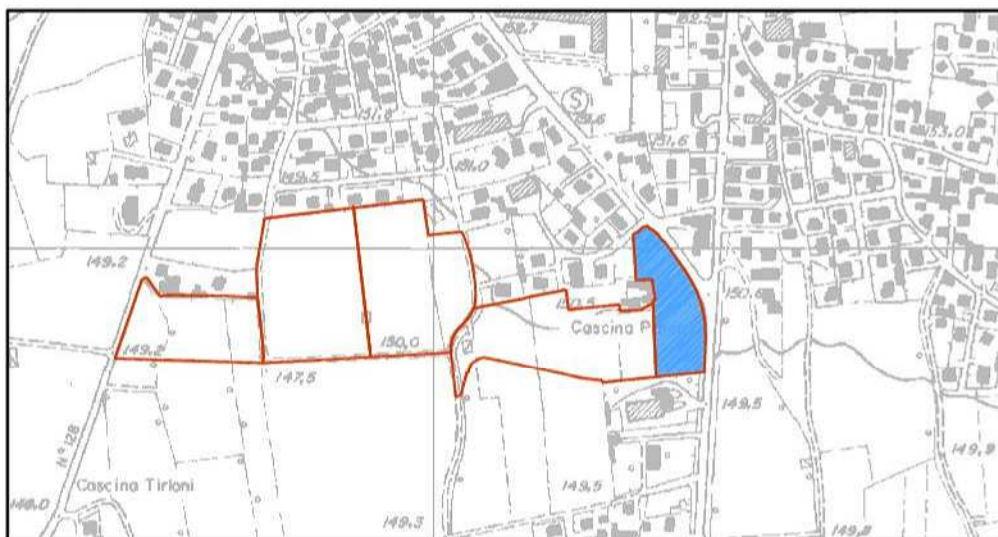


Ambito di Trasformazione Tr n° 11  
della città residenziale diffusa (ex PL7-8-9-10-11)

SUB AMBITO n.1  
(ex PLD n°7)

Riferimento al  
Progetto di urbanizzazione dell'area denominata  
**"CASCINA PRESCA"**



Progetto:

**Arch. Lino Raimondi**

iscrizione albo Bergamo n. 297

**Arch. Pietro De Stefani**

Committenti:

- "Iniziative Immobiliari di Carnazzi e Marchetti S.r.l."

- Società immobiliare "La Rosa s.r.l. "

Cologno al Serio, lì 01 Marzo 2017



**NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE**  
**AMBITO DI TRASFORMAZIONE Tr. n. 11**  
**SUB - AMBITO N.1 (ex PLD 7)**  
**CASCINA PRESCA**

Le norme tecniche che regolano lo sviluppo e l'edificazione del Piano di Lottizzazione sono quelle previste dal Piano Delle Regole del vigente P.G.T. integrate dalle presenti norme specifiche, come previsto dalla D.G.R. 25-07-1997 n. 6/3026.

**ARTICOLO 1        RISPETTO DELLA NORMATIVA URBANISTICA**

L'attuazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo dovrà avvenire nel rispetto delle presenti norme e delle prescrizioni contenute negli elaborati di progetto, nel rispetto del Regolamento Edilizio e delle clausole contenute nella Convenzione.

**ARTICOLO 2        PERIMETRAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE**

Il perimetro del Piano Attuativo denominato "Ambito di Trasformazione Tr 11 – sub Ambito n. 1" è definito nella tavola n. 5 (rilievo superficie territoriale).

**ARTICOLO 3        VARIANTI**

L'attuazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo dovrà avvenire nel rispetto delle presenti norme e delle prescrizioni contenute negli elaborati di progetto, nel rispetto del Regolamento Edilizio e delle clausole contenute nella Convenzione.

3.1) Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della Legge Regionale n. 12 del 2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano di Lottizzazione, purché

non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

- 3.2) Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del Piano di Lottizzazione e ai criteri costruttivi ivi previsti:
- a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione diversa da quella descritta negli elaborati del Piano di Lottizzazione;
  - b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo n. 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
  - c) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del Piano di Lottizzazione, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;
  - d) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi.
- 3.3) Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma 3.2 ma non eccedenti le ipotesi di cui al comma 3.1, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune.
- 3.4) Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, ovvero le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa da quella prevista, per le quali sia obbligatoriamente da reperire una quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore a quella determinata in origine, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo Piano di Lottizzazione, che tenga conto di quanto già realizzato.

