

REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA DI BRESCIA

COMUNE DI PONTEVICO



Progetto di Piano Attuativo in varianete al PGT comparto AT-08 ex Vivi

COMPONENTE URBANISTICA

Allegato

URB3A

Norme tecniche di attuazione di variante
al PGT e norme tecniche di attuazione
del P.A.

Delibera Adozione

Delibera Approvazione

Data

Marzo 2018 - integrazione

Revisione

r.....del.....

TITOLARE AREA E OPERE

F.M. IMMOBILIARE S.R.L.

Castiglione delle Stiviere (MN)
via del Benaco 8/E 46043

PROGETTISTI

COMPONENTE DA PIANO ATTUATIVO

Studio di Architettura
Pierangelo Grandi

via A. Zamboni, 56
25010 ISORELLA (BS)
tel 030/6370811 - fax 030/9958441
mail. arch.grandipierangelo@gmail.com

COMPONENTE URBANISTICA

Alessandro Martinelli

Via Terzani 14
20035 Ospitaletto - BRESCIA
mail. alessandro@urbanisticaeservizi.com
mail. alessandro.martinelli1@archiworldpec.it

Piano Attuativo in variante al PGT

Indice

1	NORME TECNICHE DI VARIANTE	2
1.1	Estratto dello strumento urbanistico vigente	3
1.2	Estratto dello strumento urbanistico variato (allegato P0c indirizzi per gli ambiti di trasformazione)	6
2	NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL PA	11
	ART. 1 - MODALITÀ ATTUATIVE, DESTINAZIONI, LIMITI INSEDIATIVI AMMISSIBILI E DOTAZIONI	11
	ART. 2 – COGENZA DEGLI ELABORATI DEL PA	11
	ART. 3 – PRESCRIZIONI AMBIENTALI E PAESISTICHE	11
	ART. 4 – NORME PARTICOLARI DI FINITURA E DOTAZIONI TECNOLOGICHE	12
	ART. 5 – VARIANTI	12

NORME TECNICHE DI VARIANTE

NORME TECNICHE DEL PA

Documento di Piano – Piano Attuativo in variante AT 08 – Ex Vivi

1 NORME TECNICHE DI VARIANTE

Il presente capitolo evidenzia in modo coordinato le tematiche di variante urbanistica; ovvero nel primo paragrafo sono riportate le disposizioni della Pianificazione vigente mentre nel secondo sono evidenziati gli elementi di variante urbanistica.

Si precisa fin da ora che gli atti interessati alla variante sono afferenti al dominio del Documento di Piano in particolare alla disciplina specifica per gli ambiti di trasformazione nonché alle NTA del DdP, per le parti in contrasto con la presente proposta, e per quanto ne consegue al Piano delle Regole e Piano dei Servizi.

1.1 Estratto dello strumento urbanistico vigente

ATR 8 – Ex Vivi

Localizzazione

Pontevico tra via Brescia e via A. Grandi

Caratteri morfologici e strutturali dell'area

Area pianeggiante edificata, interclusa al territorio urbanizzato, destinata in passato a funzione produttiva (dismissa).

Obiettivi dell'intervento

Riqualificazione dell'area e modifica delle destinazioni d'uso degli immobili in modo da renderle coerenti con il contesto.
Realizzazione di una fascia verde di collegamento fra la Seriola e via Brescia.

Prescrizioni di carattere paesistico ambientale e regole insediative

Attenzione ai caratteri tipologici e cura della qualità architettonica.

Nei lotti tipo D è prescritta l'articolazione planivolumetrica degli edifici in almeno tre corpi distaccati.

L'edificio fronte strada (lettera C) deve essere conservato. Su esso è ammesso l'intervento tramite ristrutturazione edilizia ed il recupero dell'interrato a parcheggio.

Destinazioni d'uso

Prevalenti: residenziale

Regolate: terziario, commerciale (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita) ed artigianale complessivamente per un max del 40% ed un min del 25% della SLP. In particolare: le funzioni commerciali potranno essere realizzate esclusivamente nei lotti B e C; dovrà essere previsto l'artigianato di servizio per almeno il 10% della SLP.

