



COMUNE DI TEMU
PRIVINCIA DI BRESCIA

COMMITTENTE
SPRADISSA SRL

PROGETTO
PIANO DI ATTUAZIONE ATR 13

OGGETTO:
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



GRUPPO DI PROGETTAZIONE

ARCH LUCA ZABELLI
ARCH SILVIA VAVASSORI
ARCH. GIANFRANCO GRITTI

Li, 18-01-2018

VIA DONIZETTI 109 24030 BREMBATE SOPRA (BG) COMPLESSO IMMOBILIARE GELLER edificio D1a
Tel/fax 035-623751 Mail: zava@infosfera.it

StudioLab02

Indice:

- Art. 1 - Contenuto del Piano Attuativo
- Art. 2 - Normativa edilizia ed urbanistica
- Art. 3 - Trasposizioni volumetriche
- Art. 4 - Distanza tra gli edifici e dai confini
- Art. 5 - Recinzioni e accessi carrali
- Art. 6 - Altezza degli edifici
- Art. 7 - Verifica dei parametri di edificabilità
- Art. 8 - Computo della volumetria edificabile
- Art. 9 - Destinazioni d'uso
- Art. 10 - Standards urbanistici e opere di urbanizzazione
- Art. 11 - Decoro dei fabbricati
- Art. 12 - Disciplina del colore
- Art. 13 - Approvazioni, attuazioni ed atti autorizzativi
- Art. 14 - Modifiche planivolumetriche
- Art. 15 - Opere del verde

ART. 1 - CONTENUTO DEL PIANO ATTUATIVO

Il presente Piano Attuativo é costituito dai seguenti allegati/elaborati:

TAVOLE DI PIANO

- Tavola 1 - Inquadramento urbanistico-territoriale
 - stralcio PRG -estratto mappa
 - fattibilità geologica
- Tavola 2 – Stato di fatto - vincoli;
- Tavola 3 – Planivolumetrico di progetto e conteggi
- Tavola 4 – Planimetria e profili stato di fatto e progetto
- Tavola 4b – Profili e sistema del verde
- Tavola 5 – Progetto standards-parcheggio

TAVOLE DEL PIANO PAESISTICO DI CONTESTO

Tavola 1PC – Fattibilità
Tavola 2 PC– Vincoli
Tavola 3PC – Sismica
Tavola 4PC – Previsioni
Tavola 5PC – reticolo
Tavola 6PC – vincoli naturalistici
Tavola 7 PC– opere di mitigazione
Tavola 8 PC– sezioni ambientali di progetto

- Allegato A - Relazione illustrativa ed economica
- Allegato B – Norme tecniche di attuazione
- Allegato C – relazione sommaria di spesa standards
- Allegato D – Schema di convenzione
- Allegato E – Relazione e Rapporto ambientale ai fini della verifica di esclusione dalla VAS;
- Allegato F – Atto proprietà
- Allegato G – Relazione illustrativa del Piano Paesistico di Contesto

ART. 2 - NORMATIVA EDILIZIA ED URBANISTICA

Le aree e gli edifici compresi nei limiti del presente Piano Attuativo sono soggetti alle prescrizioni del medesimo.

Per tutto quanto non espressamente specificato negli elaborati di cui all'articolo precedente valgono le Norme di Attuazione del Piano di governo del territorio,

Sono elementi vincolanti e prescrittivi:

- i parametri urbanistici di PGT e di Piano Attuativo
- il perimetro del PA;
- la ubicazione (variabile in sede di progettazione esecutiva) e la consistenza delle aree e servizi a destinazione pubblica o di uso pubblico, opere di urbanizzazione, secondo la ulteriore specificazione definita dalla convenzione urbanistica stipulata;
- le altezze massime, l'edificazione all'interno dell'area fondiaria che verrà definita in sede di progettazione particolareggiata degli edifici, le SLP assegnate;
- le articolazioni, le distribuzioni e le gerarchie fissate dal PA negli assetti dei percorsi viabilistici e pedonali pubblici, con possibilità di rettifica in base ai progetti esecutivi senza che venga modificata la superficie prevista a standards, nonché nella localizzazione delle aree private edificabili;

- tutto quanto ulteriormente contenuto nella convenzione urbanistica allegata al PA.

non sono vincolanti:

- l'andamento dei percorsi pedonali
- tutto quanto non comporta variazioni essenziali nella definizione delle urbanizzazioni e dell'assetto planivolumetrico
- le tipologie edilizie e la loro collocazione all'interno dell'area fondiaria da definire in sede di progettazione architettonica
- gli accessi carrali e pedonali

ART. 3 - TRASPOSIZIONI VOLUMETRICHE

In sede esecutiva potranno altresì essere effettuati accorpamenti o scorpamenti dei lotti sempre nel limite consentito dall'art 2.

