

Comune di Azzano San Paolo (BG)

**INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE  
RESIDENZIALE SECONDO VIGENTE P.G.T.**

**Piano Attuativo esteso alle aree utilizzabili ai fini  
edificatori comprese tra le Vie Don Gonella, Murere  
e Bettolino, S. Agostino, Cascina Maffeis, Mameli**

COMMITTENTI

Impresa Edile Morlacchi snc, Armanni Eugenio, Armanni Luigi, Lozza Annunciata,  
Lozza Daniele, Lozza Luigi, Lozza Virgilio, Luponi Margherita, Belotti Giuseppina,  
Luponi Delia, Luponi Fulvia, Battaglia Armando, Brocca Antonietta

**- C -**

**INDICAZIONI PER LA QUALITÀ  
DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

**Piano Attuativo esteso alle aree utilizzabili a fini edificatori comprese tra le vie Don Gonella, Murere e Bettolino, S.Agostino, Cascina Maffeis, Mameli**

**INDICAZIONI PER LA QUALITA'  
DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

**RACCOMANDAZIONI DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE**

In armonia con le indicazioni del PGT, nella realizzazione degli interventi edilizi dovranno essere poste in essere le seguenti azioni, anche attraverso l' uso di materiali e tecniche costruttive adeguate:

garantire che l' intervento edilizio non determini una diminuzione della qualità del sito nel quale viene a collocarsi sia sotto il profilo del bilancio energetico generale che in rapporto alla qualità urbana nel suo complesso;

assicurare la costituzione di tutti gli elementi atti a limitare l' incidenza diretta o indiretta sul fabbisogno di consumo energetico e sul bilancio globale della richiesta di energia;

i caratteri costruttivi dell' involucro e dei materiali edilizi che lo costituiscono devono contribuire alla determinazione di una situazione interna gradevole e salutare, garantendo la qualità del microclima degli spazi abitativi;

perseguire la minimizzazione del fabbisogno di energia e l' utilizzazione di energie rinnovabili e/o di combustibili a basso impatto ambientale;

garantire la necessaria limitazione del consumo della risorsa acqua, oggi sempre meno disponibile e sempre più preziosa.

**IL PIANO ATTUATIVO**

Come descritto nelle tavole, lo studio ha individuato lotti con dimensioni e caratteristiche idonee per la realizzazione di piccole costruzioni a due piani fuori terra pienamente compatibili con l' assetto urbanistico circostante e con le esigenze manifestate dai committenti. I lotti potranno eventualmente essere riuniti o frazionati nella fase realizzativa con prescrizione di mantenere distanza di m. 5,00 dai confini esterni e di m. 10 tra le costruzioni.

Gli edifici si porranno nel contesto in modo ordinato, lasciando ampi margini al verde privato che costituirà il connettivo delle singole operazioni e il naturale elemento di

relazione con il contesto esterno.

Il Piano presenta un' organizzazione spaziale intesa a perseguire un miglioramento della qualità ambientale e urbana, valorizza gli elementi della viabilità urbana esistente attraverso interventi di connessione funzionale con la viabilità esistente per un miglioramento della mobilità, favorisce lo sviluppo di nuove dotazioni di servizi e funzioni di tipo pubblico e/o privato e il miglioramento della dotazione di servizi ed attrezzature, promuove interventi che incrementino la dotazione di spazi pedonali e ciclabili e di verde attrezzato, considerando anche il verde privato come elemento irrinunciabile ai fini della qualità complessiva degli insediamenti. Più che positiva la separazione della mobilità veicolare da quella ciclopedonale cui è riservato un percorso di attraversamento dell' intera area, di servizio all' area centrale di verde pubblico (che diventa accessibile facilmente ed in sicurezza), di connessione esterna nei punti di recapito individuati dal PGT. Un collegamento pedonale è anche previsto con la via Mameli per darle un naturale sbocco e per consentire più facili collegamenti con elementi e servizi posizionati sul lato opposto del nuovo insediamento.

A giudizio dei progettisti lo studio e le proposte pongono le premesse per l' attuazione di manufatti edilizi e di spazi urbani di alto livello qualitativo con organismi edilizi in grado di soddisfare una pluralità di esigenze abitative.

Le previsioni edificatorie del Piano Attuativo sono:

Unità abitative complessivamente realizzabili: 112 alloggi

Src massima complessiva: mq 9.635,559

Volume complessivo teorico dei nuovi fabbricati ( $V = Src \times 3,50$ ) = mc 33.724,457.

Diritti e obblighi da rispettare nella fase di attuazione sono regolamentati dalla specifica convenzione del Piano.

