

**NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE PER L'ESECUZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO C1-21 VARIANTE  
NORMATIVA RELATIVA AL MACROLOTTO 1**

**ELABORATO N. 3 N.T.A. SITUAZIONE COMPARATA**

ART.1	AMBITO DI APPLICAZIONE
ART.2	CONTENUTI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO
ART.3	TIPOLOGIA EDILIZIA E MODALITA' DI INTERVENTO
ART.4	DESTINAZIONE D'USO , LOTTI E STANDARDS DI PROGETTO
ART.5	VARIANTI AL PIANO PARTICOLAREGGIATO
ART.6	DISTANZE DA EDIFICI E CONFINI
ART.7	ALTEZZA DEGLI EDIFICI
ART.8	SPAZI PUBBLICI, SPAZI PRIVATI E SPAZI PRIVATI AD USO PUBBLICO
ART.9	OPERE DI URBANIZZAZIONE
ART.10	OPERE DI URBANIZZAZIONE FUORI COMPARTO
ART.11	BARRIERE ARCHITETTONICHE
ART.12	FUNZIONE DELLA DIREZIONE LAVORI

## **LEGENDA**

**Testo in Rosso** = aggiunta testo rispetto alla norma esistente

**Testo in Giallo** = cancellazione testo rispetto alla norma esistente

Art. 1

### **Ambito di Applicazione**

La presente normativa è parte integrante del Piano Particolareggiato di attuazione relativo al comparto di PRG vigente denominato C1-21 **Macrolotto 1**.

La normativa detta i criteri di carattere specifico circa tipologie, distanze, materiali, opere di urbanizzazione ecc.

Per quanto non espressamente specificato dagli elaborati di Piano Particolareggiato e delle presenti norme sono da considerarsi comunque valide le NTA del PRG ed il Regolamento Edilizio del Comune di Crespellano alla deliberazione Consigliare n. 51 del 1997.

In merito alle definizioni Superfici Utili, Superficie Principale, Superficie Accessoria ed ai criteri di calcolo delle stesse si fa riferimento agli art. 39,40,41,42 del Regolamento Edilizio.

ART.2

### **Contenuti del Piano particolareggiato**

Il Piano particolareggiato fornisce la sistemazione urbanistica dei macrolotti di intervento e del loro intorno, la tipologia edilizia indicativa degli edifici da realizzare e dei materiali da utilizzare, l'assetto e le caratteristiche delle opere di urbanizzazione, nonché le prescrizioni particolari ed i criteri per l'attuazione degli interventi.

Esso si compone dei seguenti elaborati ;

Tav.01	Stato di Fatto : Stralcio di PRG Vigente
Tav.02a	Stato di Fatto : Estratto Catastale e Tabella dei Dati di Progetto
Tav.02b	Stato di Fatto : Visure Catastali
Tav.03a	Stato di Fatto : Adeguamento dei confini del comparto
Tav. 04	Stato di Fatto : Rilievo su base EIRA
Tav.04b	Stato di Fatto : Libretto delle Misure di Rilievo e fotografie
Tav.06	Progetto : Planimetria Generale "architettonica"
Tav.07	Progetto : Planimetria Generale "tecnica" con indicazione dei lotti, degli standars e delle aree da cedere
Tav.08	Progetto : Planimetria alla quota Piano Terra
Tav.09	Progetto : Planimetria alla quota Piano Interrato
Tav.10a	Progetto : Tipologie Edilizie Indicative
Tav.10b	Progetto : Tipologie Edilizie Indicative
Tav.10c	Progetto : Tipologie Edilizie Indicative
Tav.10d	Progetto : Viabilità Tipologica
Tav.11a	Progetto : Opere di urbanizzazione ; Schema di smaltimento acque meteoriche e nere : Planimetria generale.