ART. 4 - DISTANZA TRA GLI EDIFICI E DAI CONFINI

La distanza minima tra pareti finestrate degli edifici è fissata in mt. 10,00, la distanza tra edifici senza pareti finestrate potrà essere di mt 8,00. mentre dai confini la distanza non può essere inferiore a mt. 5,00, tranne che per la distanza dai parcheggi di nuova realizzazione come indicato dalla tavola di piano..

ART. 5 – RECINZIONI e ACCESSI CARRALI

Le recinzioni tra le aree private e pubbliche e tra le aree private sono da realizzarsi con muretto basso e staccata in legno h max 1,20 o rete,

ART. 6 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI

Dovrà essere mantenuta una altezza massima pari a due piani salvo alcune eccezioni. Le altezze sono da computarsi come da NTA del PGT, nella zona 3C è ammessa la formazione di piano terra residenziale rialzato dal piano campagna e strada al fine di evitare eventuale presenza di acqua senza che tale quota comporti maggiorazione di altezza prevista dal PGT

ART. 7 - VERIFICA DEI PARAMETRI DI EDIFICABILITA'

La verifica dei parametri di edificabilità PA è effettuata sulla Superficie Coperta (S.C.) e sulla slp (slp) e dovrà essere verificata al momento della richiesta di ogni Permesso di Costruire/D.I.A. in funzione della SLP definita per ciascuna UMI e/o singolo edificio.

ART. 8 – COMPUTO DELLA SLP EDIFICABILE

Si intende la SLP che si può costruire su di un lotto edificabile, calcolata in base alla densità edilizia ammessa, rispettando però tutti gli altri indici di edificazione.

In particolare la SLP è calcolata come previsto dalla NTA del PGT vigente

Gli edifici collegati con i locali accessori (o aventi due locali accessori posti a confine) sono da considerarsi corpo unico e pertanto le distanze tra i due edifici principali non sono da rispettare.

ART. 10 - DECORO DEI FABBRICATI

Le costruzioni devono rispettare gli aspetti planivolumetrici e morfologici previsti dalla tavola planivolumetrico

E' necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (shed, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, nonchè degli elementi tecnologici quali pannelli solari, antenne paraboliche, impianti di condizionamento, ecc., in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.

ART. 11 - DISCIPLINA DEL COLORE E DEI MATERIALI

Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio

La scelta dei colori dovrà essere concordata in collaborazione con i tecnici redattori del PA e l'ufficio tecnico comunale.

Potranno essere utilizzati materiali di rivestimento in legno, in pietra e parti intonacate. Le coperture si consigliano in pietra tipo ardesia.

ART.12- APPROVAZIONI, ATTUAZIONI ED ATTI AUTORIZZATIVI

I Permessi di Costruire e tutti gli altri atti autorizzativi necessari per la corretta attuazione del PA avranno luogo ed efficacia solo dopo la definitiva approvazione del medesimo e conseguente stipula della Convenzione urbanistica correlata.

Il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione d'abitabilità o licenza d'uso se non quando sia stato adempiuto agli obblighi fissati dalla Convenzione urbanistica in ordine alla esecuzione delle opere di urbanizzazione previste.

Dovrà essere presentato il progetto delle opere di urbanizzazione prima della presentazione dei singoli permessi degli edifici.

Potranno essere rilasciati certificazioni di agibilità anche per lotti funzionali purchè forniti delle urbanizzazioni di Legge.

ART. 13 - MODIFICHE PLANIVOLUMETRICHE

Ai sensi dell'art. 14, comma 12, della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, è possibile apportare, in fase di esecuzione, senza necessità di preventiva variante al Programma Integrato di Intervento, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, nell'osservanza comunque di quanto prescritto al precedente art. 2.

I tecnici
Arch. Luca Zambelli
Arch. Silvia Vavassori
Arch Gianfranco Gritti