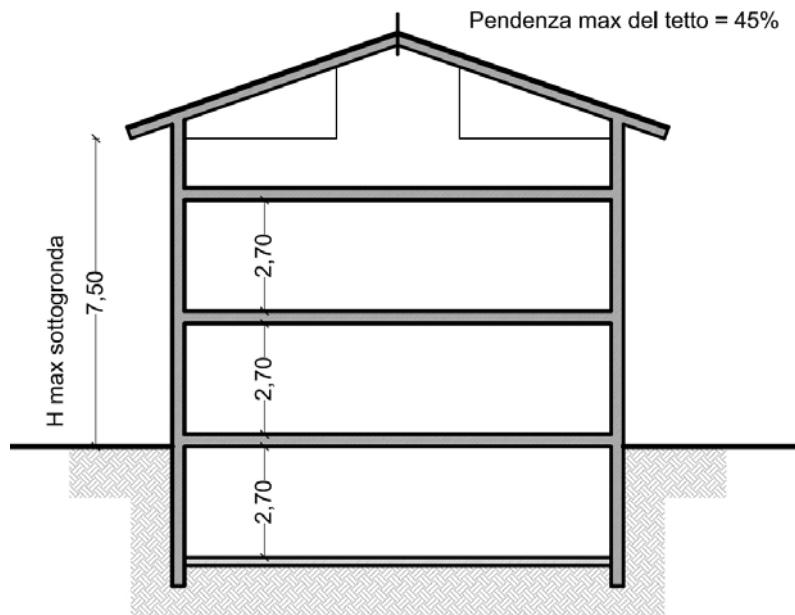
#### INDICAZIONI PER GLI INTERVENTI EDILIZI DA REALIZZARE

In ragione della localizzazione delle aree, della dimensione e conformazione del Piano Attuativo, gli interventi di nuova edificazione dalla stesso previsti, pur con connotazioni diverse, dovranno porsi come elementi di forte valore qualitativo.

La dimensione dei lotti, le altezze e le volumetrie ammesse fanno prevedere, anche in caso di accorpamento di lotti, una tipologia edilizia ordinata e nell' insieme alquanto uniforme sia nel caso si proceda alla realizzazione di residenze unifamiliari che

plurifamiliari e ad una forte connessione tra spazi interni e spazi esterni all'abitazione.

Come indicato nelle tavole, la sezione tipo è la seguente



La possibilità di ottenere spazi abitativi nel sottotetto induce a pensare che le nuove costruzioni avranno copertura a tetto con falde di pendenza massima 45%. Gronde e manti di copertura in laterizio sono tipici di siffatte coperture, che avranno aperture in falda per l'illuminazione e l'aerazione dei vani sottostanti.

Gli allineamenti nonché i distacchi minimi dai confini e dagli altri fabbricati sono quelli indicati nella planimetria con gli inviluppi massimi delle costruzioni.

Le aree libere non potranno essere totalmente lastricate ma saranno in parte pavimentate e in parte adibite a giardino per garantire:

permeabilità delle superfici pertinenziali (in relazione alle accertate difficoltà di allontanamento acque meteoriche attraverso la rete fognaria);

dotazioni di verde privato in armonia con il contesto urbano circostante e a quanto indicato per le aree scoperte all'art. 13 delle N.T.A. del Piano delle Regole e dal Locale Regolamento di Igiene.

Il medesimo articolo ricorda comunque che parte delle aree scoperte dovrà essere destinata a parcheggio secondo i disposti di cui alla L.R. 51/75 e Legge 122/89, successive modifiche e integrazioni.

E' raccomandata la collocazione di alberature/essenze autoctone e la creazione di filari, specie in corrispondenza della perimetrazione del Piano Attuativo.

Per l'edificazione dei nuovi edifici si fa rimando a:

Rapporto massimo di copertura (Rc): art. 3 e NTA del Piano delle Regole

Distacco minimo dai confini (Dc), tra edifici (De), dalle strade (Ds): art. 3 NTA del Piano delle Regole

Altezza degli edifici (H): art. 3 NTA del Piano delle Regole

Volume del fabbricato (V): art. 3 NTA del Piano delle Regole

Superficie residenziale complessiva (Src): art. 14 NTA del Piano delle Regole

Volume teorico: art. 14 NTA del Piano delle Regole

Altezza lorda teorica dei piani per il computo della volumetria: art. 14 NTA del Piano delle Regole

Recupero sottotetti a fini abitativi: art. 29 NTA del Piano delle Regole.

Verde di arredo: deve essere garantita la realizzazione minima di mq 3 ogni mc 150 di edificazione residenziale (art. 3 Disciplina degli interventi del PdS).