

COMUNE DI VIONE
PROVINCIA DI BRESCIA

OGGETTO:

Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata
"AdT 4 Artigianale in frazione Canè"

N.C.T.R. foglio 22 - mapp. 238-240-673

N° TAVOLA	DESCRIZIONE	SCALA
A11. 7	- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	

COMMITTENTE	FIRMA
Coatti Stefano	

PROGETTISTA	FIRMA
Coatti geom. Emanuela G.	

Vione, maggio 2014	
--------------------	--



COATTI geom. EMANUELA G.
via Cima Bleis 1/c,
25050 Vione (BS)
Tel. 348-0902321- fax. 0364-94722

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "ADT 4 ARTIGIANALE IN FRAZIONE CANÈ"

TITOLO PRIMO

AMBITO DI APPLICAZIONE, ARTICOLAZIONE TERRITORIALE ED ELABORATI DEL PIANO ATTUATIVO

Art. 1 - Ambito di applicazione

1. Le presenti norme si applicano al Piano Attuativo denominato "AdT 4 artigianale in frazione Canè" come individuato negli elaborati grafici costituenti il progetto di piano.

Art. 2 - Definizioni e rimandi

1. Per quanto non specificamente disciplinato dalle presenti norme si fa riferimento alle prescrizioni delle Norme di Attuazione dello strumento urbanistico generale vigente, alla L.R. n. 12/2005 e s.m.i. ed al D.Lgs. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.

Art. 3 - Attuazione del Piano Attuativo

1. Viene data esecuzione al Piano Attuativo mediante l'applicazione di parametri e la realizzazione di interventi definiti dalle presenti norme e dai rimandi richiamati all'art. 2.

2. In caso di mutamento di destinazione d'uso conforme alle previsioni urbanistiche del Piano Attuativo, per quanto riguarda il fabbisogno di aree a standard si applicherà quanto previsto dal capo VI della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. (in particolare all'art. 51, comma 4 e all'art. 52, comma 3).

3. Le presenti norme disciplinano la possibilità di operare, in sede di attuazione degli interventi, modifiche planivolumetriche all'interno del comparto ai sensi dell'art. 14, comma 12, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. In tal caso dovranno comunque essere verificati gli impegni nel rispetto del successivo art. 16.3.

Art. 4 - Elaborati costitutivi del Piano Attuativo

1. Costituiscono parte integrante del Piano Attuativo i seguenti elaborati:

- Tav. 1: Estratti;
- Tav. 2: Planimetria e sezioni di rilievo;
- Tav. 3: Planivolumetrico, planimetria delle opere di allacciamento alle reti tecnologiche e sezioni;
- Piano paesaggistico di contesto;
- Relazione geologica;
- Relazione illustrativa;
- Documentazione fotografica;
- Scheda AdT;
- Titoli di proprietà;
- Norme tecniche di attuazione;
- Schema di convenzione.

2. In caso di contrasto tra gli elaborati grafici di cui al precedente comma 1 prevalgono quelli a scala di maggior dettaglio. In caso di contrasto tra gli elaborati tecnici e le presenti norme, prevalgono quest'ultime.

TITOLO SECONDO

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI DEL PIANO ATTUATIVO

Art. 5 - Destinazioni d'uso ammesse nel Piano Attuativo

1. Con riferimento all'articolazione territoriale del Piano Attuativo definita al precedente art. 1, nell'ambito sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

principale: attività artigianali;

complementare:

- depositi e magazzini,
- alloggio dell'imprenditore o di custodia.

2. Non sono ammesse tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività produttive classificate insalubri di prima classe; attività commerciali e direzionali; attività ricettive, di ristorazione e di ristoro; attività ludico-ricreative, residenza.

Art. 6 - Edificabilità

1. Considerata la collocazione dell'area, la sua conformazione, le caratteristiche dell'edificazione adiacente e le criticità morfologiche e paesaggistiche, è ammessa la realizzazione di un fabbricato con superficie coperta non superiore a mq 300,00 e superficie lorda di pavimento (Slp) non superiore a mq 400,00.