Non ammesse: produttiva, agricola

Sono consentite modeste variazioni (non oltre il 5%), fermo restando il rispetto della SLP complessiva.

Quantità

L'indice territoriale tiene conto dell'attuale presenza un tessuto densamente edificato.

PARAMETRI					
S perimetrata	ST	UT	H max	RC	RP
(mq)	(mq)	(mq/mq)	(m)	%SF	%SF
23.900	21.840	0,60 di cui 0,48 di comparto privato 0,12 di comparto pubblico	10,50	45	30

Le superfici indicate misurate su cartografia digitale sono indicative.

Nel calcolo dell'indice di permeabilità RP si potrà considerare l'area standard a verde: un minimo del 15% di permeabilità dovrà comunque essere mantenuto nei lotti residenziali.

La Slp di proprietà comunale potrà essere utilizzata in due modi:

1. Direttamente dall'Amministrazione Comunale su area ceduta e predisposta dal privato;
2. Dal privato dopo aver acquisito tale diritto dall'Amministrazione Comunale.

In ogni caso l'uso di tale Slp deve essere specificato nella concezione urbanistica.

Prescrizioni particolari per la dotazione di servizi pubblici

La localizzazione dei parcheggi e la realizzazione dei percorsi ciclopedonali a lato dell'area verde, di via Verdi e di via Grandi, è indicativa. Le opere potranno essere monetizzate a discrezione dell'Amministrazione Comunale.

È obbligatoria la cessione delle aree sistemate a verde pubblico e delle aree destinate a piazza pavimentata così come indicativamente rappresentate nella planimetria di progetto e con le superfici sotto indicate (salvo correzioni non maggiori del 15% rese opportune in fase di progettazione di maggior dettaglio).

È obbligatoria cessione delle aree per la riqualificazione del nodo viabilistico costituito dall'incrocio fra via Brescia e via G. di Vittorio.

DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI

TOT (mq)	verde ad uso pubblico	parcheggi	piazze ed aree pavimentate
6.780	3.040	1.220	2.520

Prescrizioni particolari

Lo schema viabilistico è indicativo.

Il 20% della SLP è destinato ad edilizia convenzionata suddiviso equamente nelle tre tipologie: bilocali, trilocali e quadrilocali.

