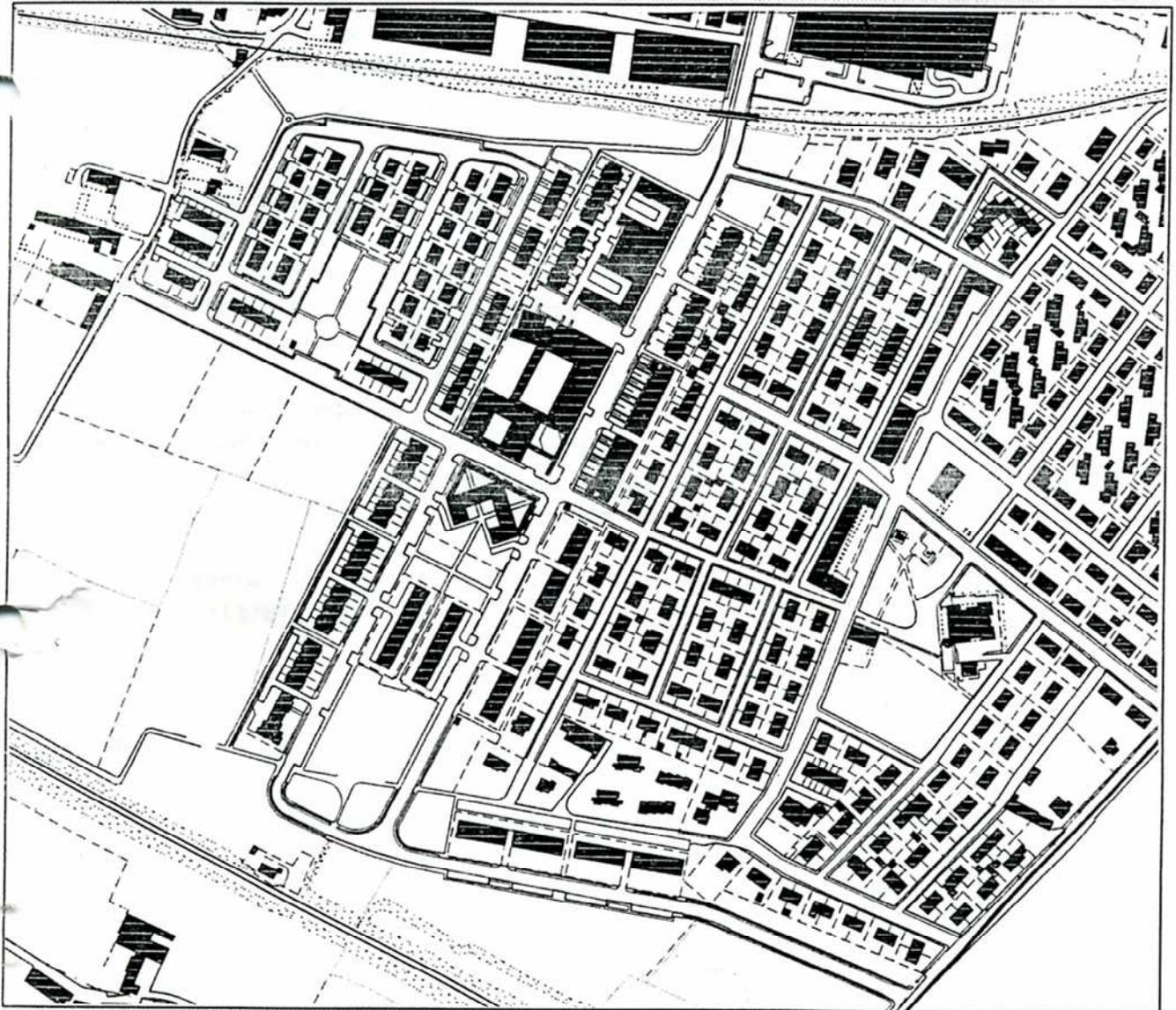


COMUNE DI BRESCIA

ASSESSORATO AGLI INTERVENTI SPECIALI SUL TERRITORIO

BANDO PER L'ASSEGNAZIONE
DI AREE EDIFICABILI
COMPRESSE NEL P.E.E.P DEL
COMUNE DI BRESCIA



PIANO DI ZONA
A/12 VIOLINO

VARIANTE PLANIVOLUMETRICA

Ai sensi dell'art.34 della Legge n°865/71

NORME DI ATTUAZIONE

TITOLO 1° - DEFINIZIONE DEGLI INDICI

Art.1 L'edificazione massima consentita su ogni lotto cedibile é determinata:

- da un indice di fabbricazione che è il rapporto tra la superficie lorda edificabile e la superficie del lotto
- e/o da una superficie lorda edificabile complessiva relativa ad ogni lotto.

