

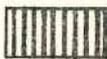
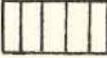
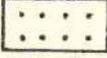
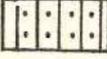
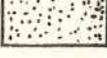
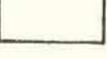


Comune di Brescia

Piano Regolatore Generale

(decreto 31 agosto 1961)

Legenda e simboli del Piano Regolatore Generale

	NUCLEO ANTICO (CITTA' e FRAZIONI)	C	CENTRI DI VITA (ZONE COMMERCIALI)
	NUOVO CENTRO RAPPRESENTATIVO	SP	SERVIZI PUBBLICI
	ZONE INTENSIVE	A	STAZIONI AUTOLINEE
	ZONE SEMINTENSIVE	E	ESPOSIZIONI
	ZONE ESTENSIVE	m	MERCATO ALL'INGROSSO
	ZONE RADE (X)		SCUOLE SECONDARIE
	ZONE COLLINARI		ATTREZZATURE SPORTIVE
	ZONE MISTE		ATTREZZATURE OSPEDALIERE
	ZONE INDUSTRIALI		ATTREZZATURE MILITARI
	ZONE A VERDE PUBBLICO		CHIESE PARROCCHIALI
	ZONE PER ATTREZZATURE COLLETTIVE		ASILI SCUOLE ELEMENTARI
	ZONE AGRICOLE	++++	LIMITE DELLA ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE
	NUOVI ALLINEAMENTI STRADALI		LIMITE DELL'EDIFICAZIONE LUNGO LE STRADE
			

NORME URBANISTICO-EDILIZIE

DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Titolo I - PARTE GENERALE

ART. 1. — Tutto il territorio comunale si intende interessato, o per allineamento o per azionamento, dal Piano Regolatore Generale, nei modi indicati nelle corrispondenti planimetrie in scala 1 : 5000 e 1 : 2000.

L'esecuzione del piano avverrà:

- a) mediante piani particolareggiati a norma dell'articolo 13 e seguenti della Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150; tali piani particolareggiati saranno studiati secondo le esigenze pubbliche e private in armonia con le possibilità ed il programma finanziario del Comune;
- b) secondo gli allineamenti stradali e le prescrizioni di zona indicati nelle planimetrie suaccennate o stabilite dai piani particolareggiati; in tutte le zone la fabbricazione non potrà essere consentita se i relativi progetti non saranno redatti in conformità alle prescrizioni di zona.

ART. 2. — I piani particolareggiati dovranno inserirsi nelle maglie del Piano Regolatore Generale e seguirne le norme generali dell'azionamento (vedere Planimetria in scala 1 : 5000).

ART. 3. — Il Comune potrà adottare norme speciali per quanto riguarda la disposizione sia planimetrica che volumetrica ed il carattere architettonico degli edifici che dovessero sorgere in fregio a piazze, slarghi di strade a calibro non costante e per edifici che dovessero sorgere in vicinanza di fabbricati di particolare pregio artistico o di interesse storico, oltre alle prescrizioni ed ai vincoli di cui alla legge 1° giugno 1939 numero 1089 e alla legge 29 giugno 1939, n. 1947 e ciò allo scopo di tutelare l'aspetto estetico del quadro urbano e paesistico.

ART. 4. — In caso di costruzione, ricostruzione o di notevole trasformazione di edifici, il Comune potrà, senza ricorrere all'adozione di un Piano

Particolareggiato, imporre la rettifica di allineamenti tortuosi, oppure l'arretramento in relazione alle esigenze del traffico, purchè non in contrasto con le spiccate caratteristiche ambientali.

ART. 5. — I Piani di lottizzazione, da presentarsi a norma dell'art. 28 della legge Urbanistica, dovranno estendersi a tutti i terreni compresi nell'isolato previsto dal P.R.G. o ad una porzione organica di esso e, nel rispetto delle norme di edificabilità dettate per la zona, dovranno precisare la eventuale rete stradale interna, la suddivisione in lotti, le caratteristiche particolari delle costruzioni, gli arretramenti, le altezze massime e tutti quegli altri elementi urbanistici necessari, o che saranno richiesti, per dare una chiara visione del quartiere previsto.

ART. 6. — In relazione all'applicazione delle presenti norme di attuazione del Piano non sono ammessi frazionamenti di aree fabbricate o fabbricabili che dovessero rendere irregolare un edificio preesistente.

ART. 7. — I tracciati stradali già parzialmente delineati per nuove costruzioni, saranno considerati come confermati dove non sia diversamente ed esplicitamente stabilito dal Piano Regolatore Generale.

ART. 8. — Le zone del territorio comunale non vincolate dal P.R.G. a specifiche destinazioni (vedere planimetria in scala 1 : 5000, zone senza segni convenzionali) devono intendersi come « zone agricole » e sottoposte alla regolamentazione per tali zone previste nelle presenti norme urbanistico-edilizie di attuazione del Piano.

ART. 8.-bis — Nelle opere e costruzioni di ogni genere da eseguirsi lungo le strade di altri Enti, oltre che le norme e le previsioni di P.R.G., dovranno essere rispettate tutte le disposizioni e i regolamenti adottati dagli Enti medesimi per la tutela delle proprie strade.

Titolo II - PARTE SPECIALE

ART. 9. — Il territorio comunale è suddiviso in zone destinate a:

- residenza intensiva, semintensiva, estensiva, e rada;
- centri di vita;
- edifici per attrezzature collettive e per servizi pubblici;
- fabbricazione mista;
- industrie;
- verde (pubblico, igienico-sportivo, privato vincolato);
- agricoltura.

Per ciascuna di esse sono fissate le relative caratteristiche edilizie urbanistiche.

Nucleo antico.

Il nucleo antico della città è delimitato dalle vie: XX Settembre, XXV Aprile, F.lli Lechi, F. Turati, Pusterla, L. da Vinci, N. Tartaglia, F.lli Ugoni.

L'edificazione entro il nucleo antico deve attenersi:

- 1 - alle indicazioni della planimetria in scala 1 : 2000 che definiscono i nuovi allineamenti stradali e i vincoli paesaggistici indicati dai coni panoramici;
- 2 - alle norme stabilite dai vari Piani Particolareggiati di esecuzione;
- 3 - al rispetto del rapporto massimo tra la superficie coperta e la superficie del lotto (2/3);
- 4 - alla ricorrenza della quota di gronda degli edifici adiacenti oppure alla media delle quote di gronda degli edifici suddetti oppure al rispetto della quota di gronda di uno di essi in relazione al carattere ambientale;
- 5 - alla possibilità, sentito il parere della Direzione Musei per costruzioni a carattere esclusivamente commerciale, assistenziale, culturale, di svago e divertimento, di occupare totalmente l'area del cortile interno, purché le costruzioni occupanti il cortile siano di un solo piano fuori terra, (h max m. 4,50) e si trovino entro la zona delimitata dalle Vie: G. Rosa, Cavour, Moretto, S. Croce, Malvezzi, Dante, Pace, Battaglie, Carmine, Pulusella, S. Chiara, Contini;
- 6 - al rispetto, evidentemente, del Regolamento Edilizio.

Entro il nucleo antico come pure in tutte le zone residenziali, l'edilizia deve essere destinata a residenza, ad attività commerciali, professionali, culturali, assistenziali. Possono essere ammessi depositi, magazzini, autorimesse pubbliche e private, edifici di uso pubblico e l'artigianato non molesto.

Fascia marginale al nucleo antico.

ART. 10. — Questa zona è racchiusa entro la ferrovia Milano-Venezia, l'area dello stadio Rigamonti e le Vie: Piave, Duca d'Aosta, Valarini, XXV Aprile, XX Settembre, F.lli Ugoni, Milano, Donegani, Vantini, Italia, Somalia.

Gli isolati sono delimitati da un tessuto stradale già definito e l'edilizia, nei diversi settori, ha assunto caratteristiche varie di modo che le costruzioni nuove debbono uniformarsi al tipo edilizio già in atto per ogni isolato o gruppi di isolati.

Norme di edificabilità per i seguenti settori:

a) Settore compreso tra la via Zara, via XX Settembre, via Inganni, continuazione ideale di via Pittori Paglia, Ferrovia;

Settore compreso tra la via Milano, via M. Franchi, via R. Vantini, viale d'Italia, via P. Da Cemmo, via F.lli Ugoni;

- 1 - Rapp. max. tra la sup. coperta e la sup. del lotto 1/2;
- 2 - Volume max costruibile mc/mq 6,5;
- 3 - Altezza max secondo il Regolamento Edilizio vigente;
- 4 - Distanza minima delle fronti principali dai confini di proprietà $d = h/2$;
- 5 - Eventuale distacco delle testate dai confini di proprietà $d = 1/4$ di h (minimo);

L'area libera regolarmente potrà essere coperta per un terzo con edilizia dell'altezza massima di m. 3.00.

b) Settore compreso tra la via Cadorna, via Duca d'Aosta, via Mantova, Ferrovia;

Settore compreso tra la via Tagliamento, via Piave, via Merici;

Settore compreso tra via P. Da Cemmo, viale d'Italia, via Eritrea, via F.lli Ugoni;

- 1 - Rapp. max tra la sup. coperta e sup. del lotto 1/3;
- 2 - Volume max costruibile mc/mq. 4,5;
- 3 - Altezza max uguale alla larghezza stradale e non superiore a m. 17,50;
- 4 - Distanza delle fronti principali dai confini di proprietà $d = h/2$;
- 5 - Eventuali distacchi delle testate dai confini di proprietà $d = m. 5.00$ (minimo);

c) Settore compreso tra la via XXV Aprile, via Inganni, continuazione ideale di via Pittori Paglia, Ferrovia, via Cadorna, via Duca d'Aosta, via Valarini, piazzale C. Mombello;

Settore compreso tra la via Piave, via Tagliamento, via A. Merici, vecchio Stadio comunale, Ferrovia, via Mantova;

- 1 - Rapp. max tra la sup. coperta e la sup. del lotto 1/4;
- 2 - Volume max costruibile mc/mq. 2,5;

- 3 - Altezza max: piani fuori terra tre;
- 4 - Minima distanza degli edifici dai confini di proprietà m. 5,00 e dai fili stradali m. 3,00.

Zone residenziali ad edilizia semintensiva.

ART. 11. — Comprendono tre tipi di edilizia:

- a) Costruzioni in zone già caratterizzate da edilizia di tipo chiuso con cortili tradizionali;
- b) costruzione di tipo semi aperto;
- c) costruzioni di tipo aperto.

Norme di edificabilità comuni ai tre tipi:

- 1 - Rapporto max tra la sup. coperta e la sup. del lotto 1/3;
- 2 - Volume max costruibile mc/mq. 4,5 (territoriale);
- 3 - Altezza max degli edifici m. 17,50;
- 4 - Altezza in relazione alla larghezza stradale $h = L$.

