

REGIONE LOMBARDIA  
PROVINCIA DI BRESCIA



# COMUNE DI MONTICELLI BRUSATI

## PA-7 subambito a

L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m. e i.

SINDACO

**PAOLO MUSATTI**

ASSESSORE ALL' URBANISTICA

**UGO BUFFOLI**

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

**GIAMPIETRO FONGARO**

DELIBERA DI ADOZIONE

D.G.C n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_

DELIBERA DI APPROVAZIONE

D.G.C n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_

CONSULENTI

**ALESSANDRO MARTINELLI**

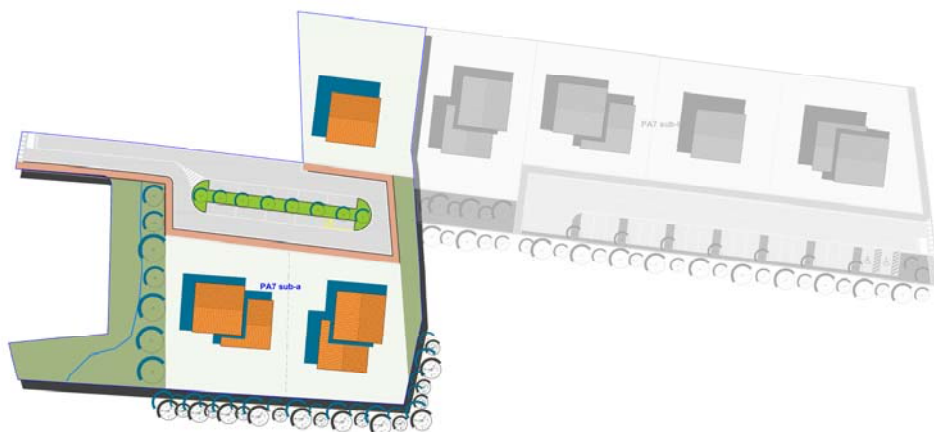
Ordine degli Architetti e Pianificatori della Prov. di Brescia . 2364

mail: [alessandro@martinelli.bs.it](mailto:alessandro@martinelli.bs.it)

mail pec: [alessandro.martinelli1@archiworldpec.it](mailto:alessandro.martinelli1@archiworldpec.it)

tel: 339 4205311

**CRISTIAN PIOVANELLI**



## PA sub - a

ELAB.:

**PA 3A**

TITOLO:

Norme Tecniche di attuazione del Piano Attuativo

DATA:

Giugno 2018

NOTE:

# **COMUNE DI MONTICELLI BRUSATI**

## **COMPARTO ATTUATIVO PA7 sub A**

art. 14 l.r 12/2005

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**INDICE**

**ART. 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE .....3**

**ART. 2 - MODALITÀ ATTUATIVE, DESTINAZIONI, LIMITI INSEDIATIVI AMMISSIBILI E DOTAZIONI ....3**

**ART. 3 – COGENZA DEGLI ELABORATI DEL PA.....5**

**ART. 4 – PRESCRIZIONI PAESISTICHE E AMBIENTALI.....5**

## **ART. 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE**

1. Ai fini dell'attivazione del PA 7 subcomparto – A 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 PA7-subA 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. Restano esclusi soltanto i piani operativi di cantiere, i piani di approvvigionamenti, nonché i calcoli e i grafici relativi alle opere provvisorie. Il progetto è redatto nel pieno rispetto del progetto definitivo nonché delle prescrizioni dettate nei titoli abilitativi o in sede di accertamento di conformità urbanistica, o di conferenza di servizi o di pronuncia di compatibilità ambientale, ove previste. Il progetto esecutivo è composto dai seguenti documenti, salva diversa motivata determinazione del responsabile del procedimento:

- a) relazione generale;
- b) relazioni specialistiche;
- c) elaborati grafici comprensivi anche di quelli delle strutture, degli impianti e di ripristino e miglioramento ambientale;
- d) calcoli esecutivi delle strutture e degli impianti;
- e) piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti;
- f) piano di sicurezza e di coordinamento e quadro di incidenza della manodopera;
- g) computo metrico estimativo e quadro economico;
- h) cronoprogramma;
- i) elenco dei prezzi unitari e eventuali analisi;
- l) schema di contratto e capitolato speciale di appalto;

3. Le destinazioni ammesse nel comparto attuativo nonché la definizione degli indici e parametri edilizi sono stabilite dall'art. 26 nonché dal Titolo III delle NTA del Piano delle Regole vigente 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 totale assolvimento secondo quanto disposto dalle NTA vigenti del Piano dei Servizi 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. Essendo la previsione del sub comparto-A connessa all'attivazione di uno stralcio della più ampia trasformazione afferente il PA 7, in esso è prevista un'individuazione di standard eccedente il suo fabbisogno quale assolvimento di parte degli standard indotti dalle previsioni del sub-B. Il tutto come meglio definito mediante lo studio di fattibilità "Masterplan" approvato dagli organi comunali competenti.

A tale proposito si riportano di seguito i parametri urbanistici propri della proposta di Masterplan, nonché dell'intervento oggetto della presente procedura identificato nel sub comparto-A:

<b>AMBITO DI TRASFORMAZIONE PA7</b>		
Studio di Fattibilità "masterplan"	Superficie territoriale comparto PA7	8.038,90 mq
	Volumetria attribuita da PGT	4.700,00 mc
	Indice territoriale	0,58 mc/mq
<b>PREVISIONE INSEDIATIVA PA7 sub-a (CONFORME AL PGT)</b>		
A	IT	0,58 mc/mq
F	St	3.986,40 mq
H	Volume	2.312,11 mc
I	Slp	770,70 mq
I1	Sf	2.156,30 mq
I2	if	1,07 mc/mq
$L=(H/175)*40$	Standard indotti per ampliamento (40 mq/ab)	528,48 mq
N2	Standard da realizzare -a parcheggi mq 120,00 mq -a verde pubblico e di mitigazione 880,50 mq	1.000,05 mq
N3	Standard in eccesso	471,57
<b>LOTTO I.a1</b>	Sf	721,60 mq
	volume	773,74 mc
<b>LOTTO I.a2</b>	Sf	685,70 mq
	volume	735,25 mc
<b>LOTTO I.a3</b>	Sf	749,00 mq
	volume	803,12 mc

### **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.

### **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, requisito indispensabile per un mascheramento ottimale dei nuovi manufatti nel corso di un breve periodo.

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 prevede la formazione di una vasca di laminazione posta esternamente al perimetro del PA/ subA in lato sud. Tale bacino di laminazione è stato dimensionato ai fini dell'invarianza solo per quanto concerne i volumi afferenti la aree oggetto di opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, verde pubblico) sia per quanto concerne il sub-A che il sub-B.

Essendo tale vasca di laminazione funzionale anche per il sub-B, i costi proporzionati alle superfici fondiarie complessive del PA7 e anticipati dagli attuatori del comparto di prima attivazione (sub-A) saranno scomputati dagli oneri di urbanizzazione secondaria.

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.

4. Previa autorizzazione da parte dell'organo tecnico comunale all'interno delle superfici fondiarie sono consentiti movimenti terra quali rilevati artificiali o sbancamenti al fine di adeguare le quote di accesso delle proprietà fondiarie con le quote della piastra stradale prospiciente i lotti.