

BAU

Bassani Architettura e Urbanistica

Bassani Architettura e Urbanistica s.r.l.

Comune di Corte Franca
Provincia di Brescia

Domanda per l'approvazione del
Piano Attuativo
Ambito ATP2 – UMI1
Number One

B03

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Maggio 2026



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

del Piano Attuativo “ATP2 – UMI1”

(Ambito di Trasformazione Polifunzionale ATP2 – Unità Minima d’Intervento UMI1)

del Comune di Corte Franca

(conforme al Piano di Governo del Territorio vigente – Piano delle Regole)

Sommario

PREMESSA	3
Art. 1 – Norma generale	3
Art. 2 – Destinazioni d’uso ammesse	3
Art. 3 – Modificazioni ex art. 14 comma 12 L.R. 12/2005	4
Art. 4 – Parametri urbanistici ed edilizi	4
Art. 5 – Caposaldo altimetrico e quote di progetto	5
5.1 – Edifici M1 (fronte SP XI)	5
5.2 – Edifici interni (tipi A, B, C, D, E)	5
5.3 – Rilievo ante-operam	5
Art. 6 – Standard urbanistici e cessioni/asservimenti	5
Art. 7 – Disciplina dei parcheggi e autorimesse	6
Art. 8 – Verde, permeabilità e mitigazioni ambientali	6
Art. 9 – Logge, balconi e aggetti	7
Art. 10 – Caratteristiche tipologiche, sagome e linguaggio architettonico	7
10.1 – Disciplina del piano attico e duplex	7
10.2 – Linguaggio architettonico unitario	7
Art. 11 – Locali interrati, aerazione parcheggi e volumi tecnici	8
Art. 12 – Modalità attuative, convenzione urbanistica e cronoprogramma	8
Art. 13 – Riserva edificatoria e trasferibilità delle destinazioni d’uso	8
Art. 14 – Norme finali	9

PREMESSA

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione disciplinano l'attuazione del Piano Attuativo "ATP2 – UMI1", approvato ai sensi dell'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del PGT del Comune di Corte Franca (approvato con DCC n. 32 del 19.11.2024 e DCC n. 11/2025).

Il Piano Attuativo riguarda l'Ambito di Trasformazione Polifunzionale ATP2 – Unità Minima d'Intervento UMI1, localizzato in Comune di Corte Franca, Via Provinciale 1/B (Foglio 24, mappali 65, 66, 230), di proprietà della società Number One Srl, ed è finalizzato alla riqualificazione urbana dell'area attualmente occupata dalla discoteca Number One mediante demolizione e nuova edificazione con funzioni miste residenziali, commerciali e terziarie.

L'intervento costituisce un'operazione di rigenerazione urbana volta alla riconversione funzionale del sito, al miglioramento della qualità architettonica e paesaggistica del contesto e alla ricucitura dei percorsi esistenti con l'intorno urbano e infrastrutturale.

Il presente Piano Attuativo costituisce naturale prosecuzione della Richiesta di Parere Preventivo presentata in data 22 dicembre 2025 dalla Sig.ra Merla Tiziana, in qualità di Amministratore Unico della Number One Srl.

Sono parte integrante e sostanziale delle presenti Norme:

- le tavole EA00–EA10 (Estratti, Rilievo, Planimetria Generale, Profili, Aree private e sezioni di progetto, Rendering, Tavola Regole, Aree da Cedere e Asservite, Planimetria OOU, Progetto del verde, Piano Particellare);
- la Relazione Tecnico Illustrativa (elaborato B01);

In caso di contrasto tra gli atti prevale, nell'ordine: Convenzione urbanistica, tavola EA06 (Tavola Regole), presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 1 – Norma generale

Le presenti Norme disciplinano l'attuazione dell'intervento di demolizione e nuova edificazione con funzioni miste nell'Ambito ATP2 – UMI1, Via Provinciale 1/B (Foglio 24, mappali 65, 66, 230), proprietà Number One Srl.

Art. 2 – Destinazioni d'uso ammesse

Nell'ambito del presente PA sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, in conformità all'art. 16.7 delle NTA del DdP:

- Residenziale (libera): **mq 17.931,50 SL** (utilizzata) + **mq 208,83 SL** (riserva PdC) = **mq 18.140,33** ai fini oneri e standard
- Commerciale – Medie strutture di vendita (Sv 150–400 mq): **mq 1.211,67 SL**
- Terziario/direzionale (uffici, studi professionali, attività ricettive, ristorazione, servizi alla persona): **mq 403,89 SL**

SL massima realizzabile: **mq 19.755,89**. SL complessiva di progetto: **mq 19.547,06**. SL residua (riserva edificatoria): **mq 208,83**.

