

Provincia

Brescia

Comune

Lonato del Garda

Committente

Chiese 2015 S.r.l.

Boldrini Lidia

Boldrini Valeria

Boldrini Sergio

Boldrini Franco

Progettista

Arch. Laura Floridi

Oggetto:

PIANO DI LOTTIZZAZIONE P.L. SALERA 2

Elaborato:

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE P.A. SALERA 2

Aggiornamenti:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Disegnatore:

G.P.S. - L.V.

Data:

28 Maggio 2019

Scala:

-

U

H

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PIANO ATTUATIVO “SALERA 2” -AMBITO DI TRASFORMAZIONE 5-

Sub-ambiti: UMI 1 e UMI 2

ART.1 – DURATA ED EFFICACIA DEL PIANO ATTUATIVO SALERA 2

Il Piano Attuativo “Salera 2”, riguardante l’Ambito di Trasformazione n. 5, è redatto in conformità alle disposizioni di legge e sulla base delle prescrizioni normative della legge Regione Lombardia 11 marzo 2005, n. 12 e sue modifiche ed integrazioni, nonché in conformità al vigente Piano di Governo del Territorio.

Unitamente alle prescrizioni del PGT vigente, le presenti norme tecniche di attuazione definiscono, ai sensi dell’art. 12 comma 3 della L.R. n. 12/2005, il regime giuridico dei suoli, limitatamente alle aree comprese entro il perimetro dell’Ambito di trasformazione n. 5.

Il Piano Attuativo ha efficacia per dieci anni dalla data di stipula della convenzione urbanistica.

Come stabilito anche dall’art. 15 della Convenzione Urbanistica, se l’occupazione temporanea di parte delle aree incluse nell’Ambito di trasformazione ad opera del Consorzio Cepav Due dovesse prolungarsi così a lungo da rendere obiettivamente impossibile o ardua, secondo i tempi medi di realizzazione delle opere pubbliche analoghe a quelle in convenzione, la piena attuazione delle previsioni urbanistico-edilizie del P.L. Salera 2 entro il termine decennale, il Comune, prima della scadenza del predetto termine e su richiesta del soggetto attuatore, valuterà secondo correttezza e buona fede se prorogare congruamente il termine di efficacia della presente convenzione, e i termini fissati per l’adempimento delle obbligazioni ivi assunte, oppure se “riconvenzionare” l’intervento urbanistico attuativo per agevolare la compiuta esecuzione e il completamento delle sue previsioni.

Gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Piano Attuativo Salera 2 dovranno essere attuati secondo le fasi temporali e nel rispetto dei termini stabiliti nella Convenzione urbanistica e, in particolare, nell’art. 3 della stessa.

ART. 2 – CONFORMITA’ URBANISTICA ED EDILIZIA.

Qualsiasi intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica all’interno del comparto individuato come Ambito di trasformazione n. 5 è soggetto alle indicazioni ed alle prescrizioni contenute nelle presenti norme, negli elaborati di progetto nonché, per quanto ivi non espressamente previsto, alle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T., al Regolamento Edilizio Comunale e d’Igiene.

Le presenti norme di attuazione sono redatte ed approvate per conformare le trasformazioni urbanistico-edilizie dell’Ambito n. 5 alle previsioni del PGT vigente, specificandone la fase esecutiva. Non potranno quindi interpretarsi nel senso che implichi

profili ed esiti di non conformità alle previsioni del PGT vigente e, in particolare, del Documento di Piano del PGT.

ART. 3 – I CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO SALERA 2

Il Piano Attuativo definisce l'assetto insediativo dell'area e degli immobili compresi nel limite dell'azonamento del medesimo Piano, stabilendo norme per la loro utilizzazione e trasformazione.

In particolare il Piano Attuativo indica:

- la quantità e la localizzazione delle aree edificabili ed i fabbricati di nuova costruzione;
- i tracciati per la mobilità privata;
- il tracciato delle reti tecnologiche, esistenti e di progetto;
- la dotazione di aree per servizi pubblici (standard urbanistici);
- il sistema della mobilità e dei parcheggi pubblici;
- le norme attuative specifiche per la esecuzione del piano stesso.

