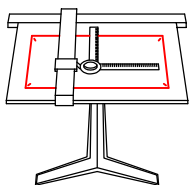
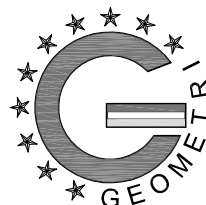


STUDIO
GEOMETRA



COTTI
WILLIAM

25050 - Pian Camuno (Bs)
Via XXV Aprile, n° 89/B
E-mail: cotti.william@alice.it
Tel. +39 0364 1945861
Cell. 0347/0066432



Iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Brescia N° 4597 - Certificatori energetici regione Lombardia N° 15080

COMUNE DI PIAN CAMUNO

PROVINCIA DI BRESCIA

**PIANO ATTUATIVO 29
COMUNE DI PIAN CAMUNO
MAPPALI N° 400-402-9205-9206**

Proprietario :

SIPAC S.R.L.

Oggetto :

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Data :

GIUGNO 2021

Scala :

Elaborato :

7

Il Progettista e Direttore dei L. :

.....

Il Committente :

.....

Protocollo Generale :

Il presente elaborato è di proprietà dello Studio di Progettazione Geom. Cotti William - Vietata la riproduzione parziale o totale senza autorizzazione scritta del Progettista - il progettista tutela i propri diritti secondo le vigenti normative

1 PREMESSA

Le presenti N.T.A. si riferiscono al piano attuativo residenziale denominato 29 situato in Località Pantani , nel territorio del comune di Pian camuno (Bs).

Esse, in conformità agli articoli 8 , 10 , 11 , e 18 delle norme tecniche di attuazione (N.T.A.) del documento di Piano del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato definitivamente con deliberazione di consiglio comunale n° 13/2008 del 15 marzo 2008 , disciplinano le modalità di attuazione degli interventi edilizi finalizzati allo sviluppo del Piano Attuativo.

2 DISCIPLINA DEI RAPPORTI TRA LOTTIZZANTI

Il P.A.r. 29 come si evince dalla relativa scheda allegata prevede una perimetrazione ben definita per quanto riguarda la Superficie territoriale ed ha come vincolo la cessione di aree standard per la realizzazione dei servizi (parcheggio e verde) ben individuate.

Da tali indicazioni bisogna partire per fare una ripartizione proporzionale delle cessioni dovute, per la ridefinizione dei lotti e per la suddivisione delle superfici edificabili (SLP) di competenza.

3 GENERALITÀ URBANISTICHE RIGUARDANTI IL P.A. r. 29

La zona interessata dal Piano Attuativo è costituita da un appezzamento di terreno inedificato pianeggiante situato nella parte periferica del territorio di Pian Camuno, lungo la strada denominata Battaglione Edolo , in zona agricola denominata Pantani.

Le prescrizioni urbanistiche degli Ambiti di trasformazione residenziale soggetti a piano attuativo sono dettate dall'articolo 14 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 Programma integrato di intervento, Ristrutturazione Urbanistica comprendono gli ambiti residenziali di espansione o di recupero 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.

It max	3.500 mq/ha
H max	m. 10.50
V1 min	10.00 mq/150 mc
P1	15.00 mq/150 mc
U2 min (solo se specificato nelle schede dei P.A. o richiesto in sede di convenzione)	9.00 mq/150 mc
Ds	5.00 m
Dc	m 5.00 oppure m 0.00 per costruzioni in aderenza con progetto unitario
Df	m 10.00 oppure m 0.00 per costruzioni in aderenza con progetto unitario
Viabilità	Secondo prescrizioni grafiche del D. di P.
Percentuale del lotto a verde filtrante	30%

La facoltà di costruire a distanza dai confini inferiore a m 5,00 può essere esercitata solo previo consenso del confinante mediante atto valevole a norma di Legge nel rispetto comunque del distacco minimo di m 10,00 tra i fabbricati.

La quantità complessiva di aree a standard da cedere gratuitamente al Comune è quella indicata sulle schede relative ad ogni ambito di trasformazione.

Le Schede degli ambiti di Trasformazione individuano aree per V1 e P1 anche eccedenti le quantità sopra riportate: è facoltà dell'Amministrazione comunale concedere la monetizzazione parziale fatta salva la quota minima di mq 18/abitante proporzionalmente divisa tra V1 e P1.

La richiesta di monetizzazione non comporta variante al DdP ed al PdS (fatte salve eventuali prescrizioni contenute nella scheda stessa).

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.