#### **ARTICOLO 4        DESTINAZIONE D'USO**

Le destinazioni ammesse nel P.L. sono quelle elencate all'art. n.13 del Piano delle Regole:

##### A Destinazioni residenziali:

- A1 **Residenza di civile abitazione ed usi ammissibili e compatibili;** sono inclusi gli spazi di pertinenza quali cantine, sottotetti, parcheggi; ed altri spazi quali depositi, spazi di svago e il tempo libero individuale, anche se ubicati in edifici separati; sono inclusi gli spazi per l'esercizio di arti e professioni, le attività artigianale non strumentali direttamente connesse con l'abitazione, gli spazi per baby parking, autofficine.

- A2 **Residenza di civile abitazione** in insediamenti produttivi, commerciali, terziari, di servizio per custode e/o proprietario, complementare e di supporto alle attività insediate e costituita dall'abitazione e dalle sue pertinenze. ”

B Destinazioni produttive:

- B1 **Artigianato di servizio;** sono inclusi i depositi connessi alle attività insediate ed il commercio limitatamente ai beni prodotti o complementari al servizio fornito (parrucchieri, estetisti, sarti, copisterie, lavasecco, produzione di generi alimentari e non, con connessa attività di vendita quali pasta fresca, gelateria, pasticciere, abbigliamento e simili) .

C Destinazioni commerciali:

- C1 **Esercizi di Vicinato:** Esercizi aventi una superficie di vendita fino a 250 mq.  
C2 **Medie strutture di vendita:** Esercizi aventi una superficie di vendita tra 251 e 2.500 mq.

D Destinazioni ricettive:

- D1 **Attrezzature alberghiere e per l'ospitalità collettiva;** sono compresi i servizi pubblici e privati, le attività complementari e di ristorazione e le sale riunioni e convegni, sono incluse le attività connesse con l'artigianato di servizio, di commercio al dettaglio, di amministrazione aziendale.  
D2 **Attrezzature ricettive e per il tempo libero;** sono compresi i servizi pubblici e privati e le attività complementari di ristorazione; sono incluse le attività connesse di amministrazione aziendale.

E Destinazioni direzionali:

- E1 **Attività direzionali minute quali uffici pubblici e privati** (studi professionali, ambulatori, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari, ecc.  
E2 Attività direzionali pubbliche e private sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, enti pubblici e istituzioni.

**ARTICOLO 5        *TRASFERIMENTO DI EDIFICABILITA'***

All'interno del Piano sono ammessi trasferimenti di superficie coperta e superficie lorda di pavimento, individuati nella tavola n. 6, nel rispetto della superficie coperta e della S.L.P. complessivi dell'intero piano attuativo.

**ARTICOLO 6        *SPAZI PER LA SOSTA***

Nel sottosuolo, al piano terra e nelle aree di pertinenza degli edifici dovranno essere realizzate autorimesse private e/o posti macchina in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, come previsto dall'art. Pr 7 del Piano delle Regole.

**ARTICOLO 7        *AREE SCOPERTE***

Le aree scoperte di pertinenza dei singoli edifici dovranno essere decorosamente sistemate a verde o ad accessi e cortili da pavimentare con idonei materiali. Sono tassativamente vietati i depositi di materiale all'aperto e le costruzioni provvisorie di qualsiasi tipo. Le eventuali costruzioni accessorie esterne agli edifici dovranno rispettare i disposti del Piano delle Regole del P.G.T.

Nei lotti adiacenti la pista ciclabile dovranno essere piantumati alberi di alto fusto.

**ARTICOLO 8        *RECINZIONI***

Le recinzioni esterne prospicienti le aree pubbliche, saranno di tipo trasparente con altezza massima di ml. 2,00 di cui max ml. 0,80 di muretto alla base e la restante altezza con barriera in ferro, mentre le recinzioni fra le unità immobiliari potranno essere con rete plastificata e paletti in ferro, eventualmente mascherate con siepi e sempre con altezza massima di ml. 2,00.

**ARTICOLO 9        *BARRIERE ARCHITETTONICHE***

Saranno rispettate tutte le norme riferite all'eliminazione ed al superamento delle barriere architettoniche.

