

cll.

**B**

**Ed**

oggetto

**N.T.A. – PARAMETRI URBANISTICI E  
FUNZIONI PREVISTE NEL PIANO ATTUATIVO**

822/18_B/01	Archivio/E/822_18-EDIFICA PA 11-Alzano/06.PRATICHE EDILIZIE/004-PA.11Var3_Maggio22/El.Tec		
data	descrizione	elaborato	verificato
18/01/2022	P.A. 11 VAR 3 in località Nese via dei Corni	hh.	mf.
16/05/2022	P.A. 11 VAR 3 in località Nese via dei Corni- Agg. a Seguito Comune Prof. 010184/22 del 15/04/22	hh.	mf.

**"Green Residence"**



Comune di: Alzano Lombardo

Provincia di: Bergamo

Commessa: 822/18

Proprietari: EDIFICA S.r.l.

timbro

lavori :

**Piano di Riorganizzazione Urbanistico  
P.A. 11 VAR 3 PGT in località Nese via dei Corni**

Sede legale: Studio Facchinetti & Partners - Architetti Associati  
24060 Casazza - Bergamo - Italia, Piazza della Pieve n.1  
Sedi operative: BERGAMO MILANO BELGRADO

Sede di riferimento: **24125 - Bergamo - Italia,**  
**via Daste e Spalenga n.45**  
T. +39 - 035 300359 F. +39 - 035 4236322  
e.mail: info@facchinetti-partners.com  
<http://www.facchinetti-partners.com>

F A C C H I N E T T I  
&  
P A R T N E R S  
A R C H I T E T T I A S S O C I A T I  
MASSIMO FACCHINETTI CARLO BONO ALESSANDRA BOCCALARI

**PIANO DI RIORGANIZZAZIONE URBANISTICO P.A. 11 VAR 3**

**“GREEN RESIDENCE – IN LOCALITA' NESE ,VIA DEI CORNI”**

<p><i>Strumento attuativo</i></p>	<p>PIANO ATTUATIVO N. 11 VAR 3 secondo quanto previsto nel Piano di Governo del Territorio - PGT 2.0 PGT VIGENTE – Piano delle Regole, NTA vigenti e di variante – Var. 4 Art. 32</p>
<p><i>Superficie comparto di proprietà</i></p>	<p>mq. 7.545,20</p>
<p><i>Numero lotti funzionali di comparto</i></p>	<p>n. 6 nuovi lotti, con superfici e volumetrie definite, assegnate indipendente dalla superficie degli stessi.</p>
<p><i>Parametri del PA 11 – Via dei Corni</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• destinazione d'uso prevalente: residenziale</li> <li>• volume/s.r.c./s.l.p ammissibile: 2.500 mc</li> <li>• altezza massima 7,00 m</li> <li>• indice di compensazione 1,20 mq/mc</li> <li>• incremento volumetrico 20%</li> <li>• prescrizioni puntuali:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'indice di compensazione sarà applicato alla volumetria eccedente quella assentita alla data di approvazione del PGT 2.0 (448 mc)</li> </ul> </li> </ul> <p>L'altezza dei fabbricati sarà determinata dalla quota del punto di caposaldo indicato in ordine ai piani nella Tav. 03.Ed del P.A.</p>
<p><i>S.L.P. – Superficie Lorda di Pavimento massima ammissibile definita</i></p>	<p>Superficie attribuita ai vari lotti calcolata secondo le disposizioni della N.T.A. del P. di R. del P.G.T. e così suddivise:</p> <p>S.L.P. attribuita al lotto - Volume virtuale h. 3,00 mt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lotto A = mc 600,00 pari a 200,00 mq di s.l.p.</li> <li>- Lotto B = mc 480,00 pari a 160,00 mq di s.l.p.</li> <li>- Lotto C = mc 480,00 pari a 160,00 mq di s.l.p.</li> <li>- Lotto D = mc 480,00 pari a 160,00 mq di s.l.p.</li> <li>- Lotto E = mc 480,00 pari a 160,00 mq di s.l.p.</li> <li>- Lotto F = mc 480,00 pari a 160,00 mq di s.l.p.</li> <li>- Tot. = vol. mc 3.000,00 e s.l.p. mq 1.000,00</li> </ul> <p>Tale valore sarà determinante per il calcolo degli standards dovuti in modo da aderire già da ora alla massima richiesta e non risultare mancanti nel momento dell'acquisizione della volumetria aggiuntiva</p>

