

Comune di Bonate Sopra
Provincia di Bergamo

Committenti:
Mazzola Giuseppina
Bonate Sopra, via Principe Umberto, 13
Mazzola Domenico
Chignolo D'Isola, via Roncalli, 39
Mazzola Michele Giovanni
Sotto il Monte Giovanni XXIII, via Alle Brughiere, 6/A

Oggetto:

Piano Attuativo ATR14 – Località Ghiaie

**ALLEGATO A03
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Bonate Sopra, 26.10.2020

Il Denunciante

Il tecnico





Studio CD²E architetti – Associazione professionale di Elisabetta Dell'Oro e Denni Chiappa
Sede Lecco: Lecco (LC) 23900 – Via Dell'Isola, 6
Tel. e fax: 0341 281810 - 0341 471220
Sede Bergamo: Sotto il Monte Giovanni XXIII (BG) 24039 – Via Alla Guardina, 1
Tel. e fax: 035 798136
e-mail: cd2e.architetti@gmail.com

Architetto Denni Chiappa
Architetto Elisabetta Dell'Oro

mobile: 335 8299727
mobile: 335 8055393



www.cd2e-architetti.com

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

L'Ambito di trasformazione Residenziale denominato "A.T.R. 14 (ex A.T.R. 22) – Località Ghiaie" non comporta alcuna variazione rispetto alle previsioni del Piano di Governo del Territorio vigente, ma ne recepisce e rispetta integralmente i contenuti e ad esso si richiama e rimanda per le definizioni e specifiche qui non espressamente contenute.

Art. 01 - Definizioni di indici e parametri urbanistico/edilizi (art.10 NTA)

Superficie territoriale (mq.)

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di previsione unitaria di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. La precisa delimitazione della superficie territoriale disegnata su base cartografica (database topografico) e definite con computo Gis nelle schede di Piano AT sarà effettuata in sede progettuale, in perfezionamento rispetto alle effettive proprietà catastali, come identificate nel NCTU, piuttosto che all'effettivo e documentato stato di fatto dei luoghi o conseguenti alla compiuta cessione e/o realizzazione di opere/infrastrutture pubbliche, con un possibile margine di variazione pari e non superiore al 5%. Suddette quantità ed estensioni sono da certificarsi in sede progettuale, e da rilevare mediante elaborazioni strumentali.

Superficie fondiaria (mq.)

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio (lotto). È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni, esistenti o di previsione, di strade e spazi pubblici o di uso pubblico. La precisa delimitazione della superficie fondiaria disegnata su base cartografica (database topografico) e definite con computo Gis nelle schede di Piano AT sarà effettuata in sede progettuale, in perfezionamento rispetto alle effettive proprietà catastali, come identificate nel NCTU, piuttosto che all'effettivo e documentato stato di fatto dei luoghi o conseguenti alla compiuta cessione e/o realizzazione di opere/infrastrutture pubbliche, con un possibile margine di variazione pari e non superiore al 5%. Suddette quantità ed estensioni sono da certificarsi in sede progettuale, e da rilevare mediante elaborazioni strumentali.

Indice di edificabilità territoriale (mq/mq)

Quantità massima di superficie lorda SLP realizzabile per ogni unità di superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente, da applicarsi nello sviluppo di Piani attuativi, al netto delle quote eventualmente previste dall'indice compensativo (IC) di cui all'art. 5 delle Norme del Documento di Piano

Indice di edificabilità fondiaria (mq/mq)

Quantità massima di superficie lorda realizzabile per ogni unità di superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente, da applicarsi per gli interventi diretti e nei Permessi di costruire convenzionati, al netto delle quote eventualmente previste dall'indice compensativo (IC) di cui all'art. 5 delle Norme del Documento di Piano.

Densità fondiaria e territoriale

E' il rapporto tra la superficie lorda di pavimento complessivamente edificabile e la superficie fondiaria ($U_f = S_{lp}/S_f$) o territoriale ($U_t = S_{lp}/S_t$).

Superficie lorda di pavimento

E' costituita dalla somma di tutte le superfici di pavimento poste ai vari piani o interpiani, sia fuori terra che in sottosuolo, al lordo di tutte le componenti edilizie di competenza strutturali e/o di tamponamento, poste al perimetro dell'edificio, nonché i tramezzi interni. Al fine del rispetto dei parametri di edificabilità, non sono computate nella SLP le parti sottolencate, comprensive delle componenti edilizie che le delimitano:

