

COMUNE DI TORRE DE' ROVERI PROVINCIA DI BERGAMO

OGGETTO

PIANO ATTUATIVO

"Le Dimore nel Vigneto"

Via Casale - Via San Francesco

Ambito a destinazione residenziale - zona B4

ALLEGATO

F

N O R M E T E C N I C H E
D E L P I A N O A T T U A T I V O

DATA: 01/03/2022
agg. 17/05/2022

VERSIONE: 3.0

PER LA PROPRIETA'



PIRAMIDE CASA s.r.l.
Via Tonale, 19
24061 Albano S.Alessandro (Bg)

Arch. G.Martinelli

PROGETTISTI

Arch.e' S.r.l.

SEDE LEGALE: Via G. Pascoli, 7 - 24121 BERGAMO
STUDIO: Via G. Donizetti, 109/111 - 24030 BREMBATE SOPRA (BG)
tel 035621204 fax 0356220382 email info@arche-srl.com

Arch. PAOLA CORSI - Arch. PASQUALE GANDOLFI

S T U D I O A S S O C I A T O
A R C H I T E T T I M A R T I N E L L I

viale F.lli Kennedy 21-24066 Pedrengo (Bg)
telefono 0356591925 info@amastudio.it

Arch.GIANFRANCO MARTINELLI - Arch.VALENTINA MARTINELLI
Collaboratrice: Geom. MARINA ELISABETTA SIGNORI

NORME TECNICHE SPECIFICHE DEL PIANO ATTUATIVO

ART. 1 – Applicazione delle presenti norme attuative

L'attuazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo "Le dimore nel Vigneto" avverrà in conformità alle disposizioni normative Statali e Regionali ed alla strumentazione generale vigente (norme del P.G.T.) ed al Regolamento Edilizio ed alle seguenti specifiche Norme Tecniche di Attuazione e le indicazioni contenute negli elaborati del Piano Attuativo, nella convenzione urbanistica.

ART. 2 – Parametri Urbanistici del Piano**a) CONSISTENZE EDIFICATORIE**

Il VU (volume Urbanistico) previsto dal Piano Attuativo è pari a mc 28.000,00.

Tale volume genera una SL pari a MQ 9.333,33.

Ta tabella che segue riporta i principali parametri urbanistici di progetto.

PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO				
COMPARTO AZZONATO			mq	27.216,00
AREA LOTTO RESIDENZIALE	Sfr		mq	16.760,00
AREE PUBBLICHE PREVISTE DAL PIANO				
Conferma di quelle attuali				
vedi dettaglio Tavola 4				
			mq	10.708,00
CONSISTENZE EDIFICATORIE DI PROGETTO				
VU - Volume Urbanistico - (Destinazione Residenziale)			mc	28.000,00
SL (superficie lorda) pari a mc 28.000/3= mq 9,333,33 calcolata al netto murature di involucro e SA (Superfici Accessorie) (la sagoma e posizione dei fabbricati è indicativa)				
Altezza (*)			m	9,00 - tre piani
(*) specifica:				
Tre piani aventi AU - altezza urbanistica 3,00 con ALTEZZA LORDA max 10,00 Altezze riferite alle quote 0,00 dei fabbricati indicati sulle tavole. Le quote 0,00 di riferimento indicate potranno variare di + o - max cm 50				
DISTACCHI CONFINI E DALLE STRADE			Fabbricati interni alla linea max involuppo delle costruzioni	
DISTACCO TRA FRONTI FINESTRATI			m	10,00

Il Volume Urbanistico VU definito che genera una **SL superficie Lorda** di (mc 28.000/3=) **mq 9.333,33** è l'unico parametro di determinazione della consistenza edificatoria nel rispetto delle modalità di intervento sugli edifici e delle altezze dei punti seguenti.

Tale valore si deve intendere **incrementabile del 5%** in applicazione dell'art. 55 delle NTA del PGT avente per oggetto "Incentivi per l'edilizia sostenibile" che prevede nei casi di previsione di una elevata qualità costruttiva, tale da superare i parametri e requisiti di Legge oltre il 5% dei limiti obbligatori (da dimostrare tramite specifico progetto energetico a firma di tecnico abilitato).

Le modifiche riguardanti eventuali variazioni nella conformazione planimetrica e altimetrica degli edifici all'interno dei perimetri di massimo involuppo ed eventuali varianti esecutive delle opere di urbanizzazione, nonché, in generale, le modificazioni planivolumetriche che non alterino gli aspetti formali del progetto e le caratteristiche morfo-tipologiche di impostazione della proposta contenute negli elaborati e nelle norme di attuazione del P.A., possono essere introdotte in fase esecutiva e approvate con le normali procedure richieste per il rilascio del relativo titolo abilitativo edilizio, nel rispetto, in ogni caso, di quanto previsto dalla L.R. 12/2005 e s.m.i.

La sagoma dei fabbricati riportata dal P.A. è da ritenersi indicativa, così come ogni riferimento grafico a caratteristiche costruttive o tipologiche, le stesse saranno definite in sede di richiesta del titolo abilitativo nel rispetto delle procedure vigenti.

b) QUOTE DI RIFERIMENTO ALTIMETRICO

Gli elaborati di Piano Attuativo individuano le quote altimetriche di riferimento per le edificazioni previste (quote 0.00 degli edifici), quote impostate in modo scalare discendente dalla Via Casale (Provinciale 70) verso il torrente Zerra (Via S. Francesco), assecondando il declivio naturale del terreno.

