

sc

# 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/13 FORNACI**

Piano di Zona A/13 Fornaci

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.

Gli schemi tipologici riportati nella tavola n°8 degli elaborati grafici di progetto hanno valore indicativo.

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 tre piani fuori terra. Il piano terra non potrà essere abitabile e dovrà essere destinato esclusivamente a garages e/o a vani di pertinenza dell'alloggio.

L'indice di fabbricazione massimo di ciascun lotto dovrà essere uno dei seguenti:

- 0,90 mq/mq;
- 1,00 mq/mq;
- 1,10 mq/mq.

All'interno di ciascun lotto, le singole case a schiera potranno avere dimensioni diverse purchè l'indice di fabbricazione risultante sia uno di quelli previsti con il presente articolo.

Art.9 Gli edifici dovranno rispettare gli allineamenti fissi riportati nella tavola n°7d degli elaborati grafici di progetto; in particolare si dovranno attestare a: MT 5,00 dal confine di proprietà prospiciente la strada pubblica e sempre a MT 5,00 dal percorso pedonale.

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

Comunque lo spazio compreso tra il confine di proprietà prospiciente la strada pubblica e l'allineamento fisso non potrà essere recintato nè chiuso in nessun modo.

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

### Art.10 Lotti individuati dalla sigla EC1

Gli edifici, destinati alla residenza, dovranno avere 3 o 4 piani fuori terra.

I garages e/o posti macchina, come altri vani di pertinenza, potranno essere previsti sia al piano terra che in un apposito edificio. Sempre al piano terra dovranno essere previsti, per gli edifici a tre piani fuori terra, degli alloggi mentre per gli edifici di quattro piani fuori terra dei locali da destinare ad attività commerciali e terziarie per un minimo di superficie lorda edificabile pari a MQ 250.

L'indice di edificabilità dovrà essere:

- per gli edifici a tre piani fuori terra:  
1,00 mq/mq;
- per gli edifici a quattro piani fuori terra, comprensivo della S.L.E. da destinare ad attività commerciali terziarie: 1,30 mq/mq.

L'Amministrazione Comunale, sempre nel rispetto dell'indice di edificabilità previsto, si riserva di richiedere e/o consentire al piano terra dell'edificio di quattro piani, dei locali da destinare a servizi pubblici o ad attività di interesse collettivo.

### Lotti individuati con la sigla EC2

L'organismo edilizio, destinato alla residenza deve essere articolato in due o più corpi di fabbrica. Tutti i singoli edifici dovranno avere la stessa altezza di quattro piani fuori terra.

I garages e/o i posti macchina, come altri vani di pertinenza degli alloggi, dovranno essere previsti al piano terra degli edifici che quindi non potrà essere abitabile.

Per ciascun lotto è prevista una edificabilità pari a MQ 4700 di superficie lorda edificabile.

Art.11 Gli edifici di tutti i lotti condominiali EC1 e EC2 dovranno attestarsi sulla linea tratteggiata riportata negli elaborati grafici di progetto a MT 5,00 dal marciapiede prospiciente la strada pubblica.

Per ciascun edificio dovrà essere previsto un unico accesso carraio.

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

### Capitolo 3° NORME PARTICOLARI PER LE ATTREZZATURE ED I SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO

Art.12 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 4°: NORME E DISPOSIZIONI COMUNI A TUTTI I TIPI EDILIZI

Art.13 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.14 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.15 L'edificazione deve rispettare tutti i requisiti previsti dalle vigenti norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

- Art.16 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.17 Nel caso di più operatori assegnatari di un singolo lotto, l'intervento edilizio dovrà essere unitario.
- Art.18 L'indice di fabbricazione viene fissato e resta definitivo con la cessione o la concessione dell'area.
- Art.19 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.20 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.21 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'estinazioni d'uso	Note
Case a Schiera (SC)	- 0,90 mq/mq; - 1,00 mq/mq; - 1,10 mq/mq;	3 piani fuori terra;	interni al lotto cedibile;	residenza, al p.t. garages e/o vani di pertinenza degli alloggi.	
Edifici Condominiali (EC1)	- 1,00 mq/mq; - 1,30 mq/mq;	3 o 4 piani fuori terra;	interni al lotto cedibile;	residenza, al p.t. residenza o attività commerciali-terziarie.	
Edifici Condominiali (EC2)	- 4700 mq;	4 piani fuori terra;	interni al lotto cedibile;	residenza, al p.t. garages e/o vani di pertinenza degli alloggi.	