



# COMUNE DI BRESCIA

INTERVENTI SPECIALI SUL TERRITORIO

UFFICIO S. POLO

PIANO DI ZONA A/17 SAN POLO  
VARIANTE PLANIVOLUMETRICA  
COMPARTO C

AI SENSI DELL' ART. 34 DELLA LEGGE N° 865/71

NORME  
DI ATTUAZIONE

PROGETTISTA

Arch. R. Scarsato

DISEGNATORE

Dis. R. Egidi

SCALA

DATA Novembre 1994

TAVOLA

2

Norme di attuazione del Piano di Zona A/17 San Polo

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

Capitolo 1° : norme generali

Art. 2 L'edificazione dovrà rispettare le indicazioni planivolumetriche riportate nelle tavole 7a,7b,7c,7d e 7e 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 nelle tavole 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 Le caratteristiche tecniche degli edifici e delle abitazioni dovranno essere quelle previste dalla legge 2 luglio 1949 n. 408 e successive modificazioni ed

integrazioni, e per gli interventi fruanti 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 2°: norme particolari per le case a schiera

Art. 6 Le case destinate alla residenza devono essere di due piani fuori terra, con quota massima dell'intradosso dell'ultima soletta di mt. + 6,20.

E' inoltre consentito realizzare un piano interrato da destinare a vani pertinenziali. Il garage o posto macchina deve essere previsto al piano terra, alla quota + 0.00 dalla cunetta della strada carraia.

L'indice di fabbricazione massimo, deve essere uno dei seguenti:

- per i lotti contrassegnati  
dalla sigla CS1-CS2-CS3-CS4-CS5-CS6-CS7 : -0,85 mq/mq  
-1,00 mq/mq  
-1,20 mq/mq
- per i lotti contrassegnati  
dalla sigla CS8-CS9 : -1,25 mq/mq  
-1,45 mq/m

All'interno di uno o più lotti cedibili le singole case a schiera possono avere dimensioni diverse, purchè la media rientri negli indici di fabbricazione di cui sopra.

Art. 7 L'edificazione deve rispettare al piano terra l'arretramento minimo di mt. 5,00 dal confine del lotto prospiciente il marciapiede pubblico. Lo spazio risultante tra l'abitazione e il marciapiede pubblico, potrà essere recintato ad esclusione di quello, che unitamente alla superficie del garage, rispetta lo standard previsto dalla legge del 24 marzo 1989 n. 122. Sulle facciate di testa degli edifici a schiera è possibile prevedere vedute, solo nel caso che distino almeno mt. 10,00 dai corpi di fabbrica circostanti. Inoltre, gli Uffici Comunali, forniranno uno schema delle recinzioni dei giardini individuali con la posizione degli ingressi pedonali.

### Capitolo 3 : Norme particolari per gli edifici condominiali

Art. 8 Gli edifici destinati alla residenza si articoleranno in corpi di fabbrica di cinque piani fuori terra:

- per i lotti contrassegnati dalla sigla EC1 dovranno essere previsti due edifici collegati da un corpo più basso (2-3 piani fuori terra);
- mentre per i lotti contrassegnati dalla sigla EC2 dovrà essere previsto un unico corpo di fabbrica.

In entrambi i lotti dovrà essere previsto un piano interrato da destinare a box o posti macchina e a vani di pertinenza degli alloggi.

L'edificabilità prevista è di:

- mq. 4.300 di S.L.E. per i lotti contrassegnati dalla sigla EC1;
- e mq. 1.523 di S.L.E. per i lotti contrassegnati dalla sigla EC2.

Si precisa che nel caso di più operatori assegnatari di un singolo lotto, l'intervento edilizio dovrà essere unitario.

Inoltre l'Amministrazione Comunale si riserva di chiedere soluzioni architettoniche e volumetriche uguali per tutti sette i lotti contrassegnati dalle sigle EC1 ed EC2.

Art. 9 Gli edifici dovranno attestarsi sulle linee tratteggiate e rispettare le fasce di inedificabilità riportate nella tavola n. 7d degli elaborati grafici di progetto, in particolare:

- per i lotti contrassegnati dalla sigla EC1 l'edificazione dovrà rispettare mt. 5,00 dal confine sud, mentre si dovrà attestare sul confine del lotto prospiciente la strada principale d'accesso;
- per i lotti contrassegnati dalla sigla EC2 l'edificazione dovrà essere arretrata rispetto la strada principale d'accesso e dovrà rispettare le fasce di inedificabilità di mt. 5,00 dal confine sud e di mt. 8,00 dal confine opposto alla strada carraia.

Gli accessi carrai ai lotti andranno previsti secondo l'indicazione riportata nella tavola 7d degli elaborati grafici di progetto. Per il lotto contrassegnato dalla sigla EC1 i due accessi possono essere alternativi uno rispetto all'altro.

#### Capitolo 4 : Norme particolari per gli edifici esistenti

- Art. 10 Ogni organismo edilizio deve essere studiato con un progetto unitario anche se l'esecuzione viene divisa tra vari operatori.
- Art. 11 Il progetto unitario deve definire: la destinazione d'uso degli ambienti ed il tipo di intervento ammesso (opere di manutenzione, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione), secondo quanto previsto dagli artt. 3,4 delle norme di attuazione del P.R.G. vigente e nel rispetto dei valori ambientali e tipologici dell'organismo edilizio.  
All'atto del rilascio delle Concessioni Edilizie verrà definito il lotto di pertinenza che, unitamente all'immobile esistente, verrà ceduto.
- Art. 12 E' ammessa la destinazione d'uso a residenza, a servizi pubblici e ad attività commerciali terziarie.

#### Capitolo 5: Norme per le attrezzature e servizi pubblici di quartiere

- Art. 13 Nelle aree destinate ai servizi pubblici quali: verde pubblico attrezzato per il gioco e attività sportive sarà possibile prevedere edifici di nuova costruzione di supporto e miglioramento dei servizi.

*Allegato 2-10*

#### Capitolo 6 : Norme e disposizioni comuni a tutti i tipi edilizi

- Art. 14 Sempre nei limiti di edificabilità riportati nell'art. 6 e art. 8, le abitazioni 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. 5; comunque non potranno essere svolte in alloggi usufruenti di mutui agevolati destinati alla residenza.
- Art. 15 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 devono essere segnalati e facilmente accessibili al pubblico.

Art. 16 L'edificazione deve rispettare tutti i requisiti previsti dalle vigenti norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

Art. 17 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. 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: 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.

Art. 20 L'Amministrazione Comunale richiede, unitamente agli elaborati necessari al rilascio della concessione edilizia, la descrizione di alcuni 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. 21 Gli allineamenti, indicati nella tavola n. 7d, dovranno adeguarsi alle distanze dal confine stradale prescritte dalle norme del codice stradale vigente.