Il progetto di piano attuativo è composto dai seguenti elaborati:

- Relazione Introduttiva
- A : RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
- B : DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- C : RELAZIONE PAESAGGISTICA
- D 1: COMPUTO METRICO OPERE DI URBANIZZAZIONE INTERNE
- D 2: COMPUTO METRICO OPERE AGGIUNTIVE – ALLARGAMENTO DI VIA SALERA
- D 3: COMPUTO METRICO OPERE AGGIUNTIVE – BARRIERA ANTI ESONDAZIONE
- D 4: COMPUTO METRICO OPERE AGGIUNTIVE – RISEZIONAMENTO ROGGIA LONATA E BACINO DI LAMINAZIONE
- E : RELAZIONE ECONOMICA
- F : BOZZA CONVENZIONE URBANISTICA
- G : RELAZIONE IDRAULICA
- TAV. 1 ESTRATTO PGT – ESTRATTO MAPPA – AEROFOTOGRAMMETRICO
- TAV. 1a PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO
- TAV. 2 PLANIMETRIA DI RILIEVO DELL'AREA E ORTOFOTO
- TAV. 3 PLANIVOLUMETRICO GENERALE DI PROGETTO

- TAV. 3a PLANIMETRIA DI PROGETTO SUB COMPARTO A ADIBITO A DEPOSITO DI MERCI E/O AUTOVETTURE
- TAV. 4 PLANIMETRIA GENERALE CON INDIVIDUAZIONE E VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICI
- TAV. 5 PLANIMETRIA GENERALE CON INDIVIDUAZIONE E VERIFICA DEI PARCHEGGI PERTINENZIALI E DEL VERDE PROFONDO
- TAV. 6 PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO CON VERIFICA DELL'ART. 27.6 DELLE NTA DEL DdP RELATIVA ALL'UMI1
- TAV. 7 SEZIONI DI PROGETTO
- TAV. 8 SEZIONI DI CONFRONTO - STERRI
- TAV. 9 SEZIONI DI CONFRONTO - RIPORTI
- TAV. 10 VERIFICA DELLA PERCEZIONE DEI PUNTI PANORAMICI : SEZIONI A/B/C
- TAV. 11a RETICOLO IDRICO MINORE - PLANIMETRIA STATO ATTUALE
- TAV. 11b RETICOLO IDRICO MINORE - PLANIMETRIA DI PROGETTO
- TAV. 11c RETICOLO IDRICO MINORE - DETTAGLI
- TAV. 11d BARRIERA ANTIESONDAZIONE
- TAV. 11e BACINO DI LAMINAZIONE
- TAV. 12a PLANIMETRIA DI PROGETTO FOGNATURE ACQUE BIANCHE E NERE
- TAV. 12b PARTICOLARI COSTRUTTIVI FOGNATURE ACQUE BIANCHE E NERE
- TAV. 13a PLANIMETRIA DI PROGETTO RETI ACQUEDOTTO E GASDOTTO
- TAV. 13b PARTICOLARI COSTRUTTIVI RETI ACQUEDOTTO E GASDOTTO
- TAV. 14a PLANIMETRIA DI PROGETTO RETI ENEL, TELECOM E ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- TAV. 14b PARTICOLARI COSTRUTTIVI RETI ENEL, TELECOM E ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- TAV. 15 PARTICOLARI COSTRUTTIVI VIABILITA'
- TAV. 16 TIPOLOGIA COSTRUTTIVA EDIFICI PRODUTTIVI TIPO
- TAV. 17 PLANIMETRIA RIPORTANTE LE AREE A DISPOSIZIONE DI RFI/CEPAV DUE
- TAV. 18 PLANIMETRIA CON L'INDIVIDUAZIONE DELLE OPERE ESTERNE ALL'ADT
5
- TAV. 19 VERIFICA DELLA FASCIA DI RISPETTO DEGLI EDIFICI DALLA LINEA TAV
- TAV. 20 PLANIMETRIA DEL VERDE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE
- TAV. 21 ALLACCI UTENZE "LOTTO A" PRIMA FASE

- RELAZIONE PIANO SCAVI E ALLEGATI
- RELAZIONE GEOLOGICA E SISMICA
- RELAZIONE GEOTECNICA
- RELAZIONE IDROGEOLOGICA E IDROLOGICA
- NULLA OSTA CEPAV DUE
- NULLA OSTA CONSORZIO DI BONIFICA CHIESE

ART. 4 – CONTENUTI PRESCRITTIVI DEL PIANO ATTUATIVO SALERA 2

Sono da ritenere prescrittivi i seguenti contenuti:

- le destinazioni d'uso indicate nel Piano per l'ambito di trasformazione n. 5 e nel testo della convenzione;
- la misura massima della superficie lorda di pavimento e della superficie coperta;
- l'altezza massima delle costruzioni;
- i limiti di arretramento dalle strade;
- le distanze tra fabbricati, salva l'applicazione dell'art. 9 D.M. 1444/68, ultimo comma.

