



COMUNE di

REGIONE LOMBARDIA

LONATO
DEL GARDA

PROVINCIA DI BRESCIA

PROGETTISTA ARCHITETTONICO

Andrea Venturelli Architetto

Sede legale: Via Filippini, 6T - 25087 Salò - ventarch72@gmail.com -

Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia - n. 1969



**TERZA VARIANTE AL PIANO DI
RECUPERO "La Serra"**

Via Lavagnone in Ambito di Riconversione

ALLEGATO **A03** 01PR_r03

NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE

DATA: gennaio 2025

COMMITTENTE - Rif. U784:

IMMOBILIARE "LA SERRA S.R.L."

Sede: Via Alberto Dominutti n.6

Verona (VR)

C.f. e iscrizione imprese Vr. 03613880230

MRE INVESTMENT SOLUTIONS S.R.L.

Sede: Viale Bianca Maria n.25

Milano (MI)

C.f. e iscrizione imprese Vr. 11073540962

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – III VARIANTE PR LA SERRA

1. L'edificabilità stabilita dalla nuova variante, confermando quanto già convenzionato, è pari a **21.991 m³**.

Il volume è ottenuto moltiplicando la superficie lorda (SL) per l'altezza urbanistica da utilizzare ai fini urbanistici (compreso pertanto la determinazione degli oneri di urbanizzazione). Per la definizione di altezza urbanistica si rinvia all'art. 10, punto 37 delle NTA del PGT vigente al momento della sottoscrizione della convenzione urbanistica alla quale sono allegate le presenti NTA.

L'edificabilità massima in ogni lotto è così specificata:

- a) il comparto è suddiviso in n. 51 lotti, di cui n. 24 con volume già edificato o assegnato con atto notarile o preliminare di compravendita e con conteggio degli eventuali volumi ancora utilizzabili (lotti n. 1, 2, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 17, 18, 23, 24, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 e 40) e n. 27 di nuova edificazione con volumetria assegnata ad ogni lotto così come riportata nella tabella presente nella T07 e nell'allegato A01;
 - b) in caso di attuazioni separate, per ogni singolo lotto, gruppo di lotti anche non contermini o porzioni di lotti, l'edificabilità è condizionata al rispetto dell'**indice fondiario massimo di 0,8 mc/mq**, al rispetto della tipologia uni/bifamiliare e della volumetria massima totale della lottizzazione.
 - c) l'assegnazione di volumetria inferiore o superiore a quanto indicato nella tavola T07, deve essere specificata nell'atto notarile che dovrà indicare precisamente il corrispondente numero del lotto o porzione di lotto a cui si riferisce; in mancanza di specificazioni la volumetrica assegnata al lotto è da determinare applicando alla Superficie Fondiaria del lotto, l'indice fondiario di 0,8 mc/mq;
 - d) in caso di sotto utilizzo dei volumi assegnati a uno o più lotti o porzioni di lotti (inferiori quindi al volume massimo disponibile indicato nella tabella della T07 o inferiore in base all'indice fondiario di 0,8 mc/mq), da indicare in atto di compravendita, può avvenire l'assegnazione dei volumi residui ad altri lotti all'interno del comparto, sempre **nel limite massimo, per il lotto ricevente, dell'indice fondiario di 0,8 mc/mq** e comunque nel limite della volumetria totale disponibile di 21.991 mc.
2. E' possibile unificare due o più lotti o porzioni di lotti, conseguentemente alla previsione di una progettazione unitaria, fermo restando la tipologia uni/bifamiliare e la quantificazione del volume assegnato ai due lotti o porzione di lotti, salvo quanto indicato all'art. 1 lett. b e c).
 3. Le tipologie edilizie rappresentate sugli elaborati di progetto sono da considerarsi come esemplificative, rimanendo l'obbligo della tipologia uni/bifamiliare, con esclusione quindi di tipologia a schiera o a blocco edilizio con più di due unità abitative.
 4. Si applicano i disposti delle norme tecniche di attuazione del piano delle regole approvate con delibera C.C. n. 26 del 24/05/2022 pubblicata sul BURL in data 21/12/2022.
 5. L'altezza massima degli edifici è di m 7,50 con ultimo solaio inclinato e m 6,00 con ultimo solaio piano (come quanto già convenzionato nella seconda variante approvata);
Si riporta quanto indicato all'art. 33.2 delle NTA vigenti:
 - a) *H1 – altezza del fronte: come quanto già convenzionato;*
 - b) *H2 – altezza dell'edificio (H1+1/3 H1): come quanto già convenzionato;*
 - c) *H3 – altezza urbanistica m. 3,00;*
 6. L'altezza massima degli edifici sarà calcolata in funzione della relativa quota di riferimento 0,00 del

piano di campagna modificato per ogni singolo lotto, così come rappresentato nel planivolumetrico alla tavola di progetto T04 e nei profili edificatori alla tavola di progetto T06, con una tolleranza, da inserire nell'istanza del titolo abilitativo di +/- 1,00 metro.

