Comune di Lumezzane

(Provincia di Brescia)

PIANO ATTUATIVO

FABBRICATO ARTIGIANALE

GIMAR SRL - MOZZONI OSVALDO

COMMITTENTI:	OGGETTO:	ALLEGATO:
GIMAR S.r.l. Mozzoni Osvaldo	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	04

STUDIO AR ASSOCIATO

ALESCI Ing. Antonino Mario
RIGNANESE Geom. Luigi

Geom. Luigi RIGNANESE

Via Repubblica, 243 – SAREZZO (BS)
tel. 030 / 8900939 * fax 030 / 8900967

STUDIO TECNICO
Geom. BRUNO BOSSINI
Via 28 Maggio, 4 Lumezzane S.S.
Tel: 030–826678
Fax: 030–8920835
e–mail: studiobossini@inwind.it

NOME FILE:	CONFIGURAZIONE DI STAMPA:	DISEGNATORE:
TAV.UNICA VERIFICA STANDARD P.A.	STUDIOAR.ctb	-
		NS. RIFERIMENTO:
DATA: GIUGNO 2015	SCALA: VARIE	0069-08 GIMAR SRL/ELABORATI GRAFICI

distribuzione del gas metano, per le telecomunicazioni, per l'illuminazione stradale per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti.
Tali attrezzature, qualora si ravvisi l'interesse pubblico, sono comunque realizzabili anche in altre zone omogenee al di fuori della zona SP8 fermo restando che all'interno del centro storico (zona omogenea "A" e nella zona "E") la loro realizzazione dovrà essere limitata all'indispensabile attuando tutti i provvedimenti necessari ad un corretto inserimento nel contesto.
Le Volumetrie e le Spl ammesse saranno quelle risultanti dai progetti esecutivi approvati dagli organi competenti.
In applicazione all'articolo 10 delle NTA del DP, gli indici perequativi relativi al trasferimento del diritto a costruire, nel caso di cessione volontaria da parte dei proprietari, sono i seguenti:

- Df 0.25 mq/mq per terreni compresi nella perimetrazione dei centri edificati ai sensi della L. 865/71 riportata sulla tavola delle limitazioni d'uso e vincoli amministrativi del PGT;
- Df 0.10 mq/mq per terreni esterni alla perimetrazione dei centri edificati ai sensi della L. 865/71, ma compresi nella perimetrazione del centro urbano delimitato ai sensi dell'art. 36 del D.Lgs. 285/92 riportata sulla tavola delle limitazioni d'uso e vincoli amministrativi del PGT;
- Df 0.03 mq/mq per terreni ubicati all'esterno delle perimetrazioni sopra richiamate.

L'indicazione della percentuale a fianco delle singole destinazioni pubbliche all'interno dei Piani preventivi obbligatori di progetto, ne determina l'obbligatorietà di cessione e realizzazione in sede di attuazione del Piano Preventivo.

Art. 4 - Edilizia residenziale pubblica

Le aree per l'edilizia residenziale pubblica o edilizia sociale, non sono espressamente individuate all'interno del Piano dei Sevizi. In sostituzione, e per una migliore diffusione sul territorio di ambiti destinati ad edilizia residenziale pubblica, il PGT prevede, nel Documento di Piano, l'obbligatorietà per i soggetti che propongono l'adozione di Piani Attuativi, di realizzare almeno il 20% di edilizia convenzionata per l'alienazione e l'affitto a prezzi e canoni convenzionati con l'Amministrazione Comunale. Altra possibilità di realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica, è relativa allo sfruttamento delle aree eventualmente cedute dai lottizzanti per allocare diritti edificatori altrove maturati, così come previsto dall'art. 10 e 12 del Documento di Piano.

Art. 5 - Variante al Piano dei Servizi

Non costituisce variante al Piano dei Servizi, e quindi non necessita specifica variante, la realizzazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, diversa da quella prevista dal Piano stesso nell'ambito delle specifiche zone SP. Ai fini della approvazione della variante è necessario sia stato approntato il progetto preliminare dell'opera.