In sede di progetto esecutivo e richiesta del Permesso di costruire, tali quote di riferimento potranno subire modifiche contenute in più o meno 50 cm.

c) INTERVENTI EDIFICATORI

In tutti gli ambiti le costruzioni dovranno in ogni caso rispettare i limiti di massimo inviluppo delle costruzioni indicati.

Le linee di inviluppo delle costruzioni sono quelle riportate, con la necessaria evidenza, in apposito elaborato del Piano Attuativo (Tavola 3 – Impianto planivolumetrico e sistemazione delle aree), tali linee saranno rispettate nell'edificazione dai corpi di fabbrica e dagli aggetti aventi struttura partente da terra.

Pertanto, anche gli aggetti di qualsiasi tipo quali sporti e lesene aventi struttura partente da terra dovranno rispettare le linee di massimo inviluppo, mentre restano esclusi da tale obbligo balconi, gronde, tettucci, elementi decorativi ed in genere gli sporti di facciata aventi struttura non partente da terra nel rispetto dei limiti indicati dalle normative vigenti. La distanza tra fabbricati rispetterà le indicazioni dell'art. 9 del DM 1444/1968 – distanza pari a 10 metri tra fronti finestrati.

d) ALTEZZE DEGLI EDIFICI

Le sezioni schematiche di progetto allegate al Piano illustrano le altezze previste per gli edifici con previsione di uno sviluppo in altezza di massimo 3 piani aventi AU (Altezza urbanistica pari a m. 3.00) e comunque per una altezza lorda massima di m 10.00 misurata dalla quota 0.00 di riferimento dell'edificio all'intradosso della copertura.

Nel caso di tetto con copertura, anche parziale, a falda unica inclinata (tetto caldo) l'altezza lorda sarà calcolata per media tra l'intradosso nella parte più alta e più bassa della falda.

Nel caso di copertura, anche parziale, con solaio ultimo piano orizzontale e piano con copertura a falde (tetto freddo), l'altezza lorda sarà misurata con riferimento all'intradosso del solaio di copertura ultimo piano.

Sulle coperture degli edifici potranno sempre essere collocati vani tecnici e/o attrezzature tecnologiche al servizio del fabbricato (es. pannelli fotovoltaici).

ART. 3 – Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale prevista è la **residenza**.

Sono comunque ammesse le attività compatibili o complementari alla residenza nel

rispetto delle disposizioni vigenti.

ART. 4 – Ingombri murature

Nel rispetto dei disposti normativi vigenti anche in materia di contenimento consumi energetici, i muri perimetrali portanti e di tamponamento, nonché i solai che costituiscono involucro esterno dei fabbricati previsti dal P.A., non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e delle SL (superfici lorde) a condizione che gli edifici raggiungano una riduzione superiore al 20% rispetto al fabbisogno di energia primaria.

ART.5 – SL Superficie Lorda

La Superficie Lorda è sempre al netto degli ingombri dell'involucro, come definiti all'articolo precedente e delle SA Superfici Accessorie, come definite dal RET.

Pertanto, a titolo indicativo, non saranno conteggiati vani scala e ballatoi e corridoi di distribuzione ed i vani ascensori oltre che balconi e terrazze, logge, i volumi tecnici ecc. oltre alle autorimesse e cantine nell'interrato.

ART. 6 – Parcheggi ed autorimesse interrato

Potranno essere realizzate autorimesse private e parcheggi e spazi accessori alla residenza nei piani interrati di tutto il piano attuativo anche a più livelli oltre il primo interrato.

I piani interrati delle costruzioni previste, purché destinati ad autorimesse e cantine e locali tecnici, non avranno vincoli di estensione e di altezza minima.

ART. 7 – Recinzioni ed accessi

Le recinzioni delimitanti le proprietà verso l'esterno e le recinzioni interne al complesso potranno avere una altezza massima di cm 180 dalla quota 0 degli edifici in progetto. Sono autorizzabili altezze superiori nel caso di motivate situazioni di particolari conformazioni orografiche dei suoli di riferimento.

La posizione degli accessi pedonali e carrali riportati negli elaborati di PA sono da intendersi indicativi.

ART. 8 – Parcheggi

Lo schema distributivo della sistemazione delle aree a parcheggio potrà essere variato in funzione delle necessità effettive o di una più razionale distribuzione.

La dotazione di parcheggi pertinenziali sarà pari quella prescritta dalla L. 122/89, la localizzazione riportata dagli elaborati di Piano attuativo è da intendersi indicativa e modificabile, la stessa sarà pertanto oggetto di verifica col Permesso di Costruire.

ART. 9 – Cabine Elettriche

Ai fini del calcolo della superficie lorda, non saranno computate le cabine elettriche che potranno occupare anche aree in fascia di rispetto od arretramento stradale. Potranno essere realizzate anche negli spazi pubblici a parcheggio o verde ed essere eseguite nei limiti degli spazi di arretramento dai confini.

Il progettista

Arch. Gianfranco Martinelli