



VARIANTE AL P.ATTUATIVO Ex CAVA Volpino approvato in data 19/09/2016
con Delibera di Consiglio N.44 , Via Roma Costa Volpino (BG)

I Committenti:

LA.GE.S spa

IMMOBILHOUSE s.r.l.

I progettisti:

Ing. Lino Locatelli

Arch. Mara Garatti

Progetto

**VARIANTE AL P.ATTUATIVO Ex CAVA Volpino approvato in data 19/09/2016 con Delibera
di Consiglio N.44, Via Roma Costa Volpino (BG) , Via Roma a Costa Volpino (BG)**

Committenti:	LA.GE.S spa IMMOBILHOUSE s.r.l.	Oggetto: Norme tecniche di attuazione	
data	Gennaio 2018	Allegato: B VAR	Scala: /
aggiornamenti:			

Ingegnere Lino Locatelli
25055 Pisogne (Bs) Via Agostino Caggioli n. 2/c
Tel 0364/532591-fax 030/5533166
e-mail: info@studiolocatelli.net

Architetto MARA GARATTI
24060 Rondinera di Rogno (Bg) Largo Aldo Moro, n.7
e-mail: m.m.architetti27@gmail.com
cell.339 5660181-fax 035 19962334

NORME TECNICHE DELLA VARIANTE AL P.A.

La Variante al Piano Attuativo approvato in data 19/09/2016 con Delibera di Consiglio N.44, come già ampiamente descritto, non modifica nella destinazione d'uso delle edificabilità, nella individuazione delle urbanizzazioni, nonché nella dotazione di verde e parcheggi pubblici e dunque conferma le previsioni del Piano attuativo approvato confermando i n.2 compatti edificabili ai quali è stata attribuita una s.l.p. definita (3.500,00 mq. Slp residenziale con un max del 10% da adibire a terziario, e 5.000,00 mq. di slp commerciale).

NORME TECNICHE COMPARTO RESIDENZIALE E COMMERCIALE

- 1- Gli edifici dovranno sorgere all'interno della linea di massimo inviluppo indicata nell'allegata tavola di progetto planivolumetrico (Tav. n. 3 VAR), posta nel rispetto delle distanze minime da mantenere secondo le disposizioni della Variante al P. A. e delle N.T.A. del P.G.T.

Tale linea è ad una distanza di ml. 5 sia dalla strada di P.A. che dalle aree esterne alla lottizzazione e ad una distanza dalle dividenti i lotti stessi nel rispetto delle indicazioni seguenti:

- Le distanze dei fabbricati dai confini del P.A. è stabilita in mt. 5,00 ma è variabile in funzione dell'altezza dei fabbricati stessi come dai disposti dell'art. 8.7 delle N.T.A. ;
- Le distanze minime tra i fabbricati all'interno del P.A. e tra i fabbricati aventi h.> di mt. 2,50 esterni al P.A è di mt. 10,00; qual' ora i fabbricati interni al P.A. avessero un'altezza superiore ai mt. 10,00 verranno rispettati i disposti dell'art. 8.7 delle N.T.A.;
- tra gli edifici all'interno del P.A. viene stabilita la distanza in funzione dall'altezza dei fabbricati; ovvero tale distanza è pari alla metà dell' h. del fabbricato con un minimo di mt. 5,00 come dai disposti dell'art. 8.7 delle N.T.A.
- Le sagoma e la distribuzione dei fabbricati attualmente raffigurata sugli elaborati è da considerarsi puramente indicativa sia per quanto riguarda gli ingombri che le altezze.

- 2- l'altezza massima prevista è di mt. 10 (sia per il commerciale che per il residenziale) , calcolata coma definita dall'art. 8.6 delle N.T.A.;
- 3- Gli edifici potranno essere realizzati anche per lotti stralcio d'intervento, fermo restando il completamento entro i termini di durata del Piano.
- 4- Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della Legge Regionale 12 marzo 2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano di lottizzazione, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.
- 5- Gli accessi ai lotti sono quelli indicati nell'allegata tavola di progetto planivolumetrico (tav. 3); la loro dislocazione potrà essere variata in relazione ad eventuali esigenze emergenti in sede di presentazione dei progetti esecutivi degli edifici o delle recinzioni. I relativi cancelli carrali dovranno essere realizzati con l'obbligo di arretramento dal limite di proprietà come da art. 7.11 delle N.T.A. per garantire uno spazio di sosta della profondità di almeno 4,50 mt. dalla strada pubblica antistante.
- 6- Contenimento dei consumi energetici:
 - tutti i componenti dell'involucro edilizio dovranno rispettare le caratteristiche dell'allegato energetico (titolo IX Allegato 1) facente parte delle N.TA, del pgt vigente.
 -

CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI E TIPOLOGIE EDILIZIE RESIDENZIALE

Gli edifici che verranno realizzati all'interno del P.A. dovranno avere le seguenti caratteristiche per quanto concerne le rifiniture esterne :

1- Manti di copertura-

I fabbricati potranno avere il manto di copertura costituito da coppi a canale e/o tegole di vario genere, forme e colori ; è inoltre consentito l'utilizzo di materiali vari e diversi anche innovativi in funzione dello sviluppo armonioso del progetto.