Art. 6 - Disposizioni per le zone di trasformazione e per i Piani Attuativi

L'attuazione delle zone di trasformazione ed i piani attuativi dovranno prevedere la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale non inferiore a 24 metri quadrati per abitante, calcolata sulla base del parametro 150 mc per abitante per le zone residenziali libere; 200 mc per abitante per piani attuativi comprendenti volumetrie esistenti superiori al 50% della capacità edificatoria complessiva del piano. Di detta dotazione almeno 8 mq per abitante dovrà essere necessariamente destinata alla realizzazione di spazi per parcheggio pubblico.
I Piani Attuativi o interventi con destinazione produttiva dovranno prevedere la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale non inferiore al 15% della Slp oggetto di piano attuativo o di permesso di costruire, di cui almeno la metà dovrà essere destinata alla realizzazione di parcheggi pubblici.
Per le destinazioni commerciali la dotazione di servizi è compresa tra il 100% ed il 200% della superficie di vendita, con misure intermedie diverse ed individuate dall'articolo 14 che disciplina organicamente le attività commerciali nelle NTA del Piano delle Regole; della superficie a servizi per attività commerciale, il 75% dovrà necessariamente essere utilizzata per la realizzazione di parcheggi pubblici.
Gli spazi da destinare a parcheggio pubblico, oltre al rispetto della superficie derivante dall'applicazione dei parametri sopra descritti, dovranno garantire in modo funzionale e fruibile il numero di posti auto derivanti dalla seguente formula:
N= Superficie del parcheggio/ 25;
dove N è il numero di posti auto minimo che deve essere realizzabile nell' area da cedere.

Nei Piani Attuativi è facoltà dell'Amministrazione Comunale monetizzare parzialmente le aree per servizi ad eccezione delle superfici da destinare a parcheggio pubblico che non sono monetizzabili; fanno eccezione e sono quindi monetizzabili, le aree per parcheggi dovute in piani esecutivi relativi ad aree edificate (Piani di Recupero, Piani Attuativi per le zone B2 Miste, Zona "D1" Produttiva Consolidata ecc.).
Nei piani attuativi, oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazioni necessarie ai sensi di legge, dovranno anche essere realizzati specifici interventi di riqualificazione ecologica ai fini della compensazione ambientale volti anche ad ampliare e migliorare la Rete Ecologica Comunale, tali interventi dovranno essere realizzati prioritariamente con interventi di ingegneria naturalistica.

Art. 7 - Verde di connessione fra territorio rurale ed edificato e sistema degli elementi naturali presenti sul territorio

Il Piano dei Servizi individua con apposita simbologia nella Tavola n 2 , ai sensi dell'art. 9 della legge regionale n. 12/2005, gli spazi di connessione fra il territorio urbanizzato ed il territorio rurale individuanti principalmente lungo i corsi d'acqua naturali o vallette presenti sul territorio.
Le aree destinate a verde di connessione, ancorché non soggette ad esproprio, hanno valore di bene ambientale e sono pertanto da tutelare e valorizzare.

Art. 8 - Osservatorio astronomico "Serafino Zani"

Il Piano dei Servizi individua l'Osservatorio astronomico "Serafino Zani", identificato con il n. 3 dall'allegato B della D.G.R. n. 2611 del 11.12.2000, con la medesima delibera viene definita una fascia di rispetto con un raggio di 15 Km. L'osservatorio deve essere sottoposto a tutela ai sensi della legge regionale 27 marzo 2000 n. 17, e sue modifiche ed integrazioni, nonché i criteri di applicazione di cui alla D.G.R. n. 7/6162 del 20.09.2001.

Art. 9 - Aree per le attrezzature cimiteriali

Sono così denominate le aree destinate a cimitero esistente e quelle circostanti costituenti la fascia di rispetto dello stesso e destinate all'ampliamento delle sue strutture e delle attrezzature complementari e alla salvaguardia igienico ambientale. Su tali aree è quindi esclusivamente consentito realizzare opere cimiteriali ed opere ad esso complementari, quali parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni, piccole attrezzature di servizio quali chioschi per la vendita di fiori o di immagini sacre, nonché uffici della pubblica Amministrazione inerenti la custodia e la gestione della struttura principale.
Gli edifici esistenti e legittimamente realizzati, nella fascia di rispetto cimiteriale oltre alla manutenzione straordinaria ed alla ristrutturazione edilizia, potranno effettuare ampliamenti non superiori al 10% della superficie esistente all'interno della fascia medesima.
Gli interventi edilizi ammessi nella fascia di rispetto dei 50 metri, dovranno rispettare quanto contenuto nella circolare della Giunta Regionale n. 8/SAN/03.