- a) le superfici porticate edificate a pilotis, le tettoie e le pensiline con sporgenza non superiore a m. 2,00 ed i porticati siti al piano terra;
- b) le superfici relative a balconi, logge e scale a sbalzo, pensiline con aggetto non superiore a m. 2,00;
- c) le superfici relative ad impianti od attrezzature tecnologiche pubbliche o di interesse generale cedute od asservite alle rispettive società di gestione (gas, luce, telefono, ecc.);
- d) i parcheggi pubblici, nonché quelli privati pertinenziali e privati in sottosuolo e/o in soprasuolo se di altezza netta interna, per le nuove costruzioni, pari o inferiore a mt. 2.50;
- e) i sottotetti aventi altezze interne medie inferiori a 1,20 m, non collegati, né funzionalmente, né strutturalmente con gli ambienti sottostanti; nel caso, invece, di spazi sottotetto strutturalmente connessi all'edificio sottostante essi devono possedere altezza media ponderale pari o superiore a 240 cm, concorrono, a partire dall'altezza minima dell'ambiente pari a 150 cm, alla determinazione della SLP, devono possedere tutti i requisiti igienico – sanitari necessari al conseguimento dei requisiti di agibilità. Ai soli fini dell'altezza del fabbricato il locale sottotetto avente media ponderale di 240 cm non è considerato piano abitabile.
- f) le cantine e locali tecnici sottostanti gli edifici e posti al piano interrato o parzialmente interrato, comunque non emergenti dalla quota 0,00, misurate all'estradosso del solaio di copertura ed aventi altezza massima interna non superiore 2,50 m;
- g) i soppalchi interni ai locali di abitazione con sup inferiore ad un 1/3 del locale in cui si trovano ;
- h) i porticati aperti al pubblico transito, regolati da apposito atto di asservimento;
- i) i vani scala comuni, i vani ascensore ed i relativi extracorsa;
- l) i volumi tecnici, vani caldaia, impianti termici e tecnici.

Le componenti sopra elencate sono escluse dal calcolo della SLP ai soli fini del rispetto dei parametri urbanistici, mentre concorrono in ogni caso al calcolo del contributo di costruzione, ove dovuto.

Superficie coperta (mq)

- a) Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra , con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 2,00 m
- b) Concorrono alla determinazione della superficie coperta anche i corpi di fabbrica seminterrati.
- c) Non concorrono alla determinazione della superficie coperta i fabbricati interrati, purché realizzati con estradosso a quota non superiore al piano di spiccato.
- d) Non vengono considerati sporti, agli effetti del calcolo:

- le gronde, i balconi, che non sporgano dal filo esterno delle murature più di m. 2,00, qualora la sporgenza risulti superiore la loro proiezione a terra sarà considerata per l'intera superficie.
- le pensiline aperte e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi agli edifici, anche isolate purché non abbiano superficie superiore a 10 mq. e sporgenza inferiore a m. 2,00

Rapporto di copertura

Relativamente alle aree soggette ad intervento da attuarsi mediante titolo edilizio diretto è il rapporto tra Superficie coperta (S.C.) e Superficie fondiaria (S.F.), espresso percentualmente.

10.11. Piano di riferimento (o piano di spiccato)

Il Piano di riferimento è determinato rispetto al fronte principale ove è ubicato l'accesso:

- a) dalla quota del marciapiede o, in assenza, della strada esistente, incrementata di cm. 15,00;
- b) dalla quota media lungo il confine, di altro spazio pubblico già esistente;
- c) dalla quota teorica assegnata dall'Ufficio Tecnico Comunale in via preventiva a strada o altro spazio pubblico di nuova previsione;
- e) dalla quota media del terreno, nel caso in cui il fabbricato disti più di m. 10,00 dalla strada o da altro spazio pubblico.

Altezza del fabbricato

- a) Altezza massima stabilita per gli edifici in ciascuno ambito normativo di piano.
- b) E' computata in rapporto al piano di riferimento, sul fronte più alto dell'edificio verso strada o altri spazi pubblici e verificata per ciascun corpo di fabbrica o su tutta la lunghezza del fabbricato se unico corpo di fabbrica fino all'imposta più alta della radice della gronda.
- c) La sua misurazione avviene sulla linea virtuale perpendicolare di incrocio fra sporgenza di gronda e facciata dell'edificio. Nel caso di tetto piano o a botte la misurazione avviene all'incrocio fra copertura e facciata dell'edificio. Nel caso di fronti a "gradoni" con porzioni ad altezze diverse, l'altezza del fabbricato deve essere misurata per ogni singolo corpo di fabbrica. Ai fini della misurazione dell'altezza non si considerano le gronde inclinate di testata dei timpani costituiti da tetti a due falde. In tal caso l'altezza della facciata si misura sugli angoli dei risvolti di facciata a partire dal piano di spiccato all'intersezione orizzontale dello sporto di gronda.
- d) Non si considerano, pur se eccedenti le quote assegnate, tutti i volumi tecnici a servizio del fabbricato e, nelle zone produttive, gli impianti tecnologici quali torri di raffreddamento, le gru fisse, i carri ponte, i serbatoi d'acqua per impianti a caduta, canne fumarie, etc., per i quali devono essere necessariamente previste idonee soluzioni atte a mitigarne gli impatti visivi.
- e) Nel caso di edifici senza gronda residenziali, produttivi e delle attrezzature agricole, l'altezza si misura dal piano di riferimento sino alla quota di imposta della copertura (tegoli, solaio tralicciato, ecc.).

Volume convenzionale

Prodotto tra S.L.P. e altezza teorica di interpiano pari a 3,20 m; per i sottotetti abitabili con falda inclinata l'altezza di calcolo è quella ponderale. Il parametro del volume trova applicazione in tutti i casi in cui le disposizioni vigenti fanno riferimento a cubature anziché a superfici, nonché ai fini del calcolo del contributo di costruzione.

