

STEFANO  
CORBARI  
ARCHITETTO  
CREMONA  
VIA BELFUSO 20  
TEL/FAX 0372 462318  
CELL. 338 2725205

**PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE**  
**Ambito di Trasformazione CR.15**  
**Via POSTUMIA**

**NORME TECNICHE  
DI ATTUAZIONE**

**documento D**  
**20/06/2023**

**PROVINCIA DI CREMONA**  
**COMUNE DI CREMONA**  
via Postumia  
CT fg 53 mapp 1128

Proprietà: **GALLI GIACOMO**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
DEL PIANO ATTUATIVO "POSTUMIA"**  
riguardante le aree site nel Comune di Cremona  
via Postumia  
censite al CT fg 53 mapp 1128

**Art. 1 - Definizione dell'ambito di applicazione**

Le presenti norme trovano applicazione per l'Ambito di Trasformazione *CR.15 via Postumia*, come meglio individuato negli elaborati grafici di progetto mediante frazionamento delle aree catastalmente censite al fg. 53 mapp. 1128.

**Art. 2 - Definizioni generali**

L'intervento prevede l'articolazione per stralci successivi.

Sono ammesse aggregazioni e disaggregazioni di edifici, purché le nuove ripartizioni proposte in sede esecutiva consentano la realizzazione di strutture tra loro coordinate sotto l'aspetto planivolumetrico e architettonico.

All'interno dell'ambito di applicazione, per quanto non specificatamente disciplinato, valgono le definizioni di cui al Piano delle Regole del PGT vigente.

**Art. 3 - Indici edilizi e parametri urbanistici degli insediamenti privati**

La St d'ambito viene assunta pari a 10.018 mq.

La Sf è pari a 8.200 mq.

La S.L. massima è pari a mq. 2100. Gli indici morfologici delle singole Unità Minime sono:

FUNZIONE TIPOLOGIA	SLP MASSIMA mq	SUPERFICIE COPERTURA MASSIMA mq	SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA mq	ALTEZZA MASSIMA	PARCHEGGI PERTINENZIALI MINIMI mq
RESIDENZA VILLE-SCHIERE	2100	5740	2460	10 m.	630,63

L'indice di utilizzazione fondiaria If è di 0.26 mq/mq.

**Art. 4 - Distanza minima tra edifici e confini**

Sono ammesse distanze inferiori alla distanza minima di 10 mt tra edificio avente parete finestrata e parete di edificio antistante all'interno del Piano Attuativo, ai sensi dell'art. 9 ultimo comma del D.I. 2 aprile 1968 n. 1444.

Verrà mantenuta una fascia di mitigazione a verde di 10mt verso la via Postumia e verso la zona agricola a sud.

I fabbricati residenziali saranno edificati alla distanza minima prevista dalla normativa vigente (DM 24/11/1984, 16/11/1999, 16/04/2008) dalle tubazioni e dalla cabina gas poste ad est.

Lungo il predetto confine verrà inoltre posata una quinta fonoassorbente.

### **Art. 5 - Recinzioni**

Nella realizzazione delle recinzioni deve essere garantita la continuità e l'omogeneità delle forme, dei materiali e delle altezze lungo l'intero perimetro dell'ambito del Piano Attuativo.

Le recinzioni devono essere "trasparenti" (con o senza siepe all'interno del lotto), preferibilmente in ferro o acciaio zincato, con basamento visibile in muratura intonacata e tinteggiata, di altezza pari a circa un terzo dell'altezza complessiva della recinzione stessa.

L'altezza massima delle recinzioni, comprensiva dei cancelli per gli accessi carrai e/o pedonali, è di ml 1.50 dal piano di edificazione; l'altezza del basamento visibile è di ml 0.50.

I colori da usare per le recinzioni e per i basamenti devono essere in sintonia a quelli utilizzati nell'edificio principale per gli stessi materiali.

I cancelli carrabili e/o pedonali devono essere realizzati con forme e materiali congruenti con la recinzione, di cui sono da considerare parte integrante.

Nei casi in cui si tratti di cancelli semplici privi di un elemento di copertura, l'altezza deve essere la stessa della recinzione. Nei casi in cui sia presente, in corrispondenza dell'ingresso pedonale una tettoia di protezione, la sua altezza massima deve essere pari a ml 3.00.

Gli eventuali elementi di copertura degli ingressi devono utilizzare forme semplici e non prevedere falde inclinate.