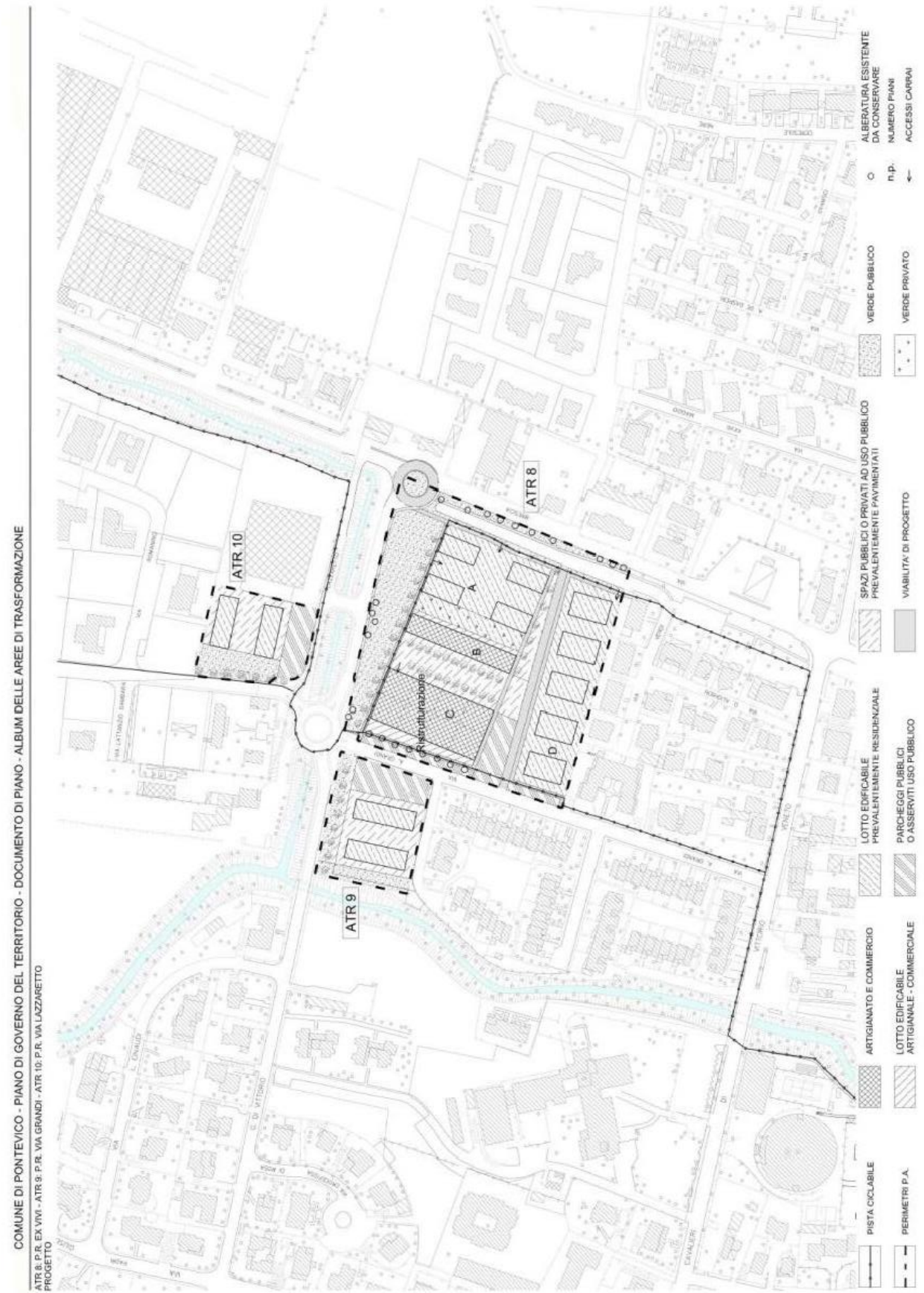
L'orizzontamento di copertura dovrà essere di tipo piano. Se del tipo inclinato, l'orientamento, l'inclinazione, l'estensione delle falde e la loro accessibilità, dovrà essere tale da garantire l'installazione di apparecchiature per la produzione di acqua calda ed energia, con il minor impatto visivo possibile.

Tipologia di strumento attuativo

Piano di recupero di iniziativa privata di livello comunale.

COMUNE DI PONTEVICO - PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - DOCUMENTO DI PIANO - ALBUM DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE
ATR 8: P.R. EX VIVI - ATR 9: P.R. VIA GRANDI - ATR 10: P.R. VIA LAZZARETTO
AEROFOTOGRAMMETRICO





1.2 Estratto dello strumento urbanistico **variato** (allegato P0c indirizzi per gli ambiti di trasformazione)

ATR 8

Ex Vivi

Localizzazione

Pontevico tra via Brescia e via A. Grandi

Caratteri morfologici e strutturali dell'area

Area pianeggiante edificata, interclusa al territorio urbanizzato, destinata in passato a funzione produttiva (dismessa) .

Obiettivi dell'intervento

Riqualficazione dell'area e modifica delle destinazioni d'uso degli immobili in modo da renderle coerenti con il contesto. Realizzazione di ~~una a fascia verde di collegamento fra la Seriola e via Brescia~~ fasce e aree a verde quale supporto al sistema ecologico e della rete verde comunale;

Prescrizioni di carattere paesistico ambientale e regole insediative

Attenzione ai caratteri tipologici e cura della qualità architettonica.