Sono da ritenere modificabili nella forma, nella dimensione e/o posizione, cioè indicativi:

- la forma planimetrica e la giacitura delle costruzioni;
- il numero e la dimensione dei singoli lotti intendendo, con ciò, la possibilità di dividere e/o accorpare i lotti;
- la posizione, dimensione ed il numero degli accessi carrai e pedonali ai singoli lotti, fatta sempre salva l'applicazione delle norme del Codice della Strada.

ART. 5 – LA CAPACITA' EDIFICATORIA

1-Le possibilità edificatorie del Piano Attuativo Salera 2 sono definite e quantificate nel rispetto del Piano di Governo del Territorio.

2-L'area interna all'Ambito di Trasformazione n. 5 vincolata dalle previsioni infrastrutturali di carattere sovralocale (TAV), appositamente delimitata nelle tavole grafiche del DdP, non concorre alla determinazione del peso insediativo ed è funzionale esclusivamente alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

3-Le tabelle generali e di dettaglio riportate nello schema della Convenzione Urbanistica e nella Tavola 4 (individuazione dei parametri urbanistici) esplicano i limiti di edificabilità del Piano Attuativo convenzionato. La sottoscrizione della convenzione urbanistica del piano attuativo Salera 2 non comporta rinuncia alla maggiore potenzialità edificatoria prevista dal PGT per l'Ambito di trasformazione n. 5, attualmente esclusa comunque dall'intervento attuativo convenzionato, oggetto delle presenti norme di attuazione; la sottoscrizione della

convenzione urbanistica del piano attuativo Salera 2 non comporta neppure rinuncia alla facoltà di avvalersi della disciplina del Documento di Piano del PGT sulla trasferibilità di parte della potenzialità edificatoria al di fuori del comparto (disciplina delle cd. "aree di decollo").

4-La trasformazione del Sub-Comparto A potrà avvenire, a scelta del soggetto attuatore e senza necessità di previa variante urbanistica, attraverso l'edificazione di capannoni produttivi (soluzione progettuale implicante consumo di SIp e Sc) oppure attraverso la realizzazione di stalli per deposito autoveicoli. In quest'ultimo caso il progetto dovrà essere sottoposto alla verifica di assoggettabilità alla Valutazione di Impatto Ambientale, da perfezionarsi prima del rilascio del titolo abilitativo.

5-Le superfici degli stalli pavimentati destinati a deposito merci e/o autovetture non sono rilevanti ai fini del computo della superficie coperta e del volume. Rilevano soltanto ai fini del calcolo della superficie lorda di pavimento nella misura (25%) indicata nella deliberazione del Consiglio Comunale di Lonato n. 24 in data 12/04/2019.

6-La copertura delle superfici pavimentate adibite a deposito merci e/o di autovetture, richiamate al punto precedente, con strutture adibite alla protezione dai fenomeni atmosferici (reti antigrandine), meglio descritte al successivo comma, non concorre al computo della volumetria né al computo della superficie coperta previste nell'intero piano attuativo.

7-Per "strutture adibite alla protezione dei fenomeni atmosferici" si intendono le strutture atte alla copertura degli stalli degli autoveicoli costituite da: pali in acciaio o altro materiale completi di attacchi per funi costituite da filo in acciaio ovvero altro materiale, per la formazione delle false capriate e per le tesate di colmo, su cui vengono stesi teli e rete antigrandine. Altezza massima dei pali 6,00 mt.

