

PIANO ATTUATIVO “NUOVA ZONA Ds PER SERVIZI”

NORME TECNICHE ATTUATIVE

CAPO I – EDIFICAZIONE DEL LOTTO “DS”.

Art. 1 – Parametri edificatori

L'edificazione del lotto potrà avvenire anche per stralci, purché ognuno di essi realizzi le urbanizzazioni previste e la quota di competenza sia per i parcheggi privati ex L.122/89 che di uso pubblico (parcheggi di standard urbanistico).

Per la modalità di calcolo e misurazione degli elementi geometrici ai fini delle verifiche dei parametri edificatori, si fa riferimento a quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale.

Al lotto viene attribuito un indice di edificabilità fondiaria pari a mc/mq 2,0.

In relazione alla superficie fondiaria, calcolabile in mq. 4.940, la capacità edificatoria è di mc. 9.880 complessivi.

In relazione al calcolo del volume attualmente dettato dal PRG vigente, la capacità edificatoria complessiva corrisponde a mq. 3.293 di superfici utili lorde.

Per l'edificabilità del lotto si applicano i seguenti ulteriori parametri:

Superficie coperta max = 40% (calcolata sulla superficie fondiaria complessiva)

Altezza massima delle fronti degli edifici = h max mt. 11,50.

Per una porzione di superficie utile lorda non superiore a mq. 280, purché in un unico corpo, l'altezza delle fronti potrà raggiungere mt. 13,50.

L'altezza delle fronti degli edifici è la differenza tra la quota di imposta dell'edificio (riferita alla quota mt. 0.00 stradale all'imbocco del P.L.U.) e la quota finale del colmo di copertura, comprese eventuali velature.

Distanza dai confini privati = mt. 5,00.

Distanza delle residenze ammesse dagli allevamenti= minimo mt. 50.

Distanza dai confini pubblici (strada via dell'Artigianato) = come da progetto (Tavv. 6-7).

In lato ovest del lotto, l'edificazione dovrà sempre consentire l'eventualità di un raccordo stradale tra la via dell'Artigianato e i margini ovest e nord del lotto stesso. La superficie del lotto corrispondente potrà essere liberamente attrezzata per ogni destinazione d'uso privata, ma sarà gravata di un impegno di servitù in favore del Comune.

Costruzioni accessorie = non sono ammesse se non in continuità all'edificio principale e realizzate in armonia con i caratteri architettonici dell'insieme.

Parcheggi ad uso privato : 1 mq/10 mc, e comunque non inferiore al 20% della superficie fondiaria.

Parcheggi di standard urbanistico (LR 12/2005), ad uso pubblico =

- a) per le destinazioni commerciali e pubblici esercizi: 100% della superficie utile lorda;
- b) per le altre destinazioni, assimilabili a 'direzionale di servizio' o 'destinazioni di interesse pubblico': 5 mq ogni 100 mc.
- c) per le eventuali destinazioni compatibili con la residenza (NTA del PRG) e non rientranti nelle voci a) e b), quali quelle assimilabili ad attività di artigianato non nocivo né molesto: 20% della superficie utile lorda.

I parcheggi di standard urbanistico non potranno essere monetizzati. La mancanza del loro reperimento non renderà ammissibile la relativa destinazione d'uso.

I parcheggi di standard urbanistico non saranno ceduti, ma asserviti all'uso pubblico; le condizioni di asservimento saranno stabilite in sede di stipula della convenzione urbanistica; le manutenzioni relative rimarranno a carico dei privati.

Oltre alla quota di parcheggi per mezzi motorizzati, si prescrive la formazione di spazi di parcheggio per cicli pari ad almeno 1 mq ogni 200 mc.

Standard di verde (rif. artt 38 e segg. delle NTA del PRG): 10% della superficie fondiaria. Questo standard potrà essere monetizzato, se non reperibile all'interno del lotto.

Sistemazione a verde della superficie scoperta = 1 albero ogni mq. 100 (artt. 39 e 40.2 NTA del PRG)

E' raccomandata la formazione di siepe lungo i colli irrigui che in lato nord e parzialmente ad ovest contornano il lotto.

Per le specie arboree e arbustive da piantumare, la scelta dovrà essere preferibilmente effettuata nell'ambito di quelle elencate dall'allegato C al Piano Territoriale di Coordinamento del Parco del Serio, che si unisce al presente fascicolo.

