

Ambito di Trasformazione Produttivo
soggetto a P.A. - n.2 - Pian Camuno
Progetto Opere di Urbanizzazione

OGGETTO:

NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE



Progettista:

Revisione: 01/2015

Tavola:

D

Scala:

Data:

Gennaio 2015

Direttore Lavori:

Il Committente:

Il Responsabile del Servizio

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 inedito, pianeggiante situato nell'area a Sud-Ovest della vecchia zona artigianale-industriale in via Dossi a Pian Camuno in continuità con la zona produttiva esistente.

Le prescrizioni urbanistiche degli Ambiti di trasformazione artigianale soggetti a piano attuativo sono dettate dall'articolo 16 E 17 delle Norme Tecniche di Attuazione del **Documento di Piano** e dall'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del **Piano delle Regole** allegato alla variante al P.G.T. approvata con delibera di C.C. n.30 del 06/12/2014 il cui testo si riporta per le parti riguardanti l'intervento:

"Gli ambiti di trasformazione produttivi soggetti a **Piano Attuativo o a Programma integrato di intervento** comprendono gli ambiti industriali e artigianali di espansione o di recupero, classificati dal PGT come zone di nuovo impianto in cui è consentita l'edificazione in conformità ad un preventivo Piano Urbanistico Attuativo convenzionato, esteso all'intero ambito perimetrato e finalizzato alla definizione planivolumetrica degli edifici, alla suddivisione delle aree in lotti e alla specificazione delle aree per la viabilità interna e di quelle relative alla dotazione di servizi ed attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi.

Le destinazioni ammesse sono quelle definite dall'art. 16 delle presenti NTA. E' ammessa la realizzazione di un solo piano interrato con altezza massima di m 4,50.

L'edificazione si attua attraverso intervento urbanistico preventivo secondo i seguenti indici:

Qmax	60%
Hmax	m 12,0
Parcheggi privati	1,00 mq/10 mq slp fatta salva la verifica di 1 posto auto/ addetto
V1 min	0,05 mq/mq S.t.
P1 min	0,05 mq/mq S.t.
U2 min (solo se specificato nelle schede dei P.A. o richiesto in sede di convenzionamento)	
.....	0,05 mq/mq Sf

Percentuale del lotto a verde piantumato permeabile (con alberature di mitigazione)

min..... 0,15 Sf

sono prevalenti diverse prescrizioni derivanti da studi specifici in particolari ambiti del territorio comunale (es. Piani di caratterizzazione e bonifica).

Ds..... m 5,0

Dc m 5,0 oppure m 0,0

per costruzioni in aderenza con progetto unitario 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.

Df m 10,0 oppure m 0,0 per costruzioni in aderenza con progetto unitario

Nella redazione del P.A. il reperimento di aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche pari al 10% dell'intera superficie territoriale dovrà essere effettuata in fregio alle strade di collegamento come indicato sulle schede di approfondimento dei Piani Attuativi redatte per ogni singolo 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.

Per le aree comprese all'interno delle Aree a "Rischio Territoriale di elevata letalità" come definite dall'ERIR (tav. 4.2 "Compatibilità Territoriale" cerchio di colore Blu con diametro minore) e come rappresentate sulla Tavola del DdP dp5 "vincoli amministrativi ed ambientali", sono ammesse unicamente le seguenti destinazioni:

- industriale, artigianale e tecnico produttiva;
- residenza del custode/proprietario fino a max I_f 0,166 mq/mq (0,5 mc/mq)

Per le aree comprese all'interno delle Aree a "Rischio Territoriale con effetti di inizio letalità" come definite dall'ERIR (tav. 4.2 "Compatibilità Territoriale" cerchio di colore Blu con diametro maggiore) e come rappresentate sulla Tavola del DdP dp5 "vincoli amministrativi ed ambientali", sono ammesse unicamente le seguenti destinazioni:

- industriale, artigianale e tecnico produttiva;
- residenza del custode/proprietario fino a max I_f 0,33 mq/mq (1,0 mc/mq)

La destinazione d'uso degli edifici in tali ambiti è quella prevista dall'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano il cui testo si riporta per le parti riguardanti l'intervento:

Gli ambiti produttivi si dividono in:

- ambiti di trasformazione, la cui attuazione è regolata dalle NTA del Documento di Piano;
- ambiti del tessuto consolidato esistenti, di completamento e a volumetria/superficie definita, la cui attuazione è regolata dalle NTA del Piano delle Regole.

