

COMUNE DI BRESCIA
ASSESSORATO AGLI INTERVENTI SPECIALI SUL TERRITORIO

Legge 18 aprile 1962 n°167
Piano di zona A/11 BADIA



**VARIANTE PLANOVOLUMETRICA
COMPARTO OVEST**

NORME DI ATTUAZIONE

giugno. '97

tavola

B

Progettazione

Arch. Rossana Scarsato
Arch. Marina Lorusso

NORME DI ATTUAZIONE

Il "Capitolo 1°: norme particolari per le case singole." del TITOLO 2° delle Norme di Attuazione del Piano di Zona A/11 Badia, definitivamente approvato con deliberazione del C.C. n° 22/9172 P.G., è modificato come di seguito riportato:

Capitolo 1°: norme particolari per i tipi edilizi singoli del comparto ovest

ART. 4 Per ogni lotto cedibile potranno essere previsti tipi edilizi singoli, quali: case unifamiliari o bifamiliari e case a schiera.

La scelta del tipo edilizio così come il numero degli alloggi verrà fissato all'atto del rilascio della Concessione Edilizia.

Le case dovranno avere uno o due piani fuori terra da destinare a vani residenziali; la quota di calpestio del piano terra dovrà essere posta a + 0,50 mt dallo spiccatto stradale.

Inoltre, è consentito realizzare un piano interrato, posto a quota - 2,20 mt sempre dallo spiccatto stradale, da destinare a vani accessori.

I garages e/o i posti macchina pertinenziali, potranno essere previsti o al piano terra, a una quota di calpestio del pavimento, variabile da 0,00 a + 0,50 mt dallo spiccatto stradale o al piano interrato alla quota di cui sopra.

La superficie lorda edificabile complessiva per ciascun lotto cedibile, di cui alle sigle riportate sugli elaborati grafici di progetto potrà essere a scelta una delle seguenti:

LOTTO A	MQ 930,	MQ 1.140,	MQ 1.350;
LOTTO B	MQ 930,	MQ 1.140,	MQ 1.350;
LOTTO C	MQ 930,	MQ 1.140,	MQ 1.350;
LOTTO D	MQ 1.240,	MQ 1.520,	MQ 1.800;
LOTTO E	MQ 723,	MQ 887,	MQ 1.050;
LOTTO F	MQ 723,	MQ 887,	MQ 1.050;
LOTTO G	MQ 723,	MQ 887,	MQ 1.050.

La cessione dell'area può avvenire per uno o più lotti; in tal caso, la superficie lorda edificabile deve essere calcolata sull'insieme delle aree.

Nel caso di intervento su più lotti il progetto deve essere unitario; a discrezione degli Uffici Comunali potranno essere previsti collegamenti tra i corpi di fabbrica dei lotti, sia aerei che interrati. Allo scopo, verrà costituita con la stipula della convenzione per la cessione o concessione dell'area, servitù d'uso privato su spazio pubblico.

Le case dovranno essere destinate alla residenza; al piano terra sempre nei limiti di edificabilità di cui sopra, potranno essere ospitate, in locali idonei, piccole attività professionali o artigianali di servizio.

Tali attività dovranno essere disciplinate dalla convenzione edilizia concernente la cessione o la concessione dell'area; comunque non potranno essere svolte in alloggi usufruenti di mutui agevolati.

ART. 5 Al piano terra l'edificazione dovrà rispettare gli allineamenti e le fasce di rispetto secondo la linea tratteggiata riportata negli elaborati grafici di progetto.

Per quanto non diversamente previsto negli elaborati grafici di progetto, è possibile edificare sul confine dei lotti cedibili; comunque, le distanze minime tra le facciate degli edifici dovranno essere: se con aperture $D = H$, se cieche mt 3,00.

Negli edifici singoli a schiera è possibile prevedere cortili interni, purché vengano rispettate le distanze minime di cui sopra tra le diverse facciate e i requisiti minimi di illuminazione naturale diretta previsti dal Regolamento di Igiene Tipo della Regione Lombardia, utilizzato dall'USSL 18 operante sul territorio del Comune di Brescia.

Gli accessi carrai, uno o più per ogni singolo intervento, dovranno essere previsti dalla strada principale, posta ad ovest dei lotti cedibili.

