

# COMUNE DI ALBANO SANT'ALESSANDRO

PROVINCIA DI BERGAMO

## PIANO ATTUATIVO A.T.2 VIA GALVANI - VIA TONALE



committente:

FIN PROGRAM spa

progettista:

ARCHITETTO DANIELE CHIAROLINI

Seriate – via Cerioli 42 – tel. 035.222221 – [posta@studiochiarolini.it](mailto:posta@studiochiarolini.it)

**COMUNE DI ALBANO SANT'ALESSANDRO**  
**PIANO ATTUATIVO A.T.2 VIA GALVANI-VIA TONALE**  
**NORME DI ATTUAZIONE**

- art. 1 CAMPO DI OPERATIVITÀ DELLE NORME DI ATTUAZIONE**
- art. 2 ALLEGATI ED ELABORATI DI PIANO ATTUATIVO**
- art. 3 EDIFICABILITÀ DI PIANO ATTUTIVO**
- art. 4 MODIFICHE PLANIVOLUMETRICHE**
- art. 5 DESTINAZIONI D'USO**
- art. 6 DISTANZE**
- art. 7 ACCESSI CARRALI**
- art. 8 PARCHEGGI PUBBLICI/DI USO PUBBLICO**
- art. 9 MARCIAPIEDI**
- art. 10 AREE A VERDE DI USO PUBBLICO**
- art. 11 RETI DI FOGNATURA**
- art. 12 IMPIANTO D'ILLUMINAZIONE PUBBLICA**
- art. 13 IMPIANTI TECNOLOGICI DI SERVIZIO**

## **Art. 1 CAMPO DI OPERATIVITÀ DELLE NORME DI ATTUAZIONE**

Le presenti Norme si applicano al Piano attuativo relativo al comparto denominato dal Documento di Piano della Variante 1 al PGT "Ambito A.T.2"; il comparto è ubicato in Comune di Albano Sant'Alessandro, tra la via Galvani a nord e la via Tonale a sud.

Il Piano attuativo è promosso in conformità al PGT vigente.

Qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica e edilizia all'interno del perimetro di PA è soggetto ai criteri, alle indicazioni ed alle prescrizioni contenuti nelle presenti Norme di attuazione, negli elaborati di progetto, nella Convenzione urbanistica, nonché - per quanto non espressamente previsto e non in contrasto - nella Variante 1 al PGT e nel Regolamento edilizio vigenti.

## **Art. 2 ALLEGATI ED ELABORATI DI PIANO ATTUATIVO**

Il Piano attuativo è costituito dai seguenti allegati ed elaborati:

- all. 1 Relazione
- tav. 2 Inquadramento territoriale scala 1:2000
- tav. 3 Piano territoriale di coordinamento provinciale: estratti scala 1:25000
- tav. 4 PGT - Documento di Piano: estratti scala 1:5000
- tav. 5 PGT: sistema dei vincoli sovraordinati - carta della sensibilità paesaggistica scala 1:2000
- tav. 6 Stato attuale: identificazione catastale scala 1:2000
- tav. 7 Stato attuale: rilievo planialtimetrico scala 1:500
- tav. 8 Stato attuale: documentazione fotografica
- tav. 9 Progetto: schema urbanistico - edificabilità scala 1:500
- tav. 10 Progetto: schema planivolumetrico scala 1:500
- tav. 11 Progetto: schema planivolumetrico - fotoinserimenti
- tav. 12 Progetto: sezioni ambientali scala 1:200
- tav. 13 Progetto: servizi pubblici/di uso pubblico scala 1:500
- tav. 14.1 Progetto: infrastrutturazione del comparto - reti enel/telecom/illuminazione pubblica scala 1:500
- tav. 14.2 Progetto: infrastrutturazione del comparto - reti acquedotto/gas metano/fognatura scala 1:500
- tav. 15 Progetto: infrastrutturazione del comparto - sezione stradale tipo scala 1:50
- all. 16 Progetto: infrastrutturazione del comparto - computi metrici estimativi
- all. 17 Norme di attuazione
- all. 18 Schema di convenzione.

### Art. 3 EDIFICABILITÀ DI PIANO ATTUATIVO

Le possibilità edificatorie di Piano attuativo sono dimensionate in base ai disposti dell'art. I.3.2.2 degli Indirizzi normativi del Documento di Piano della Variante 1 al PGT.

