



COMUNE DI ISEO
Provincia di Brescia



Committente:
FONDAZIONE LILIANA e MICHELE BETTONI
via Caproni n.620, Pilzone d'Iseo (BS), C.F. 98051410177

Lavoro:
PROGETTO PIANO ATTUATIVO DELL'AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE DENOMINATO COMPARTO "G" a DESTINAZIONE RESIDENZIALE in Via Fenice - fraz. Pilzone - ISEO

Titolo:
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

geom. fulvio gatti
25049 - ISEO - Bs -Via Roma n° 12/2
Tel. 030/980623 - geom.fuviogatti@libero.it
pec: fulvio.gatti@geopec.it

collab.:
arch. ivan armanelli
25030 - ERBUSCO - Bs -Via S.Giorgio 5
Tel. 3494610204 - ivan.armanelli@libero.it
pec: ivan.armanelli@archiworldpec.it

collab.:
arch. alessandro martinelli
Brescia - via Tiziano Terzani, 14
Tel. 3394205311
pec: alessandro.martinelli@archiworldpec.it

Data maggio 2019 agg. settembre 2020
agg. gennaio 2021

Scala

ALLEGATO: **C ***

COMUNE DI ISEO

COMPARTO ATTUATIVO “G”

art. 14 l.r 12/2005

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE **Aggiornamento gennaio 2021**

INDICE

ART. 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE	4
ART. 2 - MODALITÀ ATTUATIVE, DESTINAZIONI, LIMITI INSEDIATIVI AMMISSIBILI E DOTAZIONI	4
ART. 3 – COGENZA DEGLI ELABORATI DEL PA.....	5
ART. 4 – PRESCRIZIONI PAESISTICHE E AMBIENTALI	6

ART. 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Ai fini dell'attivazione dell'ambito di trasformazione, identificato con la lettera G nelle tavole del vigente PGT, nonché di eventuali future varianti conformi alla pianificazione di cui alla presente procedura, viene prescritta l'osservanza degli enunciati di cui agli articoli seguenti.

ART. 2 - MODALITÀ ATTUATIVE, DESTINAZIONI, LIMITI INSEDIATIVI AMMISSIBILI E DOTAZIONI

1. Le previsioni afferenti il comparto attuativo Ambito "G" sono attivabili mediante la procedura di cui all' art. 14 della l.r. 12/2005.

2. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione è condizionata alla presentazione di un progetto esecutivo predisposto ai sensi del d.lgs 50/2016.

Il progetto esecutivo, redatto in conformità al progetto definitivo, determinerà in ogni dettaglio i lavori da realizzare, il relativo costo previsto, il cronoprogramma coerente con quello del progetto definitivo, e deve essere sviluppato ad un livello di definizione tale che ogni elemento sia identificato in forma, tipologia, qualità, dimensione e prezzo. Il progetto esecutivo deve essere, altresì, corredato da apposito piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti in relazione al ciclo di vita.

Il progetto esecutivo costituirà l'ingegnerizzazione di tutte le lavorazioni e, pertanto, definisce compiutamente ed in ogni particolare architettonico, strutturale ed impiantistico l'intervento da realizzare.

3. Le destinazioni ammesse nel comparto attuativo nonché la definizione degli indici e parametri edilizi sono stabilite dal vigente strumento urbanistico alla data di approvazione delle presenti norme.

4. In considerazione del fatto che già nella presente procedura di PA in luogo del reperimento degli standard urbanistici si è optato per un loro parziale assolvimento secondo quanto disposto dalle NTA vigenti per la destinazione residenziale, l'eventuale insediamento di destinazioni comunque compatibili con quanto sopra richiamato ma contraddistinte da maggiore carico di standard urbanistico potranno essere assentite previo conguaglio degli standard indotti mediante monetizzazione.

5. I parametri urbanistici propri della proposta di PA sono i seguenti:

INDICI E PARAMETRI

C	St - comparto	2.620,00	mq
	St1 - comparto + comparto paesistico	6.930,00	mq
E	Slp - massima realizzabile da concertare con A.C.	1.386,00	mq
E1	Slp - assegnata	1.040,00	mq

DESTINAZIONI E PESI INSEDIATIVI PROPOSTI DAL PA

F	Slp - di progetto	800,00	mq
F1	Standard pubblici realizzati – su aree private e su aree ad uso pubblico (rif. P2-P3-V1 in tav 6)	191,46	Mq
	Altezza dei fabbricati	n.2+sottotetto	max 9 m da 0.00 di progetto