8-Come stabilito al precedente comma 5, in caso di realizzazione del deposito a cielo aperto la superficie lorda di pavimento (SIp) sarà computata secondo i criteri indicati nella deliberazione del Consiglio comunale n. 24 del 12/04/2019. In caso di realizzazione dell'edificio previsto nel lotto A, nel rispetto dei parametri massimi costituiti da una superficie coperta di 50.000 mq e da una SIp totale di 80.000 mq., la SIp del deposito a cielo aperto, computata secondo il disposto della deliberazione del Consiglio comunale n. 24 del 12/04/2019, dovrà essere ricompresa nel limite predeterminato della SIp assegnata al lotto dal P.A. (mq. 80.000), ma non avrà rilevanza sulla determinazione della superficie coperta.

ART. 6 – DISTANZE ED ALTEZZE

La distanza fra i fabbricati che si fronteggino, da misurarsi "a squadra", non potrà essere inferiore a metri 10,00, o alla maggior misura dell'altezza dell'edificio più alto.

La distanza fra le nuove costruzioni e i confini di proprietà, e la distanza fra nuove costruzioni e i confini delle aree destinate ad attrezzature pubbliche, non potranno essere inferiori a metri 5,00. Per le distanze dalle strade si applicano le norme del PGT e/o del Codice della Strada.

E' ammessa la costruzione in confine di proprietà, in aderenza a preesistenti fabbricati. Ove non preesistano fabbricati in confine, previa stipulazione di convenzione tra proprietari confinanti che disponga in tal senso, potrà essere autorizzata la costruzione sul confine di proprietà nel caso in cui i predetti proprietari si impegnino a realizzare in futuro i loro fabbricati in aderenza oppure, secondo il principio di prevenzione, a rispettare nella futura costruzione la distanza di 10 metri dal fabbricato realizzato sul confine dal confinante preveniente.

L'altezza massima degli edifici (mt 12) sarà misurata secondo le Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio vigenti alla data di stipulazione della Convenzione urbanistica fatto salvo le minori altezze previste negli elaborati grafici Tav. n° 7 e n° 10 nel rispetto del cono ottico previsto nel PGT vigente.

ART. 7 - DISPOSIZIONE PLANIMETRICA DI PROGETTO

E' possibile apportare, in fase di esecuzione e senza necessità di preventiva variante, modificazioni planimetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale dell'insediamento.

Ai sensi dell'art. 14 comma 12 della L.R. 12/2005, non altera le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo l'eventuale sostituzione degli edifici di progetto (strutture edilizie coperte) con superfici pavimentate adibite a deposito di merci e/o di autovetture.

Salva la valutazione di compatibilità paesaggistica, la variazione delle quote di impostazione degli edifici di progetto e dei piazzali di progetto non richiederà l'approvazione di previa variante al presente piano attuativo.

Nei limiti indicati dal citato art. 14 comma 12 della L.R. n. 12/2005, è ammesso il trasferimento di capacità edificatoria fra lotti compresi entro il P.A. Salera 2, compatibilmente con il rispetto della disciplina di PGT sulle destinazioni funzionali ammesse e sulle rispettive quote.

ART. 8 - MASSIMO INVILUPPO EDIFICABILE. LE AREE SCOPERTE.

Il progetto di piano esecutivo individua l'area di giacitura dei nuovi edifici fuori terra. Tale individuazione non ha valore prescrittivo, tenuto conto delle disposizioni di cui al precedente articolo 7.

Il rapporto di "verde profondo" all'interno del comparto dovrà essere conforme alle prescrizioni del PGT vigente. Potranno essere computate tra le superfici drenanti anche le aree destinate a sosta e viabilità purché adeguatamente drenanti.

I piani totalmente interrati potranno essere realizzati anche all'esterno del perimetro dei fabbricati fuori terra, purché conformi alle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T. e alle norme in materia di distanze dai confini di cui al precedente articolo 6.

Le superfici fondiarie non occupate dagli edifici o non impiegate per le attività economico-produttive, e non interessate da percorsi pedonali e carrai, spazi di sosta anche interrati,

dovranno essere piantumate con essenze arboree e/o arbustive autoctone o alloctone e/o sistemate a prato.

La sistemazione delle aree verdi deve essere elaborata e descritta anche sommariamente in sede di presentazione delle singole richieste di Permesso di costruire o deposito delle denunce di inizio attività (o altro titolo abilitativo) per la realizzazione dei fabbricati previsti nell'ambito del P.A..