2- Facciate-

Le facciate di tutti i fabbricati che verranno realizzati all'interno del P.A. dovranno essere eseguite con intonaco e/o tinteggiature di vario colore, salvo campionatura da proporre all'Ufficio Tecnico Comunale prima dell'effettiva realizzazione.

Sono ammesse rifiniture di varia natura: pietra naturale, rivestimenti in legno, mattoni di cotto naturale , blocchi in cls. con svariata finitura superficiale, pannelli di rivestimento ,ecc..

3-Infissi esterni-

Quanto ai serramenti esterni, essi dovranno essere realizzati in legno al naturale o tinto , in pvc o alluminio di vario colore e potranno essere muniti di vari sistema d'oscuramento nel rispetto delle normative sul consumo energetico.

4-Recinzioni-

Le recinzioni lungo il perimetro dei lotti dovranno essere eseguite con muretti in getto di calcestruzzo con h massima fuori terra di cm. 50 con sovrastante barriera in ferro oppure con siepi sempreverdi (bosso e altra essenza) eventualmente integrata da una rete metallica zincata o plastificata annegata nella siepe sempreverde stessa e supportata da un muretto - cordolo continuo in CLS di altezza massima di m 0,20. ; l'altezza finita della recinzione (compreso muretto) non deve essere superiore ai mt. 2,00 circa salvo situazioni particolari dettate dalla morfologia del terreno (muri di contenimento del terreno ecc....).

5. Muri di contenimento.

I Muri di contenimento del terreno che avranno h. maggiori a mt. 1,00 dovranno avere un rivestimento in pietra naturale e un h. massima pari a mt.3,00

6.Sistemazione delle aree scoperte

Le aree scoperte di pertinenza di ciascun lotto residenziale dovranno essere sistemate a giardino. Le essenze o specie vegetali da mettere a dimora dovranno rispettare le essenze tipiche del luogo evitando essenze non autoctone.

6-Tipologie edilizie-

L'edificazione del P.A. può avvenire utilizzando le seguenti tipologie edilizie: Case a schiera o in linea, fabbricati monofamiliari, bifamiliari e plurifamiliari isolati.

CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI E TIPOLOGIE EDILIZIE COMMERCIALE

Gli edifici a destinazione commerciale che verranno realizzati all'interno del P.A. dovranno avere un disegno unitario e armonioso per quanto riguarda l'inserimento nel contesto abitativo.

Il comparto commerciale dovrà comunque rispettare una uniformità di disegno e finiture nel suo disegno complessivo; indipendentemente dalle attività che andranno a insediarsi, con uno studio approfondito del

rapporto di volumi tra vuoto e pieno e con una particolare attenzione all'impatto visivo che lo stesso avrà nel contesto in cui si insedia.

Gli edifici dovranno avere le seguenti caratteristiche per quanto concerne le rifiniture esterne:

1- Manti di copertura-

Tutti i fabbricati a carattere commerciale potranno essere dotati di coperture piane o a falde inclinate; il manto di copertura potrà essere costituito da coppi a canale e/o tegole di vario genere, forme e colori, nonché lamiere e/o pannelli compositi di varia tipologie o colore (no materiali riflettenti o lucidi)

2- Facciate-

Le facciate di tutti i fabbricati commerciali che verranno realizzati all'interno del P.A. potranno avere finiture di varia natura e dunque di materiali e colori diversi in funzione della tipologia della struttura del fabbricato, il tutto salvo campionatura da proporre all'Ufficio Tecnico Comunale prima dell'effettiva realizzazione.

Sono quindi ammesse finiture di varia natura: pietra naturale, rivestimenti in legno, mattoni di cotto naturale, blocchi in cls., pannelli metallici e/o in materie plastiche con svariata finitura superficiale ecc..(no materiali lucidi e/o riflettenti).

3-Infissi esterni-

Quanto ai serramenti esterni, essi dovranno essere realizzati in legno al naturale o tinto, in pvc o alluminio di vario colore e potranno essere muniti di idoneo sistema di oscuramento.

4-Recinzioni-

Le recinzioni lungo il perimetro dei lotti potranno essere eseguite con muretti in getto di calcestruzzo con h. massima fuori terra di cm. 50 con sovrastante barriera in ferro; l'altezza finita della recinzione (compreso muretto) non deve essere superiore ai mt. 2,00 circa salvo situazioni particolari dettate dalla morfologia del terreno (muri di contenimento del terreno ecc...). In funzione delle attività commerciali che si insedieranno si potrà optare per lasciare i lotti accessibili senza recinzioni di sorta, individuando ingressi pedonali e carrali e quant'altro necessario.

5. Muri di contenimento.

I Muri di contenimento del terreno che avranno h. maggiori a mt. 1,00 dovranno avere un rivestimento in pietra naturale.

6.Tipologie edilizie.

L'edificazione commerciale del P.A. può avvenire attraverso l'utilizzo di strutture prefabbricate o in opera di forma compatta e/o articolate con l'eventuale presenza di portici o porticati aperti ad uso pubblico e/o di elementi architettonici che concorrono alla realizzazione di una edificazione armoniosa e esteticamente valida, evitando la tipologia "capannone artigianale/industriale", ma studiando le sagome e i volumi alla ricerca di una soluzione architettonica originale e nel contempo in armonia con il contesto ambientale in cui si inserisce.