I lotti pertinenziali delle case singole dovranno essere completamente recintati sul limite dei confini di proprietà; fatta eccezione per quelli con il garage posto al piano terra direttamente accessibile dalla strada pubblica. In questo caso le recinzioni unitamente ai garage e/o posti macchina dovranno essere arretrati di mt 5,00 rispetto il confine prospiciente la strada di cui sopra.

Tutte le recinzioni poste sui confini esterni, prospicienti le aree pubbliche, dovranno essere alte mt 1,70 e in muratura cieca secondo lo schema di massima, da adattare ad ogni singolo intervento edilizio, che verrà fornito dagli Uffici Comunali e che farà parte integrante della Concessione Edilizia.

L'Amministrazione Comunale si riserva di indicare e di prescrivere, sempre all'atto di emanazione della Concessione Edilizia, le modalità, le caratteristiche e l'impiego di materiali per le sistemazioni delle aree pertinenziali di proprietà privata delle case singole.

Inoltre, è facoltà dell'Amministrazione Comunale, durante la fase operativa di attuazione del comparto, consentire piccoli spostamenti e/o modeste modifiche delle superfici dei lotti cedibili. Nuova collocazione del lotto cedibile e/o nuova superficie dell'area, saranno riportate sia nella Concessione Edilizia che nella convenzione di cessione e/o concessione dell'area.

In allegato copia delle Norme di Attuazione vigenti.



COMUNE DI BRESCIA

UFFICIO S.POLO

ASSESSORATO AGLI INTERVENTI SPECIALI SUL TERRITORIO

PIANO DI ZONA A/II BADIA

AI SENSI DELLA LEGGE 18 APRILE 1962 n°167

Modificato ai sensi dei combinati disposti dell'art.5-1° comma-e dell'art.3-4° comma-della Legge Regionale 14/84, di cui a deliberazione della Giunta della Regione Lombardia n° 5986 del 18-2-'91

APPROVAZIONE DEFINITIVA - Giugno 1991 -

NORME DI ATTUAZIONE

2

NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI ZONA A/11 BADIA

TITOLO 1° - DEFINIZIONE DEGLI INDICI

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

La superficie lorda edificabile comprende tutti gli ambienti che formano l'alloggio, compresi gli annessi di uso individuale (garages, posti macchina, cantine, laboratori, solai praticabili, etc.) ed i muri. Sono compresi anche gli ambienti aperti, coperti ad una altezza inferiore ai 4,00 mt. (portici, logge, balconi, posti macchina e vani tecnici anche se non ispezionabili); non sono compresi gli ambienti comuni dei fabbricati collettivi (atrii, scale, ascensori, portici condominiali, sale di ritrovo, etc.).

TITOLO 2° - NORME PER L'EDIFICAZIONE

Art.2 Nella edificazione dovranno essere osservate le indicazioni planivolumetriche riportate nelle tavole degli elaborati grafici di progetto e le prescrizioni particolari di cui ai successivi articoli.

ART.3 Le caratteristiche tecniche degli edifici e delle abitazioni devono essere quelle previste dalla Legge 2 luglio 1949, n. 408 e dalla Legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modifiche ed integrazioni.

Capitolo 1°: norme particolari per le case singole.

Art.4 Le case, destinate alla residenza, devono avere uno o due piani fuori terra; è inoltre, consentito realizzare un piano interrato da destinare a vani accessori.

La superficie lorda edificabile massima consentita per ciascun lotto deve essere una delle seguenti:

- 155 mq.;
- 190 mq.;
- 225 mq..

La cessione dell'area può avvenire sia per uno che per più lotti; in tal caso, la superficie lorda edificabile deve essere calcolata sull'insieme dei lotti; in ogni caso la fabbricazione sul singolo lotto non può superare la superficie lorda edificabile massima prevista di 225 mq..

Nel caso di intervento su più lotti il progetto deve essere unitario.

