

COMUNE DI SCANZOROSCIATE
Provincia di Bergamo

- OGGETTO: Progetto urbanistico inerente l'area residenziale di completamento soggetta a piano attuativo R6-3, e standard qualitativo di via Acquaroli
- PROPRIETA': Tekno Costruzioni s.r.l.
via Padova, n° 11
25125 - Brescia (Bs)
- PROGETTISTA: Dott. Arch. Agostino Negri
via Bergamo n° 35 - Cologno al Serio (Bg)
Tel. 035/89.74.11 - Fax 035/60.12.036
studionegri@virgilio.it

04/07/2019

All. F

TEKNO COSTRUZIONI S.R.L.



Articolo 1 - RISPETTO DELLA NORMATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA

Qualsiasi intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica all'interno del comparto individuato è soggetto alle indicazioni ed alle prescrizioni contenute nelle presenti norme e negli elaborati di progetto.

Per quanto non disciplinato nel presente testo si fa riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T. ed al Regolamento Edilizio Comunale e d'Igiene vigenti al momento dell'approvazione del presente P.A., che hanno valore per tutta la durata di validità della Convenzione di P.A.

Articolo 2 - CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO

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;
- Il tracciato delle reti tecnologiche esistenti e da eseguire;
- La dotazione di aree per servizi pubblici (standards urbanistici);
- Il sistema della mobilità e dei parcheggi pubblici;
- Le normative attuative specifiche per la esecuzione del Piano stesso;
- La S.L.P. prevista dal vigente P.G.T. per la realizzazione dei nuovi fabbricati nel presente P.A., potrà essere maggiorata planivolumetricamente, qualora le normative di carattere nazionale e/o regionale dovessero prevedere gli incentivi volumetrici per il miglioramento delle prestazioni energetiche negli edifici residenziali superiori ai limiti vigenti; in sede di richiesta di P.d.C. o di titolo abilitativo edilizio alternativo, il richiedente potrà esercitare tale facoltà, corredando la richiesta con tutta la documentazione necessaria a supporto.

Articolo 3 - GRADO DI PRESCRITTIVITÀ DEL PIANO ATTUATIVO

Sono da ritenere definiti per forma, per tracciato e per quantità e perciò prescrittivi:

- La destinazione d'uso principale è quella residenziale, fatta salva la possibilità di attuare modifiche alla destinazione d'uso sulla base del vigente P.G.T.;
- L'altezza massima delle costruzioni;
- Il limite di arretramento dalle strade, fatta salva la distanza di metri 4.00 del fabbricato da edificare sul lotto 3, rispetto alla recinzione di proprietà da realizzare su via Ariosto;
- Le distanze tra fabbricati, salva l'applicazione dell'articolo 9 Decreto Ministeriale 1444/68, ultimo comma, previo concorde assenso scritto tra i proprietari dei lotti confinanti interessati.

La sistemazione delle aree verdi deve essere elaborata e descritta in sede di presentazione delle singole richieste di Permesso di Costruire (o altro titolo abilitativo) per la realizzazione dei fabbricati previsti nell'ambito del Piano Attuativo.

Articolo 8 - EDIFICI

Gli edifici dovranno essere realizzati con soluzioni architettoniche e caratteristiche di omogeneità tra i vari fabbricati ed in modo da consentire unitarietà di intervento e l'integrazione dell'aspetto esteriore degli edifici stessi e delle strutture nel contesto urbanistico del presente P.A. .

I progetti dei singoli lotti dovranno selezionare e descrivere le modalità costruttive e di scelta dei materiali di finitura esterna, con particolare attenzione ai fronti visibili della viabilità comunale.

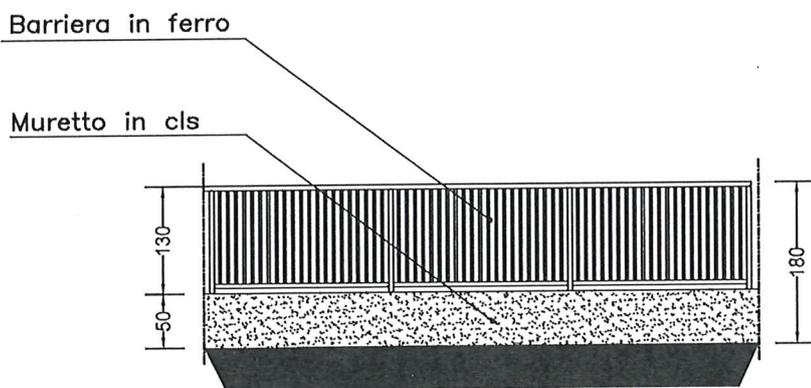
La progettazione degli edifici deve essere svolta con specifica attenzione all'efficienza energetica, riducendone la necessità di illuminazione artificiale, le perdite di calore durante l'inverno e l'accumulo di calore durante l'estate.