La superficie lorda edificabile comprende: - tutti i vani utili ed accessori che formano l'alloggio, - le pertinenze di uso individuali quali: soffitte, cantinole, lavanderie, portici, logge e balconi coperti; nonchè autorimesse, garages, box e posti macchina, e i muri. Non sono compresi gli ambienti comuni dei fabbricati condominiali (atrii, vani scala, ascensore, portici, sale di ritrovo, vani tecnici, etc.).

Le soffitte verranno comunque conteggiate come superficie lorda edificabile qualora le falde del tetto abbiano una quota di imposta superiore a cm.50 rispetto l'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale o abbiano una pendenza superiore al 40%.

TITOLO 2° - NORME PER L'EDIFICAZIONE

Art.2 L'edificazione dovrà rispettare le indicazioni planivolumetriche riportate nelle tavole 7a, 7b, 7c, e 7d degli elaborati grafici di progetto e le prescrizioni particolari di cui ai successivi articoli e quant'altro previsto dal vigente Regolamento Edilizio.

Art.3 La distanza minima degli edifici di nuova costruzione dai confini del Piano di Zona dovrà essere pari ad H/2 e comunque mai inferiore a mt. 5,00.

- Art.4 All'interno dei singoli lotti cedibili gli edifici dovranno attestarsi sugli allineamenti fissi o rispettare il limite massimo di edificabilità, che determinano le distanze dal confine di proprietà.
- Art.5 E' ammessa la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca. In tutti gli altri casi il distacco non potrà essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto.
- Art.6 Le caratteristiche tecniche degli edifici e delle abitazioni dovranno essere quelle previste dalla Legge 2 luglio 1949 n°408. Per gli interventi usufruenti di agevolazioni a qualsiasi titolo concesse, dalla normativa relativa alla legge di finanziamento.
- Art.7 La cessione e/o concessione delle aree edificabili dovrà essere regolata dalla convenzione edilizia secondo quanto previsto dall'art.35 della Legge 22 ottobre 1971 n°865 e successive modificazioni ed integrazioni.

Capitolo 1°: NORME PARTICOLARI PER LE CASE A SCHIERA (SC)

- Art.8 Le case destinate alla residenza dovranno avere due piani fuori terra, con una quota massima dell'intradosso dell'ultima soletta di MT 6,20; è inoltre consentito realizzare un piano interrato da destinare a garages e/o vani di pertinenza dell'alloggio.
L'indice di fabbricazione massimo dovrà essere uno dei seguenti:
- per i lotti cedibili contrassegnati, nella tavola n°7d degli elaborati grafici di progetto dalla sigla SC1, SC2, SC3: 0,80, 0,90, 1,00 mq/mq;
 - per i lotti cedibili contrassegnati, nella tavola degli elaborati grafici di progetto, dalla sigla SC4, SC5: 0,70, 0,80, 0,90 mq/mq.
- Art.9 Gli edifici dovranno rispettare gli allineamenti fissi riportati nella tavola n°7d degli elaborati grafici di progetto; in particolare, le linee tratteggiate determinano le distanze dei corpi di fabbrica dai confini del lotto prospicienti i percorsi pedonali e saranno:
- per i lotti cedibili contrassegnati dalla sigla SC1, SC2, SC3: MT 6,00 e MT 3,00;

- per i lotti cedibili contrassegnati dalla sigla SC4, SC5: MT 10,00 e MT 3,00.

Per ciascun lotto cedibile dovrà essere previsto un solo ingresso carraio dalla pubblica strada; mentre l'accesso ai singoli box e/o posti macchina, sia ubicati al piano interrato che al piano terra, dovrà essere previsto a mezzo di rampa e/o corsia condominiale posta esclusivamente all'interno dell'area di proprietà.

