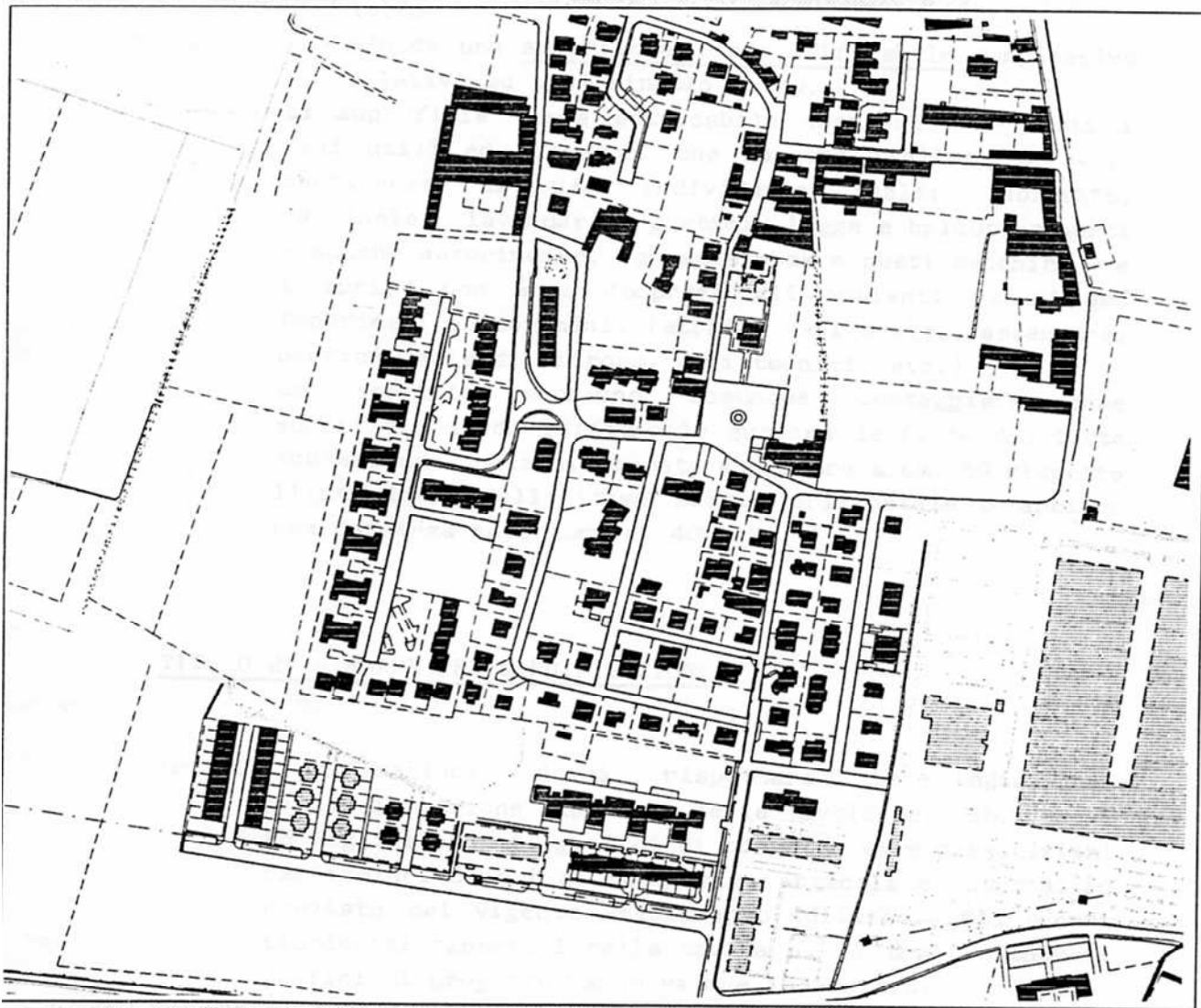


*Sc*

# 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/14 FOLZANO**

## **Norme di attuazione del Piano di Zona A/14 Folzano**

### TITOLO 1° - DEFINIZIONE DEGLI INDICI

Art. 1 L'edificazione massima consentita su ogni lotto cedibile è 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 singolo lotto.

La superficie lorda edificabile comprende: - tutti i vani utili ed accessori che formano l'alloggio, - le pertinenze di uso individuale 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 scale, 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 6a, 6b, 6c, e 6d 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. 7 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 Le caratteristiche tecniche degli edifici e delle abitazioni dovranno essere quelle previste dalla legge 2 luglio 1949 n. 408 e successive modificazioni e

integrazioni e, per gli interventi fruienti di agevolazioni a qualsiasi titolo concesse, dalla normativa relativa alla legge di finanziamento.

Art. 5 La cessione e/o la 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 unifamiliari

Art. 6 Le case destinate alla residenza dovranno avere due piani fuori terra; è inoltre consentito realizzare un piano interrato da destinare a vani di pertinenza dell'alloggio. L'indice di fabbricazione massimo di ciascun lotto cedibile dovrà essere uno dei seguenti:

- 0,70 mq/mq

- 0,85 mq/mq

Al piano terra, sempre nei limiti di edificabilità di cui sopra, le abitazioni 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. 5; comunque non potranno essere svolte in alloggi usufruenti di mutui agevolati.