~~Nei lotti tipo D è prescrittiva l'articolazione planivolumetrica degli edifici in almeno tre corpi distaccati. L'edificio fronte strada (lettera C) deve essere conservato. Su esso è ammesso l'intervento tramite ristrutturazione edilizia ed il recupero dell'interrato a parcheggio.~~

La proposta di Piano Attuativo definirà l'articolazione planivolumetrica del comparto di trasformazione. La proposta di PA dovrà essere corredata da specifica analisi paesistica di contesto volta alla valutazione dell'incidenza dei progetti, con particolare riferimento all'inserimento delle opere nel contesto.

Destinazioni d'uso

~~Prevalenti:~~ ~~residenziale~~

~~Regolate:~~ Ammesse: residenziale, terziario, commerciale (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita), pubblici esercizi ed artigianale limitatamente all'artigianato di servizio. ~~complessivamente per un max del 40% ed un min del 25% della SLP. In particolare: le funzioni commerciali potranno essere realizzate esclusivamente nei lotti B e C; dovrà essere previsto l'artigianato di servizio, per almeno il 10% della SLP.~~

Non ammesse: produttiva, agricola

Sono consentite modeste variazioni (non oltre il 5%), fermo restando il rispetto della SLP complessiva.

Quantità

L'indice territoriale tiene conto dell'attuale presenza un tessuto densamente edificato .

PARAMETRI

S perimetrata	ST	UT	H max	RC	RP
(mq)	(mq)	(mq/mq)	(m)	%SF	%SF %ST
23.900	21.840	0,60 0,37 di cui 0,48 0,25 di comparto privato 0,12 di comparto pubblico	10,50	45	30 30% per lotti residenziali 15% per altre destinazioni

Il Rapporto di Permeabilità per i lotti residenziali sarà verificato in sede di rilascio dei titoli edilizi connessi all'edificazione degli edifici a congruaggio rispetto quanto già reperito per l'intera superficie territoriale.

Le superfici indicate misurate su cartografia digitale sono indicative.

Nel calcolo dell'indice di permeabilità RP si potrà considerare l'area standard a verde: ~~un minimo del 15% di permeabilità dovrà comunque essere mantenuto nei lotti residenziali.~~

La SIp di proprietà comunale potrà essere utilizzata in due modi:

1. Direttamente dall'Amministrazione Comunale su area ceduta e predisposta dal privato;
2. Dal privato dopo aver acquisito tale diritto dall'Amministrazione Comunale. In ogni caso l'uso di tale SIp deve essere specificato nella concezione urbanistica.

Prescrizioni particolari per la dotazione di servizi pubblici

La localizzazione dei parcheggi e la realizzazione dei percorsi ciclopeditoni ~~a lato dell'area verde, di via Verdi e di via Grandi, è indicativa~~ sarà definita in sede di approvazione del Piano attuativo. Le opere potranno essere monetizzate a discrezione dell'Amministrazione Comunale.

~~È obbligatoria la cessione delle aree sistemate a verde pubblico e delle aree destinate a piazza pavimentata così come indicativamente rappresentate nella planimetria di progetto e con le superfici sotto indicate (salvo correzioni non maggiori del 15% rese opportune in fase di progettazione di maggior dettaglio).~~

È obbligatoria cessione delle aree per la riqualificazione del nodo viabilistico costituito dall'incrocio fra via Brescia e via G. di Vittorio.

DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI

TOT (mq)	verde ad uso pubblico	parcheggi	piazze ed aree pavimentate
6.780	3.040	1.220	2.520

Fermo restando il totale complessivo sopra indicato per dotazione di aree per servizi, in sede di pianificazione attuativa e pertanto di progetto di maggiore dettaglio, potranno essere riviste le quote di partizione tra verde, parcheggi e piazze, senza che ciò costituisca variante urbanistica.

Non trova applicazione per il comparto AT8 l'art. 17 comma 1 delle NTA del PdR. Il dimensionamento delle aree a standard avverrà secondo i limiti e i pesi insediativi contenuti nella proposta di Piano Attuativo nonché nel rispetto delle NTA ad esso allegate, prevedendo fin da ora la possibilità di monetizzazione delle quote di servizi non assolti con la cessione o l'asservimento all'uso pubblico.