La "Tavola del Verde" allegata al Piano Attuativo individua, come prescritto dal Documento di Piano del PGT, le specie arboree presenti sull'area, quali verranno mantenute, quali ripristinate e quali verranno poste in opera ad integrazione delle esistenti.

L'apposita Tavola allegata al Piano Attuativo (tav. 20) individua gli interventi di mitigazione prescritti dal Documento di Piano del PGT.

ART. 9 – EDIFICI

Gli edifici dovranno essere realizzati con soluzioni architettoniche e caratteristiche di omogeneità tra i vari fabbricati in modo da consentire unitarietà di intervento e l'integrazione dell'aspetto esteriore degli edifici stessi e delle strutture nel contesto paesaggistico locale, selezionando modalità costruttive e scelta di materiali di finitura esterna con particolare attenzione ai fronti visibili dalla viabilità comunale.

Al fine di assicurare una sufficiente omogeneità nelle caratteristiche costruttive ed architettoniche si indicano le seguenti raccomandazioni.

1. MATERIALI

- Le strutture orizzontali e verticali saranno in elementi prefabbricati in C.A. normale o precompresso, o miste (in C.A. in opera, o in acciaio, o in legno); tali strutture dovranno essere tali da rispondere ai requisiti imposti dalla nuova normativa antisismica.
- Il rivestimento dei prospetti principali aderenti le strade e gli spazi pubblici sarà effettuato con materiale a scelta del progettista delle opere architettoniche, in maniera che gli interi complessi mantengano un insieme organico. Tali materiali potranno variare dalle leghe metalliche, pietre, pietre ricomposte, fino a pannelli ceramici con la tecnologia della parete ventilata. Eventuali pannelli di tamponamento prefabbricati saranno ammessi purché con finitura cemento faccia a vista lisci tinteggiati, bocciardati o corrugati (ottenuti con l'impiego di matrici plastiche) escludendo finiture realizzate mediante l'utilizzo di qualsiasi inerte naturale o colorato (tipo marmiglia o favetto lavato di fiume). È ammesso che tali pannelli in cemento siano pigmentati. Il rivestimento dei prospetti potrà variare fra tipologie tecnico costruttive della facciata continua, facciate ventilate e a facciate cieche rivestite in pannelli prefabbricati come sopra descritto.

- I sistemi di mitigazione e controllo del soleggiamento, necessari per le parti destinate ad ufficio, sale espositive, abitazioni pertinenziali, saranno a sbalzo rispetto l'allineamento di facciata e disposti in orizzontale, oppure ad andamento verticale aderente alla facciata; tali sistemi che disegneranno i fronti principali saranno realizzati con materiale lapideo e/o ceramico e/o metallico e/o ligneo e/o cementizio (con le caratteristiche indicate sopra al punto riguardante il rivestimento) e saranno fissati su telai e controtelai in alluminio o acciaio.
- I serramenti saranno in alluminio preverniciato con profilo minimo di 52 mm a taglio termico muniti di vetri con camera a specchiature fisse e/o apribili sulla base delle necessità; i sistemi di chiusura dovranno avere caratteristiche tali da consentire il raggiungimento dei requisiti termici, acustici e visivi imposti dall'attuale normativa sui contenimenti energetici, gli abbattimenti acustici e l'ergonomia degli ambienti di lavoro.
- I portoni con telaio in pannelli coibentati a sandwich di alluminio preverniciato avranno l'apertura a scorrimento verticale del tipo sezionale, oppure orizzontale "a libro" e potranno essere muniti di porte di accesso pedonale dotate di maniglione antipanico;

2. COPERTURE

- Le coperture degli edifici dovranno avere andamento orizzontale, osservando i seguenti criteri.

Le coperture piane dovranno avere manti impermeabili ad elevata riflettanza solare e saranno dotate di parapetti perimetrali costituiti dal proseguimento del tamponamento di facciata o, in mancanza di parapetti, saranno dotate di sistemi anticaduta fissati alla copertura. Non sono ammessi parapetti metallici installati lungo il perimetro del tetto in sostituzione degli accorgimenti indicati al periodo precedente. E' ammessa la realizzazione di lucernari piani o curvi atti a garantire i rapporti areo-illuminanti degli ambienti sottostanti o necessari per l'evacuazione di fumo o calore.