Per le distanze degli alberi dai confini si fa riferimento a quanto previsto dal Codice Civile. In deroga al Codice Civile la siepe di equipaggiamento lungo il lato est a confine con il lotto di nuova edificazione residenziale potrà essere posizionata direttamente sul confine stesso, previo accordo scritto con la relativa proprietà confinante. Analogo accordo potrà essere stipulato in corrispondenza del lotto in lato sud; con la condizione che la siepe o rampicante di confine si presenti compatta e non trasparente.

Superficie drenante : la superficie drenante può coincidere con quella destinata a verde, cioè il 10% (della superficie fondiaria).

Si intende per sistemazione a verde anche la posa di elementi grigliati in verde – block per le zone di parcheggio o passaggio carrabile realizzate in area scoperta.

L'acqua raccolta dai canali e pluviali dell'edificio, se non raccolta da apposita vasca per il recupero e riutilizzo dell'acqua piovana, sarà inviata preferibilmente nelle acque di superficie, in linea di massima nel colo irriguo situato in lato nord.

Art. 2 - Premio di volumetria per gli edifici di elevata classe energetica.

Qualora le edificazioni fossero progettate e realizzate secondo i criteri del massimo risparmio energetico e secondo le disposizioni inerenti l'efficienza energetica in edilizia emanate dalla Regione Lombardia con D.G.R. n. 8/5018 del 26.06.2007, modificata ed integrata dalle D.G.R. n. 8/5773 del 31.10.2007 e D.G.R. n. 8/8745 del 22.12.2008 e

rispondenti almeno alla classe energetica "B" sarà possibile usufruire di un premio volumetrico pari al 10% dell'indice di edificabilità fondiaria.

La volumetria complessiva ammessa diventerebbe mc. 10.870, corrispondente a mq. 3.623 di superficie utile lorda.

Art.3 - Destinazioni d'uso.

La Relazione Tecnica descrive i criteri di ammissibilità delle destinazioni d'uso. Il seguente elenco potrà essere arricchito da quelle ulteriori funzioni proposte dai privati che l'Amministrazione esplicitamente approverà, in applicazione del presente Piano Attuativo.

- Bar
- Tavola Calda;
- ristorante;
- spazio per riunioni e spazio espositivo (minimo mq. 80 netto per la sala, esclusi accessori);
- asilo-nido;
- minimarket con distribuzione di prodotti di produzione locale;
- spazio espositivo di articoli di produzione locale (alimentari e non alimentari);
- punto vendita e riparazione biciclette;
- laboratorio di cucito e riparazioni;
- uffici e laboratori di articoli inerenti tecnologie per il risparmio energetico e l'utilizzo di energie alternative;
- centro fitness;
- centro estetica-massaggi;
- attività di fisioterapia e recupero post-trauma; di riabilitazione;
- piscina per attività fisioterapiche;
- spazio di palestra per attività analoghe a fisioterapia, corsi ginnastica dolce, yoga e discipline per la salute.

La residenza sarà ammessa ma limitatamente ad una unità immobiliare strettamente legata all'alloggio di custodia dei nuovi fabbricati. Al pari delle residenze collegate alle attività produttive o alle funzioni di servizio, la superficie massima destinabile ad ognuna delle unità immobiliari residenziali sarà di mq. 200 di s.u.l..

La residenza sarà ammessa ma limitatamente ad una unità immobiliare strettamente legata all'alloggio di custodia dei nuovi fabbricati. Al pari delle residenze collegate alle attività produttive o alle funzioni di servizio, la superficie massima destinabile all'unità immobiliare residenziale sarà di mq. 200 di s.u.l..

Art. 4. Destinazioni d'uso vincolanti.

A edificazione completata, il lotto dovrà dimostrare di contenere almeno le seguenti funzioni:

- n° 1 esercizio pubblico adibito a bar - tavola calda;
- n° 1 spazio di sala riunioni- spazio espositivo da rendere disponibile alle attività produttive presenti nella zona e nell'intero territorio comunale;
- n° 1 funzione di interesse pubblico squisitamente definibile di 'servizio', quale ad esempio l'asilo-nido;
- n° 2 attività commerciali, quale ad esempio il minimarket che distribuisca prodotti del territorio locale e il punto vendita di biciclette con il servizio di riparazione.

La superficie utile lorda da destinare complessivamente alle funzioni vincolanti sopradette dovrà ammontare approssimativamente ad almeno **un quinto** della superficie utile lorda.

La superficie utile lorda da destinare complessivamente a destinazioni d'uso elencate all'art 3 dovrà ammontare approssimativamente ad almeno **la metà** della superficie utile lorda consentita.