Gli ambiti industriali sono destinati ad edifici ed attrezzature per l'attività industriale, artigianale, ludico sportiva, e direzionale che possono coesistere senza limitazione percentuale come specificato all'art.51 comma 1 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

In generale le destinazioni ammesse sono quelle definite dall' art. 5 punto 2 commi b-c.

Le destinazioni d'uso non ammissibili per tali ambiti sono:

- la residenza e relative destinazioni compatibili (art. 5. punto 1);
- le attività di interesse generale di cui al punto 3b comma 5 art. 5;

In tali ambiti sono vietati gli insediamenti di industrie nocive di qualsiasi genere e natura ai sensi della vigente legislazione. Sono vietati gli edifici esclusivamente residenziali; sono ammessi solo alloggi del proprietario, del custode o del conduttore (massimo n.3 alloggi una tantum) con una SIp massima globale fino a mq 200 in supero del parametro della SIp di zona, purché la realizzazione avvenga contemporaneamente o successivamente alla costruzione dell'edificio per attività produttive e sia verificato un rapporto massimo tra SLP residenziale e SLP per attività produttive di 1/3.

Gli eventuali frazionamenti dell'attività produttiva o delle unità abitative di pertinenza non ammettono l'individuazione di nuove unità abitative di pertinenza qualora le stesse siano già state realizzate a completamento del parametro ammesso.

E' consentita l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, spazi commerciali, commercio elettronico, spettacolo viaggiante ed attività di intrattenimento, spazi per la commercializzazione dei beni derivanti dalla propria produzione artigianale, silos, rimesse, mense, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale connessi all'attività di produzione industriale. Nel caso di commercializzazione dei beni derivanti dalla propria produzione artigianale deve sempre risultare prevalente l'attività produttiva

(min 51% della Slp complessiva) rispetto all'attività commerciale (max 49% della Slp complessiva). Sono ammessi edifici con esclusiva destinazione commerciale.

E' consentito inoltre l'insediamento di attività commerciali, di media e piccola distribuzione, in misura complessiva non eccedente il 49% della Slp produttiva con un massimo di superficie di vendita di mq. 500.

Sono ammessi edifici con esclusiva destinazione commerciale; la Slp destinata all'attività commerciale o commerciale produttiva non deve comunque essere superiore a mq 500,00.

I complessi edilizi di nuova costruzione relativi agli ambiti produttivi che per inderogabili esigenze tecniche devono utilizzare l'acqua per impianti di condizionamento ovvero per processi di lavorazione ad elevato consumo dovranno dotarsi di appositi impianti di riciclo. Quelli esistenti devono adeguarsi entro due anni. Ai fini della comprova dei consumi di acqua effettivamente autorizzati le industrie ed i complessi edilizi dovranno essere dotati di appositi contatori. E' vietato lo smaltimento di liquami e/o di acque mediante pozzi di ogni genere. Non è consentito ricorrere a prelievi di acqua attraverso pozzi profondi cioè pozzi che in qualche modo possano intercettare e alterare le falde acquifere sotterranee. La realizzazione di nuovi pozzi di captazione può quindi avvenire previa verifica idrogeologica che fornisca indicazioni dimensionali precise, a tutela delle falde, per la realizzazione del nuovo impianto.