Norme particolari.

per il tipo a): ampiezza del cortile secondo il R.E.

per il tipo b): distanza minima fra le fronti e i limiti di proprietà $D = h/2$;
distanza minima delle testate dai confini:
zero oppure m. 5,00 (in ogni caso la distanza minima tra le testate, quando si verifica il distacco, non deve essere inferiore di m. 10,00).

per il tipo c): distanza minima fra le fronti $d = h$;

distanza minima fra le fronti e i limiti di proprietà $d = h/2$;
distanza minima delle testate dai confini: zero oppure m. 5,00 (il distacco in ogni caso deve essere di m. 10,00).

Lo sviluppo delle fronti su strada deve essere di massima non superiore a m. 40,00.

Per i tipi b) e c) le aree libere potranno essere coperte per 1/3 da costruzioni basse (h max m. 3,00) destinate ai servizi delle case, autorimesse. Tali costruzioni possono sorgere anche a contatto del limite di proprietà; sempre però in arretrato rispetto i fili stradali di almeno m. 10,00.

Zone residenziali ad edilizia estensiva.

ART. 12. — Comprendono tre tipi di edilizia:

- a) case singole;
- b) case binate;
- c) case a schiera o a cortina continua.

Norme di edificabilità comuni ai tre tipi.

- 1 - Rapporto max fra la sup. coperta e la sup. del lotto 1/4;
- 2 - Volume max costruibile mc/mq. 2,5 (territoriale);
- 3 - Altezza degli edifici m. 12,00;
- 4 - Altezza degli edifici in relazione alla larghezza stradale $h = L$.

La volumetria può essere sviluppata a maggiori altezze, ferme restando le norme relative all'indice di edificabilità, quando lo sviluppo a determinate altezze sarà proposto in base ai piani urbanistici su aree sufficientemente estese ed organiche con la garanzia di maggiori spazi liberi convenientemente sistemate a giardino e a campi da gioco per ragazzi.

Norme particolari:

per il tipo a): Distanza minima dai fili stradali m. 5,00;
Distanza minima dai confini m. 5,00;
Superficie minima dei lotti mq. 600.

per il tipo b): Distanza minima dai fili stradali m. 5,00;
Superficie minima dei lotti m. 500;

per il tipo c): Distanza minima dai fili stradali m. 5,00;
Superficie minima dei lotti mq. 400.

Per questo caso lo sviluppo delle fronti su strada deve essere di massima non superiore a m. 40,00.

per i tipi a) e b): Distacco tra edificio ed edificio m. 10,00 (minimo).

In particolari zone dell'aggregato urbano es. Urago Mella, Stocchetta, Conicchio, S. Bartolomeo, Calonvico, S. Polo, Folzano, Fornaci e località analoghe le superfici minime dei lotti potranno scendere rispettivamente per il tipo a) a mq. 450, per il tipo b) a mq. 400, per il tipo c) a mq. 350.

Il rapporto tra la superficie coperta e la superficie del lotto in questi casi non può essere superiore a 1/4; le distanze dei fabbricati dal filo stradale non potranno essere minori di m. 3,00, mentre le distanze dai confini di proprietà non potranno essere inferiori ai m. 4,00.

Edilizia rada collinare.

- ART. 13. —
- 1 - Rapporto massimo tra la superficie coperta e la superficie del lotto 1/10;
 - 2 - Altezza massima m. 11,00 misurata dal piano di spiccato più basso (due piani abitabili);

- 3 - Distanza minima dall'asse stradale m. 10,00;
- 4 - Distanza minima dai confini di proprietà m. 7,50.

Zone a fabbricazione mista.

ART. 14. — Ove sono tollerate accanto a costruzioni residenziali attività artigianali ed industriali non moleste e non nocive.

Norme di edificabilità:

- 1 - Rapporto max fra superficie coperta e superficie del lotto 1/2.
L'area libera può essere coperta per un terzo da costruzioni basse con altezza max m. 4,00.
- 2 - Volume max mc/mq. 4,5 (territoriale).
- 3 - Altezza max m. 12,00.
- 4 - Arretramento rispetto i fili stradali zero oppure m. 3,00.
- 5 - Alle costruzioni di carattere residenziale, per quanto si riferisce alle distanze dai fili stradali e dai limiti di proprietà, si applicano le corrispondenti norme delle zone residenziali ad edilizia semintensiva.

Zone industriali.

ART. 15. — Edilizia per industrie e depositi (ammessa la residenza per il personale di servizio).

Norme di edificabilità:

- 1 - Rapp. max tra la sup. coperta e la sup. del lotto 3/5;
- 2 - Arretramento minimo dai fili stradali m. 10,00 salva altra indicazione stabilita nelle planimetrie di P.R. in scala 1 : 5000.

A) Nuovo centro di vita

ART. 16. — A sud della ferrovia (edilizia intensiva di tipo aperto e semiaperto).

- 1 - Volume massimo costruibile mc/mq. 6,5 (territoriale);
- 2 - Altezza massima degli edifici in relazione alla larghezza stradale oppure agli spazi liberi antistanti $h = L$;
- 3 - Distanza minima delle facciate dai confini di proprietà $d = h/2$;
- 4 - Distanza minima delle testate dai confini di proprietà $d = h/4$.

B) Zone X.

ART. 17. — Nelle zone verdi private vincolate indicate con la lettera X nelle planimetrie di P.R.

in scala 1 : 5000, l'edificazione può essere ammessa solo in relazione a Piani Particolareggiati volumetrici nei quali la volumetria concentrata in particolari settori non superi i mc. 1,5/mq. (territoriale) e lasci ampie superfici a verde a lato delle strade marginali e tra i vari raggruppamenti residenziali da sistemare a giardino.

Tali superfici sistemate a verde non dovranno essere inferiori alla metà delle superfici vincolate.

Zone destinate ad edifici per attrezzature collettive e per servizi pubblici.

ART. 18. — Nelle aree contraddistinte in planimetria 1 : 5000 col segno convenzionale del reticolo il Comune si riserva di stabilire, caso per caso, la forma planimetrica e la volumetria dei singoli edifici.

Sulle aree destinate ai centri di vita di zona (c) dovranno avere sede prevalentemente: negozi, uffici, sedi per istituzioni ed associazioni varie, ambulatori, mercati, magazzini di vendita, banche, ristoranti, locali di svago e di divertimento.

La residenza può essere ammessa subordinatamente alle altre necessità. Le norme di edificazione da applicarsi sono simili a quelle delle zone semintensive: punti 1), 2), 3), 4).

Zone destinate a verde pubblico per giardini.

ART. 19. — Nelle aree contraddistinte in planimetria 1 : 5000 con il segno grafico corrispondente alla punteggiatura irregolare destinate a verde pubblico sono ammesse le sole costruzioni di attrezzature che a giudizio della Amministrazione Comunale siano strettamente inerenti alla destinazione d'uso dell'area stessa (chioschi, caffè, edicole) oppure quelle specificate con gli appositi segni convenzionali.

Zone agricole.

ART. 20. — Nelle zone destinate a verde agricolo, riconoscibili nelle planimetrie 1 : 5000 come zone libere senza alcun segno convenzionale, interposte o no tra le varie zone residenziali e industriali, sono consentite:

- a) costruzioni al servizio dell'agricoltura (cioè edifici delle aziende rurali);
- costruzioni residenziali, semi rurali e artigianali;
- costruzioni per attività orticole, floricole;
- senza alcun obbligo del Comune di provvedere integralmente o parzialmente ai pubblici servizi.

Norme di edificabilità:

Volume max mc. 0,5/mq.;

Rapporto max tra la superficie coperta e la superficie a disposizione 1/15;

Distanza minima delle costruzioni dai confini di proprietà e dai fili stradali m. 10,00.

- b) costruzioni per attività assistenziali;
costruzioni per attività culturali;

costruzioni inerenti alle attività degli autotrasportatori.

Norme di edificabilità:

Volume max mc. 1/mq.;

Rapporto max tra la superficie coperta e la superficie a disposizione 1/8;

Distanza minima delle costruzioni dai confini di proprietà e dai fili stradali m. 10,00.

NORME INTERPRETATIVE

- 1 - **Volume:** Il volume della costruzione si deve intendere a partire dalla quota del marciapiede (nel caso di marciapiede in pendenza, lo 0,00 sarà la media delle quote) sino alle quote dell'intradosso dell'ultimo solaio.

Il vuoto dei portici aperti di uso pubblico, ricavato al piano terreno dei fabbricati, sarà dedotto dal volume della costruzione.

- 2 - **Area coperta:** Area coperta è l'area occupata da qualsiasi costruzione che si elevi al disopra della quota 0,00, escluse le autorimesse private.

- 3 - **Densità territoriale:** Il computo della densità territoriale si fa annettendo all'area del lotto la metà delle superfici stradali che lo lambiscono.

L'incremento di area massimo ammissibile non potrà, in ogni caso, essere superiore alla metà dell'area del lotto .

Nel computo delle larghezze stradali non si considerano gli spazi occupati da giardini pubblici e canali.

Nel caso di piazze, si considera un tracciato immaginario derivandolo da quello delle strade che vi si immettono.

- 4 - **Edifici di particolare interesse:** E' in facoltà del Sindaco consentire costruzioni in deroga alle tipologie edilizie fissate nelle presenti norme urbanistico-edilizie per quanto concerne le altezze degli edifici e l'estensione dell'area coperta, con la osservanza delle norme di legge vigenti e con i criteri per l'esercizio di detta facoltà stabiliti dal Regolamento Edilizio.

- 5 - **Altezza dei fabbricati:** Con la lettera h si intende l'altezza massima consentibile nella zona.