**ARTICOLO 10 DURATA DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE**

Il presente Piano Attuativo sarà attuato nei termini previsti dalla Legge e secondo quanto meglio specificato dalla Convenzione.

**ARTICOLO 11 CARATTERISTICHE DEL QUARTIERE RESIDENZIALE**

Al fine di ottenere, dal punto di vista urbanistico, un quartiere gradevolmente inserito nell'ambiente circostante, le costruzioni previste, saranno prevalentemente del tipo "isolato", di due piani fuori terra, oltre che eventuale piano seminterrato.

I fabbricati posti in fregio alla strada Provinciale Cremasca ed alla nuova strada di circonvallazione, saranno allineati ad una distanza di mt. 7,50 dalla stessa.

Non sarà consentita la realizzazione di fabbricati accessori fuori terra, autorimesse isolate o ripostigli in genere.

**ARTICOLO 12 VERDE ECOLOGICO PRIVATO**

Le aree libere da edificazioni, per ogni lotto, per una superficie minima pari ad un ottavo della superficie Territoriale, saranno coltivate a giardino ed arredate con essenze arboree autoctone di alto fusto, nella misura di una ogni 60 mq.

Al progetto edilizio dei fabbricati, dovrà pertanto essere allegato quello del verde ecologico privato che indicherà la posizione, la quantità e la qualità delle essenze da mettere in opera.

**ARTICOLO 13 AREE DRENANTI – SUPERFICI FILTRANTI**

Ogni lotto dovrà disporre della superficie drenante e filtrante delle misure minime descritte al punto 10.2 della Relazione Tecnica, allegata al presente progetto. (all.to A)

Le singole superfici potranno essere aumentate o diminuite a condizione però che quella minima globale sia rispettata.

**ARTICOLO 14 ACQUE METEORICHE - RETE DI FOGNATURA**

La rete di fognatura dei nuovi insediamenti, sarà divisa tra acque nere ed acque meteoriche.

- Le acque nere verranno immesse nella rete di pubblica fognatura.
- Le acque meteoriche provenienti dalle coperture dei fabbricati e dalle superfici impermeabili, saranno immesse in vasche di raccolta per il successivo riutilizzo per l'irrigazione dei giardini.

Le acque di prima pioggia verranno sottoposte al trattamento di dissabbiatura e desoleatura , per poi essere convogliate nelle vasche di raccolta.

Il volume di acqua eccedente la quantità oggettivamente necessaria per l'irrigazione, verrà immesso nel sottosuolo mediante pozzi perdenti.

**ARTICOLO 15 DISTANZE**

I fabbricati dovranno rispettare le seguenti distanze:

**15.1) DALLE STRADE:**

- strada Provinciale Cremasca.....	mt.	7,50
- nuova strada di P.G.T.....	mt.	7,50
- rotonda stradale.....	mt.	7,50

**15.2) DAI FABBRICATI:**

- tra fabbricati con due piani abitabili..... (altezza inferiore o uguale a mt. 7,50)	mt.	10,00
- tra fabbricati con tre piani abitabili..... (altezza inferiore o uguale a mt. 10,50)	mt.	12,00

**15.3) DAI CONFINI:**

- per fabbricati di altezza fino a mt. 7,50.....	mt.	5,00
- per fabbricati di altezza maggiore a mt. 7,50 e fino a mt. 10,50.....	mt.	6,00

### **ARTICOLO 16      ALTEZZE**

I fabbricati previsti saranno preferibilmente di due piani fuori terra, con altezze massime di mt. 7,50.

Saranno consentiti però edifici di tre piani abitabili fuori terra con altezza massima di mt. 10,50.

In tal caso la distanza minima dal fabbricato più vicino, anche se di altezza inferiore, sarà di metri 12,00.

Il sistema di misurazione delle altezze è quello indicato dall'art. n.7 del Piano delle Regole del P.G.T.

### **ARTICOLO 17      SUPERFICIE COPRIBILE**

La Superficie Copribile complessiva è pari a circa il 30% della Superficie Fondiaria, come indicato all'art. n. 10.1 della relazione allegata.

I singoli lotti dovranno comunque rispettare i valori assegnati e descritti allo stesso articolo, fermo restando la possibilità di scambi di superfici tra i lotti nel rispetto del valore massimo complessivo previsto per il Sub-Ambito.

Cologno al Serio, lì 01 Marzo 2017.

Il progettista.

Arch. Lino Raimondi