7. Ogni alloggio deve essere dotato di almeno un posto macchina interno al lotto, fermo restando il rispetto della superficie minima di legge (1 mq di parcheggio / 10 mc edificati) e almeno un posto macchina esterno accessibile dalla strada privata di lottizzazione.
8. Gli edifici dovranno rispettare il poligono edificatorio definito nella tavola di progetto T04, salvo unificazione di due o più lotti come stabilito al punto 2. Dovrà essere garantita una distanza tra pareti finestrate fronteggianti di almeno 10,00 metri. In caso di pareti entrambe cieche la distanza dovrà essere di almeno 3,00 metri come riportato all'art. 10, punto 40 delle NTA del PGT vigente.
9. L'impianto urbanizzativo privato, ovvero posizione e caratteristiche di strade, marciapiedi e verde di arredo, nonché quelle dei parcheggi esterni, risulta esemplificativo ai fini dell'attuazione delle previsioni del piano.
10. In sede di presentazione dei progetti edilizi per ogni singolo lotto o gruppi di lotti, dovrà essere indicata l'utilizzazione dell'area scoperta con l'indicazione delle zone pavimentate e verdi, gli accessi carrai e pedonali, nonché le aree libere da destinare a parcheggio pertinenziale.
11. I singoli lotti sono recintati da muri di altezza variabile con un'altezza massima di m2,00.
 - a) In caso di muri di sostegno questi avranno l'altezza funzionale al rispetto delle quote di progetto dei singoli lotti;
 - b) i pergolati leggeri saranno realizzati con travetti in legno, ferro, o materiali resistenti agli agenti atmosferici;
 - c) considerata la particolare conformazione altimetrica dei lotti da n. 41 a n. 51 che degradano verso est con pendenze non sempre lievi, sarà consentita per le opere di urbanizzazione private (strada e parcheggi), la realizzazione di muri di sostegno, con altezza massima di 3,00 m;
12. Sono stabiliti i materiali impiegati per le sistemazioni a terra dei percorsi condominiali così come le essenze vegetali per il progetto d'impianto del verde:
 - a) i percorsi pedonali interni al comparto saranno in cemento scopato, asfalto o autobloccanti;
 - b) i percorsi carrabili interni al comparto saranno in asfalto anche di tipo colorato;
 - c) per il progetto del verde su tutto il comparto sono di riferimento le indicazioni della tavola "Viabilità interna e progetto del verde".
13. Il progetto assentito con il titolo abilitativo dovrà prevedere in dettaglio le caratteristiche dei singoli manufatti edilizi, con particolare riguardo ai materiali, ai caratteri costruttivi, ai rapporti dimensionali, alle forme ed ai colori. In particolare:
 - a) le murature esterne dei fabbricati, dovranno prevedere l'impiego di intonaci o diversamente essere rivestite in pietra naturale;
 - b) le murature rivestite in pietra avranno un paramento di pietre a spacco di pezzature diverse ma omogenee nel colore;
 - c) la scelta dei colori, per le eventuali tinteggiature, dovrà essere definita nella gamma dei colori delle terre;
 - il manto di copertura dovrà essere realizzato in coppi o con coperture piane;
 - le lattonerie dovranno essere in rame o alluminio;
 - i serramenti dovranno essere di tipo tradizionale in legno verniciato o alluminio o pvc;
 - eventuali parapetti o ringhiere dovranno essere realizzati con doghe in legno o in materiale metallico o

cristallo a disegno semplice; eventuali inferriate dovranno essere eseguite in ferro a disegno semplice.
-eventuali superfici di rivestimento possono essere realizzate in legno, materiale con componente plastico e resine.

14. L'accesso carrabile al comparto avverrà attraverso un cancello carraio, la cui apertura sarà ad automazione elettrica, in modo da garantire l'accesso esclusivo dei residenti alle aree private.
15. Deve essere garantito l'accesso al comparto agli enti gestori delle reti, al fine di poter effettuare la lettura dei contatori e la gestione dei servizi.
16. Le spese di manutenzione di tutte le opere interne al comparto sono a completo carico dei lottizzanti.
17. La progettazione degli edifici residenziali dovrà seguire la normativa riguardante il risparmio energetico. In quest'ottica di recupero delle risorse naturali dovrà essere previsto il riutilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione.
18. La progettazione degli edifici residenziali deve prevedere:
 - a) un inserimento adeguato di pannelli fotovoltaici ed eventuali solari termici, di impianti di condizionamento e delle caldaie o pompe di calore esterne (si vieta l'installazione di macchine esterne delle pompe di calore sulle facciate principali fronte strada);
19. All'interno della lottizzazione, sarà consentito quanto previsto all'art. 33.1 comma 4 delle NTA del piano delle regole vigenti: *Gli indici prescritti nel presente articolo potranno essere incrementati del 15% del peso insediativo ammissibile in caso di parziale trasferimento del credito volumetrico attribuito dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e del Documento di Piano alle aree definite "Aree di Decollo".*

Costituisce parte integrante e sostanziale delle presenti Norme Tecniche anche la Tavola T07 della variante approvata