La disciplina della riserva edificatoria e dei trasferimenti di SL tra funzioni residenziale e terziaria è regolata dal successivo art. 14.

Art. 3 – Modificazioni ex art. 14 comma 12 L.R. 12/2005

Sono ammesse in fase esecutiva, senza necessità di variante al PA, le variazioni che non alterino i parametri essenziali del Piano (SL totale, altezze massime, standard, destinazioni d'uso nei limiti di cui agli artt. 3 e 14):

- variazioni distributive interne ai singoli edifici;
- variazioni planimetriche e altimetriche minori entro la tolleranza di $\pm 0,70$ m rispetto alle sagome di progetto di cui alla tavola EA02/E04/E06;
- variazioni delle superfici lorde dei singoli edifici, purché la SL complessiva del comparto non superi mq 19.755,89.

Ogni ulteriore variazione costituisce variante al Piano Attuativo soggetta ad approvazione ai sensi dell'art. 14, c. 12, L.R. 12/2005.

Art. 4 – Parametri urbanistici ed edilizi

Parametro	Valore
Superficie Territoriale UMI1 – rilievo strumentale (ST)	mq 65.852,96
Indice di fabbricabilità territoriale (IF)	0,30 (30% SL/ST)
SL complessiva massima realizzabile	mq 19.755,89
SL complessiva di progetto	mq 19.547,06
SL residua (riserva edificatoria)	mq 208,83 (residenziale)
H max – edifici M1 (fronte SP XI, 3 p.f.t.)	H = 10,00 m (piano terra h = 3,50 m)
H max – edifici tipo A (3 p.f.t.)	H = 10,00 m
H max – edifici tipo B (2 p.f.t. con duplex)	H = 10,00 m
H max – edifici tipo C, D, E (2 p.f.t.)	H = 6,50 m
Rapporto di verde profondo minimo	30% della ST
Distanza minima tra pareti finestrate	10,00 m
Distanza minima dai confini di lotto	5,00 m

Le sagome, i profili e le altezze degli edifici sono quelle indicate nella tavola EA02/EA04, con tolleranza di $\pm 0,70$ m (artt. 26 e 27 NTA PGT). Per tutto quanto non espressamente indicato si applicano le disposizioni dell'art. 7 delle NTA del Piano delle Regole.

Art. 5 – Caposaldo altimetrico e quote di progetto

5.1 – Edifici M1 (fronte SP XI)

La quota del piano terra finito degli edifici tipo M1 prospicienti la SP XI è quella indicata nelle tavole EA06, riferita al caposaldo altimetrico assoluto ivi indicato. Sono ammesse variazioni rispetto alle quote di progetto di una variazione di +/- 70 cm.

5.2 – Edifici interni (tipi A, B, C, D, E)

Il piano terra finito di ciascun edificio è determinato in sede di singolo Permesso di Costruire nel rispetto dei seguenti criteri, documentati nel progetto esecutivo:

- a) se l'edificio ha accesso diretto da strada o percorso pedonale interno al comparto: la quota del piano terra finito è compresa tra la quota del ciglio stradale/pedonale all'accesso e la medesima quota aumentata di 50 cm, come risultante dal profilo stradale di progetto approvato (tavola EA03);
- b) se l'edificio è privo di accesso diretto da viabilità interna (edifici tipo D ed E): la quota del piano terra finito non può superare la quota media del terreno naturale al perimetro del sedime, rilevata ante-operam da tecnico abilitato, di più di 50 cm.

In ogni caso sono ammessi riporti del piano di campagna superiori a 100 cm rispetto al terreno naturale ante-operam, salvo motivata necessità idraulica certificata dal geologo e compatibile con le prescrizioni della Relazione di Compatibilità Idraulica allegata al PA.

5.3 – Rilievo ante-operam

Contestualmente alla presentazione del primo Permesso di Costruire nell'ambito del comparto, il Soggetto Attuatore consegna al Comune un rilievo topografico dello stato di fatto dell'intera area, comprensivo delle quote di progetto della viabilità interna, firmato da tecnico abilitato. Tale rilievo costituisce documento vincolante per tutti i successivi Permessi di Costruire nell'ambito del comparto.

Art. 6 – Standard urbanistici e cessioni/asservimenti

Il fabbisogno di standard è calcolato sulla SL massima realizzabile (mq 19.755,89), comprensiva della riserva edificatoria di mq 208,83, ai sensi dell'art. 10, lett. b), c. 7, delle NTA del Piano delle Regole.