Tav.11b	Progetto : Opere di urbanizzazione Schema di smaltimento acque meteoriche e nere : Planimetria di progetto.
Tav.11c	Progetto : Opere di urbanizzazione : Schema di smaltimento acque meteoriche e nere : Interferenza acque nere e acquedotto.
Tav.11d	Progetto : Opere di urbanizzazione : Schema di smaltimento acque meteoriche e nere : Particolari tipologici.
Tav.11e	Progetto : Opere di urbanizzazione : Nuovo ponte sul Rio Crespellano : Corografia
Tav.11f	Progetto : Opere di urbanizzazione : Nuovo ponte sul Rio Crespellano : Planimetria pianta e sezioni.
Tav.11g	Progetto : Opere di urbanizzazione : Schema di smaltimento acque meteoriche e nere : Relazione tecnica Illustrativa.
Tav.11h	Progetto : Opere di urbanizzazione : Schema di smaltimento acque meteoriche e nere : Relazione Idraulica – dimensionamento reti fognarie.
Tav.11g	Progetto : Opere di urbanizzazione : Schema di smaltimento acque meteoriche e nere : Relazione tecnica Illustrativa.
Tav.11h	Progetto : Opere di urbanizzazione : Schema di smaltimento acque meteoriche e nere : Relazione idraulica – dimensionamento reti fognaria.
Tav.11i	Progetto : Opere di urbanizzazione : Relazione Idraulica dimensionamento ponte sul Rio Crespellano.
Tav.12	Progetto : Opere di urbanizzazione : Schema rete gas e acqua (Hera spa).
Tav.13	Progetto : Opere di urbanizzazione : Schema rete elettrica (Enel spa).
Tav.14	Progetto : Opere di urbanizzazione : Schema rete Telefonica (Telecom spa).
Tav.15	Progetto : Schemi impianti tecnici : Rete Illuminazione Pubblica Planimetria di progetto.
Tav.16	Progetto : Opere di urbanizzazione : Sistema del Verde.
Tav.17	Progetto : Opere di urbanizzazione : Segnaletica Stradale.
Tav.18	Progetto : Opere di urbanizzazione : Barriere Architettoniche.
Tav.19	Progetto : Opere di urbanizzazione : Particolari e Sezioni.
Tav.20	Progetto : Sterri e Riporti.
Allegato A	Progetto : Analisi del Clima Acustico.
Allegato B	Progetto : Relazione Geologica e Geotecnica.
Allegato C	Progetto : Relazione Illustrativa e tabella dati di progetto.
Allegato D	Progetto : Norme Urbanistiche -Edilizie per l’ecuzione del Piano Particolareggiato.
Allegato E	Progetto : Computo Metrico Estimativo di massima delle Opere di Urbanizzazione.
Allegato F	Progetto : Schema di Convenzione Urbanistica.

Art.3

### **Tipologia edilizia e Modalità di Intervento**

Gli elaborati n.°10 A,10 B,10 C, 10 D, del piano particolareggiato riportano le tipologie edilizie indicative relative ai macrolotti di intervento.

La capacità edificatoria ricompresa nei macrolotti 1 e 2 individuati dal piano particolareggiato potrà essere distribuita secondo le variabili e le tipologie previste dalla normativa tecnica di attuazione allegata al Piano Particolareggiato stesso.

I singoli permessi di costruire potranno interessare anche quota parte della superficie realizzabile all'interno dei detti macrolotti senza limitazioni di quantità purchè determinino organismi edilizi funzionalmente autonomi e comprendenti le dotazioni proporzionati alla relativa superficie.

I macrolotti possono ospitare edifici di differente tipologia ( isolati , a schiera , in linea , a torre ) , all'interno dello stesso corpo di fabbrica si potranno avere anche tipologie miste , in aggregazione complessa.

Tutti i macrolotti si trovano collocati verso la viabilità carrabile, gli edifici dovranno seguire di massima gli allineamenti indicati nelle tavole di piano particolareggiato e la loro altezza potrà variare fino ad un massimo di mt 13,00 calcolati come previsto del succeduto art. 7 .