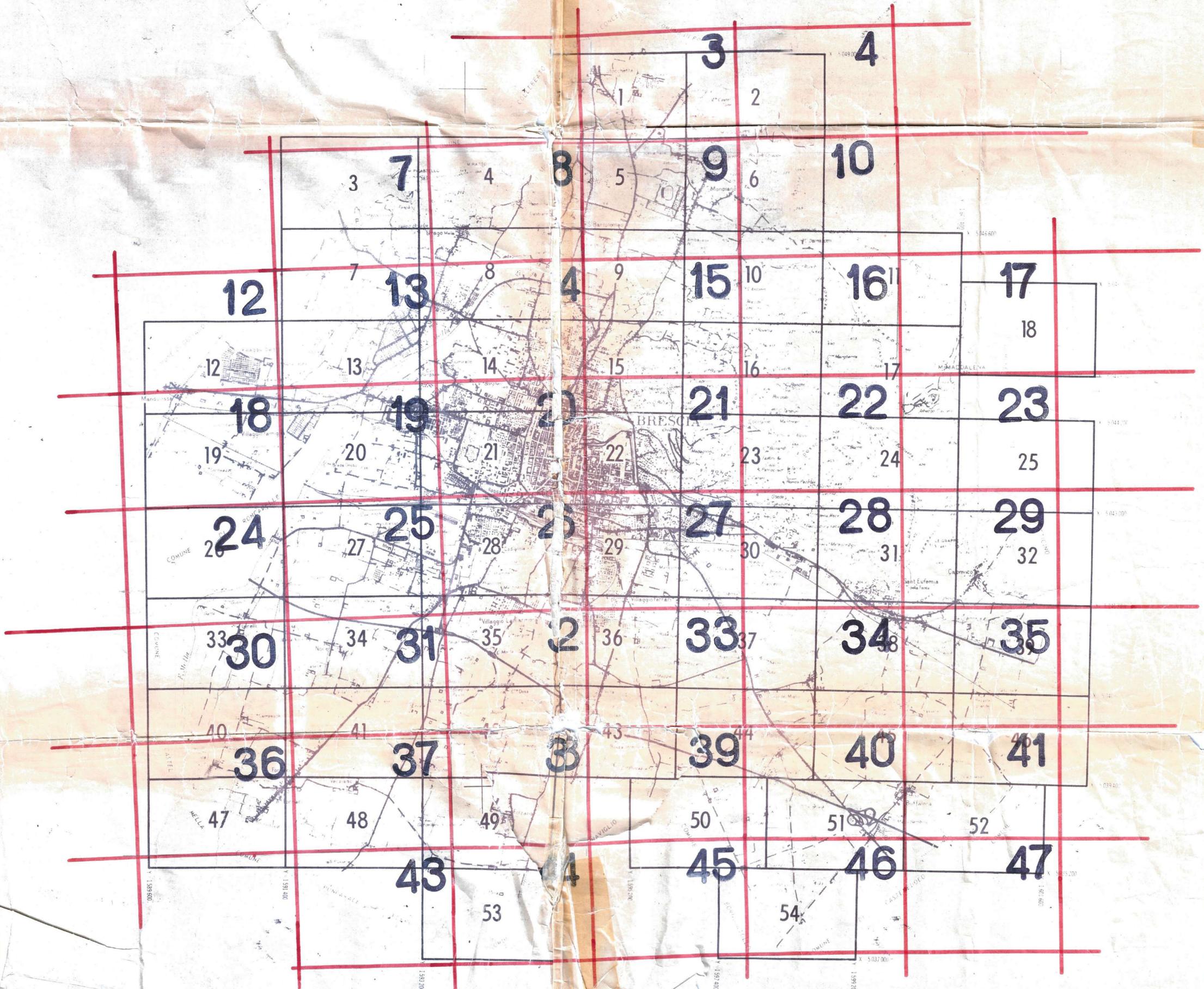
- 6 - **Distacchi tra gli edifici:** La distanza prevista dai confini deve essere osservata rispettivamente dall'una e dall'altra parte il che porta il distacco tra edificio ed edificio alla somma delle distanze previste da ogni fabbricato al confine.