Art. 7 - Altezza dei fabbricati

1. In base alle indicazioni contenute nel Piano Paesaggistico di Contesto sono stabilite le seguenti altezze massime:

- attività artigianali: non superiore a m 4,50;
- alloggio dell'imprenditore o di custodia: non superiore a m 4,25.

Art. 8 - Piani

1. Potranno essere realizzati un solo piano interrato (destinato all'attività artigianale) e un solo piano fuori terra, con tipologia a sottotetto (destinato all'alloggio dell'imprenditore o di custodia), come definiti all'art. 17.8 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T.

Art. 9 - Distanza dai confini

1. La distanza dai confini non potrà essere inferiore a m 5,00.
2. E' ammessa la costruzione a confine nel caso di formale accordo tra le proprietà.

Art. 10 - Distanza dalle strade

1. La distanza dalle strade non potrà essere inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 10,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale.

Art. 11 - Distanza dagli edifici

1. La distanza dagli edifici non potrà essere inferiore a m 10,00 da fabbricati esterni all'ambito.

Art. 12 - Dotazione minima di parcheggi privati

1. Ogni intervento edilizio dovrà prevedere la realizzazione di parcheggi privati, a servizio della nuova edificazione, in quantità rapportata alla destinazione d'uso prevista dall'intervento, ma comunque atti ad assicurare la dotazione minima prescritta dall'art. 23 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T.

2. In caso di mutamento di destinazione d'uso la dotazione di parcheggi privati prevista al comma 1 dovrà essere adeguata in relazione alle funzioni insediate.

3. I parcheggi di cui ai punti precedenti dovranno essere prioritariamente realizzati nel sottosuolo delle aree pertinenziali del nuovo edificio.

Art. 13 - Modalità di attuazione degli interventi

1. La realizzazione del nuovo fabbricato, è subordinata all'approfondita verifica della vulnerabilità geologica del sito (classe 3v, Z1C).

2. L'edificazione prevista dovrà porre particolare attenzione, oltre alle criticità di natura geologica, soprattutto a quelle di natura paesaggistica; pertanto la quota d'imposta della porzione del nuovo edificio destinata alle attività aziendali e la sua altezza interna dovranno

essere determinate in modo da consentire la realizzazione di un corpo edilizio che dovrà risultare interrato; a tale scopo è consentito anche il riporto di terreno e l'uso di "terre armate", ciò al fine di mitigare la percepibilità dell'intervento da aree vaste e soprattutto dalla piste sciistiche presenti sul versante opposto della valle. L'alloggio dell'imprenditore o di custodia potrà invece essere realizzato, fuori terra o seminterrato, sul solaio di copertura del piano interrato sottostante, destinato alle attività aziendali.

3. Tutti gli interventi edilizi dovranno essere realizzati nel rispetto del Piano Paesaggistico di Contesto.

4. E' vietato il deposito a cielo aperto, anche temporaneo, di materiali e merci di qualsiasi natura.

5. Dovranno essere realizzati fabbricati con qualità edilizia idonea a garantire il raggiungimento di livelli prestazionali acustici che assicurino la tutela delle edificazioni residenziali esistenti a nord-ovest.

6. Le opere di riqualificazione della viabilità d'accesso esterna all'ambito dovranno essere realizzate nel rispetto del Piano Paesaggistico di Contesto e delle prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi del P.G.T.

Art. 14 - Norme di mitigazione paesaggistica

1. Potranno essere eseguite opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo, come definito all'art. 17.2 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T., al solo scopo di realizzare il nuovo fabbricato con le modalità prescritte dalle presenti norme.

