

Ambito di Trasformazione Residenziale  
soggetto a P.A.r35 - Pian Camuno  
Progetto Opere di Urbanizzazione

OGGETTO:

Norme Tecniche  
di Attuazione

Progettista:

\_\_\_\_\_

Revisione:

Committenti:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Tavola:

D

Scala:

Data:

*Maggio 2017*

Direttore Lavori:

\_\_\_\_\_

R.U.P.

\_\_\_\_\_

Ing. Emanuele Bertoli - Via Crocette 13, Pian Camuno (Bs)

## 1. Generalità urbanistiche

La zona interessata dal Piano Attuativo è costituita da un appezzamento di terreno inedificato, pianeggiante situato nell'area marginale dell'abitato della loc. Pagher di Pian Camuno in continuità con il comparto recentemente approvato P.a.r.30.

Le prescrizioni urbanistiche degli Ambiti di trasformazione residenziale soggetti a piano attuativo sono dettate dall'articolo 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano il cui testo si riporta per le parti riguardanti l'intervento:

Gli ambiti di trasformazione residenziale soggetti a Piano Attuativo comprendono gli ambiti residenziali di nuova espansione non edificati classificati dal P.G.T. come zone di nuovo impianto in cui è consentita l'edificazione in conformità ad un preventivo Piano Urbanistico Attuativo (P.A.) convenzionato esteso all'intero ambito perimetrato di P.G.T finalizzato alla definizione planivolumetrica degli edifici, alla suddivisione delle aree in lotti ed alla specificazione delle aree per la viabilità interna e di quelle relative alla dotazione di servizi ed attrezzature funzionali agli insediamenti residenziali.

In tali ambiti il Piano si attua per intervento edilizio convenzionato con i seguenti indici urbanistici da scheda allegata al PGT:

St	.....	1.007,75 mq
It max	.....	0,35 mq/mq
H max	.....	m. 10,50
V1 min.	.....	70,00 mq
P1	.....	105,00 mq
S.l.p.	.....	352,71 mq
Ds	.....	5,00 m
Dc	<b>m 5.00 oppure m 0.00 per costruzioni in aderenza con progetto unitario</b>	
Viabilità	.....	Secondo prescrizioni grafiche del D. di P.

Da rilievo celerimetrico effettuato dell'area la superficie fondiaria è risultata pari a mq. 1.113,00 per cui proporzionalmente gli indici sono divenuti i seguenti:

Ricalcolando secondo la norma gli indici e per cui gli standard i parametri diventano i seguenti:

St	.....	1.113,00 mq
It max	.....	0,35 mq/mq
H max	.....	m. 10,50
Vol.max	.....	1.168,65 mc
V1 min.	.....	77,31 mq
P1 min.	.....	115,96 mq
S.l.p.max	.....	389,55 mq

Le distanze minime per la realizzazione di fabbricati sono riportate nella Tav.n.4 del progetto allegato: in particolare la distanza minima da mantenere dalla futura viabilità, parcheggio e verde a standard (ora di proprietà del lottizzante) sarà di mt.4. Le distanze invece dai confini di proprietà rimarranno come da norma m 5.00 oppure m 0.00 per costruzioni in aderenza con progetto unitario.

La quantità minima complessiva di aree a standard da cedere gratuitamente al Comune è quella indicata sulle schede relative ad ogni ambito di trasformazione. Pertanto gli indici riportati saranno consolidati e definiranno la conformazione giuridica del suolo oggetto di trasformazione, solo in sede di definizione ed approvazione definitiva del Piano stesso.

- La destinazione d'uso degli edifici in tali ambiti è quella prevista dall'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano il cui testo si riporta per le parti riguardanti l'intervento:

***Gli ambiti residenziali sono destinati prevalentemente alla residenza ed alle relative destinazioni d'uso compatibili.***

- Le destinazioni d'uso non ammissibili per i presenti ambiti sono:

***Le attività produttive e relative destinazioni compatibili;***

***Le attività di interesse generale limitatamente alle attrezzature tecnico distributive.***

Da tali ambiti sono inoltre esclusi: depositi o magazzini di merce all'ingrosso, caserme ed istituti di pena, industrie, laboratori per l'artigianato produttivo e di servizio con macchinario che produca rumore od odore molesto, macelli, stalle, porcilaie, pollai, distributori di carburante ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Sono ammesse attività con esse compatibili come il commercio al minuto, attività professionali, nonché artigianato di servizio e di produzione che non comporti emissioni moleste o nocive e che abbiano adattato tutti quegli accorgimenti tecnologici atti alla riduzione dell'inquinamento acustico, atmosferico e depurazione acque di processo come previsto dal D.P.R. 25/07/1991 allegato 2 (Attività di ridotto inquinamento atmosferico) e del D.M. 12/07/1990 (Emissione di sostanze organiche volatili) ed ogni altra norma vigente in materia e che abbiano acquisito l'autorizzazione all'insediamento da parte della locale A.S.L. in materia di inquinamento, e non induca incrementi anomali di traffico veicolare, altre attività di servizio connesse con il credito, la cultura, la ricezione, ristoro e lo spettacolo.

