

ALLEGATO B

NTA SPECIFICHE

NUOVO PIANO DI LOTTIZZAZIONE
“DON MAZZOLARI”

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIFICHE

NUOVO PIANO ATTUATIVO "DON MAZZOLARI"

Le presenti norme tecniche prevalgono, per le aree ricomprese all'interno del Nuovo Piano Attuativo Don Mazzolari, sulle norme generali di P.R.G. vigente. Al contrario, per quanto non espressamente definito si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente del comune di Almenno San Salvatore.

Elaborati prescrittivi ed elaborati illustrativi:

I seguenti elaborati, costituenti il Piano Attuativo di via Don Mazzolari hanno carattere prescrittivo e vincolante, e pertanto quanto riportato su di essi è da considerarsi non modificabile senza una preventiva variante al Programma stesso:

- TAV.05 PLANIVOLUMETRICO
- TAV.06a DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE
- TAV.07a SUDDIVISIONE LOTTI E ASSEGNAZIONI
- TAV.08 SEZIONI AMBIENTALI E VINCOLI DI VEDUTA AMBIENTALE
- TAV.09 VIABILITÀ
- TAV.11 OPERE DI URBANIZZAZIONE
- TAV.14 TAVOLA DELLE REGOLE

Tutti gli altri elaborati costituenti il nuovo P.L. Don Mazzolari hanno carattere puramente illustrativo e le previsioni progettuali in essi contenute possono subire in fase d'attuativa modifiche senza costituire variante allo strumento urbanistico stesso.

Gli interventi ammessi nelle varie zone urbanistiche definite dal P.L. e non disciplinati dal P.R.G. vigente sono i seguenti:

La progettazione e l'esecuzione degli interventi relativi agli insediamenti privati, da realizzare nelle unità di coordinamento progettuale e di intervento, dovrà essere unitaria con quella delle opere pubbliche previste nelle unità stesse e coordinata con le opere pubbliche previste nelle altre unità.

La presentazione dei progetti delle opere pubbliche, in ottemperanza all'obbligo assunto con la convenzione che disciplina l'attuazione del P.L. e della relativa variante, dovrà precedere quella delle istanze di rilascio dei permessi di costruire o di dichiarazione di inizio attività relative agli insediamenti privati previsti.

Per l'attuazione del P.L., sono ammesse soluzioni progettuali modificative delle indicazioni planivolumetriche e suddivisione dei lotti di cui agli elaborati grafici del P.L. stesso, purchè non comportanti alterazioni delle caratteristiche tipologiche di impostazione del progetto planivolumetrico, così come disposto dall'art.14, comma 12 della L.R. 12/05.

Poiché il P.A., in merito alle opere di urbanizzazione, contiene precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, sarà possibile far ricorso, ai fini della sua attuazione, a PdC o SCIA Alternativa al PdC.

Per questa zona valgono le seguenti prescrizioni e parametri edilizi ed urbanistici:

1. Gli edifici dovranno sorgere all'interno della linea di massimo inviluppo indicata nell'allegata tavola di progetto planivolumetrico, posta nel rispetto delle distanze minime da mantenere secondo le disposizioni del presente P.L.I. e conforme alle norme di P.R.G.
2. Tra gli edifici all'interno del P.A. viene stabilita una distanza minima anche inferiore ai 10,00 metri, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 9 del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, in quanto gruppi di edifici che formano oggetto di lottizzazione convenzionata con previsioni planivolumetriche.
3. Gli edifici potranno essere realizzati anche per lotti stralcio d'intervento, fermo restando il completamento entro i termini di durata del Piano.
4. L'edificazione dei lotti avverrà nel rispetto dei seguenti indici, la cui esatta definizione è data dalle Norme Tecniche d'attuazione del P.R.G. vigente:
 - a. Volumetria complessiva realizzabile $7.433,67$ mc e $Slp = 7433,67 / 3,20 = 2323,02$ mq. Suddivisa fra i lotti come riportato nella Tavola 07a *"Suddivisione lotti e assegnazione"*
 - b. Superficie coperta: 100% dell'area di massimo inviluppo definita dalla tavola 05 *"planivolumetrico"*
 - c. Altezza max: m. 6,60 vedi tavola 08 *"Sezioni ambientali e vincoli di veduta"* ambientale. Qualora l'ultimo piano abitabile abbia copertura con falde inclinate, la misura dell'altezza va presa come media delle misure interne delle falde dal piano di riferimento. La differenza tra altezza maggiore della facciata, qualora si usi la media, e quella consentita non potrà superare il 25%.
 - d. Piani abitabili: n. 2
 - e. Distanza dai confini: m. 5.00
 - f. Distanza fra gli edifici: m.10.00
 - g. Distanza dalle strade: m. 5.00 dalle strade e percorsi comunali;
5. Le autorimesse ai fini dell'esclusione del calcolo della SLP e delle distanze dai confini, dovranno avere le caratteristiche contenute nella definizione di "Superficie lorda di pavimentazione" presente nelle NTA del PDR vigente.

