

I LOTTIZZANTI:

Garatti Chiara _____

Arrighetti Piera _____

Abondio Francesco _____

Bianchi Fabio _____

Zeziola Mario _____

Schiavi Giulio e figli S.r.l. _____

Società Atlantis S.r.l. _____

**Poiatti F.lli di Poiatti
Marcellino & C snc** _____

Comune di Pian Camuno

Provincia di Brescia

Piano Attuativo n° 17a - Beata

NORME DI ATTUAZIONE

Allegato

D

Scala

Data

Il Progettista

Il Responsabile del Servizio

Dott. Ing. Giuseppe Garatti - Via S. Giulia, 16 25050 Pian Camuno (Bs)

- Disciplina dei rapporti tra lottizzanti-

Il P.A.r.17a come si evince dalla relativa scheda allegata è derivante dalla suddivisione del P.A.r.17 in due lottizzazioni separate approvate in variante al P.G.T.

Le nuove schede di piano prevedono una perimetrazione ben definita per quanto riguarda la Superficie territoriale ed hanno 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.

- Generalità urbanistiche riguardanti il P.A. r.17a

La zona interessata dal Piano Attuativo è costituita da un appezzamento di terreno inedificato pianeggiante situato nella parte Sud Ovest del territorio di Pian Camuno, tra la strada Provinciale I e il centro della Frazione Beata più precisamente lungo la nuova strada Via Papa Giovanni Paolo II, che collega la frazione Beata alla strada Provinciale.

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.

| | | |
|-----------|--|-----------------|
| It max | | 3.500mq/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. | |

E' data la facoltà ai proprietari dei lotti di edificare a distanza dal confine tra i lotti, minore di quella prescritta, previa convenzione tra confinanti.

La quantità 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;

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.

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 volume.

Le autorimesse dovranno essere contenute nell'edificio principale o interrate 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.

- 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 lamiera 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 prezzario di Brescia n° 1/2013 una spesa di € 184.000,00 (centottantaquattromila/00).

Il progetto delle opere di urbanizzazione prevede:

- La costruzione di un nuovo tratto di strada trasversale, con collegamento alla viabilità pubblica esistente di via Papa Giovanni Paolo II della larghezza di mt. 6,00 con doppio marciapiede di mt.1,50.
- La realizzazione di un nuovo parcheggio fronte strada Papa Giovanni Paolo II.
- La realizzazione di una traversa a servizio dei lotti interni con adiacente verde pubblico e parcheggio.
- La realizzazione di verde pubblico lungo via Papa Giovanni Paolo II e la continuazione lungo tutto il fronte del P.A. di Via Papa Giovanni Paolo II del marciapiede ciclopedonabile
- L'allargamento di Via delle Stalle con la realizzazione di un parcheggio.
- 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. 1.600,00 che comporta un' incidenza pari a 25,00 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 64 abitanti moltiplicati per 150 mc. per abitante comporta un volume di 9.600,00

$$\text{mc. } 9.600,00 \times \text{€/mc. } 1,70 = \text{€ } 16.320,00$$

Opere di urbanizzazione primaria secondo computo

€ 184.000,00 (centottantaquattromila/00)

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

TABELLA DI DIMENSIONAMENTO DEL P.A.17a

| | |
|---|--------------|
| - Superficie territoriale del P.A. 17° | mq. 9.118,13 |
| - Area destinata a servizi | mq. 1.600,00 |
| - Superficie Lorda di Pavimento attribuita all'area | mq. 3.191,35 |
| - Abitanti teorici insediabili | mq. 64 |
| - Dotazione minima di aree standard teorica (25,00 mq./Abitanti) mq. 25,00 X 64 | mq. 1.600,00 |
| Cessione aree: per viabilità del P.L. | mq. 1.221,70 |
| Totale aree previste a cessione | mq. 2.821,70 |
| - Aree complessive da monetizzare | mq. 0,00 |
| - Superficie fondiaria netta | mq. 6.360,68 |

Pian Camuno li Maggio 2013

Il Tecnico

.....