DOTAZIONI NECESSARIE

G=F/37	Abitanti teorici	21,621	ab
G1	Necessità di aree a standard	35,00	mq/ab
I2=G*9	Standard minimi per parcheggi 9 mq/ab	194,59	mq < 203,57 (P1+P2+P3)
I=g*g1	Necessità di standard complessivi	756,76	mq
L=(F*3)/10	Necessità di parch. Pertinenz. Comp. Privato	240,00	mq
M	Necessità di verde profondo (calcolato al 30% su SF di 2375,12 mq)	712,54	mq

VERIFICA DEL SODDISFACIMENTO DELLE DOTAZIONI

N1	Standard realizzati per parcheggio su area privata asservito all'uso pubblico (P2)	133,48	mq
N2	Standard realizzati per parcheggio pubblico su area privata (P3)	37,56	mq
N3	Standard realizzati per verde pubblico su area privata(V1)	20,42	mq
N4	Standard realizzati per parcheggio su area già pubblica (P1)	32,53	mq
N5	Standard realizzati per verde pubblico su area già pubblica (V2)	5,43	mq
N6=(I-N1-N2-N3)	Standard da monetizzare	565,30	mq
O1	Parcheggi pertinenziali comp. residenziale (assolti internamente ai lotti fondiari)		Da verificare in sede di PdC
P1	Verde profondo (assolto internamente ai lotti fondiari)		Da verificare in sede di PdC

ALTRE DOTAZIONI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Q	Viabilità di progetto interna al comparto (rif. S1 e S2 in tav. 6)	284,50	mq
R	Marciapiede di progetto interno al comparto (M1)	106,35	mq
S	Viabilità di progetto esterna al comparto (rif. S3 e S4 in tav. 6)	215,35	mq

ART. 3 – COGENZA DEGLI ELABORATI DEL PA

1. Sia la localizzazione dei fabbricati di nuova costruzione che le loro dimensioni, nonché la forma e le tipologie così come indicati negli elaborati del Piano Attuativo, assumono valore meramente indicativo. Le scelte delle tipologie nonché la dimensione di fabbricati sarà definita in sede di richiesta del titoli abilitativi per i singoli progetti.
2. 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.
3. Per le distanze dai confini all'interno del PA sono ammesse, distanze inferiori a m.5 per i soli casi di "fronteggiamento" tra pareti di fabbricati e muri di contenimento o muri destinati alla formazione di volumi interrati posti al di sotto della quota zero di progetto dei singoli lotti indicata negli elaborati del PA.
4. In merito alle distanze tra pareti finestrate sono ammesse, distanze inferiori a m.10 fino al limite di m.5 per i soli casi "fronteggiamento" tra pareti finestrate e muri di contenimento del terreno o muri destinati alla formazione di volumi interrati posti al di sotto della quota zero di progetto dei singoli lotti indicata negli elaborati del PA.

ART. 4 – PRESCRIZIONI PAESISTICHE E AMBIENTALI

1. Per una corretta riqualificazione paesistica nonché al fine del potenziamento della rete ecologica, devono essere messe a dimora piantumazioni secondo quanto indicato nelle tavole del Piano Attuativo nonché dettagliato nel progetto esecutivo da redigere e presentare prima dell'inizio delle opere di urbanizzazione secondo quanto stabilito all'art.2 comma 2.
2. Le piantumazioni di nuovo insediamento dovranno essere indigene o autoctone e quindi totalmente integrabili nel territorio comunale di contesto. Sarà cura dell'attuatore delle opere garantire che gli alberi messi a dimora siano sufficientemente maturi.
Ogni modifica al sistema di mitigazione paesistica dovrà essere supportata da relazioni specialistiche atte a dimostrare il miglioramento complessivo delle condizioni di inserimento e compatibilità ambientale.
3. Con particolare riferimento alle disposizioni di invarianza idraulica, il presente Piano Attuativo ha prestato particolare attenzione alla materia di cui all'art 58bis della l.r. 12/200512 nel rispetto del Regolamento Regionale 23 novembre 2017 n.7. A tale scopo il comparto Attuativo dovrà prevedere soluzioni tecniche e operative dimensionato ai fini dell'invarianza solo per quanto concerne i volumi afferenti la aree oggetto di opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, percorsi pedonali).
Per quanto riguarda i volumi di laminazione di cui ai singoli lotti privati, in sede di presentazione dei progetti edilizi si dovrà produrre specifico elaborato atto a dimostrare le soluzioni in ottemperanza di quanto disposto all'art 58bis della l.r. 12/200512 nonché dal Regolamento Regionale 23 novembre 2017

n.7, con espliciti riferimenti ai dati contenuti nella documentazione idraulica allegata al presente progetto di Piano attuativo.