L'edificazione dei singoli lotti dovrà rispettare la volumetria indicata nel progetto di P.L. E' ammessa la trasposizione di volume da un lotto ad un altro nell'ambito del PL per un massimo del 20% del volume assegnato ai singoli lotti.

I conteggi planivolumetrici delle richieste di Permesso di Costruire e/o Denuncia di Inizio Attività dovranno sempre dimostrare il rispetto dei limiti di volume partendo da quelli assegnati ai lotti originari.

Non costituisce incremento volumetrico la realizzazione di patii scoperti.

Nelle aree a destinazione privata, anche al di fuori delle aree di massimo inviluppo, è ammessa la realizzazione di percorsi carrali e pedonali, (sia scoperti che interrati anche a confine di proprietà) e di aree per la sosta veicolare. Sono inoltre ammesse, senza che siano computati nel volume, locali tecnici di servizio, quali vano per il deposito di rifiuti collettivo, vano per l'ingresso con citofoni, ecc..

Dotazione standard: definita dal Piano Attuativo

Modalità attuativa:

Subordinata a stipula della convenzione urbanistica del Piano Attuativo

Verifica della superficie drenante:

La verifica della superficie drenante complessiva del presente PL "Don Mazzolari" è stata effettuata con il P.A. All'interno dei lotti privati del PL dovrà essere reperita la superficie drenante indicata per il rispetto delle regole, fare riferimento alla tavola 07a "Suddivisione lotti e assegnazione"

Compatibilità ambientale degli edifici

La progettazione e l'esecuzione degli edifici, oltre a rispettare le normative e regolamenti vigenti e recepire eventuali modifiche normative specifiche in materia, nonché del Regolamento Edilizio comunale, dovrà prevedere il rispetto dei seguenti limiti e raggiungimento di risultati:

- a) una progettazione coordinata dell'intero intervento, sia dal punto di vista architettonico che di inserimento ambientale;
- b) la realizzazione di adeguati spazi collettivi con gestione diretta e quindi senza alcun onere per la manutenzione a carico dell'Amministrazione Comunale;
- c) il contenimento energetico con una adeguata progettazione che consenta di mantenere il fabbisogno annuo di 35 KWh al mq nel rispetto delle più recenti disposizioni legislative;

- d) impianti solari termici con il preciso scopo di contenere i fabbisogni di cui al punto precedente e nel rispetto delle nuove disposizioni legislative;
- e) la predisposizione di impianti di riscaldamento a condensazione e bassa temperatura;
- f) la predisposizione di vasche delle acque meteoriche nella previsione di impianti di irrigazione delle aree a verde, come da Tavola 10 *"Opere di urbanizzazione"*
- g) Ogni alloggio dovrà essere dotato di contatore individuale di acqua potabile così da poter garantire che i costi dell'approvvigionamento di acqua potabile vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario.
- h) Per la riduzione del consumo di acqua potabile dovranno essere installati dei limitatori di portata sui gruppi erogatori e le cassette WC dovranno avere il doppio pulsante per la regolazione di due diversi volumi di acqua.
- i) Il Direttore dei lavori dovrà produrre al termine dei lavori un attestato di qualificazione energetica predisposto in relazione all'indicatore di fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale che dimostri che l'edificio rientra in classe A. I valori di trasmittanza dovranno conseguentemente essere conformi, certificati e verificati a tale indicatore. Il rilascio del certificato di agibilità (o titolo equipollente) sarà quindi subordinato all'ottenimento di tale certificazione e di altre eventuali certificazioni richieste da sopravvenute norme legislative e regolamentari.

La progettazione esecutiva dovrà altresì considerare il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- j) il controllo dell'impatto sole-aria, tenendo conto dei vincoli, l'orientamento, la forma, la distribuzione degli ambienti, il dimensionamento delle aperture, delle schermature e degli sporti dei tetti, le caratteristiche delle murature portanti (a forte capacità termica, a isolamento diffuso e permeabili al vapore) e degli infissi in relazione all'esposizione; Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dovranno essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento.
- k) Per quanto concerne l'isolamento acustico dai rumori esterni e da quelli provenienti da altre unità abitative, dovrà essere adottata una soluzione che, oltre a rispettare i requisiti di legge, prevedano la realizzazione di colonne di scarico con le stesse caratteristiche GEBERIT SILENT, avendo particolare cura alle curve di innesto a 45°.
- l) Dovrà essere garantita la ventilazione costante su ogni lato del fabbricato e dei locali interrati e seminterrati, impedendo il passaggio di gas agli ambienti soprastanti e impedendo la concentrazione dei gas naturali (Radon) presenti nel terreno.
- m) Per la riduzione dei consumi elettrici tutti gli impianti privati nei locali comuni dovranno essere muniti di lampade a basso consumo, interruttori crepuscolari o a tempo, sensori di presenza, dispositivi di luce naturale (tipo con sistemi di captazione e canalizzazione della luce).