



Comune di Treviolo

"P.I.I. RESIDENZE NEL PARCO"

Via Gorizia - Via Galetti

committente : Parco Costruzioni Srl
Frigeni Costruzioni Srl
Dalmine Costruzioni Srl

oggetto : N.T.A. P.I.I.

prog. n° 1603

data : 20-01-2017

aggior :

con la collaborazione di:



Lucio Fiorina - architetto
Marcello Fiorina - ingegnere

Studio associato di architettura urbanistica ed ingegneria
Sede in via pignolo 5, Bergamo - tel 035-218094 - fax 035-270308
www.studiofiorina.com - Email info@studiofiorina.com

5

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le presenti norme tecniche prevalgono, per le aree ricomprese all'interno del Programma Integrato d'Intervento "Residenza nel Parco" sulle norme del P.G.T. vigente. Di contro, per quanto non espressamente definito, si rimanda agli elaborati normativi del P.G.T.

- *Volumetria complessiva assegnata* mc. 6.850,48
- S.L.P. mq. 2.283,49
- h. convenzionale interpiano ai fini del calcolo volumetrico con i limiti di altezza interna civile di seguito specificati mt. 3,00
- Riparto volumetrico: intervento A mc. 1.850,00
intervento B mc. 5.000,48 con possibilità di trasferimento volumetrico/SLP fra un comparto e l'altro entro il limite del 15% del volume complessivo
- *Altezza massima* 3 livelli fuori
- *Altezze interne ai locali*
 - destinazione commerciale / direzionale h. interna utilr mt. 3,30 oltre a mt. 0,40 per intercapedine transito impianto e spess. Solaio max. mt. 0,60
 - destinazione residenziali h. interna utile mt. 2,70 con altezza max solai interni mt. 0,50. Per ultimo piano abitabile, con sovrastante copertura, l'altezza interna max, in caso di soffitti inclinati, dovrà essere contenuta nella media, max, di mt. 3,30, calcolata per singola unità abitativa.
- Nella tavola delle regole vengono definite le quote d'imposta degli edifici e le quote per le principali infrastrutture.
Le stesse, potranno subire modificazioni, in fase esecutiva, nel limite massimo di cm. 30
- *Destinazioni d'uso:*
residenziale prevalente
commerciale/direzionale
(la destinazione commerciale/direzionale potrà essere aumentata sino ad un massimo di mq.1.000,00 in supero a quanto previsto, previo conguaglio degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria/costi opere di urbanizzazione e monetizzazione degli standard per differenza)
- *Distanze*
Fra edifici con pareti finestrate mt.8,00 con esclusione, dalla verifica, di balconi e terrazze
Per gli edifici interni al P.I.I. la distanza può essere ridotta sino a ¼ della lunghezza dei prospetti che si fronteggiano con un minimo di mt.3,00
- L'edificazione degli edifici è ammessa unicamente all'interno delle linee di massimo inviluppo riportate nella Tavola delle Regole

- Ai fini dei conteggi volumetrici, calcolati moltiplicando la S.L.P. per un h. convenzionale di mt.3,00, dal calcolo s.l.p.e relativo volume, sono escluse:
 - Le pareti perimetrali degli edifici
 - I vani scala / accessi comuni / disimpegni comuni e relative murature perimetrali, calcolate per il 50%, ed eventuali proiezioni di collegamenti orizzontali destinati ad accessi comuni
 - I solai intermedi e di copertura
 - pergolati
 - porticati
 - Balconi, anche se collegati verticalmente fra di loro

- *Dotazione di standard:* definito dal Programma Integrato di Intervento

- *Modalità attuativa:* subordinata alla stipula della convenzione urbanistica del Programma Integrato di Intervento

- *Parcheggi pertinenziali:* dovranno soddisfare i requisiti minimi della L.122/89 con un minimo di 1 posto auto per unità abitativa

- All'interno del P.I.I è esclusa la possibilità di realizzare sottotetti, anche se previsto dal piano delle Regole del P.G.T., se non per l'alloggiamento di impianti tecnologici