Le coperture realizzate con tegole "a canale" saranno impermeabilizzate o con manti ad alta riflettanza solare, o con membrane bituminose con finitura superficiale in scaglie di ardesia. I tegole "a canale" saranno intervallati da pannelli metallici curvi coibentati ad estradosso grecato, preverniciati di colore bianco/grigio, con l'eventuale inserimento di parti trasparenti e/o lucernari atti a garantire i rapporti areo-illuminanti degli ambienti sottostanti. In alternativa, l'illuminazione degli

ambienti potrà essere ottenuta con aperture “a shed” realizzate sempre con pannelli metallici coibentati, preverniciati di colore bianco/grigio, aventi un'altezza massima di 1,20 m rispetto all'estradosso di copertura, per favorire l'impiego indiretto della luce naturale e offrire un utile supporto all'alloggio di eventuali pannelli solari o fotovoltaici. In entrambi i casi, la copertura sarà dotata di parapetti perimetrali costituiti dal proseguimento del tamponamento di facciata e aventi un'altezza pari all'estradosso dei pannelli metallici curvi, con eccezione degli shed. Anche in questo caso non sono ammessi parapetti metallici installati lungo il perimetro del tetto.

3. VERDE PRIVATO

- Il verde privato dovrà essere realizzato dai privati nel rispetto di quanto previsto dalla Tavola 20; in base al progetto riportato nella medesima Tavola, dovranno essere realizzati, con le modalità progettualmente indicate, a spese del proprietario del lotto, tutti i sistemi di mitigazione previsti.
- Le modalità esecutive degli interventi di piantumazione e sistemazione a verde dei parcheggi privati, saranno puntualizzati nell'ambito del progetto edilizio dei lotti da presentare nell'istanza di permesso di costruire.

La progettazione degli edifici deve essere svolta con specifica attenzione all'efficienza energetica, riducendone la necessità di illuminazione artificiale, le perdite di calore durante l'inverno e l'accumulo di calore durante l'estate.

In caso di realizzazione di alloggi di servizio accessori all'attività principale insediata dovrà essere stipulato e trascritto un apposito vincolo di pertinenzialità, secondo lo schema indicato dall'Amministrazione Comunale.

I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale almeno di 3.00 m in piano e raccordati alle recinzioni con opportuni svassi. L'arretramento potrà essere derogato in caso di dimostrata impossibilità e preponendo l'automazione dell'apertura del cancello. Le rampe di accesso ad eventuali box interrati dovranno avere pendenza massima pari al 20%.

ART. 10 - RECINZIONI

L'altezza massima delle recinzioni e la loro conformazione dovranno rispettare le prescrizioni del PGT vigente (v. art. 26.3 delle NTA del PGT). Allo scopo di rendere il più possibile omogeneo l'aspetto delle recinzioni è raccomandato il rispetto dei seguenti criteri:

- Il progetto di intervento prevede la possibilità di apprestare sistemi di recinzione, rivolti verso l'esterno dei lotti, a tutela degli spazi di carico e scarico delle merci e

dei parcheggi pertinenziali, per la salvaguardia dell'ordine e della sicurezza pubblica. Tali recinzioni saranno di tipo leggero, in modo da non ostacolare la visibilità degli oggetti e o edifici circostanti.

- Il progetto di recinzione dovrà essere presentato contestualmente alla richiesta di concessione.
- Lungo tutto il perimetro dei lotti verrà realizzata una recinzione metallica avente altezza 2,50 m, mediante la messa in opera di piantoni in profilati di acciaio zincato posti ad interasse di circa 2,00 m, fissati sulla sommità dei muri in calcestruzzo, rete metallica in filo di ferro zincato plastificato a maglia sciolta avente altezza 2,00 m e tre correnti di filo spinato negli ultimi 50 cm di sommità.
- Lungo la Via Salera la recinzione sarà posizionata sul lato verso l'interno del lotto, installata sulla sommità del muro di sostegno del terreno, alla base della scarpata, a sud e sud/ovest rispetto alla strada stessa. Lungo il confine ovest la recinzione sarà posizionata sul nuovo muretto in c.a., in corrispondenza dell'area verde del Piano di Lottizzazione, e a ridosso del muro di confine esistente, nel tratto più a nord. Lungo il confine con la viabilità di penetrazione all'ambito la recinzione sarà installata sulla sommità del nuovo muro di contenimento in c.a. adiacente alla futura strada prevista dal Piano di Lottizzazione in aggiunta, solo per questo tratto, ad una barriera stradale in acciaio zincato infissa nell'aiuola verde all'interno del lotto.
- Durante la cantierizzazione dei lavori inerenti la TAV sarà ammessa la realizzazione di recinzioni di altezza temporaneamente superiore ai limiti indicati dal PGT (art. 26.3 delle NTA) , dotate di teli frangi-polvere. Al termine dei lavori le recinzioni saranno ridotte nelle dimensioni e nelle forme sopra raccomandate.
- Se la quota del lotto recintato è superiore alla quota della strada confinante l'altezza della recinzione si dovrà calcolare a partire dalla quota del lotto.