Le restanti destinazioni d'uso proponibili dall'operatore, se non facenti parte dell'elenco di destinazioni ammesse elencate dal Piano Attuativo, saranno in linea di massima comprese tra quelle indicate come compatibili dallo strumento urbanistico generale per le zone di completamento residenziale.

Il premio volumetrico previsto nei casi di cui all'art. 2 delle presenti norme non è vincolato a destinazioni specifiche, se non quelle indicate come compatibili dallo strumento urbanistico per le zone di completamento residenziale.

Art. 5 - Destinazioni d'uso non ammesse.

Non sono ammesse le residenze (eccettuato quanto previsto all'art. 3); non sono altresì ammessi supermercati di superfici di vendita superiori ai mq. 150.

Non sono ovviamente ammesse tutte le destinazioni ritenute dallo strumento urbanistico generale incompatibili con le aree urbanizzate e specificamente con le aree di completamento residenziale.

Art. 6 – Progetto planivolumetrico di Piano Attuativo.

Le Tavole nn° 6 e 7 allegate illustrano un progetto planivolumetrico che esemplifica l'applicazione della presente normativa, ma che non costituisce disegno vincolante per i progetti architettonici che verranno successivamente elaborati, né per la proporzione di destinazioni d'uso descritte. Le destinazioni d'uso ivi indicate sono infatti una delle applicazioni possibili della normativa, ma non costituiscono prescrizione.

Tutte le destinazioni d'uso descritte (vedi in particolare il capitolo ad esse dedicate nella Relazione Tecnica) sono ammissibili nella proporzione che verrà decisa dai soggetti attuatori del Piano, fatto salvo quanto contemplato nello Schema di Convenzione e al precedente art. 4. Al pari di come è illustrato nelle Tavole allegate, i progetti dovranno però sempre dimostrare il rispetto di tutti i parametri urbanistici prescritti. In particolare il reperimento dello standard urbanistico di parcheggio d'uso pubblico sarà il parametro regolatore che stabilirà i limiti dell'una piuttosto che dell'altra destinazione d'uso.

Art. 7 – Progetti architettonici ed edificazione per stralci attuativi.

La progettazione architettonica non ha vincoli particolari oltre ai parametri elencati e illustrati nel Piano Attuativo.

Ogni progetto architettonico relativo al lotto sarà corredato di adeguata documentazione fotografica dell'intorno del lotto medesimo. In particolare i nuovi progetti saranno illustrati anche tramite simulazioni dell'inserimento delle nuove volumetrie nel contesto circostante. E' prescritta espressamente la redazione di vedute (disegni, fotomontaggi, tecnica libera) anche dalle strade provinciali a nord (strada Soncino-Spino e strada da Bergamo)

Nel caso di costruzione per stralci successivi (gli stralci potranno essere nel numero ritenuto utile dagli operatori privati), ogni progetto sarà corredato sia da un disegno

d'insieme sia dalla dimostrazione del reperimento degli standard di parcheggio, proporzionati a quanto via via si proporrà di realizzare.

Art. 8 - Costituzione di servitù per fattibilità di futuro raccordo stradale.

All'estremità ovest del lotto, esattamente in corrispondenza dell'accesso da via dell'Artigianato, il Comune dispone la costituzione di una servitù passiva, per riservarsi la possibilità di realizzazione di un futuro raccordo stradale che si rendesse necessario verso nord o verso ovest.

L'area interessata da questa servitù non potrà essere interessata dall'edificazione, a meno che un passaggio carrabile (di altezza pari ad almeno due piani fuori terra) non sia dimostrato compatibile con le nuove edificazioni proposte. In ogni caso la superficie destinata a questo passaggio, a livello del piano terreno, non potrà essere ingombra da costruzioni vere e proprie, mentre potrà essere comunque interessata da pavimentazioni o sistemazioni a verde e arredo esterno.

I limiti geometrici precisi di detta servitù saranno specificati in sede di progettazione almeno di massima del raccordo stradale; fino ad allora l'allineamento dell'edificazione non si discosterà dall'allineamento della via dell'Artigianato, così come evidenziato nella tavola n° 7.

Fino a che il Comune non realizzerà il futuro raccordo, potrà essere apposto cancello carrabile nella recinzione in corrispondenza dell'accesso al lotto da via dell'Artigianato, automatizzato con apertura verso l'interno del lotto.

