

Arch. AURELIO POLIANI

Via Mons.Lazzari, 3 - 24055 COLOGNO AL SERIO (BG)
Tel. e fax: 035/890513 - E-mail: studio@poliani.it

Geom. DIMITRI ROSSI



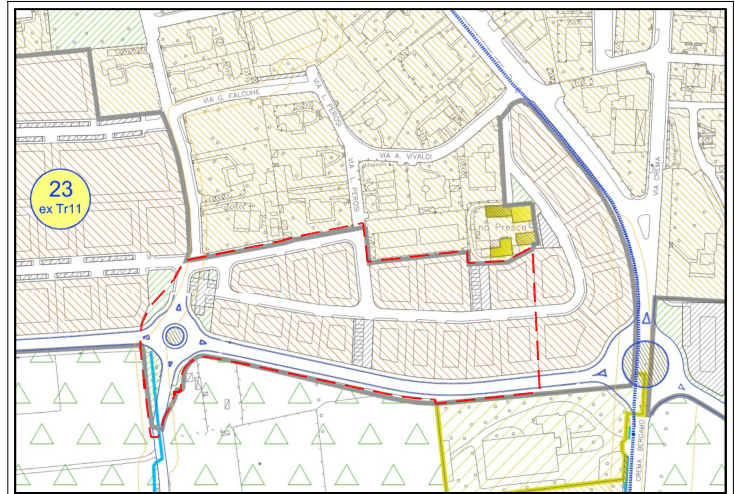
Via Mons.Lazzari, 3 - 24055 COLOGNO AL SERIO (BG)
Tel. e fax: 035/890513 - E-mail: studio@poliani.it

ALLEGATO
E

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

MARZO
2017

Visti autorizzativi:



COMUNE DI COLOGNO AL SERIO (BG)

Committente: PEZZOLI MATTEO
POLIANI SANTINA
Società "2 POLI S.r.l."

Firma committente:

Oggetto: AMBITO DI TRASFORMAZIONE DELLA CITTA'
RESIDENZIALE DIFFUSA TR 11 (EX PL 7-8-9
-10-11) SUB AMBITO 2 (EX PL 8)

NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE
AMBITO DI TRASFORMAZIONE TR 11
SUB - AMBITO N. 2 (ex PLD 8)

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 comparto n. 2" è definito nella tavola n. 3.

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 non ammesse nel P.L. sono quelle elencate all'art. n.13 del Piano delle Regole ed in particolare le seguenti categorie: B1 – B2 – B4 – B5 – B6 – B7 – C2 – C3 – C4 – F1 – F2 – F3 – F4 – F5 – F6.

Qualora la nuova destinazione determini l'insorgenza di fabbisogni di Aree a Standard, le medesime, dovranno essere reperite nell'ambito del P.L. o monetizzate, previa variante al P.L.

ARTICOLO 5 PARAMETRI URBANISTICI EDILIZI

Le costruzioni all'interno del sub ambito n. 2 dovranno conformarsi ai seguenti parametri:

- a) superficie massima copribile 40% della Sup. Fondiaria;
- b) superficie lorda di pavimento massima consentita mq. 4.778,00;
- c) altezza massima consentita 7,50 - 10,00 (in base al numero dei piani fuori terra dell'edificio);

Per quanto non specificatamente indicato valgono le norme previste dal P.G.T.

ARTICOLO 6 TRASFERIMENTO DI EDIFICABILITA'

All'interno del Piano sono ammessi trasferimenti di superficie coperta e superficie lorda di pavimento, individuati nella tavola n. 5, nel rispetto della superficie coperta e della S.L.P. complessiva dell'intero piano attuativo.

ARTICOLO 7 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 8 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.

I lotti adiacenti la pista ciclabile dovranno essere piantumati con alberi di alto fusto come previsto dalla tavola n. 6.

ARTICOLO 9 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 10 *BARRIERE ARCHITETTONICHE*

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

ARTICOLO 11 *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 12 *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.

Le aree libere da edificazioni, 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.

Le eventuali costruzioni accessorie esterne agli edifici dovranno rispettare i disposti del Piano delle Regole del P.G.T.

ARTICOLO 13 *AREE DRENANTI – SUPERFICI FILTRANTI*

Ogni lotto dovrà disporre della superficie drenante e filtrante delle misure minime descritte al punto 7 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.

Ogni lotto dovrà prevedere uno studio progettuale del verde privato ecologico.

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 pubblica.

Le acque meteoriche provenienti dalle coperture dei fabbricati saranno immesse nel sottosuolo o preferibilmente in vasche di raccolta per il successivo riutilizzo per l'irrigazione dei giardini.

Le acque meteoriche provenienti da strade, saranno raccolte con adeguata rete di fognatura e separate con apposito impianto.

ARTICOLO 15 DISTANZE

I fabbricati dovranno rispettare le seguenti distanze:

15.1) DALLE STRADE:

- Via del Magliomt. 5,00
- nuova strada di P.G.T.mt. 7,50
- nuove strade interne al P.A.mt. 5,00

15.2) DAI FABBRICATI:

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

15.3) DAI CONFINI:

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

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 40% della Superficie Fondiaria, come indicato all'art. n. 7 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.