Al piano terra, sempre nei limiti di edificabilità di cui sopra, le abitazioni possono ospitare, in locali idonei, piccole attività professionali e artigianali di servizio. Tali attività devono essere disciplinate dalla convenzione edilizia concernente la cessione o la concessione dell'area; comunque non possono essere svolte in alloggi usufruenti di mutui agevolati. D'intesa con l'Amministrazione Comunale e nel rispetto degli indici di edificabilità, è possibile proporre per due lotti cedibili la realizzazione di case bifamiliari.

Art.5 L'edificazione deve rispettare al piano terra l'arretramento dalla strada carraia di mt. 7,50, secondo la linea tratteggiata riportata negli elaborati grafici di progetto.

Il distacco tra gli edifici sia singoli che bifamiliari deve essere di almeno 5,00 mt. (2,50 mt. dal confine di proprietà).

Il lotto, per quanto riguarda la superficie scoperta, deve essere recintato, pavimentato e sistemato a verde secondo le indicazioni e i modelli che verranno forniti dagli Uffici Comunali.

Comunque la recinzione del lotto sul fronte stradale deve attestarsi a mt. 1,50 dalla strada stessa, in modo da consentire la realizzazione di un marciapiede da asservire ad uso pubblico.

Capitolo 2° : norme particolari per le case bifamiliari.

Art.6 Le case, destinate alla residenza, devono avere uno o due piani fuori terra; è inoltre, consentito realizzare un piano interrato da destinare a vani accessori.

L'indice di fabbricazione massimo o la superficie lorda edificabile massima per ciascuno dei lotti, di cui alle sigle riportate nelle planimetrie degli elaborati grafici di progetto, deve essere:

Lotto CB : - 0,45 o 0,55 o 0,65 mq. di superficie lorda edificabile per mq. di lotto cedibile;

Lotto CB1: - mq. 2.630 o mq. 3210 o mq. 3.790 di superficie lorda edificabile;

Lotto CB2: - mq. 3.210 o mq. 3.920 o mq. 4.640 di superficie lorda edificabile.

Per quanto riguarda i lotti contrassegnati dalla sigla CB, nel caso di progetto unitario comprendente più lotti, l'indice di fabbricazione deve essere calcolato sull'insieme mentre sul singolo lotto non può superare quello massimo dello 0,65 mq/mq.

Al piano terra, sempre nei limiti di edificabilità di cui sopra, le abitazioni possono ospitare, in locali idonei, piccole attività professionali di servizio e artigianali. Tali attività devono essere disciplinate dalla convenzione edilizia di cessione o concessione dell'area lotti e comunque non possono essere svolte in abitazioni usufruenti di mutui agevolati.

Art.7 L'edificazione deve rispettare: al piano terra l'arretramento di mt. 5,00.= dal limite del lotto prospiciente la strada carraia; al piano superiore l'arretramento, sempre dal limite del lotto prospiciente la strada carraia, di mt. 11,00, secondo le linee tratteggiate riportate nelle planimetrie degli elaborati grafici di progetto.

Il distacco tra gli edifici bifamiliari deve essere di almeno 5.00.= mt. (2,50.= mt. dal confine di proprietà).

Al piano terra sulla prima linea tratteggiata dovranno attestarsi le autorimesse (quota minima \pm 0,00.= dalla cunetta stradale).

Lo spazio compreso tra il filo fisso di arretramento di cui sopra e la strada carraia deve essere pavimentato e sistemato a verde secondo le indicazioni e i modelli che verranno forniti dagli Uffici Comunali; comunque non deve essere recintato nè chiuso in nessun modo verso la strada carraia stessa.

A cura degli Uffici Comunali verrà elaborato uno schema della recinzione con le posizioni degli ingressi carrai e pedonali, a cui tutti i progetti edilizi e le realizzazioni dovranno uniformarsi.

Capitolo 3°: norme particolari per le case a palazzina.

Art.8 La casa, destinata alla residenza, è composta da un corpo di fabbrica di tre piani fuori terra, oltre che da un piano interrato destinato a garages e/o vani accessori. L'indice di fabbricazione di ciascun lotto deve essere uno dei seguenti:

- 1,10 mq/mq.
- 1,20 mq/mq.

Nel rispetto dell'indice di cui sopra, il piano terra può essere in parte destinato ad attività commerciali - terziarie per un massimo di 500 mq. di superficie lorda edificabile. In tal caso all'operatore verrà richiesto un

contributo per la realizzazione del parcheggio, prospiciente il lotto, pari al soddisfacimento degli standards pertinenziali.