ART. 11 - MODALITÀ PROGETTUALI ED ESECUTIVE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE:

11.1 STRADE - PARCHEGGI - PERCORSI PUBBLICI

1. Il progetto per la realizzazione delle opere destinate a strade, parcheggi e percorsi pubblici dovrà essere redatto nella forma di progetto esecutivo tale da ottenere il necessario titolo abilitativo (Permesso di Costruire); le modalità esecutive delle opere di urbanizzazione primaria, delle quali il Piano Attuativo prevede la sola elaborazione degli

schemi planimetrici nella forma di progetto preliminare, dovranno ricalcare le seguenti indicazioni:

a. le sezioni stradali saranno progettate a norma del "Decreto 5 Novembre 2001- Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade". Di seguito viene riportata una breve descrizione dei pacchetti stradali da impiegare e della geometria della sede stradale:

- una corsie per senso di marcia da 3,75 m;
- due fasce laterali di banchina larghe ognuna da 0,50 m;
- marciapiedi, secondo le indicazioni planovolumetriche contenute negli elaborati di PA e meglio indicate nella Tav. 3.

Al fine di delimitare tutti i singoli percorsi, quali strade, parcheggio, marciapiedi e piste ciclabili, verranno posti in opera cordoli prefabbricati in calcestruzzo, dalle dimensione di cm. 15x25, posati su idoneo sottofondo in cls.

La pendenza della sede stradale, partendo dal centro strada verso il bordo, sarà pari al 2%.

In fase di realizzazione, verrà, inoltre, impiegato il seguente pacchetto:

- Tappeto d'usura sp.= 3 cm
- Strato di collegamento binder sp.= 5 cm
- Fondazione in tout-venant bitumato sp.= 10 cm
- Stabilizzato in misto granulare sp.= 15 cm
- Rilevato stradale realizzato mediante massicciata in tout venant di cava o con materiale misto granulare riciclato marcato CE.

b. i parcheggi avranno dimensioni pari a 2,50 x 5,00, eccetto quelli riservati ai disabili, che avranno le regolamentari misure di 3,20x5,00 m;

Tutte le corsie di manovra a servizio dei diversi parcheggi avranno larghezza minima pari a 6,00 m per le corsie a doppio senso di marcia, e a 5,00 m quelle a senso unico.

2. Verrà realizzata, in tutto il comparto, un'apposita segnaletica stradale, sia verticale che orizzontale, idonea a contenere tutte le indicazioni richieste dalle vigenti normative del Codice della Strada.

3. Le modalità costruttive prima citate potranno essere diversamente specificate in fase di progetto esecutivo di opere di urbanizzazione, sulla base di diverse e più puntuali indicazioni fornite dai Servizi Comunali competenti.

11.2 VERDE PUBBLICO

1. Il progetto di sistemazione delle aree a verde (Tavola 20) dovrà essere redatto nella forma di progetto esecutivo, tale da ottenere il necessario titolo abilitativo; le modalità esecutive delle suddette opere, delle quali il Piano Attuativo prevede la sola elaborazione degli impianti a verde nella forma di progetto preliminare, dovranno ricalcare le seguenti indicazioni:

- tutte le aree a verde di arredo, comprese le aiuole dei filari alberati, saranno coltivate a prato con adeguato miscuglio di sementi.
- per le aree a verde pubblico di più grande estensione, da trattare a bosco, saranno prese in considerazione più varietà di piante ad alto e medio fusto: la specificità delle essenze consigliate è osservabile nella tavola allegata.