Le recinzioni e le sistemazioni esterne dovranno essere concordate con gli Uffici Comunali che si riservano di indicare la posizione degli ingressi pedonali.

Capitolo 2°-NORME PARTICOLARI PER GLI EDIFICI CONDOMINIALI (EC)

Art.10 L'organismo edilizio destinato alla residenza potrà articolarsi in più corpi di fabbrica di diverse altezze fino ad un massimo di quattro piani fuori terra. E' inoltre consentito realizzare un piano interrato da destinare a box o posti macchina e a vani di pertinenza degli alloggi.

L'indice di edificabilità di ciascun lotto (EC1, EC2, EC3) è di 1,10 mq/mq.

Nel rispetto dell'indice di cui sopra il piano terra dovrà essere destinato ad attività commerciali-terziarie per un minimo di MQ 700 e MQ 350 di superficie lorda edificabile per i lotti rispettivamente contrassegnati dalle sigle EC1 e EC2 nella tavola n°7d degli elaborati grafici di progetto.

Inoltre l'Amministrazione Comunale, fuori dagli indici di edificabilità previsti per ciascun lotto, si riserva di consentire e/o richiedere la destinazione di alcuni locali a servizi pubblici o ad attività di interesse collettivo.

Art.11 L'edificazione dovrà rispettare il limite massimo, di cui la linea tratteggiata riportata nella tavola n°7d degli elaborati grafici di progetto, che determina una fascia inedificabile profonda MT 1,50 e MT 3,00 prospiciente la strada pubblica e i percorsi pedonali. Per i soli lotti contrassegnati dalla sigla EC3 i corpi di fabbrica dovranno attestarsi sulle linee tratteggiate, riportate sempre nella tavola n°7d degli elaborati grafici di progetto, poste a MT 6,00 dal confine interno prospiciente il percorso pedonale.

Per ciascun lotto cedibile, dovrà essere previsto un solo ingresso carraio dalla pubblica strada; mentre, l'accesso ai singoli box e/o posti macchina, sia ubicati al piano interrato che al piano terra, dovrà essere previsto a mezzo di rampa e/o corsia condominiale poste esclusivamente all'interno dell'area di proprietà. Qualora l'articolazione in più corpi di fabbrica dell'organismo edilizio lo richieda è possibile prevedere più accessi carrai.

Al piano terra l'accesso ai locali destinati alle attività commerciali-terziarie dovranno essere disimpegnati da portici o piazzuole pedonali assoggettate ad uso pubblico che consentono un funzionale collegamento delle attività stesse con i circostanti spazi pubblici.

Capitolo 3°: NORME PARTICOLARI PER GLI EDIFICI ESISTENTI

Art.12 Ogni organismo edilizio deve essere studiato con un progetto unitario, da presentare e concordare con l'Amministrazione Comunale unitamente alla richiesta per il rilascio delle concessioni edilizie, anche se l'esecuzione viene divisa tra vari operatori.

Art.13 Il progetto unitario deve definire: la destinazione d'uso degli ambienti ed il tipo d'intervento ammesso (opere di manutenzione, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione), secondo quanto previsto dagli artt.3, 4 e 18 delle norme di attuazione del P.R.G. vigente e nel rispetto dei valori ambientali e tipologici dell'organismo edilizio.

Art.14 E' ammessa la destinazione d'uso a residenza e a servizi pubblici. Nei piani terreni possono essere collocati uffici, negozi e piccoli laboratori artigianali.

Capitolo 4°: NORME PARTICOLARI PER LE ATTREZZATURE ED I SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO

Art.15 La realizzazione dei servizi pubblici di quartiere , così come le attrezzature di carattere urbano, sarà regolata dal TITOLO IV delle norme di attuazione del P.R.G. vigente -Variante 1980- e dalle Varianti in Salvaguardia adottate nel dicembre 1989.
Quanto previsto negli elaborati grafici di progetto ha valore indicativo.