- *Superficie permeabile:*
 Fermo restando quanto previsto dal progetto opere di urbanizzazione, che già prevede il totale convogliamento delle acque meteoriche in sottosuolo con l'adozione di pavimentazioni permeabili al 100% ed impianti di raccolta e convogliamento in sottosuolo, per le aree destinate all'edificazione degli interventi A e B, il mancato raggiungimento del rapporto del 30% di aree scoperte drenanti, verrà integrato/sostituito con adeguati impianti di raccolta e convogliamento di tutte le acque meteoriche nel sottosuolo a mezzo di pozzi disperdenti ad anelli e/o pozzi disperdenti di profondità.
 Per le pavimentazioni esterne, prive di sottostanti parti dell'edificio, ove possibile e compatibile, si dovrà favorire l'utilizzo di pavimentazioni drenanti (masselli drenanti al 100%, masselli tradizionali)

- *Sostenibilità e compatibilità ambientale*
 - Per le aree esterne agli edifici si dovrà privilegiare la realizzazione di spazi verdi, anche alberati, compatibilmente con le caratteristiche dell'edificio e degli spazi interessati
 - Oltre al rispetto delle vigenti normative, anche locali, gli edifici dovranno essere progettati e realizzati affinché venga raggiunta una classificazione energetica A plus (A2)
 - Ogni alloggio dovrà essere dotato di contatore individuale di acqua potabile e ciò al fine di garantire una effettiva e reale verifica dei consumi individuali
 - Al fine di limitare i consumi di acqua potabile:

- Dovranno essere installati limitatori di portata sui gruppi erogatori
 - Le cassette WC dovranno essere dotate di doppio pulsante per la regolazione di due volumi d'acqua
 - Dovrà essere predisposta adeguata vasca di raccolta acque meteoriche nella previsione di impianti di irrigazione delle aree a verde privato
 - Dovranno essere installati limitatori di portata sui gruppi erogatori
- *Accessi carrali e pedonali*
 Gli accessi carrali/pedonali individuati negli elaborati progettuali sono da intendersi indicativi.
 Il progetto definitivo/esecutivo degli interventi potrà precedere collocazioni anche diverse, purchè venga garantita la necessaria sicurezza e compatibilità con il contesto circostante
- *Aree a standard / assoggettae ad uso pubblico*
 Così come previsto dal Programma Integrato di Intervento, per l'intervento A alcune aree a standard sono previste in assoggettamento ad uso pubblico, rimanendo pertanto di proprietà dell'attuatore. Lo stesso dovrà garantire la costante ed adeguata manutenzione ordinaria e straordinaria. L'area a verde prospiciente la citata rotatoria, dovrà essere idoneamente mantenuta nel rispetto dell'adeguato decoro pubblico.
 Per la stessa l'attuatore, provvederà ad installare adeguato impianto d'irrigazione, automatico, che, vista l'esiguità dell'area e relativi consumi, non è assoggettato a realizzazione di vasca d'accumulo.
 Relativamente al parcheggio d'uso pubblico lo stesso, su richiesta dell'attuatore, potrà essere chiuso nelle ore notturne, e ciò al fine di garantire la necessaria sicurezza gestionale.
- *Progettazione esecutiva degli interventi A e B*
 Anche in relazione alle già citate caratteristiche generali degli interventi da edificare, che dovranno garantire il raggiungimento della classe energetica A PLUS (A2), la progettazione esecutiva dovrà altresì considerare il raggiungimento dei seguenti obbiettivi:
- Controllo dell' impatto sole-aria, adeguato dimensionamento delle aperture, delle schermature, degli sporti;
 accurata valutazione/progettazione delle murature perimetrali ad alta capacità termica e permeabili al vapore e delle coperture che dovranno garantire l'elevato grado di isolamento e ventilazione
 - Adeguata valutazione dell'isolamento acustico sia per quanto concerne le pareti perimetrali per la protezione dal rumore esterno che per pareti divisorie tra unità contigue, e ciò con particolare attenzione a contiguità fra unità residenziale e commerciali/direzionali
 - Riduzione dei consumi per energia elettrica di tutti gli impianti privati parti comuni, privilegiando l'utilizzo di lampade a basso consumo (Led), interruttori crepuscolari, sensori presenza