Parametro	Valore
Abitanti teorici insediabili	18.140,33 / 33 = 549,71 ab.
Standard totale minimo richiesto	mq 15.859,68
di cui verde minimo	mq 10.104,54
di cui parcheggi minimi	mq 5.755,14
Aree a verde reperite – totale	mq 18.301,57
di cui area mitigazione AM01 (in asservimento)	mq 15.976,71
di cui aree verdi V01–V07 (in asservimento)	mq 2.324,86

Eccedenza aree verdi	+ mq 8.197,03
Parcheggi pubblici P01–P02 (in asservimento)	mq 3.460,08
Deficit parcheggi (da monetizzare)	– mq 2.295,06 × €100/mq = € 229.506,00
Totale standard di progetto	mq 21.749,01
Eccedenza complessiva rispetto al minimo	+ mq 5.889,33
Eccedenza valore opere di urbanizzazione	€ 421.359,31

Le aree cedute in proprietà al Comune sono quelle indicate nella tavola EA07 (nuovo accesso SP XI – ST01 mq 1.103,58; sistemazione Via delle Fornaci – ST02 mq 355,71; aree verdi V06–V07 mq 82,86; totale in cessione mq 1.542,15). Tutte le altre aree per servizi rimangono di proprietà privata del Soggetto Attuatore e sono asservite all'uso pubblico mediante atto registrato e trascritto, con oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del Soggetto Attuatore anche dopo il collaudo tecnico-amministrativo.

Art. 7 – Disciplina dei parcheggi e autorimesse

La dotazione di parcheggi pertinenziali è garantita ai sensi dell'art. 41-sexies della L. 1150/1942 nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc di volume edificato per la funzione residenziale. Per le funzioni commerciali e terziarie la dotazione è determinata nella misura del 30% della SL (commerciale: mq 363,50; terziario: mq 121,17). Le autorimesse interrato o seminterrate non concorrono al computo della SL.

Art. 8 – Verde, permeabilità e mitigazioni ambientali

Il rapporto di verde profondo minimo è pari al 30% della ST (superficie drenante da reperire: mq 19.755,89), in conformità alle NTA del PGT. Le piantumazioni devono rispettare le indicazioni dell'abaco botanico di cui alla tavola EA09 e all'art. 7.3 della Relazione Tecnico Illustrativa. In particolare:

- nelle aree a parcheggio: 1 albero ad alto fusto ogni 3 posti auto, con aiuola di almeno 2 mq (art. 23 NTA PdR);
- nella fascia di mitigazione AM01: imboscimento con latifoglie autoctone alla densità minima di 1.300 piante/ha (845 piante totali su 0,65 ha, rapporto 70/30 alberi/arbusti);
- nei giardini privati: 1 albero ogni 25 mq di giardino privato (art. 20 NTA PdS); con 17.540 mq di giardini privati il minimo richiesto è 702 alberi.

Le sistemazioni a verde devono essere completate contestualmente alle opere di urbanizzazione primaria di ciascun stralcio funzionale.

Art. 9 – Logge, balconi e aggetti

Logge, balconi e aggetti non concorrono al computo della SL né dei volumi, e non rilevano ai fini del calcolo delle distanze (art. 5 NTA PGT), a condizione che la profondità non superi i limiti indicati nella tavola EA04. Logge continue sono ammesse sui fronti principali degli edifici.

Art. 10 – Caratteristiche tipologiche, sagome e linguaggio architettonico

10.1 – Disciplina del piano attico e duplex

I piani fuori terra massimi sono differenziati per tipologia edilizia come indicato all'art. 5 e nelle tavole EA03–EA04. In particolare:

- Edifici tipo M1 (fronte SP XI, 3 p.f.t.): funzioni commerciali e terziarie al piano terra, residenziali ai piani superiori.
- Edifici tipo A (3 p.f.t.): destinazione esclusivamente residenziale.
- Edifici tipo B (2 p.f.t. con alloggi in duplex): è ammessa la realizzazione di alloggi in duplex al secondo piano, nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - a) copertura esclusivamente piana loggiata con logge continue sui fronti principali (Tetti a falda ammissibili da concertare, con le singole richieste degli atti autorizzativi.)
 - b) altezza massima del piano attico pari a 2,70 m misurata dal piano di calpestio del secondo piano;
 - c) i volumi del duplex concorrono al computo della SL.
- Edifici tipo C (2 p.f.t.): destinazione esclusivamente residenziale.
- Edifici tipo D (bifamiliare 2 p.f.t.) ed E (villa singola 2 p.f.t.): destinazione esclusivamente residenziale.