Articolo 9 - RECINZIONI VERSO SPAZI PUBBLICI E ACCESSI CARRALI

L'altezza massima delle recinzioni non potrà eccedere i mt. 1,80 , con zoccolatura in calcestruzzo non superiore a cm. 50 rispetto alla quota del marciapiede sulla pubblica via.

Il Piano prevede l'obbligo di arretramento minimo dal confine per la realizzazione di accesso/i carrale dei lotti, così come indicato nelle Tavole di progetto del P.A., e precisamente:

- arretramento di mt. 1.00 su via Ariosto, mentre su via Acquaroli potrà non essere previsto alcun arretramento;
- arretramento di mt. 1.50 su via T. Tasso.



Tipologia indicativa ma non prescrittiva

Articolo 10 - ISOLAMENTO CONTRO L'UMIDITÀ E IL RADON

I locali realizzati a contatto con il piano terreno, dove è prevista la permanenza di persone (alloggi), devono avere il pavimento appoggiato su un solaio staccato dal terreno a mezzo di intercapedine areata costituita da muricci e tavelloni e/o igloo di spessore uguale o maggiore di cm. 50, ad eccezione dei locali che richiedono particolari condizioni di carico (autorimesse), per i quali è prevista la formazione di sottofondo con materiale inerte di cava.

Dovrà essere prevista, altresì, la realizzazione di un sistema anti radon sfociante in camerette esterne al fabbricato o nelle intercapedini aerate del medesimo.

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 a livelli di rischio da esposizione di radon.

Tutte le murature esterne a contatto con il terreno devono essere impermeabilizzate contro l'umidità ascendente e contro le infiltrazioni d'acqua.

Articolo 11 - ANTINCENDIO E DI SICUREZZA

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

Articolo 12 - ISOLAMENTO TERMICO E CONTENIMENTO DEL CONSUMO ENERGETICO

Le caratteristiche prestazionali dei componenti, la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici per il riscaldamento degli ambienti e la produzione di acqua calda per gli usi igienico - sanitari, alimentati da combustibili solidi, liquidi o gassosi, nonché le caratteristiche di isolamento termico degli impianti e delle costruzioni e le relative verifiche sono regolate dalla legge.

Ai fini di minimizzare lo spreco e l'inefficienza dell'uso dell'acqua è prescritta:

- L'installazione di cassette di scarico doppio pulsante (7/12 litri – 5/7 litri) o di "acquastop", di riduttori / miscelatori del flusso di rete duale, di dispositivi a tempo ai singoli erogatori;
- L'installazione di contatori individuali per singoli alloggi, che rende consapevoli del proprio consumo.

Articolo 13 - NORME SISMICHE E IDROGEOLOGICHE

Si applicano le disposizioni in materia sismica, di cui al DPR 380/2001 e Leggi Regionali in materia di rischio sismico.

Gli interventi di urbanizzazione e di edificazione dei singoli lotti dovranno rispettare quanto prescritto nelle Norme Tecniche allegate alla componente geologica per le classi 2A.

In allegato alla pratica edilizia è prescritta, se ne ricorre il caso, la presentazione di specifiche indagini di approfondimento dell'area e delle condizioni del terreno; il progetto dovrà specificare tutte le eventuali opere di riduzione del rischio di inquinamento delle acque sotterranee rilevato.

DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 14 - IMPIANTI TECNOLOGICI

Nella progettazione architettonica non è prevista la dotazione della rete di gas metano per le nuove palazzine; pertanto:

- i contatori dell'energia elettrica verranno posti nella nicchia ricavata nella lama di muro da realizzare per gli accessi pedonali / carrali;
- I contatori dell'acqua potabile saranno collocati nel pozzetto interrato da realizzare in corrispondenza dell'arretramento degli accessi carrali;
- Le caldaie e le pompe di calore verranno alloggiare nelle nicchie ricavate nelle lame di muro divisorie da realizzare sui balconi e marciapiedi esterni.

Il tutto fatte salve le prescrizioni degli enti gestori e delle ditte specializzate realizzatrici.

Articolo 15 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

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

Articolo 16 - INAMMISSIBILITÀ DELLE OPERE PRECARIE

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

Il Tecnico progettista
- Arch. Agostino Negri -



Cologno al Serio, li 04/07/2019