano marciapiede.

L'equipaggiamento verde (alberi e cespugli) dovrà essere eseguito con essenze non infestanti e tipiche della zona. Le essenze verranno, di preferenza, scelte tra le seguenti:

Alberi:

- Olmo campestre, *Ulmus minor*;
- Tiglio nostrano, *Tilia platyphyllos*;
- Noce, *Juglans regia*;
- Pioppo bianco, *Populus alba*;
- Pioppo grigio, *Populus canescens*;
- Pioppo nero, *Populus nigra*;
- Pioppo cipressino, *Populus nigra italica*;
- Quercia farnia, *Quercus robur*;
- Ciliegio selvatico, *Prunus avium*;
- Acero campestre, *Acer campestre*;
- Tiglio riccio, *Tilia cordata*;
- Frassino maggiore, *Fraxinus excelsior*;
- Salice bianco, *Salix alba*;
- Ontano nero, *Alnus glutinosa*;
- Carpino bianco, *Carpinus betulus*.

Arbusti:

- Salice caprino, *Salix caprea*;
- Nocciolo, *Corylus avellana*;
- Biancospino, *Crataegus monogyna*;
- Prugnolo, *Prunus spinosa*;
- Fusaggine, *Euonymus europaeus*;
- Sanguinello, *Cornus sanguinea*;
- Sambuco, *Sambucus nigra*.

13) Tutela ambientale

Tutte le opere che si intenderanno eseguire nella fascia (150 ml) di tutela ambientale del Dugale Delmona Tagliata (acqua pubblica non derubricata sotto l'aspetto paesaggistico) dovranno essere eseguite previo rilascio di apposita autorizzazione ambientale nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 12/2005.

14) Tutela acustica

Per tutti gli edifici che si intenderanno eseguire nella fascia di 80 ml dal ciglio meridionale della strada provinciale Postumia dovrà essere prodotta, nel rispetto di quanto stabilito dal 3° comma dell'art. 8 della L. 447/95 e dell'art. 8 delle Norme Tecniche del vigente Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale, una Valutazione Previsionale del Clima Acustico delle aree interessate dalle future costruzioni.

Tale valutazione, firmata da un Tecnico Competente in Acustica Ambientale e redatta secondo le modalità ed i criteri indicati dalla Giunta Regionale (vedi L.R. 13 del 10.08.2001, art. 5 comma 2 e successiva D.G.R. 08.03.2002 n° 7/8313), andrà allegata alla richiesta di rilascio di Permessi di Costruire, oppure in allegato alle Denunce di Inizio Attività.

In particolare tale valutazione dovrà indicare:

- d. la descrizione dei livelli di rumore ambientale e del loro andamento nel tempo. Tali livelli saranno valutati in posizioni significative del perimetro esterno che delimita l'area interessata dal nuovo insediamento, o meglio, in corrispondenza della posizione dei recettori sensibili del nuovo insediamento;
- e. i dettagli descrittivi delle esistenti sorgenti sonore e del loro effetto misurabile nelle posizioni di cui sopra: le fonometrie effettuate prima della realizzazione dell'insediamento, confrontate con quelle eseguite dopo la realizzazione dell'insediamento, serviranno a verificare la conformità dei livelli di rumore ai limiti di normativa;
- f. informazioni e dati sulla disposizione spaziale e sulle caratteristiche di utilizzo del nuovo edificio, unitamente alle informazioni sui requisiti acustici dello stesso e dei relativi componenti previsti in progetto;
- g. le valutazioni sulla compatibilità del nuovo insediamento in progetto con il clima acustico preesistente nell'area: se si prevede di garantire tale compatibilità tramite la posa in opera di particolari sistemi di protezione dal rumore, occorrerà fornirne i dettagli tecnici.

Il rilascio del Certificato di Agibilità degli insediamenti di cui al presente articolo può avvenire soltanto dopo aver verificato che le misurazioni fonometriche effettuate dopo la realizzazione dell'insediamento risultino conformi alle disposizioni del vigente Piano di Classificazione Acustica e della legislazione in materia di inquinamento acustico, e al progetto e alla relazione di Valutazione Previsionale di clima acustico.

Il Comune acquisirà il parere dell'ARPA territorialmente competente sia in relazione alle conformità della valutazione revisionale che in relazione alla conformità delle rilevazioni fonometriche effettuate dopo la realizzazione dell'insediamento.

15) Durata temporale del Piano di Lottizzazione

Una volta approvato, il Piano di Lottizzazione avrà validità per 10 anni, fermo restando l'obbligo, anche scaduto tale termine, di rispettare le Norme Tecniche di Attuazione a tempo indeterminato e cioè almeno sino a quando, con Variante di Piano Regolatore Generale o di Piano di Lottizzazione, il Consiglio Comunale non avrà diversamente disposto.