



COMUNE DI VAILATE  
PROVINCIA DI CREMONA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE AT06  
in Via delle Bonome

# **Norme Tecniche di Attuazione**

## **Allegato “C”**

**Il tecnico estensore**  
Ing. e Arch. Luciano Aiolfi

La Proprietà

adozione delibera C.C. n.      del

approvazione delibera C.C. n.      del

10/11/2022

Progettista: Ing. e Arch. Luciano Aiolfi via C.Gorini, 5 VAILATE

In questo P.L. sono autorizzati edifici, di norma del tipo aperto e in distacco dai confini, in arretramento rispetto all'allineamento stradale di almeno mt. 5,00.

La prevalente destinazione residenziale potrà essere integrata da altre attività ad essa inerenti: esercizi di vicinato, esercizi pubblici come da normativa nazionale e regionale.

Costituisce destinazione d'uso urbanistica di un'area la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione. Ferma restando, per i profili edilizi, la destinazione d'uso prevalente ai sensi dell'articolo 23-ter, comma 2, del d.P.R. 380/2001, è principale la destinazione d'uso qualificante l'area; è complementare o accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia. In particolare, sono sempre considerate tra loro urbanisticamente compatibili, anche in deroga a eventuali prescrizioni o limitazioni poste dal PGT, le destinazioni residenziale, commerciale di vicinato e artigianale di servizio, nonché le destinazioni direzionale e per strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto del presente articolo, salvo quelle eventualmente escluse dal PGT. Nella superficie urbanizzata, come definita nel PTR, all'interno delle categorie di cui all'articolo 23-ter del d.p.r. 380/2001 è comunque sempre ammessa la modifica di destinazione d'uso, anche in deroga alle indicazioni del PGT, e la stessa non è assoggettata al reperimento di aree per servizi e di interesse generale. Le disposizioni di cui al precedente periodo non si applicano alle destinazioni esplicitamente escluse dal PGT, nonché alle attività di logistica o autotrasporto di merci e prodotti, quali le attività di magazzinaggio, deposito, stoccaggio e movimentazione delle merci e prodotti, anche a supporto del commercio al dettaglio, incidenti su una superficie territoriale superiore a 5.000 mq, alle grandi strutture di vendita di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59) e alle attività insalubri ai sensi del decreto del Ministro alla sanità 5 settembre 1994 (Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie), le cui destinazioni d'uso devono sempre essere oggetto di specifica previsione negli atti del PGT.

I piccoli fabbricati accessori (autorimesse, magazzini, ecc.) potranno essere realizzati, anche a confine di proprietà, solo in quanto decorosamente progettati e ben coordinati con gli edifici residenziali, la loro volumetria sarà comunque conteggiata agli effetti della densità edilizia fondiaria solo nei casi previsti dal P.G.T.

Le sistemazioni esterne del terreno e le eventuali variazioni rispetto all'andamento naturale, dovranno evitare di alterare l'ambiente soprattutto con vistosi muri di sostegno.

Nella zona è esclusa, in modo assoluto, l'edificazione di edifici destinati al ricovero di animali (pollai, stalle).

La parte verso la Roggia Brambilla, dovrà essere piantumata con alberatura autoctona (pioppo, rovere, salice, robinia, ontano....), che verrà concordata, sia in numero che posizione, con l'Ufficio Tecnico Comunale, di qualità medio ed alto fusto prevedendo eventuale arretramento per il diritto di rastara. Di detta piantumazione verrà prodotta e firmata dalle parti (comune e Lottizzante) una planimetria ad avvenuto assetto della zona a verde.

Il planivolumetrico (Tav. 3), indicante la superficie dei lotti e dei fabbricati è meramente indicativo.

## CARATTERISTICHE EDILIZIE DEL PL

Come previsto dall'art. 12, comma 3 della L.R. Lombardia 12/2005 :

**3. Nei piani attuativi vengono fissati in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nel documento di piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni dello stesso.**

In assenza di precise indicazioni, contenute nel Documento di Piano, le presenti norme stabiliscono le regole e norme di riferimento valide esclusivamente nel presente Piano Attuativo di Lottizzazione solo per i contenuti previsti dall'art. 13 (Piani Particolareggiati), della Legge 1150/42.

1. Densità edilizia territoriale: quella prevista in convenzione per l'intero P.L. ;
2. Distanza minima degli edifici dalle strade, con o senza marciapiede: mt. 5,00 (ad eccezione di manufatti dei pubblici servizi es. cabine ENEL, Gas ecc....)
3. Distanza minima degli edifici dalle strade interne private di PL min ml 1,50;
4. La recinzione fronte strada /spazi pubblici dovrà essere realizzata uniforme ad un **progetto tipo che dovrà essere presentato assieme al progetto esecutivo delle OO.UU. compresi gli eventuali portali per l'accesso pedinale alle proprietà;**
5. Le recinzioni tra proprietà potranno essere del tipo chiuso con muri intonacati o con faccia a vista (es. mattoni, blocchi splittati ecc... in modo decoroso) fino ad un'altezza massima di mt. 2,00
6. Le strade interne del P.L. e le relative reti tecnologiche rimarranno di proprietà privata.
- 7.
8. E' ammesso il trasferimento di SLP (o volumetrico) tra i lotti del Piano di Lottizzazione. Al termine dell' Intervento (collaudo P.L.) la residua capacità edificatoria verrà suddivisa in quota millesimale per ogni superficie di lotto formato.
9. I materiali edili di finitura esterna e di protezione, in quanto visibili, dovranno essere conformi alle seguenti specifiche :
  - rivestimenti esterni in intonaco al civile tinteggiato o preferibilmente pigmentato di colori tradizionali oppure in mattoni paramano a vista per gruppi di edifici od edifici singoli;
  - serramenti tipo tradizionale con oscuramento ad ante, griglie od avvolgibili, omogenei per gruppi di edifici;
  - manti di copertura in coppi o cemento colorato del tipo a canale di colore riferito al cotto omogenei per gruppi di edifici.
  - Le autorimesse, se esterne all'edificio dovranno essere coordinate e collegate al volume principale, evitando edifici isolati;
  - I locali accessori potranno essere edificati sui confini di proprietà se di altezza massima (colmo) inferiore a 3,00 mt. (quota interna lotto e non superiore a cm. 15 dalla quota strada) e altezza interna massima di mt. 2,40 (riferita a strutture portanti quali es. solette); la loro distanza minima dalle strade o spazi comunali non potrà essere inferiore a mt. 5.00;
  - gli edifici dovranno essere realizzati con portici o zone porticate ben coordinate con l'edificio principale e potranno, dette pertinenze, essere attestata ai confini di proprietà con le modalità descritte al punto precedente;