COMUNE DI BRESCIA

QUADRO UNIONE DEI FOGLI

SCALA 1:25000



2

1

CELLATICA

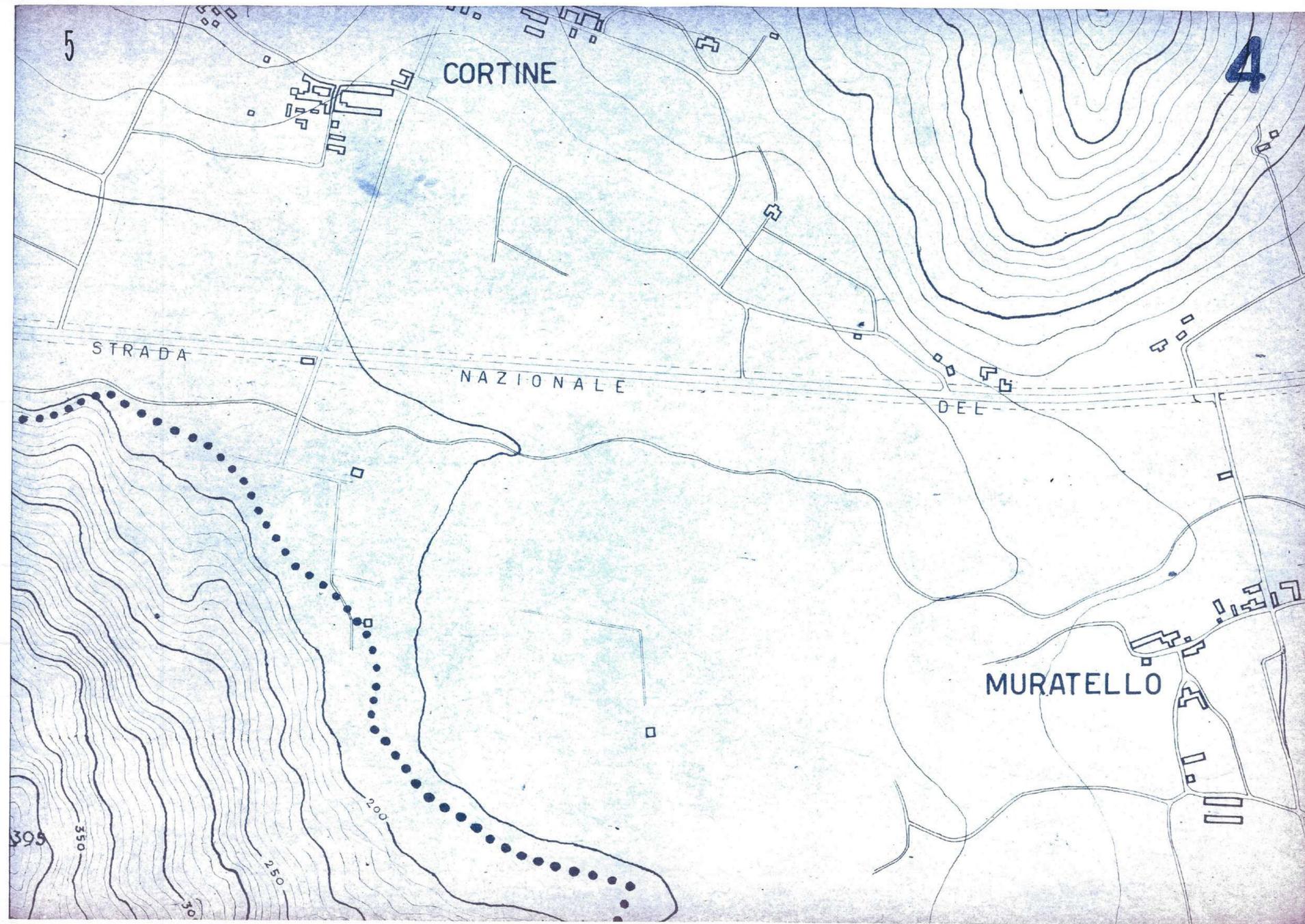
325
CAMPIA

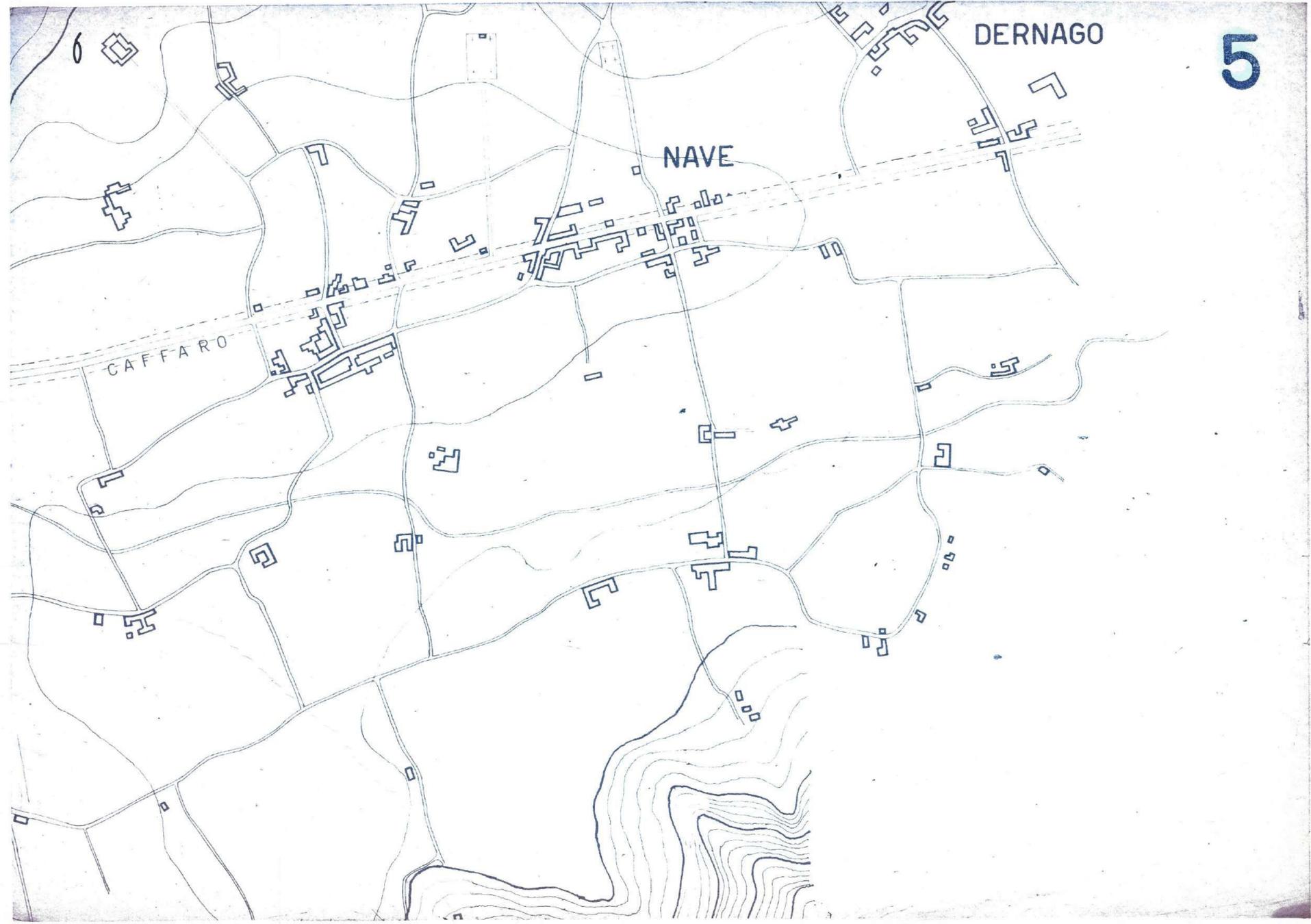
331



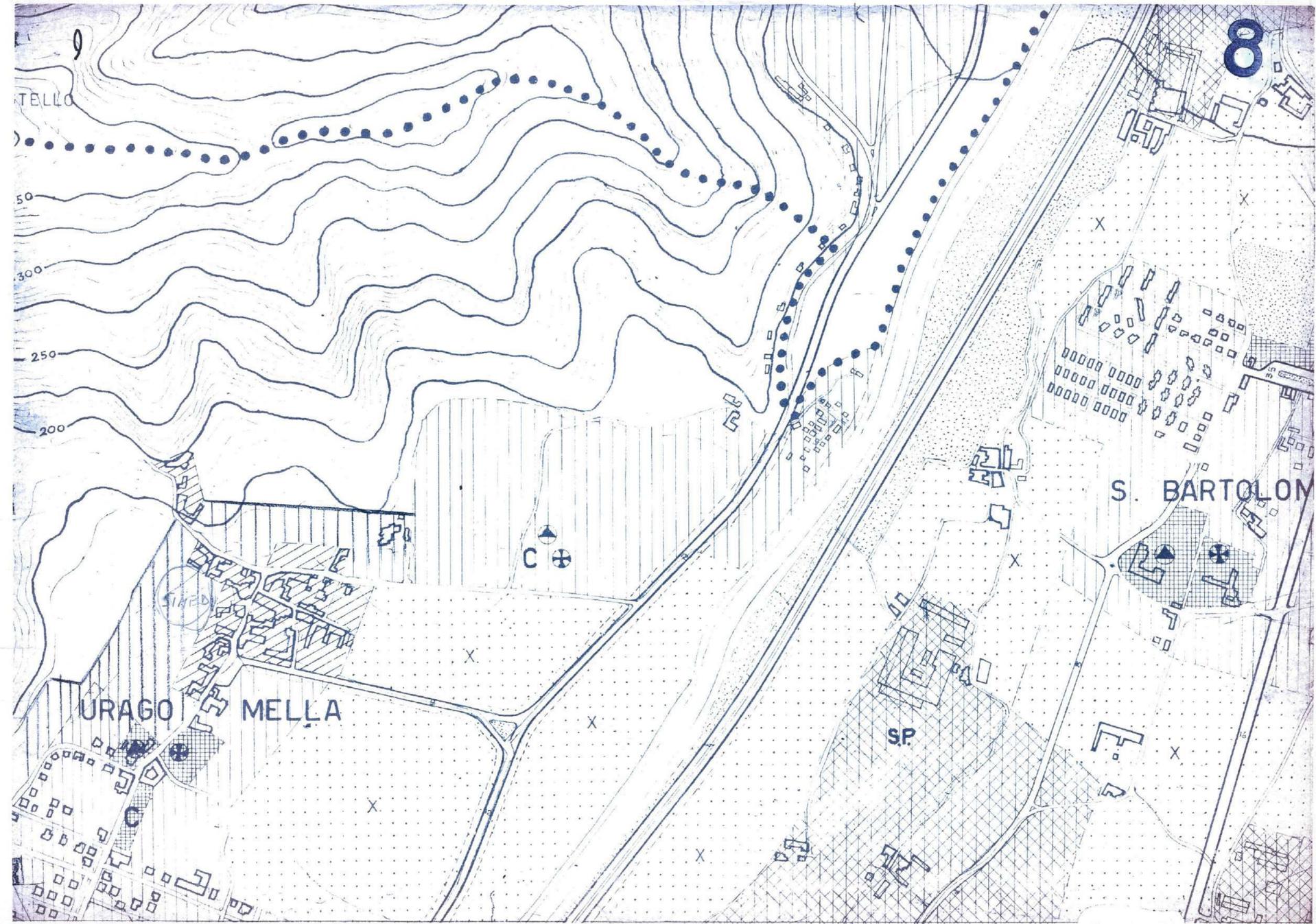