4 DESTINAZIONI D'USO

La destinazione d'uso degli edifici in tali ambiti è quella prevista dall'art. 13 delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano il cui testo si riporta per le parti riguardanti l'intervento:

Le destinazioni d'uso principali e compatibili ammesse sono le seguenti:

- Destinazioni principale : Attività residenziali inclusi gli spazi di pertinenza (soffitte, cantine, spazi per il parcheggio, accessori)

- Destinazioni compatibili: commercio al minuto, commercio elettronico, uffici pubblici e privati, attività professionali nonché attività di servizio e di produzione che non comportino emissioni moleste o nocive e non inducano incrementi anomali di traffico veicolare, altre attività di servizio connesse con il credito, la cultura, ricezione e ristoro, spettacolo, autorimesse pubbliche e private, attrezzature sanitarie, politiche e per l'istruzione.

Sono ammesse attività compatibili con il carattere residenziale della zona. 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.

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

- Le attività produttive e relative destinazioni compatibili;
- La 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.

5 PARAMETRI EDILIZI

L'edificazione all'interno dei singoli lotti è regolata dai seguenti indici :

S.I.p. Superficie lorda di pavimento

La somma delle superfici lorde di tutti i piani, comprese le murature interne ed esterne, fuori ed entro terra ad esclusione di:

- spessori relativi ai muri perimetrali ed ai solai che costituiscono l'involucro esterno delle nuove costruzioni e delle ristrutturazioni in presenza di riduzioni certificate superiori al 10% rispetto ai valori limite previsti dalla D.G.R. 5018/2007 (art.12 L.R. 33/2007) e s.m.i.;
- vani scala al netto delle murature fino ad un massimo di mq 16,00 per ogni vano scala, ai vari piani e vani ascensore al lordo delle murature;
- porticati di uso pubblico aperti almeno su due lati;
- porticati e balconi di uso privato, aperti almeno su due lati, in misura massima del 40% della S.I.p. di ogni piano ed aventi una profondità non superiore a m 3,50.
- autorimesse con i relativi spazi di manovra:
 - a. per le quantità massime (1 mq/10mc) previste dalla normativa vigente (Legge n.122/89 e s.m.i.) nel caso in cui le autorimesse e relativi vani di accesso siano realizzati al piano terra internamente al sedime dell'edificio; l'edificazione esterna al sedime dell'edificio principale è scomputabile dal calcolo della slp esclusivamente per gli ambiti compresi nelle classi di fattibilità geologica sotto riportate:
 - Sottoclasse 2n - Aree con presenza di falda a bassa profondità.
 - Sottoclasse 3d - Aree con fenomeni di ristagno superficiale d'acqua.
 - b. interamente nel caso in cui le autorimesse e relativi vani di accesso siano realizzati nel piano interrato, sotto il profilo del terreno esistente e con riporto di terra, con altezza utile netta non superiore a m 2,50 per gli edifici residenziali e m 3,00 per gli edifici a destinazione mista;
- cantine e servizi tecnici del fabbricato (centrale termica, elettrica, di condizionamento, lavanderia, ecc.) entro terra e con altezza utile netta non superiore a m 2,50;
- cabine di trasformazione dell'energia elettrica;
- la porzione di sottotetto che goda di un'altezza media ponderale inferiore a m 2,40 e che non abbia le caratteristiche stabilite dal Regolamento d'Igiene di cui alla D.G.R. n°4/45266 dei 25/7/89. In caso di copertura a falde inclinate, la pendenza massima

delle stesse non deve superare il 40%. Per le coperture dei fabbricati a quota s.l.m. superiore a m 1000 sono ammesse pendenze superiori.

Esclusivamente ai fini del calcolo della SIp sono considerati “entro terra” i locali interrati per almeno 2/3 della loro altezza utile netta misurata dal profilo naturale del terreno o dal nuovo profilo autorizzato.

SC Superficie coperta

L'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, compresi i porticati, computate sul perimetro esterno delle murature, con esclusione delle parti aggettanti come balconi e sporti di gronda, fino ad un aggetto di cm 150; la porzione eccedente viene conteggiata.

H Altezza del fabbricato

$H_{max} = 10,50 \text{ Mt}$

Media dell'altezza delle varie fronti (riferita all'altezza massima consentita dalle norme di zona). E' l'altezza media risultante dal rapporto tra la sommatoria delle superfici di tutte le fronti e il perimetro di base.

Per superficie della fronte si intende la proiezione sul piano verticale di tutti i volumi costruiti compresi quelli contenuti in un piano di copertura con inclinazione superiore al 40% ad esclusione dei volumi tecnici emergenti aventi altezza lorda non superiore a 2,50 m e con superficie lorda inferiore a all'1,50% della s.l.p. e comunque non superiore a 15 mq.

