

**COMUNE DI MALAGNINO**  
**Provincia di Cremona**

**“PEEP DEL DOSSETTO “**  
**Piano per l’Edilizia Economica e Popolare**  
redatto in Malagnino in variante al vigente P.R.G.  
secondo la procedura semplificata di cui alla LR 23.6.1997

**Elaborato n° 10\*\***

**NORME TECNICHE DI**  
**ATTUAZIONE**

del Piano Attuativo

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### 1) Norma Generale

L'edificazione nelle aree comprese nel Piano di Zona è soggetta alle norme seguenti. Per quanto non esplicitamente precisato si farà riferimento alle vigenti disposizioni legislative e regolamentari.

### 2) Elaborati costituenti il piano

Il Piano di Lottizzazione è costituito dai seguenti elaborati:

1. Carta Tecnica Regionale (1:10.000);
2. Estratto P.R.G. (1:1.000);
3. Situazione Catastale (1:1.000);
4. Stato Attuale dei Luoghi (1:500);
5. Azzonamento di Piano (1:500);
6. Progetto Planivolumetrico (1:500);
7. Urbanizzazioni (1:500);
8. Relazione Tecnica con Preventivo di Spesa
9. Norme Tecniche di Attuazione

### 3) Norma generale

Il Piano prevede, nel rispetto delle indicazioni di azzonamento fornite dalla tavola n. 5, l'edificazione schiere di case unifamiliari, palazzine plurifamiliari e plurifunzionali, nonché di ville unifamiliari, disposte secondo lo schema planivolumetrico proposto dall'apposito elaborato n. 6 e realizzate secondo gli schemi di tipi edilizi usualmente proposti nella zona.

Tali indicazioni planivolumetriche e tipologiche si intendono esemplificative e di massima, restando vincolante solo l'utilizzazione edilizia ed urbanistica del territorio che andrà realizzata nel rispetto delle indicazioni fornite dall'elaborato n. 6

In particolare la cubatura complessiva massima edificabile a scopo residenziale, salvo Variante di Piano Regolatore Generale, non potrà

superare i 17.379 metri cubi e l'estensione delle aree destinate a standard urbanistici (parcheggi e verde pubblico) non potrà risultare inferiore a 3.070 metri quadrati.

#### 4) Utilizzazione del territorio

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

Le aree indicate a parcheggi pubblici andranno utilizzate per consentire lo stazionamento dei veicoli, la collocazione dei contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti 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 verde di arredo, nonché di giardini di uso pubblico debitamente alberati e potranno essere attraversate solo da percorsi ciclo-pedonali.

Il soprassuolo e il sottosuolo di strade, parcheggi e verde pubblico saranno utilizzati anche per la collocazione dei vari servizi tecnologici e l'edificazione delle eventuali cabine elettriche.

Nelle aree destinate a lotti edificabili potranno collocarsi edifici a destinazione abitativa nel rispetto, oltre ché delle presenti norme, anche delle vigenti disposizioni di Piano Regolatore, di Regolamento Edilizio e di Regolamento d'Igiene.

#### 5) Tipi edilizi e caratteristiche degli alloggi

L'edificazione è consentita nel rispetto di massima dello schema grafico contenuto nella tavola n. 6\*\* "Progetto Planivolumetrico" utilizzando i tipi edilizi tradizionali sul territorio circostante: volume parallelepipedo coperto da prismi triangolari (copertura a capanna) e ciò sia per gli edifici principali che per le costruzioni accessorie.

Le caratteristiche interne degli alloggi sono libere salvo il rispetto delle caratteristiche imposte dalle vigenti disposizioni comunali per gli interventi convenzionati. Deroghe potranno essere ammesse in funzione delle esigenze documentate di installazione di impianti a pannelli solari finalizzati al contenimento dei consumi energetici. Ogni alloggio dovrà avere a disposizione almeno una autorimessa.

#### 6) Lotti edificabili

Il Piano prevede che l'edificazione delle aree a destinazione privata venga suddivisa in n°8 lotti edificabili, collocandosi gli edifici nel rispetto di massima delle indicazioni fornite dalle tavole n. 5\*\* (Azzonamento) e n°6\*\* (Planivolumetrico).