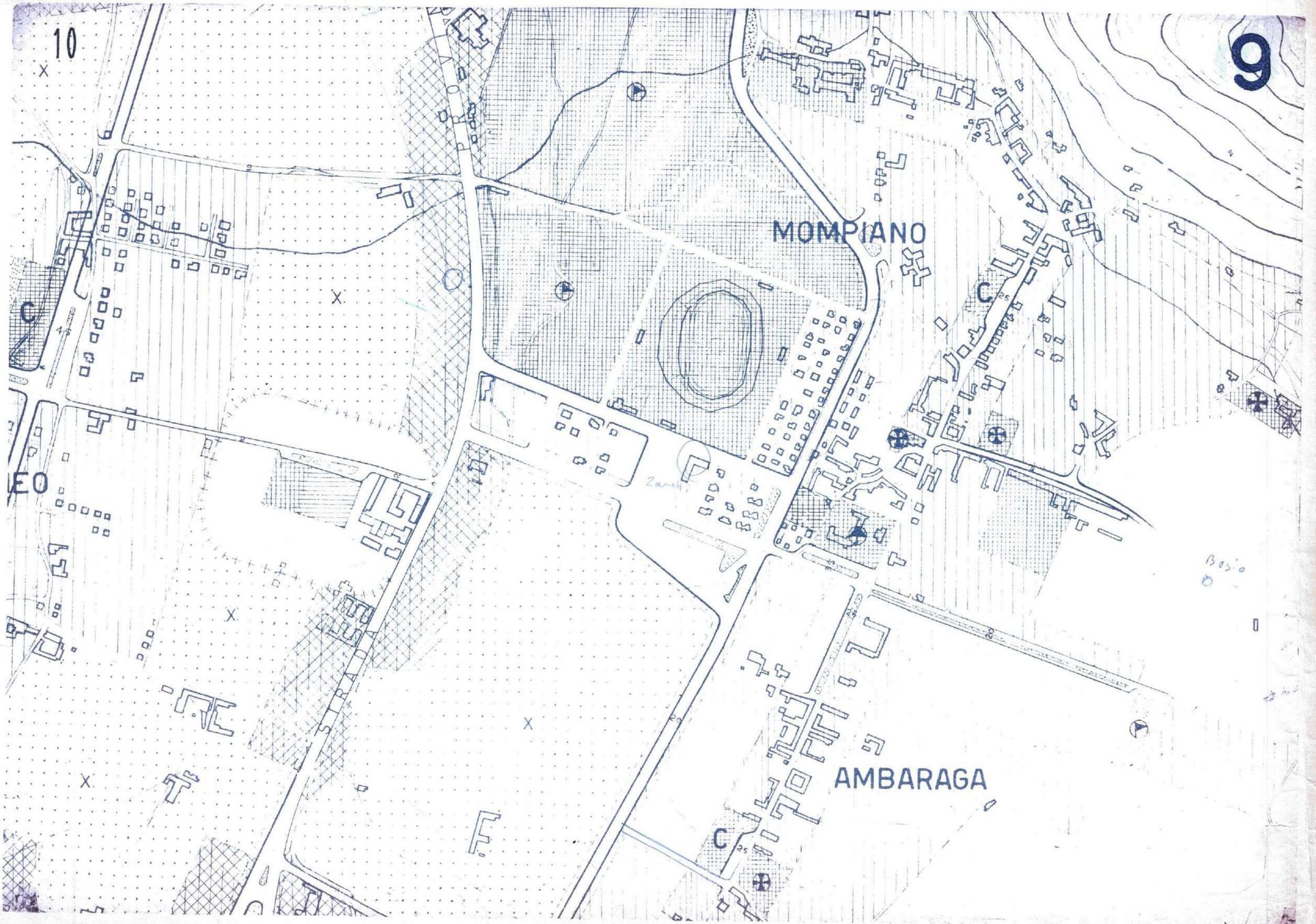








GEM



10

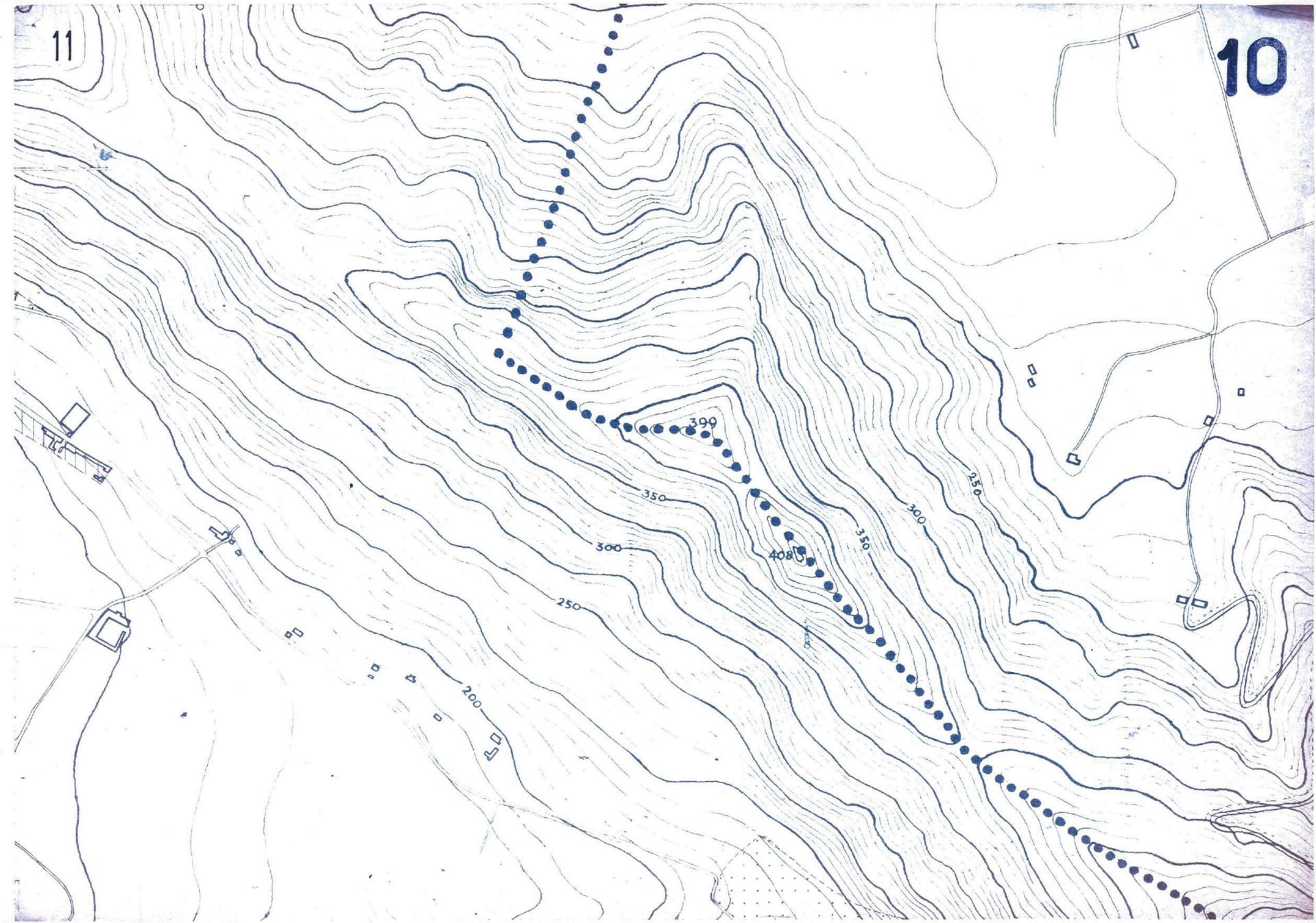
9

MOMPIANO

LEO

AMBARAGA

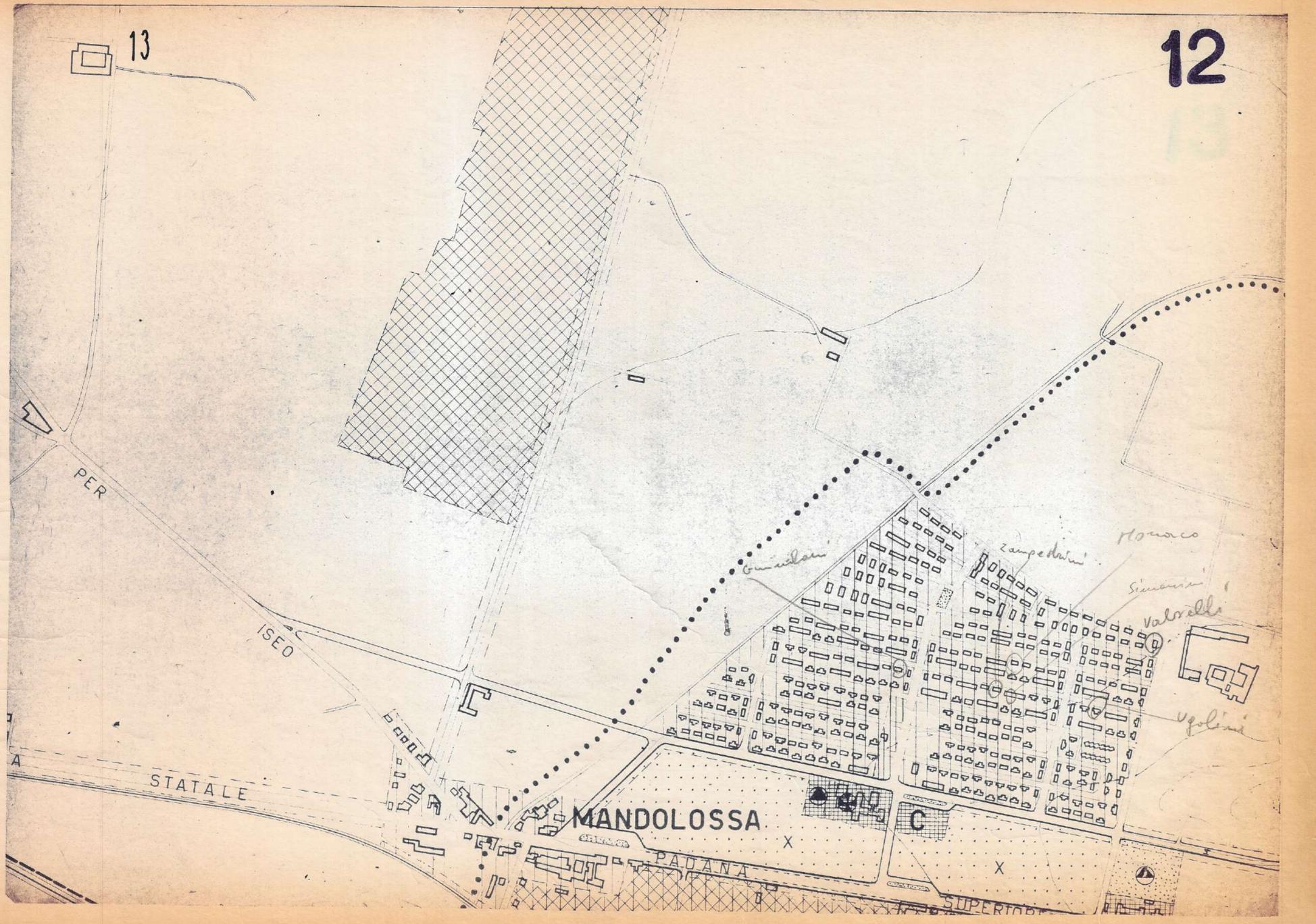
Baso



12

11





13

12



PER

ISEO

STATALE

MANDOLOSSA

PADANA

SUPERIOR