La definizione della linea di base delle fronti deriverà dall'andamento naturale del terreno precedente l'intervento in caso di non manomissione dello stesso o, in caso di movimenti artificiali del terreno autorizzati, dall'andamento del terreno derivante dagli stessi rilevati o sbancamenti. Qualora sia imposta, dallo studio idro-geologico allegato al P.G.T., n'altezza idraulica minima di riferimento su cui impostare il livello del piano terra, la stessa verrà utilizzata come linea di base delle fronti.

Non saranno considerati rilevati i riporti di terra richiesti per colmare dislivelli fra terreno edificabile e strada.

Relativamente ai soli ambiti produttivi di tipo "D" l'altezza del fabbricato va riferita alla quota di appoggio delle travi di copertura, anche nel caso dell'esistenza del carroponte.

Eventuali elementi di tamponamento e rivestimento esterno non dovranno superare:

- la quota del colmo della copertura, se a falde inclinate;

- 1,40 m dal piano di calpestio della copertura, se piana.

V Volume

La somma dei prodotti delle superfici lorde di pavimento, per le relative altezze lorde (misurate da pavimento a pavimento e da pavimento a soffitto per l'ultimo piano). Non sono da computare gli spessori dei solai in presenza di riduzioni certificate superiori al 10% rispetto ai valori limite previsti dalla D.G.R. 5018/2007 (art.12 L.R. 33/2007) e s.m.i.;

D Distanze

- Dc - distanze dei fabbricati dai confini di proprietà = 5,00 Mt oppure 0,00 per costruzioni in aderenza con progetto unitario
- Ds - distanze dei fabbricati dai confini stradali = 5,00 Mt
- Df - distanze dei fabbricati da altri fabbricati = 10,00 Mt oppure 0,00 per costruzioni in aderenza con progetto unitario.

si intendono le distanze minime, alle differenti quote, misurate in proiezione orizzontale, intercorrenti fra il fabbricato e il confine o il fabbricato vicino o la strada.

Per la misurazione della distanza tra fabbricati la misurazione va verificata solo per gli edifici antistanti, con pareti finestrate, ossia quando il prolungamento dell'uno incontrano in qualche punto le pareti dell'altro.

Il criterio di misurazione vale anche per gli edifici ricadenti all'interno della medesima proprietà fatte salve le specificazioni contenute nelle norme delle singole zone.

Per la misurazione di tali distanze non vanno considerati solo i balconi aperti e gli sporti di gronda e pensiline purché non aggettanti per più di m 1,50. Qualora tali aggetti superino la profondità di m 1,50 dovrà essere sempre verificata la distanza di m 3,50 tra confine e aggetto.

Non vengono inoltre considerati distacchi i rientri dello stesso corpo di fabbrica se la loro profondità non superi i 2/3 della larghezza e comunque non sia superiore a m 4,00.

La facoltà di costruire a distanza dai confini inferiore a m 5,00 può essere esercitata solo previo consenso del confinante mediante atto valevole a norma di Legge nel rispetto comunque del distacco minimo di m 10,00 tra i fabbricati.

Le porzioni di edificio totalmente interrato, a sistemazione del terreno autorizzata, potranno arrivare a m 3,00 dalle strade pubbliche o dal futuro allargamento stradale, ove previsto dal piano.

Non sono soggetti al rispetto della distanza dai confini le porzioni di edificio interrato senza artificiosi movimenti di terra. Il fabbricato interrato, nel caso di riporti di terreno autorizzati,

potrà arrivare fino ad una distanza dal confine pari al doppio dell'altezza della sporgenza dell'estradosso della copertura rispetto al terreno naturale; in questo caso il dislivello col confinante sarà raccordato con una scarpata di terreno, fatta salva la distanza minima di m 1,50 e le norme per un corretto inserimento paesistico ambientale degli edifici riportate negli articoli seguenti e nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.

Considerando che il confine di zona urbanistica è da intendersi equiparato al confine di proprietà, si specifica che su ambiti appartenenti alla medesima proprietà è ammessa la costruzione in corrispondenza del confine di zona urbanistica esclusivamente:

- tra zone residenziali e zone residenziali;
- tra zone produttive e zone produttive;
- tra zone residenziali e zone agricole;
- tra zone residenziali e zone di rispetto dell'abitato.

E' comunque da rispettare quanto definito all' *"Art. 27 Norme generali per la tutela paesistico-ambientale nelle aree agricole"* delle NTA del PdR per i fabbricati agricoli.