Nella zona "B1" possono essere utilizzati i diritti edificatori di cui all'articolo 10 del Documento di Piano; in tal caso i parametri relativi alla densità fondiaria (Df) del lotto interessato sono elevabili del 15% .

Art. 7 - Zone "B2" Miste

Il Piano delle Regole classifica nella zona "B2" mista, le aree edificate prevalentemente residenziali caratterizzate da alta commistione funzionale. In queste zone è prevista la dismissione delle attività industriali incompatibili sotto il profilo igienico sanitario e della vivibilità urbana in generale nei confronti della funzione residenziale. Sono ammessi gli interventi edilizi di manutenzione straordinaria e restauro conservativo che prevedano il mantenimento o il recupero di volumi residenziali. Negli interventi di demolizione totale o superiore al 20% del volume dell'edificio è possibile la ricostruzione, fino al raggiungimento dell'indice massimo di 0,80 mq/mq nel rispetto degli altri parametri di zona; nell'eventualità che le Slp esistenti, realizzate con idoneo titolo abilitativo, risultassero in misura superiore, è consentito il trasferimento della capacità edificatoria in supero a tale misura anche su lotti di altra proprietà nei modi previsti dal precedente art.10 delle NTA del Documento di Piano.

Nel caso di ristrutturazione con demolizione dell'edificio con il mantenimento del solo 20% del volume esistente, è possibile mantenere la tutta volumetria esistente.

Per tutte le aree e gli immobili che da destinazione produttiva passano alla residenziale, deve essere effettuata una indagine preliminare con le modalità previste dall'art. 242 del D.Lgs. 152/06 sulle matrici ambientali tesa alla verifica del rispetto delle concentrazioni della soglia di contaminazione di cui alla Tab. 1, colonna A, dell'allegato 5 del medesimo D.Lgs. 152/06.

Per interventi che assumano dimensioni rilevanti (otre 2.500 mq di Sf) e/o si rendano necessarie misure di adeguamento, potenziamento o nuova realizzazione di opere di urbanizzazione o di allacciamento ai pubblici servizi, dovrà essere presentato un apposito piano attuativo.

Per gli edifici industriali per i quali viene mantenuta la destinazione/attività in essere è ammessa la manutenzione straordinaria e risanamento conservativo e la ristrutturazione. Nel caso di cambi di destinazione/attività sono anche ammesse, esclusivamente mediante piano attuativo, la ristrutturazione o l'ampliamento di attività produttive, ad esclusione di quelle a rischio di incidente rilevante (Direttiva Seveso II D.Lgs. 334/99) a condizione che venga migliorata la situazione urbanistica complessiva della zona con interventi volti a realizzare nuovi spazi pubblici o di uso pubblico, con particolare riferimento ai parcheggi ed alle aree verdi e che sia dimostrata l'agevole accessibilità ai mezzi necessari al funzionamento dell'attività medesima. Il piano attuativo è necessario anche in caso di cambio di attività, anche se la nuova attività può essere avviata senza la necessità di eseguire opere edilizie. Non è necessario presentare il Piano Attuativo per interventi di modesta dimensione che prevedano l'insediamento di attività produttive, ad esclusione di quelle a rischio di incidente rilevante, per interventi di modesta dimensione si intendono quelli che raggiungono la superficie massima dell'intero insediamento pari a mq 500 di S.l.p.

Con l'espressione "ampliamento di attività produttive" si intende l'aumento di superficie lorda degli edifici esistenti. Non sono da considerarsi ampliamenti l'installazione di nuovi macchinari o di nuovi impianti o l'incremento di produzione mediante l'installazione di nuovi macchinari o impianti.
L'ampliamento delle attività produttive (cioè degli edifici) è subordinato alla approvazione di un Piano Attuativo, che individui e realizzi gli idonei standard applicando gli stessi criteri utilizzati nella generalità dei Piani Attuativi come specificati nel Piano di Governo del territorio. L'approvazione di tale Piano Attuativo avviene in conformità al Piano delle Regole, e non in variante allo stesso, consolidando per il comparto in esame, la destinazione produttiva.
Gli standard da individuare e realizzare con il Piano Attuativo devono riferirsi all'intera superficie produttiva di progetto, e non al solo ampliamento
Gli indici ammissibili per tale ampliamento – non specificati esplicitamente nella norma - sono quelli determinati nell'articolo 12 per le zone "D1 produttivo consolidato, ossia:

Df 1,10 mq/mq
R 60%
Dc ½ altezza dell'edificio con un minimo di 5 mt
Ds ½ altezza dell'edificio con un minimo di 5 mt
De Pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt 10;
H 15.00 mt
Sp 30% per attività residenziale e mista 15% per attività produttiva e commerciale.