Gli indici massimi consentiti sono i seguenti:

- Indice di fabbricabilità (If) = alle indicazioni fornite dall'abaco dei lotti edificabili contenuto nella tavola n. 5 e comunque non superiore a 1,5 mc/mq;
- Altezza massima (H max) = 9 mt (per la palazzina);  
7,50 mt (per edifici a schiera);
- Distanza minima dalle strade di piano: 5,0 mt  
(trattandosi di strade non più larghe di 7,00 mt);
- Distanza minima tra pareti non finestrate di fabbricati appartenenti al medesimo lotto: 5,00 mt ;
- Distanza minima dai confini del Piano di Lottizzazione : 5 mt ;
- Distanza minima tra pareti delle quali almeno una finestrata : 10 mt ;
- Rapporto massimo di copertura (Rc) = 40 % e comunque conforme alle indicazioni fornite dall'elaborato n. 6\*\* (rispetto dei fili fissi indicanti il distacco obbligatorio dalle strade e dagli altri spazi a destinazione pubblica). Sup. Perm. > 30%.

L'esecuzione, concordata con il Comune in sede di rilascio del titolo edificatorio, delle opere di tombinatura della roggia Sgolizzo da parte dell'assegnatario consentirà l'automatica decadenza della fascia di rispetto delle acque esistente.

Salvo verifica delle superfici effettivamente disponibili e migliore definizione attuativa dei confini previsti, l'utilizzazione edificatoria dei singoli lotti è determinata dalla tabella definita "Abaco delle aree" e riportata dalle tavole n°5\*\* e n°6\*\*.

Le esemplificazioni planivolumetriche proposte da tali tavole hanno valore meramente indicativo, ferma restando la possibilità di spezzare le schiere in aggregazioni più ridotte.

Le eventuali palazzine potranno ospitare, nel rispetto delle specifiche normative di PRG o altre, vigenti, attività commerciali e terziarie, in funzione delle quali andrà arricchita di idonei parcheggi liberamente accessibili.

La realizzazione dei parcheggi è a carico dell'amministrazione lottizzante.

Anche in presenza di ulteriori frazionamenti in sub - lotti, corrispondenti o meno a quelli indicati dal Piano, la verifica degli indici edificatori andrà operata sull'intero lotto edificabile, sia all'atto del rilascio dei titoli edificatori iniziali che delle successive varianti e/o integrazioni.

#### 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 cornici e decorazioni, l'altezza e trasparenza delle recinzioni. In particolare si prescrive che le coperture siano realizzate a falda in forma di capanna, non abbiano pendenza non inferiore al 30% e non superiore al 40% e siano rivestite con materiali di aspetto tradizionale (tegole a canale).

Gli edifici principali ed accessori dovranno costituirsi all'esterno delle fasce di rispetto delle strade indicate dalle tavole n°5\*\* e n°6\*\*, e di conseguenza, all'interno dei "fili fissi" dalle stesse tavole determinati.

8) Parcheeggi interni alle recinzioni

All'interno dei lotti edificabili andrà comunque garantita una dotazione di aree per parcheggio non inferiore ad 1 mq ogni 10 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 mt dal confine di proprietà privata, debbano avere altezza utile interna non superiore a 2,40 mt ed altezza esterna (dal marciapiede circostante l'edificio al colmo della falda di copertura) non superiore a 3 mt, salvo che la costruzione accessoria risulti in aderenza a costruzione principale già edificata o sicuramente edificanda in confine sul lotto contiguo.

10) Recinzioni

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

Tali recinzioni dovranno rispettare le norme del vigente Regolamento Edilizio e conformarsi, di massima al tipo proposto dall'elaborato n°8.

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 realizzarsi anche in forma di muratura piena fino ad un'altezza massima di 1.80 ml rispetto al fondo più depresso.

11) Accessi

Ogni edificio dovrà, di norma, vuotare sulla strada 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 le 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.

12) Sistemazioni esterne

Per quanto infine concerne gli spazi inedificati 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 25%.

Le piantumazioni dovranno essere realizzate con essenze autoctone, evitandosi pertanto l'impianto di conifere.

13) Attuazione del Piano di Edilizia Economica e Popolare

L'Amministrazione Comunale potrà assentire, nei limiti stabiliti dalla Convenzione, l'attuazione del Piano anche per stralci funzionali, ciascuno dei quali dovrà consentire l'organico completamento di un gruppo di urbanizzazioni.

Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione andranno rispettate le indicazioni fornite dall'Amministrazione Comunale al fine di consentire il futuro allaccio di altri terreni la cui edificazione possa comunque essere prevedibile a est dell'insediamento.

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per la costruzione dei vari edifici dovrà essere preventivamente chiesto ed ottenuto apposito Permesso di Costruire.

Ai sensi e per gli effetti della legge 443/01 si precisa che le disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive fornite dal presente Piano di Lottizzazione sono di massima e non legittimano, pertanto, l'intervento edilizio di nuova costruzione tramite Denuncia di Inizio Attività.