Gumilari

Zampetani

Honaco

Simone

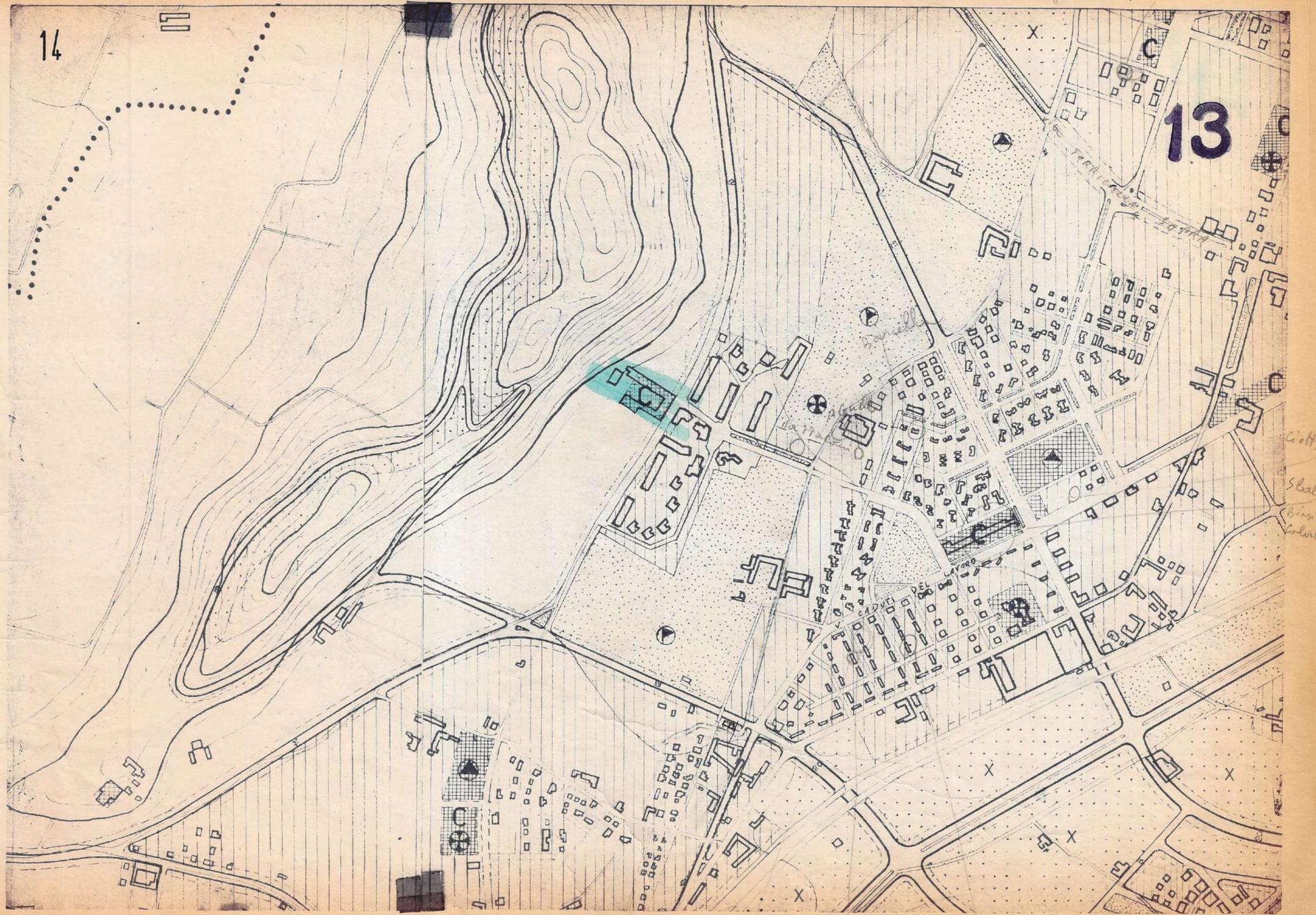
Valvelli

Ugolini

X

C

X



14

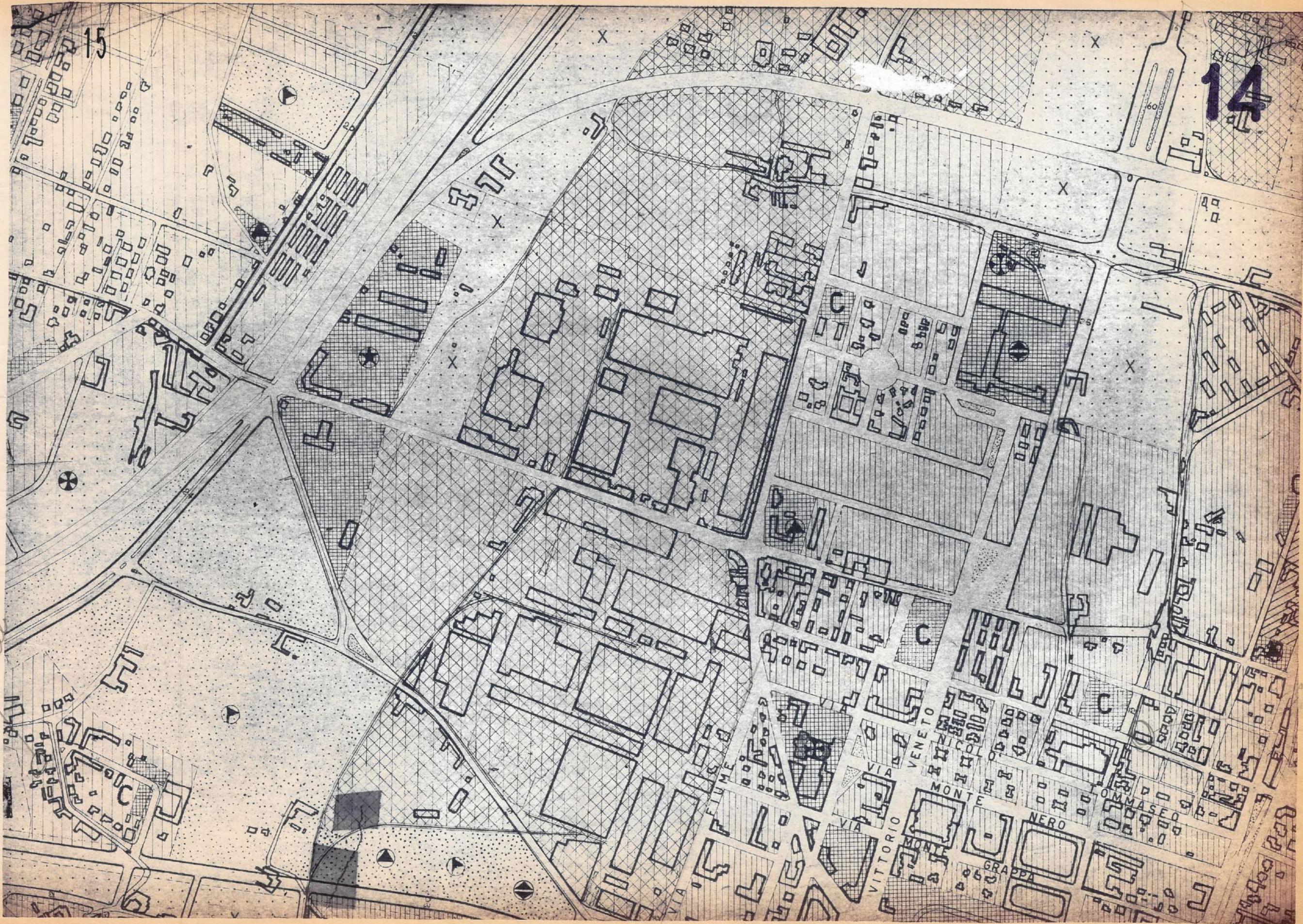
13

Harri

Scale
1:1000
1 cm = 10 m

Genulo Pea or Louline

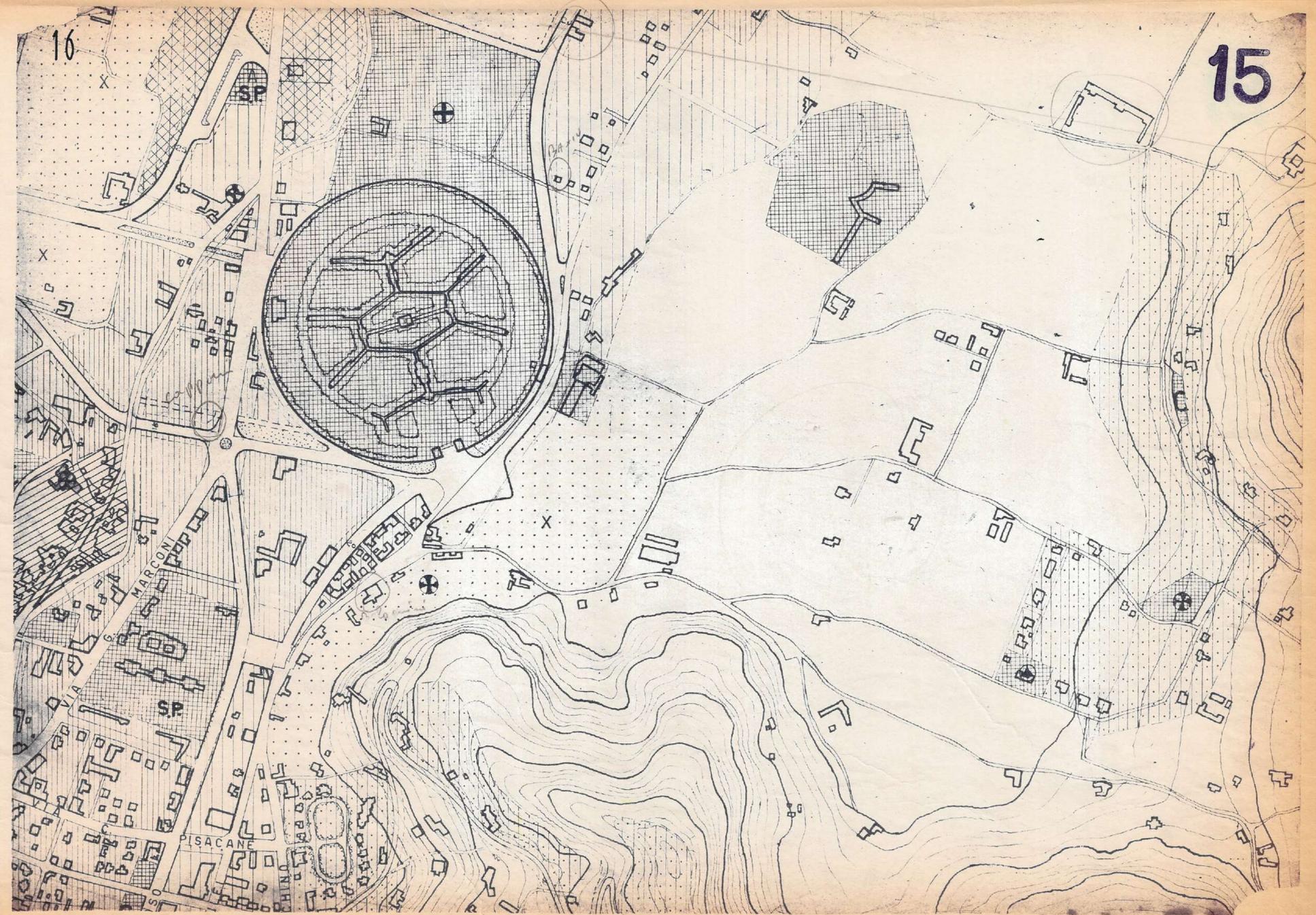