2. Si elencano di seguito le operazioni colturali da effettuare per la realizzazione delle opere a verde previste:

- 1) Aratura
- 2) Affinamento terreno n°1
- 3) Concimazione organica ed inorganica
- 4) Diserbo
- 5) Apertura buche
- 6) Collocamento a dimora specie arboree ed arbustive
- 7) Semina prato

3. Le piante dovranno presentare altezza variabile tra 3,50 e 4,50 m per quanto riguarda le specie arboree, e tra 0,30 e 1,50 m per gli arbusti.

4. Le modalità esecutive prima citate, nonché la definizione puntuale delle essenze da utilizzare, potranno essere diversamente specificate in fase di progetto esecutivo delle opere.

ART. 12 - ISOLAMENTO CONTRO L'UMIDITÀ E IL RADON

I locali realizzati al piano terreno dove è prevista la permanenza di persone devono avere il pavimento appoggiato su un solaio staccato dal terreno a mezzo di intercapedine areata, di spessore uguale o maggiore di cm 25. Fanno eccezione a questa regola i magazzini, i locali produttivi ed i locali che richiedono in funzione dell'uso particolari condizioni di carico.

Si raccomanda l'osservanza delle linee guida regionali per la prevenzione delle esposizioni al gas radon negli ambienti indoor (decreto Direzione Generale sanità Regione Lombardia 21.12.2001), con la realizzazione di un sistema idoneo anti-radon.

In presenza di radon i locali eventualmente posti al piano interrato e/o a contatto con il terreno, dovranno essere realizzati adottando misure di protezione da livelli di rischio da esposizione da Radon.

ART. 13 - ANTINCENDIO E SICUREZZA.

Ai fini della prevenzione dagli incendi e di sicurezza le costruzioni e le singole parti di essi devono essere progettate ed eseguite in conformità alle vigenti leggi.

ART. 14 - ISOLAMENTO TERMICO E CONTENIMENTO DEL CONSUMO ENERGETICO

Le caratteristiche prestazionali dei componenti edilizi, nonché la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti per la climatizzazione degli ambienti e la produzione di acqua calda per gli usi igienici sanitari, sono regolati dalle leggi in materia di contenimento dei consumi energetici e di impiego di sistemi di produzione di energia mediante fonti rinnovabili. Gli edifici dovranno essere dotati di certificazione energetica.

ART. 15 - NORME SISMICHE

Per tutte le opere strutturali devono si applicano le attuali Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al D.M. 17/01/2018 o quelle che saranno in vigore all'atto della richiesta dell'autorizzazione edilizia.

Art. 16 - INVARIANZA IDRAULICA-IDROLOGICA - MISURE PER LA TUTELA DELLE ACQUE

Nell'esecuzione delle previsioni del PA Salera 2 dovrà essere osservato il Regolamento Regionale n. 7/2017 (e successive modifiche), recante i criteri e i metodi per l'invarianza idraulica e idrologica.

Il rilascio del permesso di costruire o la presentazione della denuncia di inizio attività di ogni costruzione o insieme di costruzioni è subordinato alla indicazione nei relativi progetti delle opere e delle modalità dirette a rendere gli scarichi conformi alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti.

Le acque meteoriche provenienti dalle coperture devono essere recapitate nel sottosuolo previo eventuale recupero per usi irrigui.

Le acque meteoriche non provenienti dalle coperture e dalle aree verdi devono essere disperse nel sottosuolo previo, nei casi previsti dall'Art. 3 del Regolamento regionale n. 4/2006, separazione e trattamento delle acque di prima pioggia.

ART. 17 - IMPIANTI TECNOLOGICI

Gli impianti tecnologici e le apparecchiature complementari, devono essere occultate con vegetazione di dimensioni e portamento adeguati, salvo specifiche prescrizioni di sicurezza.

ART. 18 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

Gli interventi previsti dal Piano Attuativo dovranno conformarsi alla legislazione in materia di abolizione e superamento delle barriere architettoniche.

ART. 19 – DIVIETO DI OPERE PRECARIE

Non sono consentite né possono essere rilasciate concessioni o autorizzazioni anche in regime di precario, difformi dalle previsioni o prescrizioni del Piano Attuativo e del Piano di Governo del Territorio.

ART. 20 - NORMA DI CHIUSURA

Nel caso di discordanza tra gli elaborati di progetto e la presente normativa è data prevalenza a quest'ultima.