

COMUNE DI ISEO (località Clusane)
PROVINCIA DI BRESCIA



Ambito di trasformazione "A" - Stralcio n. 1
in località Clusane (BS)
- Via Luigi di Bernardo e Via Don Pierino Ferrari -

ALLEGATO E
(Aggiornamento 01)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Villa d'Ogna, Giugno 2020

IL TECNICO
(Ing. Stefano Messa)

I PROPONENTI
(Gatti Dania - Gatti Ivonne - Gatti Paolo - Gatti Marco
Gatti Maria Teresa - Gatti Piera Angela)

Il Progettista:

Ing. Stefano Messa

Via B. Colleoni n° 146 - 24020 - Villa d'Ogna (Bg) - Tel. 346-140.88.83

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE AMBITO DI TRASFORMAZIONE “A” STRALCIO N. 1
--

Art. 1 – Generalità.

Le planimetrie costituenti il progetto di piano attuativo sono la base su cui elaborare la progettazione definitiva ed esecutiva per il rilascio dei Permessi di Costruire o per la presentazione delle Segnalazioni Certificate di Inizio Attività, condizionati all’osservanza delle norme di legge, dei regolamenti e delle presenti disposizioni normative.

In sede di presentazione dei progetti edilizi dovrà essere indicata l’utilizzazione dell’area scoperta con l’indicazione delle aree pavimentate e verdi, gli accessi carrali e pedonali, nonché le aree da destinare a parcheggio.

Art. 2 – Superficie territoriale (St).

La superficie territoriale (ST) del piano attuativo è così suddivisa:

ST proprietà Gatti Marco, Paolo, Dania e Ivonne (pari al 13,73% della ST Tot)	1.036	mq
<u>ST proprietà Gatti Maria Teresa e Piera Angela (pari all’86,27% della ST Tot)</u>	<u>6.509</u>	<u>mq</u>
Superficie territoriale totale	7.545	mq

Art. 3 – Superficie fondiaria (Sf).

Il piano attuativo prevede due lotti edificatori, il lotto A di proprietà dei proponenti Gatti Marco, Paolo, Dania e Ivonne, e il lotto B di proprietà dei proponenti Gatti Maria Teresa e Piera Angela, di superficie fondiaria pari a:

SF lotto A (pari al 13,79% della SF Tot)	792,89	mq
<u>SF lotto B (pari all’86,21% della SF Tot)</u>	<u>4.956,18</u>	<u>mq</u>
Superficie fondiaria totale	5.749,07	mq

Le superfici fondiarie dei due lotti sono indicative e saranno meglio definite dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Art. 4 – Superficie lorda di pavimento (Slp).

La Superficie lorda di Pavimento (Slp) complessiva attribuita al piano attuativo è pari a 1.509 mq ed è suddivisa tra i due lotti in proporzione alla superficie territoriale dei proponenti:

Slp di competenza del lotto A = 1.509 mq x 13,73% =	207,19	mq
<u>Slp di competenza del lotto B = 1.509 mq x 86,27 % =</u>	<u>1.301,81</u>	<u>mq</u>
Superficie lorda di pavimento totale	1.509	mq

Il lotto A rimane ineditato, pertanto la Slp del lotto A può essere acquisita ed edificata dal lotto B, quindi la Slp edificabile sul lotto B corrisponde alla Slp complessiva del piano attuativo pari a 1.509 mq.

Art. 5 – Quota 0,00 di riferimento.

Le quote 0,00 di riferimento per i nuovi edifici sono definite nelle tavole del piano attuativo.

Art. 6 – Altezza massima delle costruzioni (H).

L'altezza massima delle costruzioni è di 3 piani fuori terra (vedi art. 16 delle NTA del Documento di Piano) e comunque non superiore a 9,80 m.

L'altezza massima delle costruzioni si misura a partire dalla quota 0,00 di riferimento, fino all'intradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano che costituisce SIp.