Ogni soluzione tipologica proposta dovrà dimostrare il rispetto delle dotazioni di parcheggi pertinenziali nella misura prevista dal vigente PRG. In particolare ogni alloggio dovrà avere almeno una autorimessa di dimensioni pari a 18,00 mq e, nell'ambito di quanto previsto dal PRG, tale superficie non verrà conteggiata ai fini della verifica della superficie Utile di diritto.

Le porzioni fuori terra e seminterrate degli edifici di progetto potranno essere realizzate liberamente all'interno dei macrolotti nel rispetto delle distanze di cui al successivo art. 6 . tale verifica non è dovuta per i piani interrati, che potranno anche essere costruiti sul confine.

Le variazioni tipologiche sono consentite nel rispetto delle seguenti regole compositive :

- Tipologia in linea, a torre , a schiera, o isolata con possibilità di realizzare un numero variabile di alloggi per piano, di tagli differenti.
- Presenza preponderante del mattone faccia a vista nel paramento esterno ( o in alternativa ; intonaco colore rosso Bologna , rosa sagramato, tabacco , - facciata ventilata – lastre in cotto , lastre in pietra , lastre in stratificato composito ) . **Il macro lotto 1 potrà attenersi a toni cromatici prevalenti aggiuntivi a quelli già previsti dalla norma di Piano, in particolare le tonalità dei Grigi, Marroni, Bianco e Antracite, potranno essere utilizzati materiali quali pietra legno gres e alluminio .**
- Previsione di volumi pieni e vuoti composti secondo una alternanza tra paramenti esterni “pieni” o dotati di aperture finestrate ridotte e parti finestrate o loggiate sottolineate da diverso materiale rispetto al paramento murario.
- Collocazione delle autorimesse pertinenziali al piano seminterrato o interrato, cui si accederà dalla pubblica via mediante rampe dotate di pendenza  $P \leq 20\%$ . Tali Rampe , laddove comuni a più lotti potranno essere realizzate anche in anticipo rispetto all'attuazione dei singoli edifici che costituiscono le unità minime di intervento . **Il macro lotto 1 ed in particolare gli edifici 3 e le villette 1,2,3,4,5,6 potranno avere le autorimesse fuori terra in quanto la vicinanza con il Rio di Crespellano costituirebbe un elemento di rischio .**
- Le quantità massime totali di Su dovranno essere verificate sul macrolotto di PP. Ad ogni titolo abilitativo che verrà presentato all'interno di ogni macrolotto sarà allegata una tabella riassuntiva del totale delle superfici utili ed accessorie di progetto che dimostri i parametri complessivi.
- Previsione delle logge /terrazze di parapetti pieni **o vetro** per ottenere una percezione ordinata delle facciate anche quando gli edifici saranno abitati.
- localizzazione di autorimesse pertinenziali di norma al piano interrato o seminterrato che potrà anche essere comune a più edifici. Al livello interrato si accede attraverso rampe comuni poste nei lotti privati **per gli edifici 1 e 2 . Possibilità di realizzare autorimesse fuori terra per gli edifici 3 e le villette 1,2,3,4,5,6.**

- potranno essere realizzate tipologie che contemplano unità abitative indipendenti o semindipendenti secondo un disegno planimetrico coerente rispetto al piano particolareggiato.

Art.4

#### **Destinazione d'uso degli edifici, lotti e standars di progetto**

Il Comparto in oggetto prevede la destinazione d'uso residenziale per una Su pari a 9600 mq , oltre ad un'area per la nuova realizzazione da parte dell'Amministrazione di una scuola Elementare.

Gli elaborati di Piano Particolareggiato definiscono il disegno dei macrolotti di attuazione e delle aree da cedere.

Il disegno delle tipologie e dei lotti privati riportati nel piano particolareggiato è indicativo: potranno pertanto essere diversamente determinatigli accessi carrabili e pedonali ai lotti privati di intervento in relazione al disegno definitivo delle tipologie in sede di richiesta dei titoli abilitativi. Allo stesso modo la ripartizione della superficie realizzabile nel comparto C1-21 potrà essere diversamente realizzata nel rispetto di quella totale dell'intervento.