Prescrizioni per i parcheggi pertinenziali

Si applicano i disposti della legge 122/89 ovvero "nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione". Ai fini della determinazione del volume si considera un'altezza virtuale di m. 3.

L'individuazione dei parcheggi pertinenziali per i lotti residenziali sarà determinata in sede di rilascio dei

titoli edilizi diretti all'edificazione degli immobili.

Le presenti disposizioni prevalgono rispetto ai contenuti dell'art. 18 del PdR.

Prescrizioni particolari

~~Lo schema viabilistico è indicativo.~~

~~Il 20% della SLP è destinato ad edilizia convenzionata suddiviso equamente nelle tre tipologie: bilocali, trilocali e quadrilocali.~~

~~L'orizzontamento di copertura dovrà essere di tipo piano. Se del tipo inclinato, l'orientamento, l'inclinazione, l'estensione delle falde e la loro accessibilità, dovrà essere tale da garantire l'installazione di apparecchiature per la produzione di acqua calda ed energia, con il minor impatto visivo possibile.~~

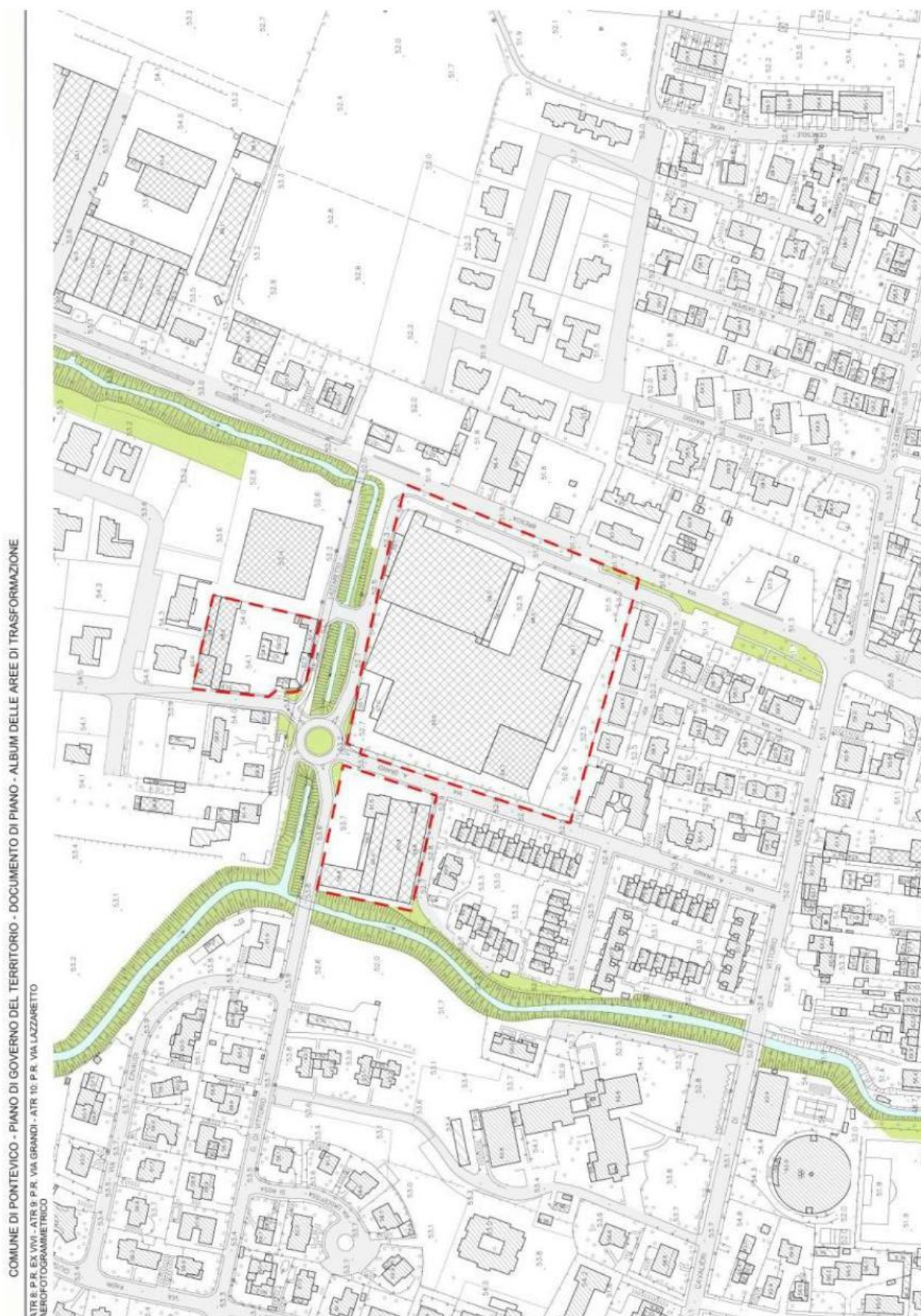
È consentita la realizzazione di pensiline ombreggianti nelle aree destinate a parcheggio, tali strutture sono escluse dal computo della slp.