In particolare sono previsti i seguenti parametri di edificabilità:

— superficie lorda di pavimento predefinita	mq	5.133
— altezza massima dei fabbricati	m	10
— piani massimi dei fabbricati	n.	3
— indice di permeabilità	%	30

I limiti di edificazione sono indicati, unitamente alle tabelle dei dati metrici generali e di dettaglio, nella tav. 9 "Progetto: schema planivolumetrico - edificabilità".

S'intendono qui integralmente richiamati i disposti del DLgs n. 115 del 30 maggio 2008, come modificato dal DLgs n. 56 del 29 marzo 2010, nonché della LR 38/15, modificativa della LR 31/14, in tema di computo degli spessori delle murature e delle solette degli edifici, nonché di deroghe alle distanze minime tra gli edifici, dai confini e dalle strade.

### Art. 4 MODIFICHE PLANIVOLUMETRICHE

A termine dell'art. 14.12 della LR 12/05, è consentito apportare in fase d'esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva Variante, modifiche planivolumetriche alle previsioni di PA che non incidano sul dimensionamento globale dell'insediamento e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico od a vincolo di destinazione pubblica. Le modifiche sono approvate con le normali procedure di richiesta/rilascio previste per il Titolo abilitativo.

Rientrano nella casistica della modifica planivolumetrica, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le seguenti possibilità:

- lo spostamento e la diversa articolazione delle aree per servizi pubblici o di uso pubblico;
- la riorganizzazione planimetrica ed altimetrica dei fabbricati di prevista edificazione e delle connesse aree pertinenziali private.

Sono previsioni fissate e non modificabili:

- la destinazione d'uso prevalentemente residenziale;
- la Superficie lorda di pavimento, pari a mq 5.133;
- l'altezza massima dei fabbricati, pari a m 10, con un massimo di n. 3 piani fuori terra;
- il dimensionamento minimo delle aree per servizi pubblici o di uso pubblico, pari a mq 4.127,67;
- il dimensionamento minimo di aree permeabili da reperire all'interno del lotto privato edificabile, pari a mq 1.218 (vedi tabella Tav. 9).

Gli interventi non rientranti tra le possibilità di modifica sopradescritte devono essere autorizzati con la procedura di Variante al PA, che tenga conto di quanto già realizzato.

**Art. 5 DESTINAZIONI D'USO**

Gli edifici di prevista realizzazione all'interno del comparto di PA sono prevalentemente destinati alla residenza.

Sono in ogni caso insediabili tutte le destinazioni d'uso indicate come "ammesse" dall'art. III.4.2.2 delle Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole della Variante 1 al PGT, relativamente agli "Ambiti consolidati residenziali".

**Art. 6 DISTANZE**

In sede di progetto gli edifici dovranno rispettare il massimo inviluppo edificabile individuato sulla tav. 9 "Progetto: schema urbanistico - edificabilità".

Tale sedime peraltro potrà risultare modificato a seguito delle possibilità di "modifica planivolumetrica" richiamate al precedente art. 4.

In tal caso dovranno essere verificate le distanze minime dai fabbricati, dai confini e dalle strade indicate al Capo 2 degli Indirizzi normativi del Documento di Piano della Variante 1 al PGT.

All'interno del PA sono in ogni caso ammesse distanze inferiori rispetto a quelle indicate dalla Variante 1 al PGT, ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 ultimo comma - secondo periodo del DM 2 aprile 1968 n. 1444.

In sede di progettazione edilizia andrà altresì rispettata la distanza minima di m 50 dal Cimitero comunale.

Ferme restando le distanze minime richiamate, in sede di progetto sono sempre ammesse le deroghe previste dal DLgs 115/2008 e dalla normativa regionale di settore, in tema di efficienza energetica dei fabbricati.

**Art. 7 ACCESSI CARRALI**

La posizione degli accessi carrali al lotto privato individuata sulla tav. 9 "Progetto: schema urbanistico - edificabilità" è indicativa.

L'esatta posizione e il numero di tali accessi saranno definiti in sede delle relative progettazioni edilizie.

Gli accessi potranno anche essere ricavati direttamente dalle aree a parcheggio pubblico/di uso pubblico, senza che ciò sia considerata diminuzione della dotazione complessiva di aree per servizi di Piano attuativo. Ciò in relazione alla maggiore dotazione di aree per servizi pubblici/di uso pubblico individuati dal PA rispetto alla dotazione minima di PGT.