La definizione dei macrolotti tiene conto delle analisi previsionali di clima acustico e delle indagini geologiche condotte sull'area di intervento.

Il Comparto C1-21 presenta alcuni sottoservizi esistenti come emerso dai rilievi : il comparto è infatti interessato da un collettore fognario misto e da una linea aerea di media tensione. Il Tratto di collettore interno al comparto verrà abbandonato e sostituito da una nuova tubazione di analoga funzione e dimensione in posizione compatibile con il disegno del piano particolareggiato. La linea elettrica verrà interrata anch'essa secondo un tracciato compatibile con l'impianto generale. I vincoli di PRG sono stati riportati negli elaborati di progetto e riguardano i limiti di edificazione , le servitù per le reti tecnologiche nonché la definizione delle aree da cedere in rispetto stradale .

All'interno dei macrolotti privati sono state individuate due porzioni di cui l'Amministrazione Comunale potrà chiedere la cessione allo scopo di completare la viabilità di cui i privati possono usufruire per migliorare gli accessi agli edifici e/o i parcheggi pubblici a servizio degli stessi.

Gli standars di progetto sono soddisfatti secondo quanto dettato dal PRG vigente e dalla Legge Regionale vigente. In particolare sono stati previsti parcheggi pubblici in fregio alla nuova strada di lottizzazione e separati in funzione della collocazione degli edifici di cui costituiscono standard preferenziale ( da un lato a servizio della nuova scuola elementare , dall'altro a servizio dei nuovi edifici residenziali ) .

I parcheggi pertinenziali di uso riservato sono realizzati in soluzione seminterrata o interrata all'interno dei macrolotti privati . **I parcheggi pertinenziali potranno essere realizzati anche fuori terra .**

Il verde pubblico risulta collocato in adiacenza alla nuova scuola ed in continuità alle aree pubbliche previste nei Comparti approvati ad est del Rio ; le aree verdi sono connesse all'intorno e sono collegate tra loro mediante un sistema di percorsi pedonali e ciclabili sia longitudinali che trasversali .

Il Piano Particolareggiato definisce inoltre il lotto interessato dalla realizzazione da parte dell'Amministrazione della nuova scuola elementare.

Art. 5

#### **Varianti al Piano Particolareggiato**

Qualsiasi variante che modifichi sostanzialmente la progettazione approvata col piano particolareggiato dovrà essere autorizzata dal Comune previa approvazione del consiglio comunale nei modi e nelle forme di legge.

Sono da considerarsi variazioni non sostanziali :

1. la modifica delle quote plano altimetriche purchè garantiscono la continuità dei collegamenti tra strade , aree di parcheggio e percorsi pedonali, così come previsto in progetto ;

2. la variazione delle sagome planimetriche e volumetriche degli edifici e dei piani seminterrati purchè all'interno dei lotti privati .
3. la variazione di altezza degli edifici in funzione di allargamenti o restringimenti della sagoma ai vari piani o per inserire i corretti spessori dei pacchetti delle pareti, dei solai e delle coperture in fase esecutiva ;
4. la modifica delle tipologie degli edifici , in quanto solo indicative;
5. il trasferimento di Su ed Sa all'interno di ogni macrolotto ( 1 e 2 ) purchè nel rispetto di quella complessiva del P.P. ;
6. adeguamenti delle opere di urbanizzazione in seguito a mutate esigenze dell'Amministrazione Comunale od a problemi esecutivi.

Le variazioni non sostanziali alla composizione del Piano particolareggiato non costituiscono non costituiscono variante allo stesso.

Art. 6

#### **Distanze da edifici e confini**

Le distanze degli edifici dai confini di zona e di proprietà esterne al Comparto saranno pari ad  $h/2$

Le distanze dagli edifici con pareti finestrate saranno superiori o uguali a mt 10.