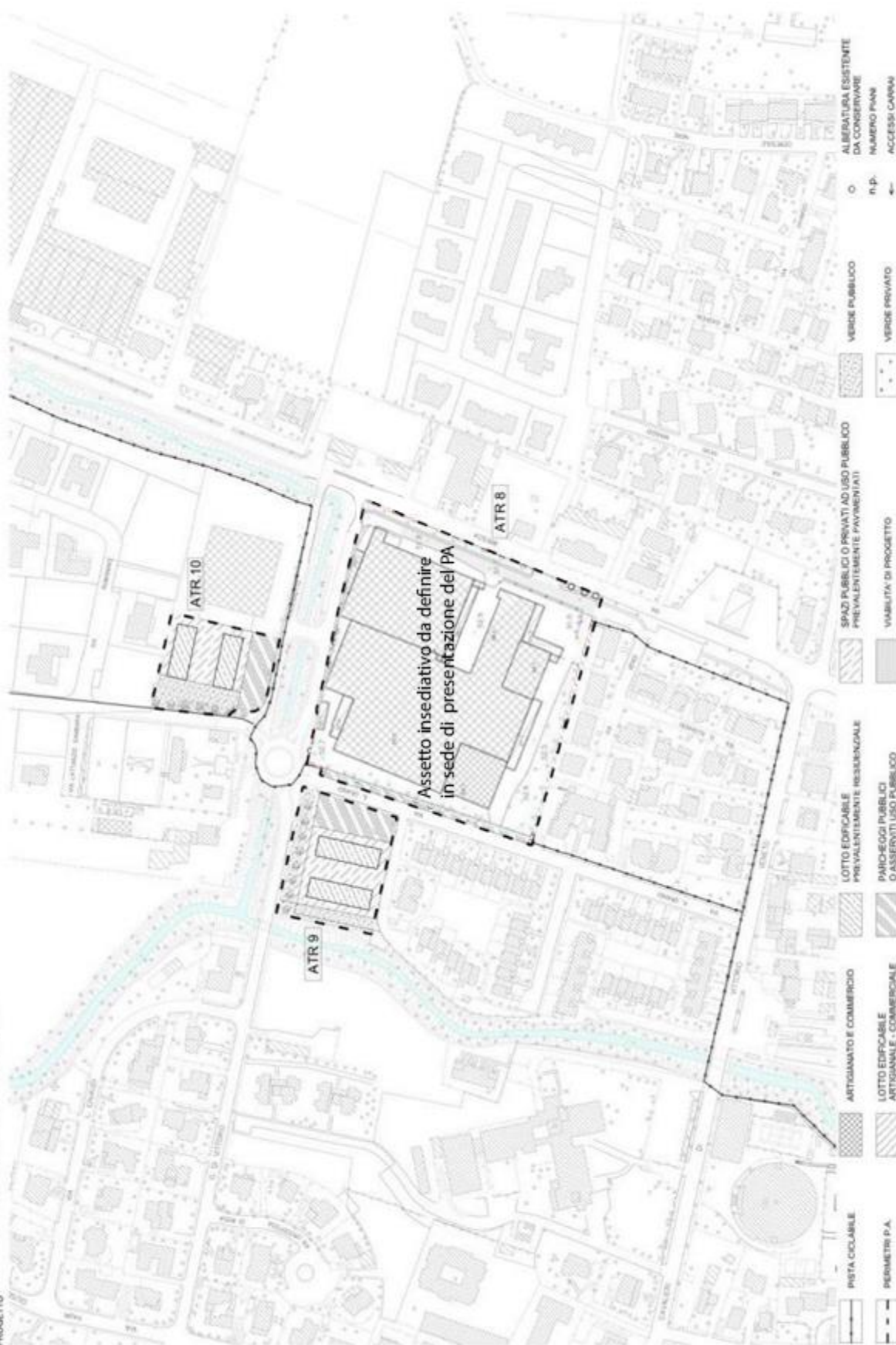
Il presente comparto non è soggetto ai disposti dell'art.14 delle NTA del documento di Piano.