	<p>Sino all'acquisizione della volumetria i valori sopra citati saranno decurtati del 20 % ovvero:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lotto A = mc 480,00 pari a 160,00 mq di s.l.p.</li> <li>- Lotto B = mc 384,00 pari a 134,80 mq di s.l.p.</li> <li>- Lotto C = mc 384,00 pari a 134,80 mq di s.l.p.</li> <li>- Lotto D = mc 384,00 pari a 134,80 mq di s.l.p.</li> <li>- Lotto E = mc 384,00 pari a 134,80 mq di s.l.p.</li> <li>- Lotto F = mc 384,00 pari a 134,80 mq di s.l.p.</li> <li>- Tot. = vol. mc 2.500,00 e s.l.p. mq 834,00</li> </ul> <p>Sono esclusi dal Vol. e dalla S.L.P. le superfici delle autorimesse considerate interrato rispetto alla quota del caposaldo più vicino e/o della strada interna di collegamento ai lotti, sino alla quota dell'area pertinenziale dovuta di legge.</p>
<i>Standard prescritto da Piano attuativo in variante</i>	<p>Calcolati sui 28,00 mq ad abitante</p> <p>Gli stessi qualora non reperiti potranno essere monetizzati</p>
<i>Superficie drenante (Sd) minima da reperire</i>	<p>30 % ai sensi art. 3 delle N.T.A. del P. di R. del P.G.T.</p>
<i>Lotti</i>	<p>La suddivisione dei lotti, è da considerarsi non vincolante, sia per dimensione, che per suddivisione, e per collocazione dei fabbricati, purché rientranti nell'area di edificabilità indicata nella Tav. n. 03.Ed del P.A.</p> <p>Le superfici e le volumetrie sono indicative e le stesse potranno subire variazioni ed accorpamenti.</p> <p>E' consentito il trasferimento di volumetria tra i vari lotti anche se non contigui nei limiti della S.L.P. totale di P.A.</p> <p>Tali operazioni non costituiranno variante urbanistica, purché sul lotto vengano rispettati gli altri indici ed i capisaldi.</p>
<i>Distanze</i>	<p>Le distanze delle aree edificabili dei confini è entro il limite dei 3,00 m ai sensi di quanto disposto dal D.M. 02/04/1968, n. 1444 e come rappresentato nella Tav.03.Ed di P.A.</p>
<i>Tipologie costruttive</i>	<p>L'indicazione delle tipologie costruttive è vincolante; essa deve corrispondere a quanto indicato nel planivolumetrico, il quale potrà subire delle variazioni</p>

	<p>in funzione dei progetti esecutivi, ma mantenere il carattere tipologico individuato nello specifico lotto. Ovvero la tipologia costruttiva dovrà rispettare le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Essere ad impianto semplice;</li> <li>• Essere studiata in modo da risultare un volume unico su uno o due piani;</li> <li>• Il volume dovrà assecondare il più possibile l'andamento del terreno, formando anche delle balze e/o terrazze;</li> <li>• Il tetto dovrà essere prevalentemente piano o a falda;</li> <li>• Gli edifici dovranno essere posizionati e realizzati secondo le posizioni di piano evitando di invadere la visuale del lotto contiguo e secondo l'andamento delle curve di livello.</li> </ul>
<p><i>Finiture e dotazioni degli edifici</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le facciate dovranno essere rifinite principalmente con effetto del cemento a vista o simile (in caso di rivestimento a cappotto) e di colore chiaro;</li> <li>• Sono ammessi eventuali finiture di facciata con materiali diversi purché riprendano il colore e la modanatura del cemento armato a vista o a pannellature lisce;</li> <li>• Il manto finale di copertura piana dovrà essere prevalentemente tenuto a verde vegetale o comunque con finitura a ghiaietto purché di colore grigio nella gamma delle pietre locali;</li> <li>• Le falde inclinate se non realizzate a verde potranno essere previste con copertura in lattoneria di colore nella sola gamma dei grigi escludendo l'effetto lucido;</li> <li>• Le lattonerie, i canali ed i pluviali (se a vista) dovranno essere in lamiera di colore nella sola gamma dei grigi (anche naturale) escludendo l'effetto lucido;</li> <li>• La finitura delle pavimentazioni esterne e della zoccolatura degli edifici dovrà essere realizzata con materiale lapideo di colore grigio anche scuro;</li> <li>• Sono ammessi rivestimenti in pietra naturale di parte degli edifici o di manufatti e muri fuori terra, purché di colore grigio;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le piscine, qualora previste, dovranno essere completamente interrate con un muro di controripa h. max 1,20 mt, nonché di tipologia a sfioro con dimensione massima pari a 40 mq.</li> </ul>
<i>Recinzioni e ingressi</i>	<p>Le recinzioni dovranno essere realizzate con pannelli con disegno come da particolare costruttivo indicato nella Tav. 07 del P.A. su tutti i lati del lotto fatta salva la recinzione perimetrale esistente del comparto, da tinteggiarsi con il medesimo colore delle recinzioni interne:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• I cancelli carrali e pedonali, così come i tettucci d'ingresso pedonale, dovranno essere della medesima tipologia e fattura e/o molto simili ai particolari costruttivi indicati nella Tav. n. 07.Ed di P.A.</li> </ul>
<i>Vegetazione e piantumazione</i>	<p>Il progetto prevede il mantenimento di alcune essenze arboree esistenti e nell'impianto dei nuovi giardini dovranno essere impiegate, al fine di rendere il luogo ampiamente piantumato, le seguenti essenze arboree:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Acero</li> <li>• Betulla</li> <li>• Carpino</li> <li>• Gelso</li> <li>• Frassino</li> <li>• Pino</li> </ul> <p>o alberature da frutto come:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• il Noce</li> <li>• il Ciliegio</li> <li>• il Nocciolo.</li> </ul>

Per quanto non espressamente indicato nelle presenti N.T.A. si deve fare riferimento alla norme generali del P.G.T.