10.2 – Linguaggio architettonico unitario

Tutti i fabbricati devono essere realizzati secondo il linguaggio architettonico unitario descritto nella *B01 Relazione tecnica illustrativa* e raffigurato nell'elaborato *EA05 Masterplan e viste prospettiche di progetto*, caratterizzato da coperture piane loggiate (artt. 22, 26 e 27 NTA PGT). È prescritta l'uniformità stilistica per:

- tipologia e trattamento delle coperture (piane e loggiate, si valuta in fase di PdC eventuali coperture a falda);
- ritmo compositivo delle facciate (alternanza pieni-vuoti con logge);
- materiali, colori e finiture (intonaci minerali chiari, serramenti a taglio termico con profili sottili, pavimentazioni logge in continuità cromatica e materica).

Sono vietate soluzioni che introducano elementi stilistici contrastanti.

Art. 11 – Locali interrati, aerazione parcheggi e volumi tecnici

I locali interrati non concorrono al computo della SL. I volumi tecnici di copertura non sono computati nel calcolo della SL né dell'altezza degli edifici.

Art. 12 – Modalità attuative, convenzione urbanistica e cronoprogramma

L'intervento è soggetto a Convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 16 NTA PGT, da sottoscrivere prima del rilascio del primo titolo abilitativo. Le opere di urbanizzazione primaria di ciascun stralcio funzionale devono essere eseguite contestualmente alle opere edilizie dello stesso stralcio. Il PA può essere attuato per stralci funzionali autonomi ai sensi dell'art. 28, c. 6-bis, L. 1150/1942.

Varianti minori sono ammesse ai sensi dell'art. 14, c. 12, L.R. 12/2005 (v. art. 4).

Art. 13 – Riserva edificatoria e trasferibilità delle destinazioni d'uso

13.1 – Riserva edificatoria residua

La SL massima realizzabile è pari a mq 19.755,89. Il programma edificatorio del PA utilizza mq 19.547,06, lasciando una riserva edificatoria di mq 208,83 a destinazione residenziale. Gli oneri di urbanizzazione e gli standard sono calcolati sull'intera SL massima e assolti nel presente PA. La riserva è utilizzabile in sede di singoli Permessi di Costruire senza necessità di variante al PA e senza ulteriori obblighi economici aggiuntivi, salvo aggiornamento del contributo di costruzione.

13.2 – Trasferibilità delle destinazioni d'uso

All'interno del comparto è ammessa la variazione della destinazione d'uso tra le funzioni residenziale e terziaria, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) la SL complessiva realizzata non può superare mq 19.755,89;
- b) deve essere mantenuta la destinazione commerciale al piano terra degli edifici tipo M1 (SL minima mq 1.211,67), non soggetta a trasferimento;
- c) la variazione può interessare esclusivamente la quota di SL a destinazione terziaria (mq 403,89), convertibile in destinazione residenziale, ovvero la quota di SL a destinazione residenziale convertibile in terziario o commerciale (medie strutture di vendita con Sv compresa tra 150 e 400 mq), nel limite massimo di mq 403,89 per ciascuna direzione di trasferimento e a condizione che la SL complessiva a destinazione non residenziale (commerciale + terziaria) non superi in nessun caso mq 1.615,56;
- d) il trasferimento è consentito per singolo edificio o lotto e non richiede variante al PA.

13.3 – Compensazione degli obblighi aggiuntivi

La variazione comporta la rideterminazione degli oneri e degli standard nella misura corrispondente alla nuova destinazione, calcolata sulle tabelle parametriche comunali

vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo. Gli obblighi aggiuntivi sono compensati mediante le eccedenze già garantite nel presente PA:

- eccedenza aree a verde pubblico rispetto al minimo: mq 8.197,03;
- eccedenza valore opere di urbanizzazione rispetto agli oneri dovuti: € 519.359,31.

Ove la variazione generi obblighi eccedenti tali disponibilità, il Soggetto Attuatore o i successivi aventi causa sono tenuti a corrispondere la differenza secondo le modalità della Convenzione urbanistica.

13.4 – Procedura e registro

La variazione è autorizzata in sede di singolo Permesso di Costruire, previa verifica della disponibilità residua delle eccedenze da parte degli uffici comunali. Il Comune tiene apposito registro delle variazioni autorizzate e delle eccedenze utilizzate, aggiornato ad ogni titolo

Art. 14 – Norme finali

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti Norme si rinvia alle NTA del PGT del Comune di Corte Franca (DCC n. 32/2024 e DCC n. 11/2025), alla L.R. 12/2005, al DPR 380/2001 e alla normativa statale e regionale vigente. Le presenti Norme entrano in vigore con l'approvazione del Piano Attuativo da parte della Giunta Comunale.