Volumi tecnici

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc), purchè addossati e/o incassati ai fabbricati ed aventi sporgenza massima di 0,50 m.

Distanza dal ciglio stradale e dal filo edilizio

- a) Distanza minima che intercorre tra le pareti di un fabbricato che fronteggia strade ed il ciglio delle strade stesse, misurata sulla perpendicolare alla linea di limite degli spazi pubblici destinati alla viabilità, esistenti o previsti dal Pgt.
- b) Tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra oltre mt. 1,00 (anche se aperta) e degli oggetti chiusi, porticati, nonché degli sporti e degli oggetti (anche se aperti) superiori a 2,00 m., con esclusione delle sporgenze che abbiano funzione meramente ornamentale, di rifinitura o di accessorio di limitata entità come mensole, lesene, cornicioni, grondaie e sporgenze del tetto.
- c) In caso di presenza di fasce di rispetto dal ciglio stradale, ovvero di marciapiedi, è ammessa la possibilità di costruire parcheggi manufatti interrati (compresi scivoli e corselli scoperti e coperti al ciglio stradale, scale di sicurezza), mantenendo comunque una distanza non inferiore a 3,00 m.

Distanza da confini privati

- a) Distanza che intercorre tra le pareti dell'edificio ed il confine del lotto.
- b) Tale distanza si misura a raggio di cerchio a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra oltre 1,00 m. (anche se aperta) e degli oggetti chiusi, porticati, nonché degli sporti e degli oggetti (anche se aperti) superiori a 2,00 m.
- c) I confini che delimitano le zone a destinazione pubblica dalle altre zone sono equiparati, ai fini della distanza degli edifici dai confini, ai confini di proprietà (con l'esclusione delle zone destinate ad aree di rispetto).
- d) Sono ammesse costruzioni in deroga alla distanza dal confine nei seguenti casi:
 - nel caso di preesistenza sul lotto confinante a quello edificando di un fabbricato con parete cieca o sul confine o ad una distanza inferiore di quella minima quivi stabilita, purché nel rispetto della disciplina del Codice Civile e fermo restando il rispetto della distanza imposta per le pareti finestrate e per la distanza fra fabbricati;
 - nel caso in cui tra i proprietari dei lotti confinanti sia stato stipulato accordo debitamente trascritto, in cui si acconsenta alla costruzione in deroga alla distanza dai confini, fermo restando il rispetto della distanza imposta per le pareti finestrate;
 - nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Attuativi o di recupero con previsioni planivolumetriche, escluse le distanze dai confini con lotti esterni al PA
 - quando i fronti costituiscono rientranze altimetriche o planimetriche di uno stesso edificio con profondità inferiore all'altezza.

- nel caso di preesistenza sul lotto confinante a quello edificando, di costruzioni accessorie e/o pertinenziali esistenti con altezza non superiore a 3,00 m., ancorché con parete dotata di apertura lucifera, purché nel rispetto della disciplina del Codice Civile e fermo restando il rispetto della distanza imposta per le pareti finestrate e per la distanza fra fabbricati

Distanza tra fabbricati

- a) Distanza che intercorre tra le pareti perimetrali degli edifici, o parti di pareti, fronteggianti, disposte tra loro in parallelo o ad angolo inferiore a quello retto.
- b) Tale distanza si misura a raggio di cerchio a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra oltre 1,00 m. (anche se aperta) e degli aggetti chiusi, porticati e loggiati, nonché degli sporti e degli aggetti (anche se aperti), superiori a 2,00 m., con esclusione delle sporgenze che abbiano funzione meramente ornamentale, di rifinitura o di accessorio di limitata entità come mensole, lesene, cornicioni, grondaie e sporgenze del tetto.
- c) Per le zone a destinazione diversa si somma delle distanze
- d) Le prescrizioni relative alle distanze di cui ai precedenti commi non si applicano nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi con previsioni planivolumetriche, fermo restando la distanza di 10,00 m. tra pareti finestrate.
- e) In presenza a confine di costruzioni accessorie e/o pertinenziali esistenti con altezza non superiore a 3,00 m., è comunque consentita la costruzione in aderenza con la stessa sagoma.

Art. 02 - Parametri urbanistici ed Edilizi

L'ambito di trasformazione è classificato quale zona territoriale omogenea C secondo il DM 2.4.1968 n.1444.

- SLP definita = 780,00 m²
- H massima: mt. 11,00;
- rapporto di copertura: 50%;
- distanza da spazi pubblici: m. 5;
- distanza da confini privati: m. 5 o aderenza o confine con l'assenso della proprietà confinante;
- distanza da fabbricati: m. 10 o aderenza;
- Destinazioni d'uso prevalente residenziale, fatto salvo quanto stabilito dagli artt. 31 e 32 delle NTA

Bonate Sopra, 26.10.2020

I Richiedenti

Mazzola Giuseppina

Mazzola Domenico

Mazzola Michele Giovanni

I Tecnici

Arch. Denni Chiappa

Arch. Elisabetta Dell'Oro