**Art. 8 PARCHEGGI PUBBLICI/DI USO PUBBLICO**

La *tav. 15 Progetto: infrastrutturazione del comparto - sezione stradale tipo* riporta la sezione tipo dei parcheggi pubblici/di uso pubblico, con evidenziate le caratteristiche tecniche cui attenersi in fase di progettazione ed esecuzione.

In particolare tali infrastrutture saranno realizzate con: strato portante in massicciata arida (spessore minimo di cm 50); soprastante tout-venant bituminato (spessore minimo cm 10); finitura con tappetino d'usura in asfalto (spessore minimo cm 3).

I cordoli di contenimento saranno in granito, posati su idonea fondazione in calcestruzzo.

**Art. 9 MARCIAPIEDI**

La *tav. 15 Progetto: infrastrutturazione del comparto - sezioni stradali* riporta la sezione tipo dei marciapiedi di progetto, con evidenziate le caratteristiche tecniche cui attenersi in fase di progettazione ed esecuzione.

In particolare, i marciapiedi saranno realizzati con: strato portante in massicciata arida (spessore minimo cm 30); soprastante massetto in calcestruzzo (spessore minimo cm 12), con interposta rete elettrosaldata; finitura con tappetino d'usura in asfalto (spessore minimo cm 3).

I cordoli di contenimento saranno in granito, posati su idonea fondazione in calcestruzzo.

**Art. 10 AREE A VERDE DI USO PUBBLICO**

Il progetto di Piano attuativo individua all'interno del comparto specifiche aree destinate a verde di uso pubblico di progetto.

La relativa attrezzatura sarà definita, in accordo con l'Amministrazione comunale, in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione di comparto.

Il progetto delle aree a verde di comparto sarà redatto da professionista/paesaggista all'uopo abilitato.

Le aree a verde pubblico/di uso pubblico concorrono alla formazione della dotazione minima di superficie drenante del comparto.

**Art. 11 RETI DI FOGNATURA**

Sono da realizzare reti separate per la raccolta degli scarichi fognari (acque nere) e delle acque meteoriche (acque bianche).

Le tubazioni delle condotte per le acque nere saranno di cemento armato vibrogettato, o in PVC serie pesante, di diametro variabile e dotate di guarnizioni di tenuta. La rete sarà collegata con l'esistente recapito comunale o collettata secondo le indicazioni dettate dall'Ente

gestore della rete generale.

Le tubazioni della rete per le acque bianche saranno di cemento del tipo comune o in PVC a sezione circolare e di diametro variabile. Le acque meteoriche saranno fatte confluire in appositi pozzi perdenti (da dimensionare in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione di comparto), con il troppo pieno scaricato nel reticolo idrico minore.

Qualora non compatibili sotto il profilo idrogeologico, i pozzi perdenti saranno sostituiti da idonee vasche volano, opportunamente dimensionate.

La gestione delle acque meteoriche derivanti dalla realizzazione degli interventi di Piano attuativo dovrà avvenire nel rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrogeologica di cui all'art. 58bis - comma 3.a - della LR 12/2005, come introdotto dalla LR 4/2016, nonché del Regolamento regionale n. 7 del 23 novembre 2017 (*Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrogeologica*).

Per la realizzazione delle reti fognarie dovrà essere preventivamente acquisito il nullaosta favorevole rilasciato dall'Ente gestore della rete generale e, se dovuto, dall'Ente gestore del Reticolo idrico minore.

#### **Art. 12 IMPIANTO D'ILLUMINAZIONE PUBBLICA**

L'impianto d'illuminazione pubblica dei parcheggi e della viabilità pedonale dovrà essere progettato e realizzato - conformemente alle disposizioni di legge - in armonia con l'impianto comunale esistente.

I nuovi corpi illuminanti dovranno utilizzare tecnologie avanzate, a basso consumo energetico.

#### **Art. 13 IMPIANTI TECNOLOGICI DI SERVIZIO**

Gli impianti tecnologici di servizio (acquedotto, rete elettrica, telefonica e del gas metano) saranno eseguiti in analogia con le reti già esistenti e comunque secondo le prescrizioni tecniche e dimensionali impartite dalle Aziende erogatrici dei singoli servizi.

Le tavv. 14.1 - 14.2 *Progetto: infrastrutturazione del comparto - reti tecnologiche*, la tav. 15 *Progetto: infrastrutturazione del comparto - sezione stradale tipo* e l'all. 16 *Progetto: infrastrutturazione del comparto - computi metrici estimativi* danno conto delle indicazioni, ancorchè preliminari e da approfondire in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, fornite nel merito dagli Enti gestori.