204111

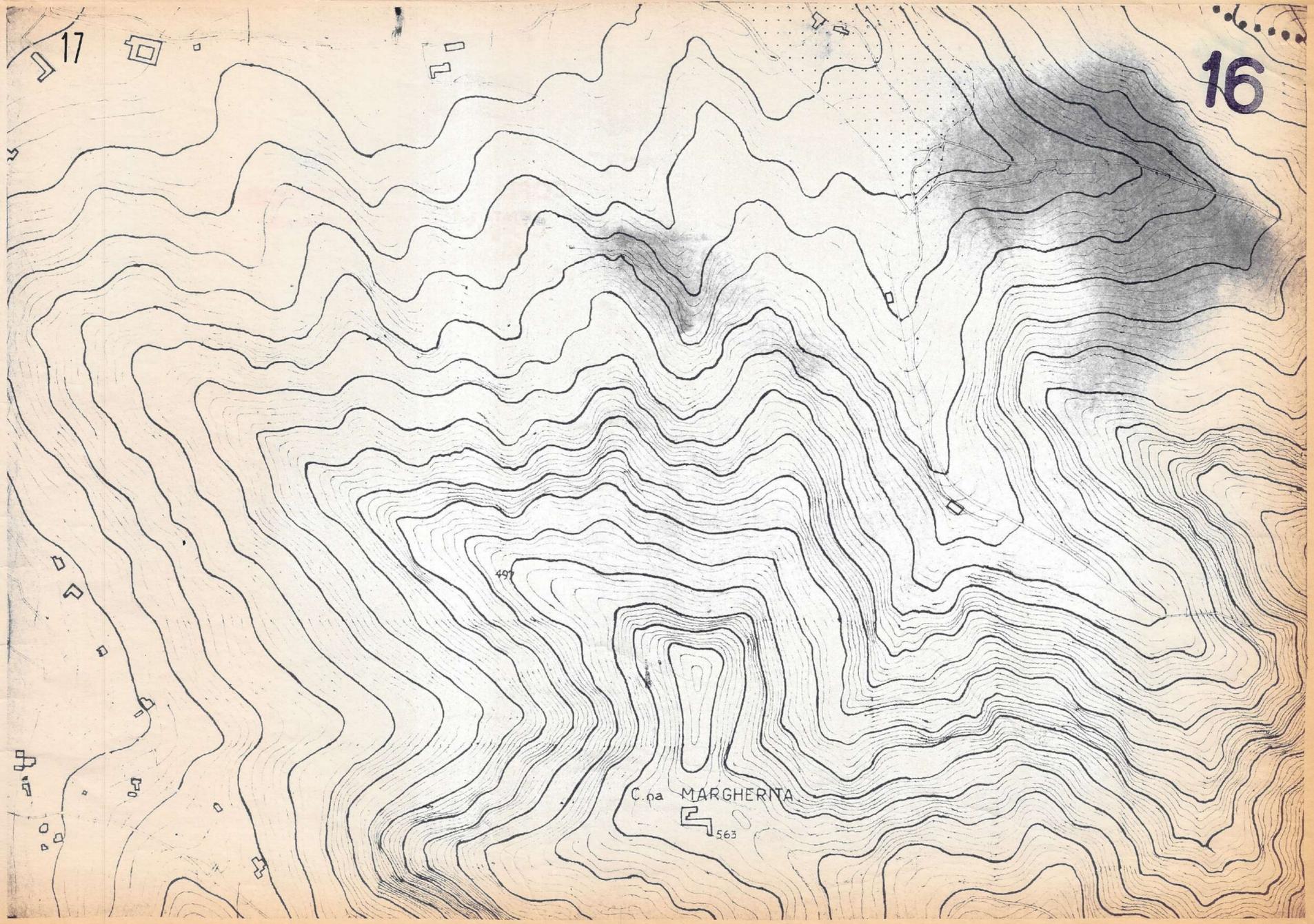


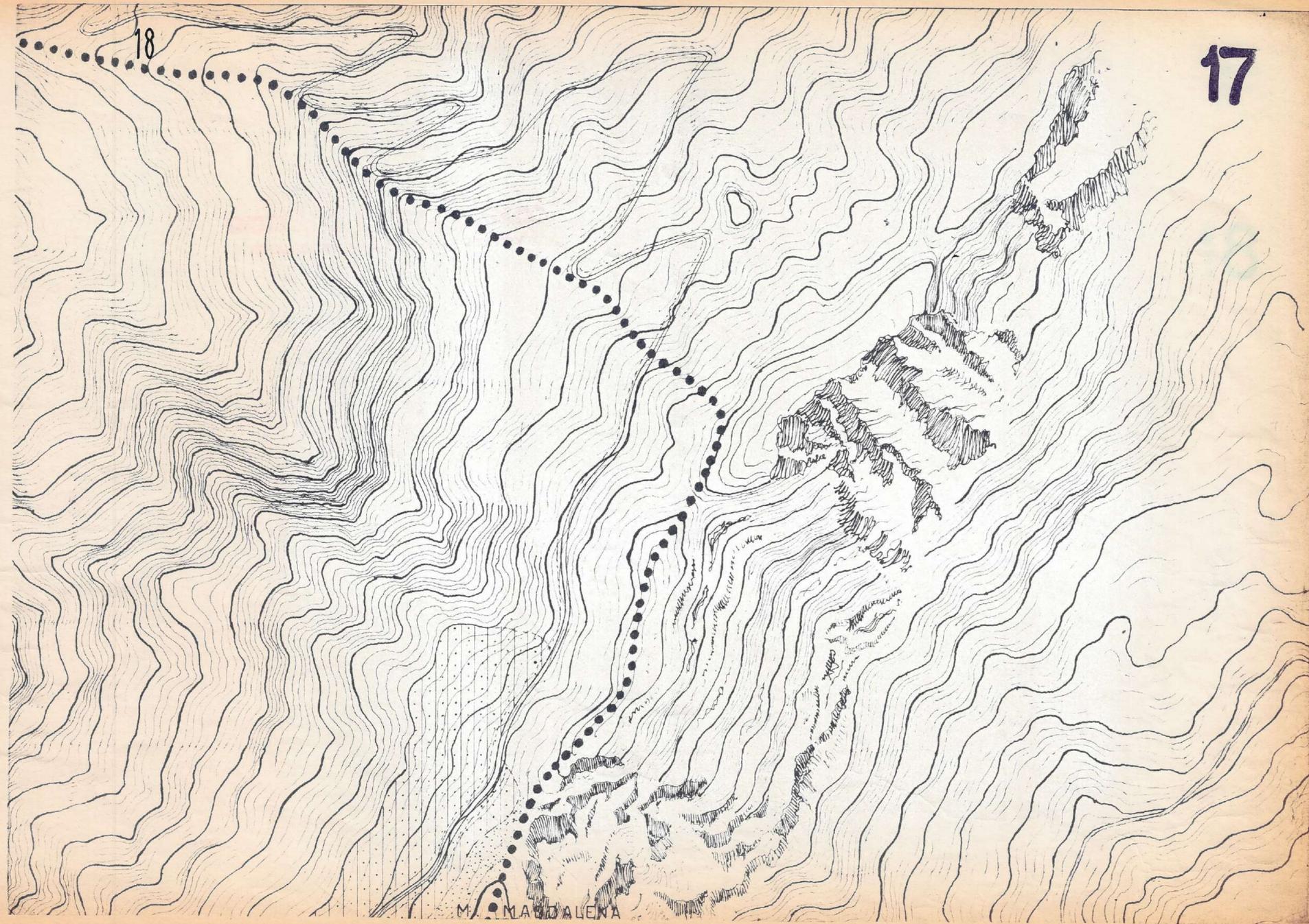
15

14

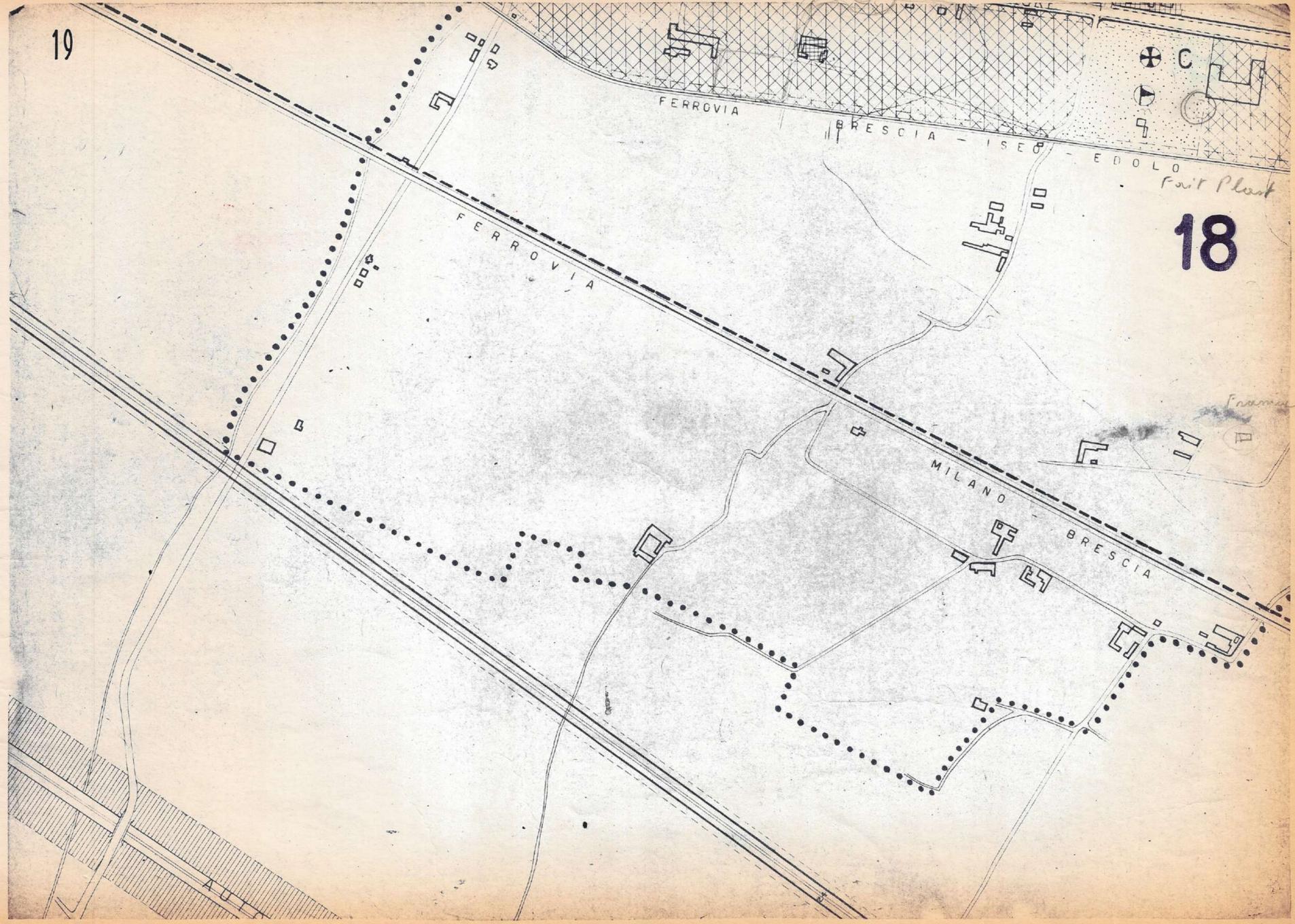
Francis Cross







19



Fruit Plant

18

Tramway

FERROVIA

BRESCIA - ISEO

EDOLO