Le distanze dalle strade saranno pari ad almeno mt 5,00

Per quanto non espressamente indicato sono vigenti le norme del Codice Civile e del Regolamento Edilizio

Art. 7

#### **Altezza degli edifici**

L'altezza massima degli edifici è fissata in mt.13,00 a partire dal piano di riferimento; la definizione del piano di riferimento coincide con il livello massimo del calpestio relativo al piano terreno che in base alle vigenti norme è definito tale sino ad un dislivello massimo di mt + 1,30 rispetto al piano terreno circostante ( che si considera coincidere con la quota del marciapiede stradale ) . Pertanto verrà considerato piano interrato qualsiasi piano abbia l'estradosso a livello inferiore a mt.+1,30 rispetto ai marciapiedi stradali .

Verrà considerato piano seminterrato qualsiasi piano abbia come livello di calpestio ad una quota compresa tra +1,30 e +1,90 rispetto al terreno circostante . Coerentemente con quanto previsto dalle norme di PRG la superficie di tale piano sarà considerata comunque Superficie accessoria anche se funzionalmente connessa ad unità immobiliari soprastanti .

Nei casi di utilizzo di piani seminterrati , la quota di riferimento per il calcolo delle altezze sarà comunque quella di mt + 1,30 rispetto al marciapiede stradale e quindi quella relativa all'altezza di calpestio del piano terreno anche nel caso questo non venga realizzato.

In caso di copertura piana l'altezza massima dovrà essere calcolata all'intradosso del solaio posto alla quota più elevata , in caso di copertura ad andamento variabile , se la linea di gronda risulta costante su tutto il perimetro, questa rappresenterà la quota di riferimento per il calcolo dell'altezza, se al contrario vi saranno quote diverse o porzioni a timpano verrà considerata quota di riferimento per la verifica dell'altezza quella determinata dalla media delle altezze interne dei locali posti al piano sottotetto.

Art. 8

#### **Spazi pubblici , spazi privati e spazi privati ad uso pubblico**

Saranno cedute al Comune ed attrezzate le zone verdi a permeabilità profonda non parte dei lotti privati, le zone comprese nelle fasce di rispetto cimiteriale, fluviale e stradale (dotazioni ecologiche), i relativi percorsi pedonali e

ciclabili come identificati negli elaborati di progetto, le strade, nonché la zona a parcheggio da realizzare nel rispetto degli standards di legge, come meglio specificato nella tavola 7 del piano particolareggiato.

I privati si obbligano inoltre a cedere al Comune, qualora quest'ultimo ne faccia richiesta, le aree identificate negli elaborati di progetto come probabili prolungamenti stradali.

Rimarranno di proprietà privata le porzioni comprese all'interno del perimetro dei lotti .

Sarà inoltre ceduta al comune l'area per la realizzazione del nuovo edificio scolastico.

Art. 9

#### **Opere di urbanizzazione**

Il sistema delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere realizzato seguendo le indicazioni delle tavole di progetto ad esse relative ,che verranno inserite nei progetti tesi all'ottenimento degli occorrenti titoli abilitativi e negli esecutivi.

Art. 10

#### **Opere di urbanizzazione fuori comparto**

Il Piano Particolareggiato prevede l'allacciamento delle reti di progetto anche attraverso strade e spazi pubblici posti al di fuori dal Comparto. Tali spazi sono meglio dettagliati nelle tavole delle opere di Urbanizzazione primaria, mentre la Convenzione Urbanistica disciplina le modalità attraverso cui tali aree verranno date alla disponibilità degli attuatori per la realizzazione delle opere previste.

Art. 11

#### **Barriere architettoniche**

Gli spazi esterni ed interni dovranno seguire i criteri della L.13/89 ed il relativo regolamento di attuazione , nonché quelli del DPR 503/1986.

Art. 12

#### **Funzioni della direzione lavori**

Tutti gli interventi costruttivi verranno decisi dalla direzione dei lavori e disposti a suo insindacabile giudizio, previa necessaria consultazione dei competenti Uffici ed Enti.