La mancanza di idonea accessibilità è motivo di diniego del piano attuativo. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla presentazione di un progetto urbanistico edilizio da porre come base per la convenzione da stipulare con il Comune secondo gli schemi all'uopo predisposti dall'Amministrazione Comunale.
Gli immobili che sono già stati oggetto del Piano Attuativo secondo le previsioni di cui ai commi precedenti, possono cambiare destinazione/attività, previo idoneo titolo edilizio, senza necessità di presentare un ulteriore piano attuativo.
Per gli edifici che non hanno destinazione residenziale e si vogliono trasformare in edifici residenziali è ammesso il recupero delle Slp esistenti fino al raggiungimento dell'indice massimo di 0,80 mq/mq e nel rispetto degli altri parametri di zona da applicare alle aree libere.
Nell'eventualità che le Slp esistenti, realizzate con idoneo titolo abilitativo, risultassero in misura superiore, è consentito il trasferimento della capacità edificatoria in supero a tale misura, anche su lotti di altra proprietà nei modi previsti dal precedente art.10 delle NTA del Documento di Piano e nella misura di cui al comma successivo.
L'eventuale eccedenza della Slp generata dall'applicazione dei nuovi indici superficiali previsti dalle NTA del PR, potrà essere trasferita su altri terreni individuati dal PGT, sia dal DP che dal PR Detto trasferimento sarà ammesso nella misura che viene definita in relazione alla destinazione della Slp esistente secondo la seguente tabella di confronto applicando alla superficie esistente i seguenti coefficienti di trasformazione:

Destinazione finale ⇒ Destinazione iniziale ⇓	**residenziale**	**commerciale**	**produttivo**
residenziale	1.00	0.90	2.00
commerciale	1.10	1.00	2.20
produttivo	0.50	0.45	1.00

L'eccedenza della Slp da trasferire non potrà in ogni caso essere superiore a 0,40 mq/mq riferito al lotto di origine, indipendentemente dalla destinazione della Slp da trasferire.

In riferimento al presente articolo, per edificio è da intendere il manufatto inteso nella sua totale composizione, compresi quindi accessori, dipendenze e manufatti annessi, anche se appartenente a più proprietari.

Le destinazioni non ammesse sono quelle di cui alle seguenti categorie dell'art.9 delle NTA del Documento di Piano:

- Agricole e attrezzature tecnologiche. Le destinazioni produttive sono ammesse in presenza di piano attuativo ed alle condizioni di cui al presente articolo.

Le aree contrassegnate come zona "B2" e che risultano libere in conformità alla definizione di "aree libere" di cui al precedente art. 5 delle NTA del DP, è consentita l'edificazione secondo i seguenti parametri:

- Df 0.60 mq/mq;
- R 50%;
- H 13.00 mt;
- Dc ½ altezza dell'edificio con un minimo di 5 mt;
- Ds ½ altezza dell'edificio con un minimo di 5 mt;
- De Pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt 10;
- Sp 30% per attività residenziale e mista 15% per attività produttiva e commerciale.

Le aree contrassegnate da zona "B2" interessate da una edificazione preesistente con indice fondiario inferiore a mq/mq 0,80, potranno effettuare un ampliamento della loro consistenza edilizia (Slp) e con il limite comunque dell'indice fondiario di mq/mq 0,80 nel rispetto dei seguenti parametri:

- R 55%;
- H 15.00 mt;
- Dc 5.00 mt;
- Ds 5.00 mt;
- De Pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt 10;
- Sp 30% per attività residenziale e mista 15% per attività produttiva e commerciale.

Possono essere utilizzati i diritti edificatori di cui all'art. 10 del Documento di piano; in tal caso i parametri relativi alla densità fondiaria (Df) del lotto interessato sono elevabili del 15%.