Art. 9 Recinzioni

La diversità di destinazioni d'uso a confine rende difficile l'omogeneità delle tipologie di recinzione tra le diverse proprietà.

L'unica recinzione verso gli spazi pubblici è quella in corrispondenza dell'accesso da via dell'Artigianato: fino a che non ci sarà necessità di realizzare il futuro raccordo viario sopra descritto, lungo la via dell'Artigianato sarà consentita recinzione così come prevista dalle N.T.A. del P.R.G. per le Zone D adiacente, e l'accesso potrà essere regolato da cancello (automatizzato verso l'interno).

Il confine verso sud (verso un lotto di attività artigianale) potrà essere risolto o con una recinzione condivisa da entrambe le proprietà e realizzata con una siepe di altezza di almeno mt. 2 (pure se con interposta rete metallica o cancellata).

Verso la recinzione dell'antenna di telecomunicazioni, in lato ovest del lotto, è consigliabile la coltivazione di verde rampicante qualora non fosse possibile la coltivazione di siepi vere e proprie.

Lungo i lati ovest (parzialmente) e nord (completamente) le recinzioni potranno consistere anche solo di siepi e piantumazioni arboree ed arbustive. Sarà comunque ammessa l'eventuale interposizione di reti metalliche o cancellate, purché non comportanti inconvenienti alle scarpate dei colli e purché arretrate rispetto al piede delle relative scarpe.

Art. 10 – Specie arboree ed arbustive.

Per le specie da piantumare nel lotto, lungo le rive dei coli e nelle siepi, la scelta sarà preferibilmente effettuata nell'ambito di quelle elencate dall'allegato C al Piano Territoriale di Coordinamento del Parco del Serio (l'elenco è allegato in calce).

Art. 11 – Altre norme

1. – l'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi (da preferire), ha luogo nel rispetto del decoro, estetica e dell'ambiente;
 - le antenne paraboliche devono corrispondere a precise dimensioni (120 cm di diametro per impianti collettivi e 85 cm di diametri per impianti singoli); devono avere un colore in armonia con l'architettura contestuale dell'edificio; se non schermate dagli spazi di uso pubblico, devono essere previste in un progetto di insieme al fine di perseguire una armonia compositiva dei fronti;
2. – le apparecchiature esterne di eventuali refrigeratori dovranno essere preferibilmente posizionate in vani non visibili dagli altri spazi pubblici;
3. – in relazione agli esercizi pubblici di previsione, dovranno essere previsti idonei spazi per il posizionamento dei contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti.

Art. 12– Opere di urbanizzazione primaria.

Non sono previste cessioni di aree od opere interne al perimetro del lotto.

Dai rilievi puntuali effettuati nelle strade di servizio che conducono al lotto (Via dell'Artigianato) è emersa la mancanza o insufficienza di alcune reti di sottoservizi per servire adeguatamente l'area oggetto del Piano Attuativo. Pertanto esternamente al lotto sono da prevedersi le opere di urbanizzazione previste dal computo metrico estimativo allegato al Piano di Lottizzazione d'Ufficio.

Le opere di urbanizzazione da realizzare esternamente al lotto comprenderanno:

- rifacimento della pavimentazione stradale in tout-venant bitumato;
- fognature per acque miste;
- rete idrica per l'acqua potabile;
- rete di distribuzione del gas metano;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- completamento della rete di pubblica illuminazione compresi punti luce;
- rete telefonica fissa;
- segnaletica verticale e orizzontale delle superfici destinate alla viabilità carrabile e ciclopedonale.

Tutte le reti si allacceranno in linea di massima a quelle pubbliche esistenti lungo la via dell'Artigianato. Per quanto riguarda i conferimenti in fognatura, le nuove edificazioni potranno utilizzare, in aggiunta al nuovo raccordo lungo la via dell'Artigianato, anche la rete di fognatura comunale che insiste all'interno dell'area e la attraversa in senso nord-sud, come evidenziato dalla Tav. 8 allegata. I conferimenti avverranno previa realizzazione a norma degli allacci.

Non è prevista la realizzazione per stralci delle opere di urbanizzazione esterne al lotto (vedi Tav. 8).

Il costo di dette opere di urbanizzazione primaria, analogamente a quanto avviene per la pianificazione attuativa, potrà essere riconosciuto a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per le nuove volumetrie e destinazioni d'uso insediabili. E' allegato al Piano Attuativo il preventivo di massima della spesa. Allegato al primo stralcio di progettazione esecutiva sarà il computo del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione prescritte.