Art. 7 L'edificazione dovrà prevedere:

- per i lotti cedibili contrassegnati dalla sigla CU1, CU2, e CU3 due corpi di fabbrica, posti perpendicolarmente alla pubblica strada. Gli edifici dovranno affacciarsi da un lato su una corte interna condominiale che consenta l'accesso carrabile ai garages ed alle abitazioni e dall'altro sui giardini individuali con gli ingressi pedonali;

-per il lotto cedibile contrassegnato dalla sigla CU4 un corpo di fabbrica parallelo alla pubblica strada che si affaccia da un lato su uno spazio condominiale che consenta l'accesso carrabile ai garages ed alle abitazioni e dall'altro sui giardini individuali con ingressi pedonali.

La corte interna condominiale dei lotti cedibili contrassegnati dalla sigla CU1, CU2 e CU3 dovrà prevedere, solo verso sud, una chiusura in continuità con le testate dei corpi di fabbrica, in modo da garantire un prospetto uniforme sul fronte stradale. Gli edifici e le sistemazioni esterne dovranno rispettare gli allineamenti riportati sulla tavola n. 6d degli elaborati grafici di progetto; in particolare, le linee tratteggiate indicano e delimitano: la corsia carrabile sia centrale alla corte interna condominiale che del lotto cedibile C4 di accesso ai garages ed alle abitazioni e il filo fisso di arretramento dei corpi di fabbrica.

La corte interna condominiale dei lotti cedibili contrassegnati dalla sigla CU1, CU2 e CU3 così come lo spazio compreso tra il marciapiede pubblico e le case unifamiliari del lotto cedibile contrassegnato dalla sigla CU4 dovranno essere pavimentati e sistemati secondo le indicazioni ed i modelli che verranno forniti dagli Uffici Comunali.

Inoltre, gli Uffici Comunali forniranno uno schema delle recinzioni dei giardini individuali con la posizione degli ingressi pedonali.

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

## Capitolo 2 : Norme particolari per gli edifici condominiali

Art. 8 Gli edifici destinati alla residenza dovranno avere due piani fuori terra oltre ad un piano interrato destinato a box e/o posti macchina e a vani di pertinenza degli alloggi.

La superficie lorda edificabile è di:

- mq. 3.150 per il lotto cedibile contrassegnato dalla sigla EC1,
- mq. 2.370 per il lotto cedibile contrassegnato dalla sigla EC2,
- mq. 1.740 per il lotto cedibile contrassegnato dalla sigla EC3,
- mq. 1.700 per il lotto cedibile contrassegnato dalla sigla EC4.

Il piano terra del lotto cedibile contrassegnato dalla sigla EC4, dovrà essere destinato, sempre nel rispetto della superficie lorda edificabile di cui sopra, ad attività commerciali-terziarie per un massimo di mq. 500 di superficie lorda edificabile.

Art. 9 Gli edifici dovranno attestarsi sulle linee tratteggiate riportate nella tavola n. 6d degli elaborati grafici di progetto; in particolare:

- per i lotti cedibili contrassegnati dalla sigla EC1 e EC2 a mt. 5.00 dal confine di proprietà prospiciente il percorso pedonale centrale e a mt. 1.50 da quello prospiciente la strada carrabile esistente,
- per i lotti cedibili contrassegnati dalla sigla EC3 e EC4 sempre a mt. 5.00 dal confine di proprietà prospiciente il percorso pedonale centrale e a mt. 14.00 da quello prospiciente la strada carrabile esistente.

Per il lotto cedibile contrassegnato dalla sigla EC4 l'edificazione deve essere prevista articolata in due corpi di fabbrica di due piani fuori terra collegati da una piastra di un piano fuori terra come nel prospetto altimetrico riportato nella tavola n. 7 degli elaborati grafici di progetto.

### Capitolo 3 : Norme e disposizioni comuni a tutti i tipi edilizi

Art. 10 Ogni alloggio deve avere un posto macchina coperto; comunque la dotazione di garages e/o posti macchina per la residenza deve rispettare le disposizioni vigenti in materia (1,00 mq. di garages ogni 10 mc. di residenza). Per quanto riguarda gli edifici - o porzioni di essi - destinati ad altre funzioni (commercio, terziario, artigianato, servizi e/o attrezzature pubbliche) la dotazione pertinenziale di aree da destinare a parcheggio deve rispettare la proporzione prevista dalle norme del P.R.G. vigente e in salvaguardia.

Art. 11 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:

la dimensione del lotto cedibile, la tipologia edilizia, la disposizione dei nuovi corpi di fabbrica, il numero dei piani degli edifici e la collocazione degli accessi pedonali e carrabili.

E' possibile prevedere per le case unifamiliari due unità abitative purchè vengano mantenute le caratteristiche proprie della tipologia edilizia.

All'interno del singolo lotto la seconda unità abitativa può essere posta anche all'esterno del corpo di fabbrica principale addossata ai confini di proprietà. Non è necessario prevedere un secondo posto macchina coperto purché vengano riservati all'interno del lotto cedibile spazi a parcheggio pertinenziale secondo le disposizioni vigenti. L'edificabilità deve essere quella prevista dalle norme con un eventuale incremento massimo del 10% dello scaglione maggiore.

Art. 12 L'Amministrazione Comunale si riserva, di norma all'atto dell'emanazione della concessione edilizia, di prescrivere una serie di particolari unificanti, riguardanti le sistemazioni a terra ed 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, etc.);

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

Art. 14 Gli allineamenti, indicati nella tavola n. 6d, dovranno adeguarsi alle distanze dal confine stradale prescritte dalle norme del codice stradale vigente.

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 degli allacciamenti alle reti tecnologiche etc. dovranno essere previsti all'interno dell'area di proprietà.