I contenuti della presente scheda prevalgono rispetto ad eventuali disposizioni in contrasto contenute nella normativa generale di Piano.

Tipologia di strumento attuativo

~~Piano di recupero di iniziativa privata di livello comunale.~~ **Piano Attuativo**





2 NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL PA

Ad integrazione e parziale modifica per le eventuali parti in contrasto con i contenuti delle NTA del Documento di Piano nonché delle schede dell'ambito (**AT 08 Ex-Vivi**), in funzione di eventuali future varianti conformi alla pianificazione di cui alla presente procedura, viene prescritta l'osservanza dei seguenti enunciati:

ART. 1 - MODALITÀ ATTUATIVE, DESTINAZIONI, LIMITI INSEDIATIVI AMMISSIBILI E DOTAZIONI

- 1) Le previsioni afferenti il comparto attuativo AT 08 Ex Vivi sono attivabili mediante la procedura di cui all'art. 14 della l.r. 12/2005.
- 2) Nella presente procedura di PA in luogo del reperimento degli standard urbanistici si è optato per la loro parziale realizzazione e cessione/asservimento coerentemente con le destinazioni d'uso dichiarate. Eventuali incrementi insediativi o cambi d'uso rispetto a quanto già approvato, e contenuto nel presente PA, entro gli indici e parametri definiti dalle schede dell'ambito di trasformazione, potranno essere assentiti mediante Permesso per Costruire Convenzionato e previo congruaggio della monetizzazione dei nuovi standard indotti generatisi a seguito dell'incremento del peso insediativo.
- 3) All'interno del PA è consentita la realizzazione dei manufatti edilizi anche a distanza inferiore a metri 5 dai confine con le aree destinate a verde pubblico di cessione. Dovranno comunque essere garantite le distanze minime dai confini esterni al perimetro del PA secondo quanto stabilito dalle norme dello strumento urbanistico vigente alla data della presente convenzione.

ART. 2 – COGENZA DEGLI ELABORATI DEL PA

- 1) La localizzazione dei fabbricati riportati nelle tavole del Piano attuativo assume valore di indirizzo. Potranno essere apportate modifiche alle previsioni planivolumetriche e di superficie degli edifici coerentemente con gli indici e i parametri urbanistici vigenti.
- 3) Le eventuali modifiche all'impianto insediativo (inteso come viabilità, aree a standard e verde di mitigazione) si configurano come variante al Piano Attuativo conforme al PGT (DdP), e saranno approvate ai sensi dell'art. 14 della l.r. 12/2005.
- 4) Per una corretta riqualificazione paesistica nonché al fine del potenziamento della rete ecologica, devono essere messe a dimora piantumazioni secondo quanto riportato negli elaborati del PA.
- 4) In caso di discordanza tra le presenti norme e gli elaborati grafici valgono i contenuti di questi ultimi, o comunque i contenuti di maggiore dettaglio.

ART. 3 – PRESCRIZIONI AMBIENTALI E PAESISTICHE

Le eventuali variazioni da assentire nel rispetto dei limiti dell'art. 2, dovranno essere corredate elaborati finalizzati alla valutazione paesistica della coerenza delle nuove scelte.