I costi di manutenzione e relative scadenze di pagamento dei parcheggi pertinenziali dovranno essere stabiliti nella convenzione edilizia di cessione o concessione dell'area.

Inoltre devono essere concordati con gli uffici comunali le sistemazioni esterne e le parti asservite a servitù a uso pubblico.

Art.9 L'edificazione deve attestarsi a forma di C secondo la linea tratteggiata riportata negli elaborati grafici di progetto. Su tale linea, al piano terra, nell'ipotesi che questo venga destinato ad attività commerciali e terziarie deve essere previsto un portico profondo almeno mt. 3,60.= da asservire a uso pubblico.

Il lotto, per quanto riguarda la superficie scoperta, deve essere recintato, pavimentato e sistemato a verde secondo le indicazioni ed i modelli che verranno forniti dagli Uffici Comunali.

Capitolo 4°: norme particolari per la casa a corte.

Art.10 La casa a corte deve essere studiata con un progetto unitario anche se l'esecuzione viene divisa fra vari operatori.

Art.11 L'organismo edilizio prevalentemente destinato alla residenza deve essere composto da quattro corpi di fabbrica: due maggiori a forma di "C" e due più piccoli posti perpendicolarmente tra i primi due. Tutti gli edifici devono essere di quattro piani fuori terra; deve essere inoltre previsto un piano interrato da destinare a garages e/o posti macchina o altri vani accessori. La superficie lorda edificabile massima del lotto è di 16.500 mq.. Nel rispetto dell'edificabilità di cui sopra, il piano terra degli edifici a "C" deve essere, tutto o in parte, destinato ad attività commerciali o terziarie mentre i piani superiori dei due edifici più piccoli possono essere facoltativamente, tutti o in parte, destinati sempre ad attività di tipo terziario. Inoltre, sempre nei limiti della edificabilità massima consentita, al piano terra degli edifici maggiori, l'Amministrazione Comunale può richiedere o consentire la destinazione di alcuni locali a servizi pubblici e/o ad attività di interesse collettivo.

Art.12 L'edificazione, articolata intorno a tre corti, deve rispettare gli allineamenti secondo quanto riportato con linea tratteggiata negli elaborati grafici di progetto. Ai piani superiori è ammessa una sporgenza massima di 1,80.= mt..

Al piano terra secondo le necessità potranno essere previsti portici e passaggi trasversali mentre al piano terra dei due edifici più piccoli deve essere previsto un portico passante - pilotis (con altezza netta fra pavimento e soffitto di 4,50.= mt.) che faciliti al massimo l'accesso alla corte centrale, la quale, contrariamente a quelle laterali complementari alle attrezzature commerciali e terziarie di fatto deve essere intesa come la prosecuzione del vicino giardino pubblico.

Corti, portici e passaggi devono essere asserviti ad uso pubblico.

Il lotto della casa a corte non può essere recintato e i parcheggi pertinenziali delle attrezzature commerciali terziarie devono essere visibili e facilmente accessibili da parte degli utenti del servizio. Per quanto riguarda le superfici scoperte ed asservite ad uso pubblico devono essere pavimentate e sistemate a verde secondo le indicazioni ed i modelli forniti dagli Uffici Comunali.

Capitolo 5°: norme particolari per gli edifici pubblici.

Art.13 La costruzione di edifici a carattere pubblico deve avvenire nel rispetto delle specifiche norme e disposizioni di legge e di quanto previsto dal P.R.G. vigente.

Le indicazioni planivolumetriche riportate nelle planimetrie degli elaborati grafici di progetto hanno valore indicativo.

Per l'edificio contrassegnato dalla sigla EP1 è prevista una edificazione massima di 2.160.= mq. di superficie lorda edificabile, relativi ad un corpo di fabbrica di tre piani fuori terra. E' inoltre consentito realizzare un eventuale piano interrato per una superficie lorda edificabile di 720 mq..

Per l'edificio contrassegnato dalla sigla EP2 è prevista una edificazione massima di 700.= mq. di superficie coperta relativa ad un edificio a portico che in parte può essere anche chiuso.