Nella tavola **P04** sono riportate le caratteristiche descritte nel presente articolo, cui dovranno uniformarsi tutte le recinzioni, ancorché realizzate in fasi successive.

La recinzione verso la via Postumi a nord, recependo le prescrizioni della C.P. del 12/01/2017, sarà anch'essa del tipo "aperto" con piantumazione di alto fusto e siepe mitigante a ridosso.

A sud verso la campagna è prevista una recinzione con rete metallica integrata con siepe.

### **Art. 6 - Aree a verde privato**

In sede di presentazione di ogni singolo progetto per l'ottenimento dei relativi titoli abilitativi a carattere edilizio, dovrà essere allegato un elaborato grafico di dettaglio relativo alla sistemazione delle aree private libere da costruzioni, prevedendo la piantumazione di tutte le aree permeabili con specie autoctone compatibili con il luogo, secondo l'elenco Allegato Q) del "Regolamento Edilizio (art.107 c5), per la Qualità Paesaggistica, la Sostenibilità Ambientale e l'Efficienza Energetica", tenendo conto dello spazio minimo vitale indicativamente determinato nella misura di 5,00 m di raggio dal centro del fusto. Qualora nel lotto oggetto di intervento venga documentata l'impossibilità di procedere all'impianto delle nuove alberature si dovrà, tenendo conto del su indicato rapporto, monetizzare le specie non piantumate nella misura stabilita annualmente dagli uffici comunali competenti ed approvata con delibera di Giunta Comunale, per ogni esemplare.

In particolare lungo la via Postumia e lungo il confine a sud verso la zona agricola si dovrà prevedere una fascia di rispetto inedificabile di 10mt con l'obbligo di mantenere quest'area a verde (*Carpinus Betulos fastigiata*, *Quercus Robur*, *Thuia SP*, *Magnolia Grandiflora*, *Cupressus Sempervirens* in sesto lineare di 5mt e garantendo il più possibile la continuità della cortina, completato con siepe mitigante integrata a sud).

### **Art. 7 - Segnaletica Stradale**

I progetti per le opere di urbanizzazione, che verranno presentati per il rilascio dei provvedimenti abilitativi inerenti, conterranno tutti gli elementi progettuali descrittivi utili per l'esecuzione a regola d'arte delle opere.

In particolare, dovrà essere allegato apposito elaborato grafico di dettaglio relativo alla segnaletica stradale.

#### **Art. 8 - Cantierizzazione e mitigazioni**

L'esecuzione dei lavori può avvenire in diverse fasi e di conseguenza con l'apertura di diversi cantieri. Per ogni cantiere si procederà alla completa sua recinzione e ad ammettere al suo interno unicamente le maestranze addette ai lavori ed i tecnici incaricati della direzione, progettazione e controllo dei lavori.

Si prevedono quali opere di mitigazione inerenti alla limitazione dell'emissione di polveri derivanti dalla movimentazione dei materiali da costruzione e dei mezzi, le seguenti:

- il lavaggio dei mezzi in uscita dal cantiere;
- il lavaggio della viabilità di adduzione al cantiere, nonché di quella interna una volta realizzata ed utilizzata;
- l'umidificazione dei depositi temporanei di terre, ed inerti a cielo aperto;
- l'obbligo della ricopertura dei cassoni con teloni, per i mezzi destinati al trasporto degli inerti da e per il cantiere;
- la realizzazione di sistemi di abbattimento delle polveri in corrispondenza degli sfiati di serbatoi e miscelatori, in particolare per gli impianti di betonaggio in fase di carico, scarico e lavorazione.

Per la tutela della falda superficiali, verranno previste le azioni necessarie affinché non si verifichi la fuoriuscita di acqua mista a cemento durante la fase di getto.

Per ciò che attiene l'impatto acustico, si prevede il rispetto dei limiti di emissione diurna e notturna previsti dal Piano di Zonizzazione acustica vigente, eventualmente garantiti tramite la posa di barriere antirumore provvisorie.

#### **Art. 9 – Criteri morfologici**

La progettazione architettonica dovrà tenere in considerazione la particolare ubicazione a completamento dell'edificio posto a margine con la campagna, perseguendo l'omogeneità dei materiali di finitura e il coordinamento tipologico, materico e cromatico degli edifici da realizzare, privilegiando il rapporto con gli spazi aperti.