La dotazione minima di standard per attrezzature funzionali ad insediamenti produttivi di carattere industriale, artigianale e per depositi "magazzini" e stoccaggio o a questi assimilabili, per spazi pubblici o da riservare alle attività collettive, a parcheggio, a verde ed impianti sportivi, a centri e servizi sociali, a mense ed attrezzature varie (escluse le sedi viarie), non può essere inferiore al 10% della superficie territoriale. La quota di cui sopra di superfici a parcheggio e a verde, al servizio degli insediamenti produttivi di ogni tipo, non può essere localizzata all'interno del perimetro recintato dell'area pertinente all'insediamento realizzato. La quota di aree per parcheggio di uso pubblico relativa all'uso direzionale non potrà essere inferiore a 0,50 mq/mq slp e dovrà essere reperito all'interno del perimetro recintato dell'area pertinente all'insediamento realizzato.

Per le costruzioni o gli impianti destinati alle attività produttive di ogni tipo, ai soli fini del calcolo dei contributi e degli oneri per il rilascio delle autorizzazioni, non si tiene conto delle superfici relative alle opere necessarie al trattamento, allo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi al servizio delle attività stesse, nonché le inerenti superfici relative a:

- tettoie a struttura lignea o metallica aperte su tutti i lati a protezione dei soli posti auto;
- i porticati liberi se assoggettati a servitù di uso pubblico a servizio degli addetti; -gronde,

balconi e pensiline in aggetto inferiore a m 2,0 dal paramento del corpo di fabbricato da cui sporgono;

- pensiline aperte lateralmente e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi agli edifici per uno sviluppo complessivo non superiore a m 2,0x2,0;

- volumi tecnici di uso civile per le sole parti emergenti dalla sagoma di copertura e d'ingombro planivolumetrico degli edifici ed occorrenti per contenere l'extra corsa degli ascensori, il vano scala, i serbatoi idrici, i vasi di espansione e le torri di refrigerazione degli impianti termici e di condizionamento, le canne fumarie e di ventilazione.

Sono da computare in ogni caso, ai soli fini del conteggio dei contributi e degli oneri, le superfici lorde dei seminterrati ed interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone, ovvero faccia parte integrante dell'attività economica produttiva principale (magazzini, depositi, archivi etc.) nonché le superfici lorde ai vari piani utilizzabili per gli impianti ed i cicli tecnologici della produzione.

Possono essere ammesse altezze superiori a quelle massime consentite dalle specifiche norme di zona quando trattasi di ciminiere di opifici, di silos o serbatoi o di altre speciali attrezzature tecnologiche necessarie ai processi di produzione quali lo stoccaggio meccanizzato di materiali e prodotti.

Si prescrive inoltre la verifica della compatibilità degli interventi con il P.T.R. come da prescrizioni definite dall'art.24 delle NTA del Documento di Piano.

Norme generali per l'edificazione

Recinzioni

L'altezza massima delle recinzioni non deve superare l'altezza di m 2,00. Nel caso in cui fosse previsto un basamento in muratura lo stesso non deve superare l'altezza di m 1,00 mentre la parte superiore potrà essere completata con recinzione in metallo prestampata tipo orso-grill. Tra proprietà private è ammessa la realizzazione di una recinzione completamente in muratura con le caratteristiche sopra descritte. La porzione in muratura può essere realizzata in calcestruzzo con finitura faccia a vista, in muratura intonacata o pietrame secondo la tradizione locale previo esame del progetto da parte della Commissione Paesaggio.

Muri di contenimento

I muri di contenimento di nuova realizzazione o il ripristino degli esistenti deve avvenire con l'utilizzo di calcestruzzo con finitura faccia a vista, muratura intonacata o rivestita in

pietrame con lavorazione a rasa pietra. La sommità degli stessi non potrà emergere, dal piano di campagna del terrapieno da contenere, per oltre cm 20,0 e potrà essere completata con ringhiera o staccionata a parapetto. L'altezza massima di tali muri, misurata dal piede d'imposta, non potrà superare m 2,00 fatte salve esigenze particolari legate alla pendenza del terreno. In tali casi la Commissione del Paesaggio potrà concedere altezze superiore con eventuale inserimento di interventi di mitigazione. La distanza, misurata sul piano orizzontale, tra i terrazzamenti posti a livelli diversi, non potrà essere inferiore a m 2,40 al netto dello spessore dei muri. In caso di interventi che riguardano muri esistenti in pietrame anche realizzati a secco, gli stessi dovranno essere salvaguardati e recuperati nel rispetto della tipologia preesistente.