Per l'edificio contrassegnato dalla sigla EP3 è prevista una edificabilità massima di 400 mq. di superficie coperta.

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

Inoltre, i materiali di finitura delle facciate e dei 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.

Capitolo 6°: norme e disposizioni comuni a tutti i tipi edilizi.

- Art.14** 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 mq. di garages ogni 10 mc. di residenza). Per quanto riguarda gli edifici - o porzione di essi - destinati ad altre funzioni (commercio, terziario, artigianato e 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. Tali spazi potranno essere previsti anche all'esterno del lotto; in tal caso l'Amministrazione Comunale all'atto della convenzione edilizia per la cessione o la concessione dell'area determinerà il contributo relativo al costo dell'opera nonché i costi di manutenzione e le scadenze dei pagamenti.
- Art.15** D'intesa con l'Amministrazione Comunale è possibile proporre per uno o più lotti cedibili una variante complessiva utilizzando altre e diverse tipologie edilizie, purché i lotti cedibili e gli indici di fabbricazione risultanti siano quelli previsti dagli elaborati grafici di progetto e delle presenti norme. In particolare gli Uffici Comunali si riservano di indicare e prescrivere: la disposizione dei nuovi corpi di fabbrica, il numero dei piani degli edifici e gli accessi pedonali e carrai. E' possibile prevedere per i lotti edificabili singoli o bifamiliari due unità abitative, purché vengano mantenute le caratteristiche proprie delle tipologie edilizie. All'interno del singolo lotto la seconda unità abitativa può essere anche all'esterno di quella principale, addossata ai confini di proprietà. L'edificabilità deve essere quella prevista dalle presenti norme con un eventuale incremento massimo del 10% dello scaglione maggiore.
- Art.16** L'indice di fabbricazione viene fissato e resta definitivo con la cessione o la concessione dell'area. Per le case a schiera o bifamiliari è prevista la possibilità di interventi edilizi successivi a quello iniziale, sempre nel limite degli specifici indici di fabbricazione previsti dalle presenti norme e dalla convenzione edilizia.
- Art.17** Il Comune 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:

Tipologia
Edilizia

Edificazione
indici mq/mq
S.L.E.

Allineamenti

Destinazione d'uso

Note

Casa Singola

- 155 mq.
- 190 mq.
- 225 mq.

1 o 2 piani f.t.
eventuale piano
interrato

7,5 mt. dalla stra-
da carraia

Residenza, al piano terra
attività artigianali e
professionali di servizio
da convenzionare Anche 2 unità immo-
ri per ciascun lot-
edificabile

Casa Bifamiliare

lotto CB

- 0,45 mq/mq
- 0,55 mq/mq
- 0,65 mq/mq

1 o 2 piani f.t.
eventuale piano
interrato

5 e 11 mt. dal
limite del lot-
to prospiciente
la strada carraia

Residenza, al piano ter-
ra, attività artigianali
e professionali di ser-
vizio da convenzionare Anche 2 unità immo-
ri per ciascun lot-
edificabile

lotto CB1

2360, 3210, 3790 mq.

lotto CB2

3210, 3920, 4640 mq.

Casa a palazzina

- 1,10 mq./mq.
- 1,20 mq./mq.

3 piani fuori ter-
ra

Servizi pubblici di quar-
tiere

Casa a corte

- 16.500 mq./mq.

4 piani fuori ter-
ra

Residenza, al piano terra
attività commerciali, ter-
ziarie ed eventuali servi-
zi pubblici o attività di
interesse collettivo Piazza - portici -
lotis assoggettati
uso pubblico.

Edificio pubblico
contrassegnato con
la sigla EP1

- 2.160 mq./mq.
- (eventuale piano
interrato per altri
720 mq./mq.)

3 piani fuori ter-
ra

Servizi pubblici di quar-
tiere

Edificio pubblico
contrassegnato con
la sigla EP2(portico)coperta

- 700 mq./mq. di
superficie
coperta

Servizi pubblici di
quartiere

Il portico può ess-
anche chiuso

Edificio pubblico
contrassegnato con
la sigla EP3

- 400 mq./mq. di
superficie
coperta

Servizi pubblici di
quartiere