Aree di pertinenza.

Aree, fondiarie e territoriali, che vengono utilizzate in base alle prescrizioni di PGT e dei suoi strumenti di attuazione, ai fini del calcolo degli indici urbanistici.

Le aree di pertinenza, relative agli edifici esistenti o realizzati in attuazione a strumenti urbanistici vigenti, non potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità ammessa dalle presenti norme.

Un'area di pertinenza si definisce satura quando gli edifici costruiti sulla stessa hanno utilizzato il volume/la Slp edificabile in base allo strumento urbanistico in corso.

Negli elaborati richiesti per gli interventi edilizi o per gli strumenti urbanistici attuativi dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza corredate dai relativi estratti di mappa e dai dati catastali delle proprietà e la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo le aree sature da quelle non sature.

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla sottoscrizione di specifico atto notorio in cui si dichiara che l'area asservita non è mai stata utilizzata a scopo edificatorio ovvero possiede ancora capacità edificatoria.

L'atto dovrà essere sottoscritto dal Progettista e dal Proprietario dell'area.

Ove le aree di pertinenza appartengano a più proprietari, l'atto di identificazione e asservimento dovrà essere sottoscritto da tutti gli aventi diritto.

6 PRESCRIZIONI PARTICOLARI

A servizio dei nuovi edifici dovranno essere previsti parcheggi scoperti o autorimesse private in ragione di 1mq./10 mc. di volume.

Le autorimesse dovranno essere contenute nell'edificio principale o interrato esternamente.

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.

7. TIPOLOGIE EDILIZIE E MATERIALI

Considerato il contesto ambientale, gli edifici dovranno possedere caratteristiche architettoniche esterne simili ed omogenee al fine di realizzare un nuovo quartiere ben caratterizzato ed inserito nel paesaggio naturale ed urbano.

- Tipologia degli edifici : a corte, a schiera, palazzine e villini
- Copertura degli edifici: a falde inclinate o piane, con parti a vista in legno, calcestruzzo e con manto impermeabile in cotto, similcotto o lamiere coibentate.
- 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 tonalite dell'Adamello.
- Serramenti in legno o alluminio con sistemi di oscuramento in legno o alluminio tipo ante, antine o griglie;
- Parapetti realizzati con struttura portante in ferro/acciaio ed assi in legno o interamente in ferro/acciaio/vetro a disegno semplice;

Le recinzioni saranno costruite in muratura per un'altezza massima di ml. 1.00 e soprastante cancellata metallica 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.

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. 1,00 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.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria comporta, come risulta dal preventivo allegato eseguito con i prezzi desunti dal prezziario di Brescia n° 4/2020 una spesa di € 168.060,00 (centosessantottomilasessanta/00).

Il progetto delle opere di urbanizzazione prevede:

- La costruzione di un nuovo verde pubblico fronte strada via Battaglione Edolo.
- L'allargamento di una traversa esistente a servizio dei lotti interni e del fabbricato esistente sito sul mappale 403.
- Sotto la viabilità citata saranno posati tutti i servizi necessari come derivazione o come prolungamento degli esistenti.
- La cessione dell'area a servizi per una superficie di mq. 717,17 che comporta un' incidenza pari a 21,72 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.

- Oneri di urbanizzazione primaria calcolati secondo la tabella considerando il peso insediativo previsto di 33 abitanti moltiplicati per 150 mc. per abitante comporta un volume di 4.950,00

mc. $4.995,90 \times \text{€/mc. } 1,70 = \text{€ } 8.493,03$

Opere di urbanizzazione primaria secondo computo € 168.060,00 (centosessantottomilasessanta/00).

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

TABELLA DI DIMENSIONAMENTO DEL P.A.r. 29

- Superficie territoriale del P.A.r. 29	mq. 4.758,00
- Area destinata a servizi	mq. 717,17
- Superficie Lorda di Pavimento attribuita all'area	mq. 1.665,30
- Abitanti teorici insediabili	mq. 33
- Dotazione minima di aree standard teorica (18,00 mq./Abitanti) mq. 18,00 X 33	mq. 594,00
Cessione aree: per viabilità del P.L.	mq. 945,75
Totale aree previste a cessione	mq. 1.662,89
- Aree complessive da monetizzare	mq. 0,00
- Superficie fondiaria netta	mq. 3.095,11

Pian Camuno , lì Giugno 2021

IL PROGETTISTA E D.L.:
Arch. Pelamatti Maurizio
Geometra Cotti William