- **Prescrizioni particolari:** A servizio dei nuovi edifici dovranno essere previsti parcheggi scoperti o autorimesse private in ragione di 1mq./10 mc. di S.L.P.. Le autorimesse dovranno essere contenute nell'edificio principale o interrato esternamente. Come previsto dall'art.8 delle NTA essendo il lotto appartenente alla sotto classe 2g,n è consentita l'edificazione fuori dal sedime del fabbricato principale di autorimesse fuori terra scomputandolo dal calcolo della s.l.p.

Le soluzioni distributive degli edifici, riportate in planimetria, hanno carattere puramente indicativo e potranno essere modificate in fase di stesura dei progetti esecutivi degli edifici.

E' data facoltà ai proprietari dei lotti di operare trasferimenti di SLP o di Volume da un lotto all'altro nel rispetto dei parametri e delle tipologie edilizie previste, come previsto nell'art 12 delle N.T.A (P.d.R.) allegate al P.G.T..

Fermo restando l'obbligo di procedere all'esecuzione delle opere di urbanizzazione nei modi e nei tempi indicati nella convenzione e comunque per stralci funzionali all'edificazione, la costruzione degli edifici potrà avvenire anche per blocchi successivi.

Le modalità di calcolo delle volumetrie edilizie degli edifici saranno effettuate in conformità alle disposizioni di L.R. n° 26 del 20/04/1995 e secondo il regolamento edilizio esistente.

## **2. Tipologie edilizie e materiali -**

Considerato la dislocazione planimetrica e il contesto ambientale, gli edifici dovranno possedere caratteristiche architettoniche esterne simili ed omogenee e il più possibile in armonia al tessuto urbano recentemente realizzato al fine di realizzare una nuova area ben caratterizzata ed inserita nel paesaggio naturale ed urbano esistente.

Le costruzioni realizzate avranno le seguenti caratteristiche:

- Tipologia degli edifici : a corte, a schiera, palazzine e villini;
- Copertura degli edifici: a falde inclinate con parti a vista in legno e con manto impermeabile in cotto o di cemento simil cotto;
- Finiture delle facciate: con intonaco e tinteggiate con colori tenui, eventuali parti di muratura in pietra dovranno essere realizzate con pietra tipo calcare grigio o giallo, o tonalità dell'Adamello. Sono ammesse facciate rivestite in legno o materiali simil-legno.
- Serramenti in legno, pvc o alluminio con sistemi di oscuramento in legno tipo ante, antine o griglie. E consentito inoltre l'uso di tapparelle o frangisole;
- Parapetti realizzati con struttura portante in ferro ed assi in legno (o simil legno) o interamente in ferro a disegno semplice.

Le recinzioni saranno costruite in muratura per un'altezza massima di ml. 1.00 e soprastante cancellata metallica trasparente o parzialmente trasparente, a disegno semplice, di altezza non superiore a mt. 1.50, realizzata in ferro e legno o in ferro a disegno semplice.

Tuttavia ove le situazioni fisiche e la conformazione del terreno per superare dislivelli, lo richiedano, è consentita la realizzazione di muri di sostegno, preferibilmente in pietrame a vista, lavorato secondo la tradizione locale.

I muri di confine fino all'altezza sopra consentita potranno essere riempiti artificialmente di materiale di riporto opportunamente sistemato, a condizione che venga realizzata a tergo di questi un sistema di drenaggio che non permetta alle acque meteoriche di fuoriuscire dal lotto stesso.

Le porzioni di edificio interrato, data la natura del terreno e le prescrizioni dello studio geologico allegato al P.G.T., potranno emergere fino ad un altezza di mt. 1,30 dal terreno naturale stesso, ma dovranno essere completamente ricoperte con materiale da riporto.

Le autorimesse, in considerazione delle caratteristiche del terreno, potranno avere il solo fronte di ingresso completamente fuori terra, mentre a confine la quota superiore a sistemazione avvenuta dovrà essere minore dei muri di recinzione.

### **3. Opere di urbanizzazione**

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primarie previste nel presente p.a. come risulta dal preventivo allegato eseguito con i prezzi desunti dal prezziario di Brescia n° 4/2016 una spesa di € 15.000,00 (quindicimila/00). Con l'attuazione e la convenzione del p.a.r.30 però erano state previste dal lottizzante (lo stesso che attua il presente comparto) una quota parte di opere che erano comuni a entrambi i piani attuativi. Talo opere denominate "opere Secondo Stralcio" verranno eseguite contestualmente alle nuove opere di urbanizzazione. L'importo di tali opere supplementari e pari a € 9.296,32.

Il progetto delle opere di urbanizzazione prevede:

- La realizzazione di parcheggi pubblici.
- Realizzazione di viabilità.
- Realizzazione di Verde pubblico.
- Collegamento ai servizi tecnologici
- Realizzazione di tratto di strada da PGT fuori dal p.a.
- Completamento delle opere in quota parte con il P.a.r.30 (realizzazione di opere di asfaltatura, segnaletica stradale, completamento di p.i. e sistemazioni varie)

- La cessione dell'area a servizi per una superficie di mq. 195,84 che comporta un'incidenza pari a 27,90 mq/ abitante.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione comporta una spesa decisamente superiore agli oneri di urbanizzazione primari dovuti per la volumetria edificabile, ottenuti moltiplicando le tariffe comunali vigenti per la zona residenziale.

Il maggior importo delle opere rispetto all'importo tabellare degli oneri resterà a carico dei Lottizzanti.

Pian Camuno, li Maggio 2017

Il Tecnico

---