L'eventuale sottotetto non abitabile dovrà essere impostato ad una quota massima di cm 50 dall'estradosso dell'ultimo solaio.

Le altezze dei fabbricati indicate nel piano attuativo sono indicative, in sede di presentazione dei progetti edilizi potranno essere previsti fabbricati di altezze diverse ma comunque inferiori all'altezza massima consentita di 9,80 m (3 piani fuori terra).

Art. 7 – Distanza dai confini (Dc).

Per i nuovi edifici la distanza dai confini di proprietà deve essere uguale o superiore a 5,00 m.

Art. 8 – Distanza dalle strade (Ds).

Per i nuovi edifici la distanza dalle strade deve essere uguale o superiore a 5,00 m.

Non devono rispettare la distanza minima dalle strade: la cabina di trasformazione Enel, i manufatti di copertura dell'ingresso pedonale e i locali interrati rispetto alla quota 0,00 di riferimento.

Art. 9 – Distanza fra gli edifici (Df).

La distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti deve essere uguale o superiore 10,00 m.

La distanza tra pareti non finestrate di edifici antistanti deve essere uguale o superiore a 3,00 m.

Art. 10 – Rapporto di copertura (Rc).

Il rapporto di copertura (Rc), così come definito all'art. 3 delle NTA del Piano delle Regole, è il rapporto massimo ammesso, espresso in percentuale, fra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

Nei progetti edilizi dovrà essere dimostrato il rapporto di copertura il quale non potrà essere superiore al 40%.

Art. 11 – Rapporto di permeabilità (Rp).

Il rapporto di permeabilità (Rp), così come definito all'art. 3 delle NTA del Piano delle Regole, è il rapporto minimo ammesso, espresso in percentuale, fra la superficie permeabile (Sp) e la superficie fondiaria (Sf).

Nei progetti edilizi dovrà essere dimostrato il rapporto di permeabilità il quale non potrà essere inferiore al 30%.

Art. 12 – Parcheggi privati.

Dovrà essere garantito il rispetto della superficie minima di 1 mq di parcheggio privato ogni 10 mc di volume realizzato, e comunque dovranno essere reperiti almeno 1 posto auto per ogni alloggio.

I parcheggi privati potranno essere realizzati anche totalmente in struttura interrata.

Art. 13 – Edifici privati.

Le previsioni relative alla forma, le dimensioni, il numero di piani, lo stile architettonico e la giacitura degli edifici, nonché la posizione delle autorimesse interrate con la relativa rampa di accesso e l'andamento dei vialetti pedonali privati riportate nelle tavole e negli allegati del piano attuativo, sono da intendersi puramente indicativi, gli stessi saranno meglio definiti in sede di richiesta dei relativi titoli edilizi abilitativi.

Art. 14 – Standard urbanistici e urbanizzazioni primarie.

Ai sensi dell'art. 16 delle NTA del Documento di Piano e dell'art. 12 delle NTA del Piano dei Servizi, la dotazione minima di standard per la residenza è pari a 35 mq/ab (compreso parcheggi) ed è calcolata considerando 1 abitante teorico ogni 37 mq di SIp.

Si riporta di seguito il calcolo degli standard a fronte della SIp attribuita pari a 1.509 mq:

- Abitanti teorici (ab) = (SIp) / 37 mq = 40,78 ab
- Standard minimo totale (compreso parcheggi) = 40,78 ab x 35 mq/ab = 1.427,30 mq
- Parcheggio pubblico in cessione = 354,81 mq
- Standard da monetizzare = 1.427,30 – 354,81 = 1.072,49 mq

Oltre ai parcheggi pubblici saranno cedute in forma gratuita al Comune le seguenti aree per urbanizzazione primaria:

- Strada pubblica 1.062,71 mq
- Marciapiede pubblico 378,41 mq

Le superfici in cessione sopraelencate sono indicative e saranno meglio definite dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Villa d'Ogna, Giugno 2020

Ing. Stefano Messa