Le piantumazioni indicate negli elaborati del PA di nuovo insediamento dovranno essere indigene o autoctone e quindi totalmente integrabili nel territorio comunale di contesto.

Nella parte nord ovest del comparto dovranno essere messe a dimora piantumazioni che garantiscano un equipaggiamento vegetale ai fini del rafforzamento delle funzioni ecologiche connettive interne al tessuto urbano consolidato, quale elemento strategico di appoggio alle connessioni ecologiche principali.

Lungo la viabilità di nuova realizzazione interna al comparto dovranno essere messe a dimora piantumazione a medio fusto con finalità di ombreggiamento.

Lungo le aree verdi poste in lato nord ed est, nonché nelle aree verdi residue pertinenti alla viabilità dovranno essere messe a dimora specie vegetali e floreali a basso fusto (siepi ecc..) atte a garantire un adeguato decoro urbano

Sarà cura del richiedente garantire che gli alberi messi a dimora siano sufficientemente maturi.

ART. 4 – NORME PARTICOLARI DI FINITURA E DOTAZIONI TECNOLOGICHE

A seguito dei pareri pervenuti dagli enti si prescrive l'osservanza di quanto sotto riportato

- per le aree occupate dagli stalli delle auto sia prevista una pavimentazione che non impermeabilizzi totalmente il suolo;
- si richiamano i contenuti dell'art. 89 "insediamenti commerciali" della Normativa del PTCP che per le nuove strutture di vendita impone la tendenza all'impatto energetico zero o comunque l'utilizzo di sistemi a risparmio energetico e produzione di energia da cogenerazione o da fonte rinnovabile in misura non inferiore al 50% della potenzialità massima stimabile;
- In fase di scelta degli impianti da installare presso le attività commerciali dovranno essere ottemperate le prescrizioni contenute nella relazione tecnica afferente la verifica previsionale di impatto acustico;
- dovranno essere redatte idonee valutazioni previsionali di impatto acustico per ognuna delle due attività commerciali previste nel Comparto di Trasformazione 08 EX VIVI, quando il loro progetto esecutivo avrà definito con esattezza il quadro delle fonti di rumore di loro pertinenza;
- in fase di esercizio post operam dovrà essere implementato il Piano di Monitoraggio Acustico atto a verificare il rispetto dei limiti massimi fissati dalla vigente normativa in materia, in riferimento alle emissioni indotte dai due esercizi commerciali ed al clima acustico presso i vicini recettori a carattere residenziale;
- Si dovrà verificare il rispetto della DGR n.7/12693 del 10 aprile 2003 riguardo la parte di comparto individuato ai sensi dell'art. 94 del D. Lgs. 152/06;

Per altro non sopra richiamato si rimanda ai contenuti delle tavole della componente edilizia e da piano attuativo, con particolare riferimento anche agli elaborati afferenti alle opere d'urbanizzazione.

ART. 5 – VARIANTI

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale n. 12 del 2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici comunque in coerenza con le norme di attuazione del piano attuativo che non ne diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del PA e ai criteri costruttivi ivi previsti:

- a) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;
- b) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
- c) la modifica rispetto all'attuale sagoma planivolumetrica degli edifici previsti all'interno dei limiti delle previsioni insediative contemplate;
- d) l'aumento della superficie di utilizzazione fondiaria per l'insediamento entro i limiti dalle norme del PGT nonché del Piano attuativo a condizione che il nuovo peso insediativo non determini riduzione della dotazione di standard prevista dal PA. Resta comunque fatta salva fin da ora la possibilità di monetizzazione degli standard afferenti l'incremento di peso insediativo.
- e) la variazione planimetrica delle aree individuate a parcheggi pertinenziali nonché di a parcheggi privati asserviti all'uso pubblico.

3. Le varianti di cui al comma 1 e 2 non costituiscono varianti al Piano Attuativo e devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune, o mediante esplicito permesso per costruire.