Capitolo 5°: NORME E DISPOSIZIONI COMUNI A TUTTI I TIPI EDILIZI

Art.16 Sempre nei limiti di edificabilità di cui gli artt.8 e 10, le case a schiera e gli alloggi in condominio potranno ospitare, in locali idonei, piccole attività professionali ed artigianali di servizio. Tali attività dovranno essere disciplinate dalla convenzione edilizia di cui al precedente art.7 e comunque non potranno essere svolte in alloggi usufruenti di mutui agevolati destinati alla residenza.

Art.17 Ogni alloggio deve avere un posto macchina coperto; comunque la dotazione di garages o posti macchina per quanto riguarda la residenza, deve rispettare le disposizioni vigenti in materia (1 mq. di spazio a parcheggio ogni 10 mc. di residenza).
Per quanto riguarda le attrezzature commerciali-terziarie la superficie per i parcheggi di pertinenza deve essere pari al 100% della S.L.E. (calcolata al netto delle autorimesse); tali parcheggi, da realizzare all'interno dell'area di proprietà, dovranno essere segnalati e facilmente accessibili al pubblico.

Art.18 L'edificazione deve rispettare tutti i requisiti previsti dalle vigenti norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

Art.19 Qualsiasi vano o accessorio tecnico dell'edificio, quali: bocche di lupo, pozzetti di ispezione agli allacciamenti delle reti tecnologiche etc. dovranno essere previsti all'interno dell'area di proprietà.

Art.20 Nel caso di più operatori assegnatari di un singolo lotto, l'intervento edilizio dovrà essere unitario.

Art.21 L'indice di fabbricazione viene fissato e resta definitivo con la cessione o la concessione dell'area.

Art.22 E' possibile in fase di esecuzione del Piano di Zona apportare, per uno o più lotti cedibili, varianti planivolumetriche che non alterino le caratteristiche insediative ed il dimensionamento globale del piano stesso, secondo quanto disposto dall'art. 8 della Legge Regionale 12 marzo 1984 n°14. In particolare l'Amministrazione Comunale all'atto dell'emanazione della concessione edilizia indicherà e/o prescriverà: le dimensioni del lotto cedibile, che potrà essere anche limitatamente difforme da quello previsto negli elaborati grafici di progetto; la tipologia edilizia; la disposizione dei nuovi corpi di fabbrica; il numero dei piani degli edifici e la collocazione degli accessi pedonali e carrabili.

Art.23 L'Amministrazione Comunale richiederà e/o prescriverà, unitamente agli elaborati necessari al rilascio della concessione edilizia, la rappresentazione grafica e la descrizione tecnica dei particolari costruttivi riguardanti le sistemazioni a terra e alcune opere accessorie tra cui:

- la pavimentazione degli spazi carrabili confinanti con le strade pubbliche;
- la pavimentazione degli accessi pedonali;
- la recinzione fra i lotti;
- la recinzione fra lotti e strade pubbliche;
- le scale esterne;
- le ringhiere delle logge e dei balconi;
- le porte dei garages;
- i manufatti accessori (panchine, cigli, muri di sostegno

Inoltre, i materiali di finiture delle facciate ed i colori esterni degli edifici, compresi quelli dei serramenti, delle tapparelle e delle porte in ferro o in lamiera, dovranno essere preventivamente concordati con gli Uffici Comunali.

Art.24 I contatori relativi alle reti tecnologiche (luce, acqua, gas, teleriscaldamento) dovranno essere collocati in appositi locali direttamente accessibili dall'esterno, secondo le prescrizioni fornite dall'A.S.M..

Tipologia Edilizia	Edificazione indici mq/mq S.L.E.	Altezza	Allineamenti	D'estinzioni d'uso	Note
Case a Schiera (SC)	SC1, SC2, SC3: 0,80-0,90-1,00mq/mq SC4, SC5: 0,70-0,80-0,90mq/mq	2 piani fuori terra eventuale piano inter- rato	interni al lotto cedi- bile	residenza, al p.t. attività artigianali e professionali di servizio	
Edifici Condominiali (EC)	EC1, EC2, EC3 1,10 mq/mq	max 4 piani fuori terra	interni al lotto cedi- bile	residenza, al p.t. attività commerciali e terziarie	intervento articolato in più corpi di fabbrica