2. Il paramento esterno di eventuali murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista".

3. La progettazione del nuovo fabbricato dovrà tendere alla realizzazione di un edificio compatto e articolato planimetricamente in elementi semplici. Gli interventi dovranno innanzitutto perseguire la riduzione della percepibilità dell'edificio nel paesaggio, evitando innalzamenti o estensioni ingiustificate dei prospetti rivolti verso aree vaste e il fondo valle. Le facciate dell'edificio dovranno essere realizzate con materiali (murature in pietra naturale "a vista" o intonacate, metallo naturale e verniciato, vetro, legno, ecc...), che contribuiscano all'integrazione del fabbricato nel contesto ed eventualmente tinteggiate con colori dai toni tenui; sono vietate tinte forti che possano accrescere la percepibilità del nuovo edificio nel contesto. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio Tecnico Comunale deve preventivamente approvare. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, evitando soluzioni particolarmente articolate, con una pendenza compresa tra il 30% e il 45% e manto in lamiera metallica; è raccomandata la realizzazione di manti di copertura in lastre di pietra ("prede") o in materiali moderni a queste assimilabili.

4. Non è consentita l'edificazione di accessori all'attività (ripostigli, depositi, ecc.) separati dall'edificio principale, con la sola eccezione degli impianti tecnologici.

5. La recinzione della proprietà è consentita di norma mediante siepi e/o staccionate in legno, con un'altezza massima di m 1,00, che consentano comunque il libero transito dei piccoli animali selvatici. Nel caso si renda necessario, a tutela della sicurezza, modalità diverse di recinzione, tenuto conto della particolare qualità paesaggistica dei luoghi, la Commissione per il Paesaggio potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

6. Si raccomanda che i parcheggi privati siano alberati, almeno con essenze di seconda grandezza, nel rispetto dell'art. 28 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T.

7. Allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione da aree vaste, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, nel rispetto nel rispetto dell'art. 28 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T. e secondo la progettazione del verde riportata nel Piano Paesaggistico di Contesto.

8. Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il Paesaggio potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

TITOLO TERZO

MODALITÀ DI ATTUAZIONE E TERMINI DI VALIDITA' DEL PIANO ATTUATIVO

Art. 15 - Progettazione e attuazione degli interventi edilizi

1. Fatto salvo quanto previsto al successivo comma 2, l'attuazione degli interventi edilizi è subordinata alla stipulazione della convenzione urbanistica del Piano stesso.
2. Fino alla data di stipulazione della convenzione urbanistica del Piano Attuativo sono ammessi:
 - i lavori di demolizione degli impianti esistenti;
 - gli eventuali interventi di bonifica e/o messa in sicurezza permanente dei suoli;
 - gli altri interventi urgenti e indifferibili volti a prevenire o a rimediare a situazioni di pericolo e degrado.

Art. 16 - Modifiche al Piano Attuativo

1. Nel rispetto del dimensionamento globale dell'insediamento, della dotazione di aree e spazi per servizi di uso pubblico e delle caratteristiche tipologiche di impostazione del Piano Attuativo, sono ammesse modifiche planivolumetriche al Piano stesso promosse dal Soggetto Attuatore di concerto con l'Amministrazione Comunale.
2. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 14, comma 12, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. si intendono come caratteristiche tipologiche di impostazione del Piano Attuativo:
 - le destinazioni d'uso ed i parametri urbanistici attribuiti al comparto, come indicato ai precedenti artt. da 5 a 11;
 - il poligono edificatorio come indicato nel progetto di Piano Attuativo;
 - la dotazione minima dei parcheggi privati indicati dall'art. 12;
 - le modalità di attuazione degli interventi di cui all'art. 13.
3. Le proposte di modifiche planivolumetriche verranno corredate da adeguati elaborati tecnici che rappresenteranno, anche all'opportuna scala urbanistica, le mutate situazioni progettuali.

Art. 17 - Validità del Piano Attuativo

1. L'ambito per l'attuazione del Piano Attuativo costituisce comparto edificatorio ai sensi e per gli effetti dell'art. 23 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche e integrazioni.
2. Il Piano Attuativo ha validità di dieci anni dalla data di comunicazione del provvedimento di approvazione del Piano medesimo, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione urbanistica.