Le presenti prescrizioni non riguardano le murature di sostegno dell'edificio in costruzione.

Coperture e facciate

La tipologia della nuova edificazione deve adattarsi ai fabbricati esistenti per la tipologia delle coperture, per la finitura delle facciate, per tipologia e forma delle finestrate. E' da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale il colore delle fronti anche sulla base di eventuale Regolamento comunale del Colore. Eventuali proposte alle facciate e/o alla copertura per quanto riguarda tipologia e/o forma totalmente estranea al comparto, dovrà essere concordata con la commissione del Paesaggio.

Impianti tecnologici

E' ammessa l'installazione di impianti per la produzione di energia da Fonti Energetiche Rinnovabile (FER) nel rispetto della D.G.R. n.8/10622 del 25 novembre 2009 "linee guida per l'autorizzazione di impianti per la produzione di energia da FER". Sono in particolare preferibili sistemi integrati o appoggiati al manto di copertura con serbatoi non in vista. Nel caso di coperture piane i pannelli ed i loro serbatoi potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file. E' ammesso inoltre l'insediamento di Impianti tecnologici a biomassa la cui attuazione deve avvenire attraverso specifico SUAP che definisca indici, parametri, prescrizioni, interventi mitigativi e compensativi e quanto necessario per un corretto inserimento paesistico-ambientale.

Superficie filtrante

L'area da riservare a verde (quota destinata a superficie filtrante) non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo, anche se il terreno naturale venga

ricostruito al di sopra con riporti di terra naturale e nuova vegetazione. In tali aree non è ammessa la realizzazione di autorimesse interrato ai sensi dell'art.9 della Legge 122 del 24.03.1989. Ai sensi dell'art.66 della L.R. 12/2005 e s.m.i., per tutti i fabbricati realizzati prima del 7/4/1989 è ammessa la realizzazione di autorimesse interrato anche in deroga alla superficie filtrante definita per gli ambiti produttivi (min 15%), purchè siano garantiti idonei sistemi di raccolta e dispersione in falda delle acque meteoriche.

Altre norme per l'edificazione

Ogni intervento deve rispettare le prescrizioni di cui al precedente art.12.

2. 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° 1/14 una spesa di € 88.898,77 (Euro Ottantottomilaottocentonovantotto/77).

Il progetto delle opere di urbanizzazione prevede:

- Allargamento della sede stradale sulla traversa di via Dossi;
- Realizzazione di nuovi parcheggi a servizio del lotto e delle aree confinanti;
- Spostamento dell'attuale tronco di fognatura che attraversa il lotto in posizione centrale.
- Realizzazione di scogliera sul fronte del tratto finale della valle Roncaglia RIM9 con massi ciclopici per la stabilizzazione della scarpata (argine).
- La cessione dell'area a servizi e a verde pubblico per una superficie di circa 323 mq. e sua sistemazione.

Opere di urbanizzazione primaria, secondarie e altre opere di urbanizzazione secondo computo è di € 88.898,77 .

TABELLA DI DIMENSIONAMENTO DEL P.L.

-	Superficie territoriale del P.A.	mq. 2.912,40
-	Area destinata a servizi	mq. 313,25
-	Area destinata a viabilità	mq. 90,20
-	Superficie fondiaria lotto	mq. 2.353,60
-	Superficie coperta massima attribuita all'area	mq. 1.412,16

Cessione aree:	Per aree a standard	mq. 323,00
	Per parcheggi	mq. 146,00
	Per viabilità	mq. 36,00
	Totale aree previste a cessione	mq. 505,00

-	Superficie fondiaria netta	mq. 2.409,40
---	----------------------------	--------------

Pian Camuno, li Gennaio 2015

Il Tecnico