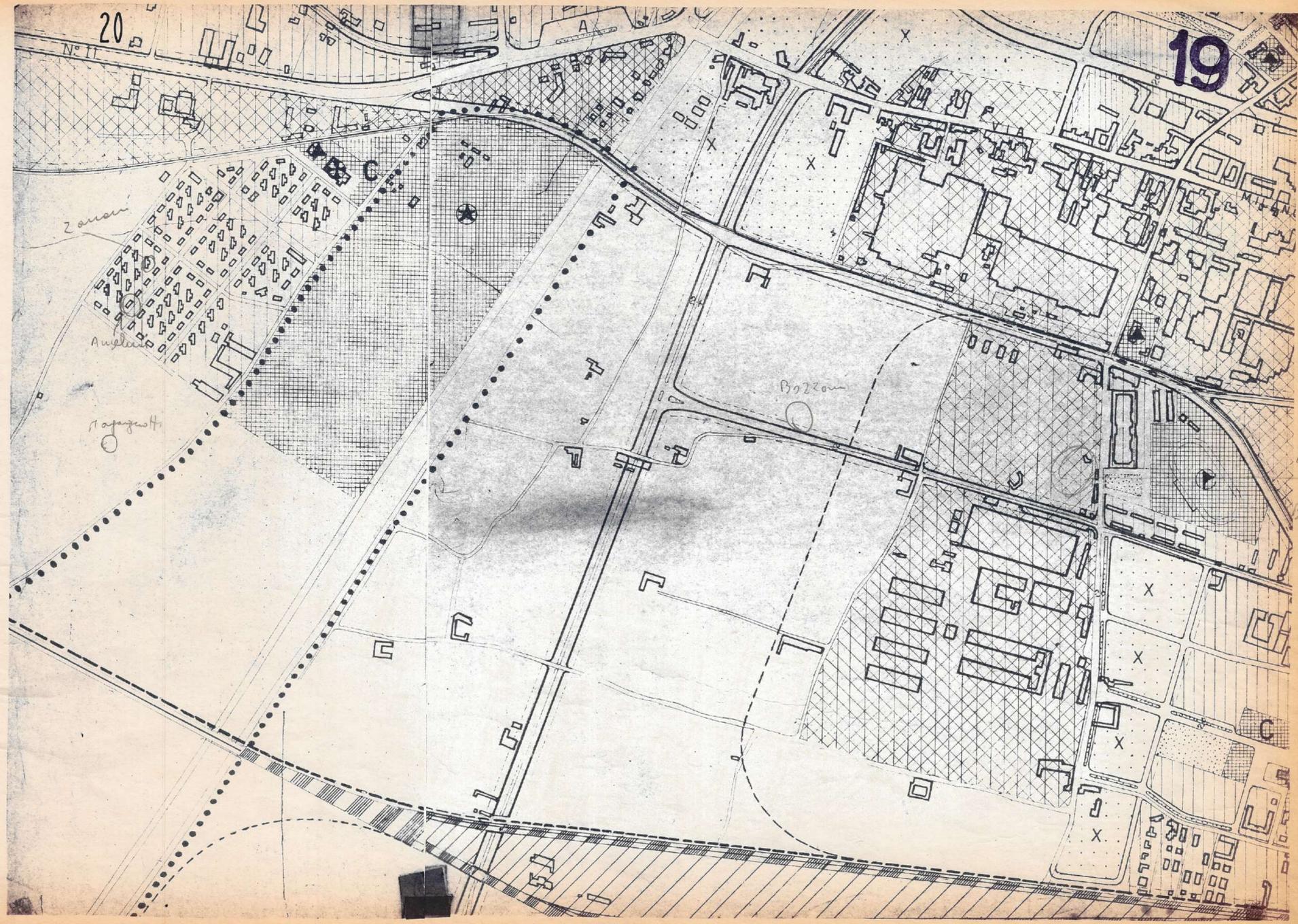
FERROVIA

MILANO

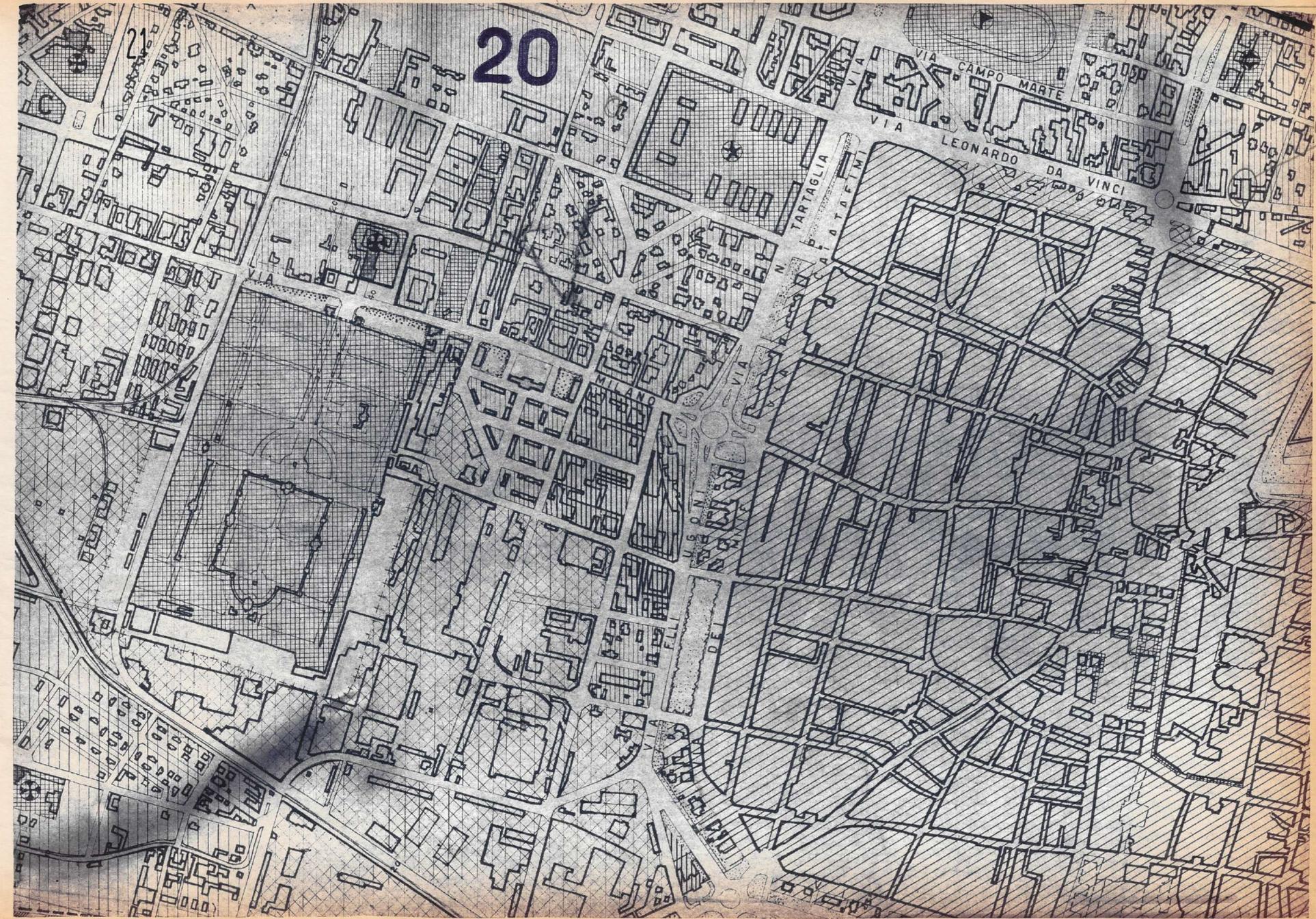
BRESCIA

B

A



20



consoli

zappa

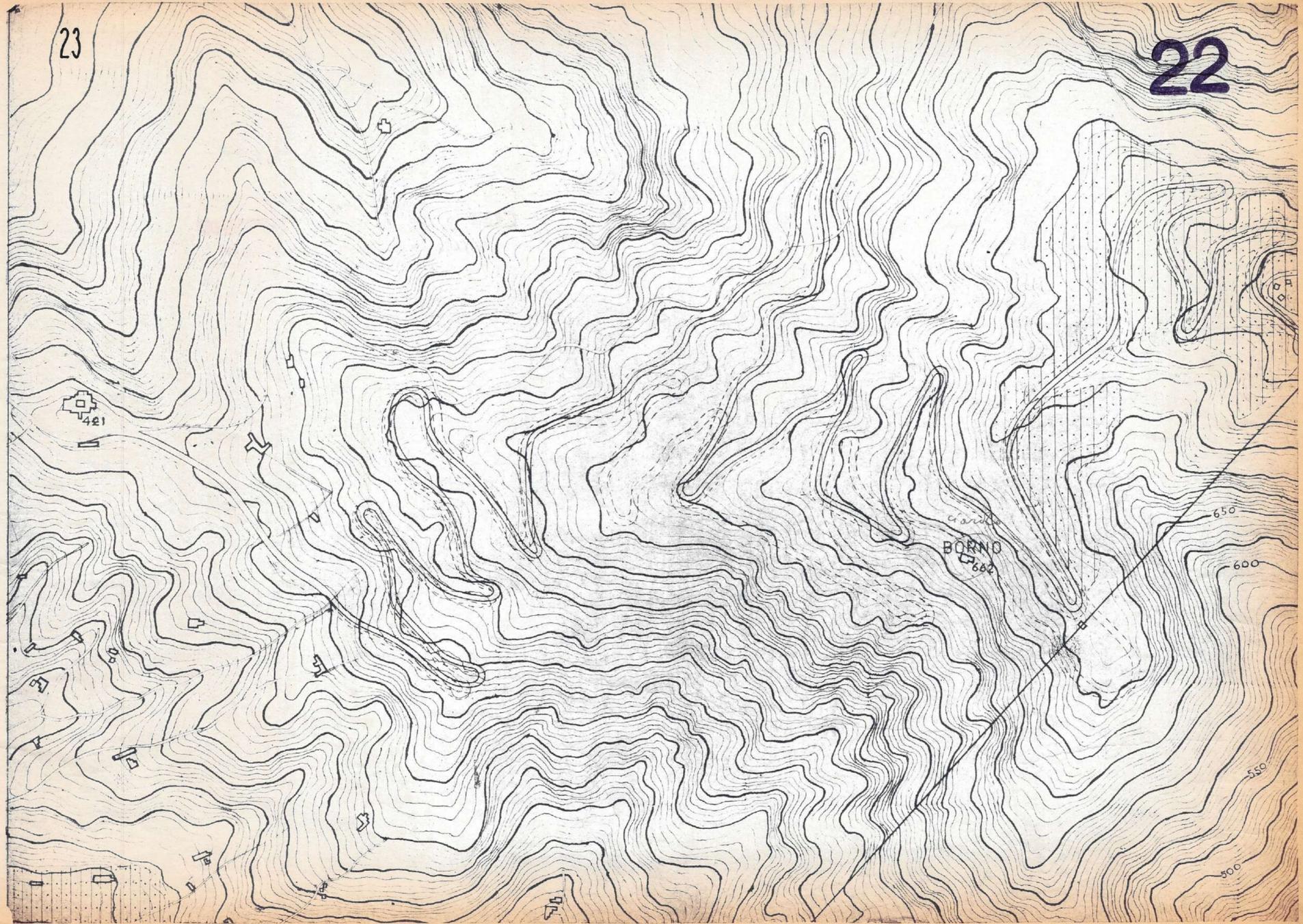
F.lli

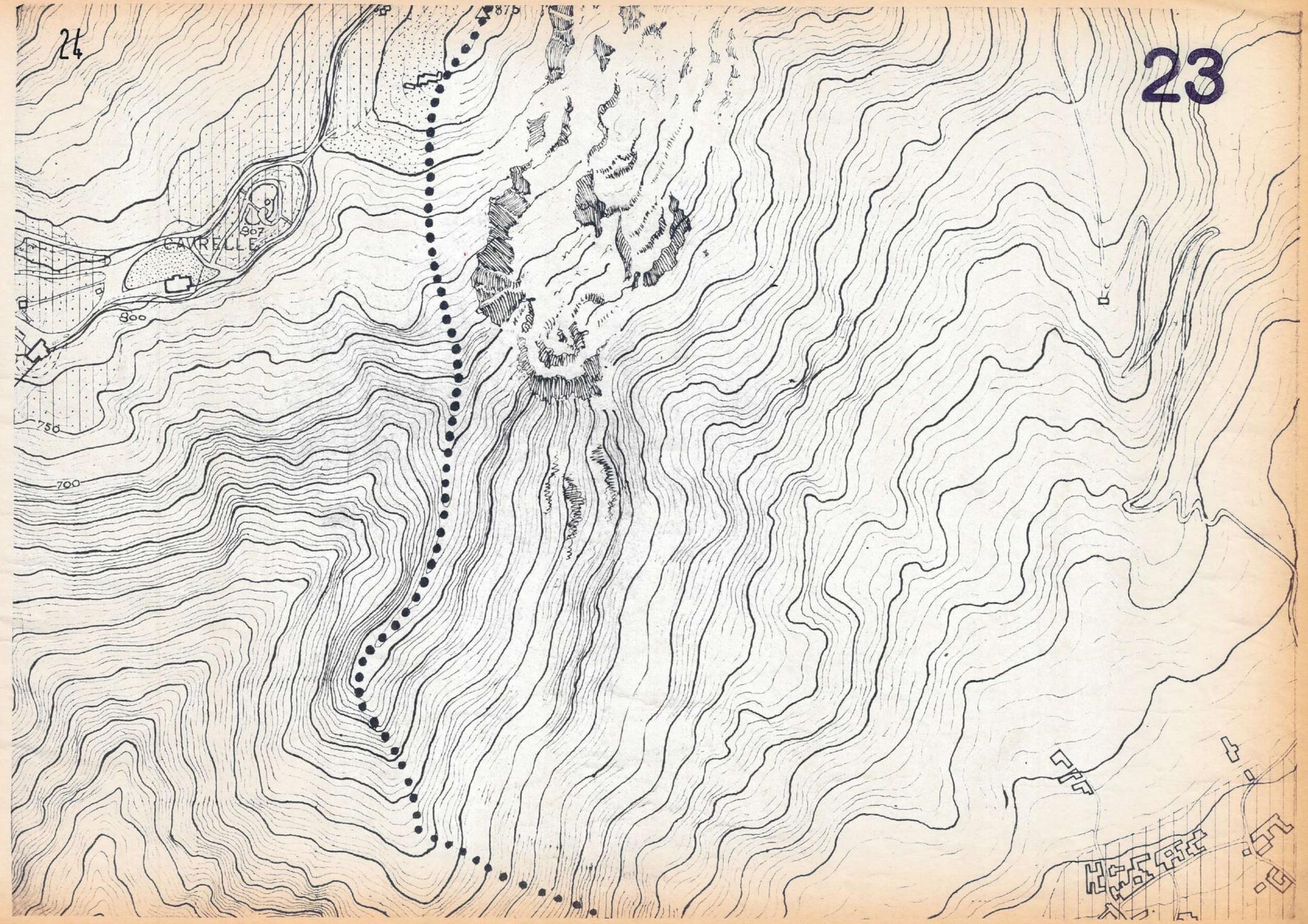
Costa

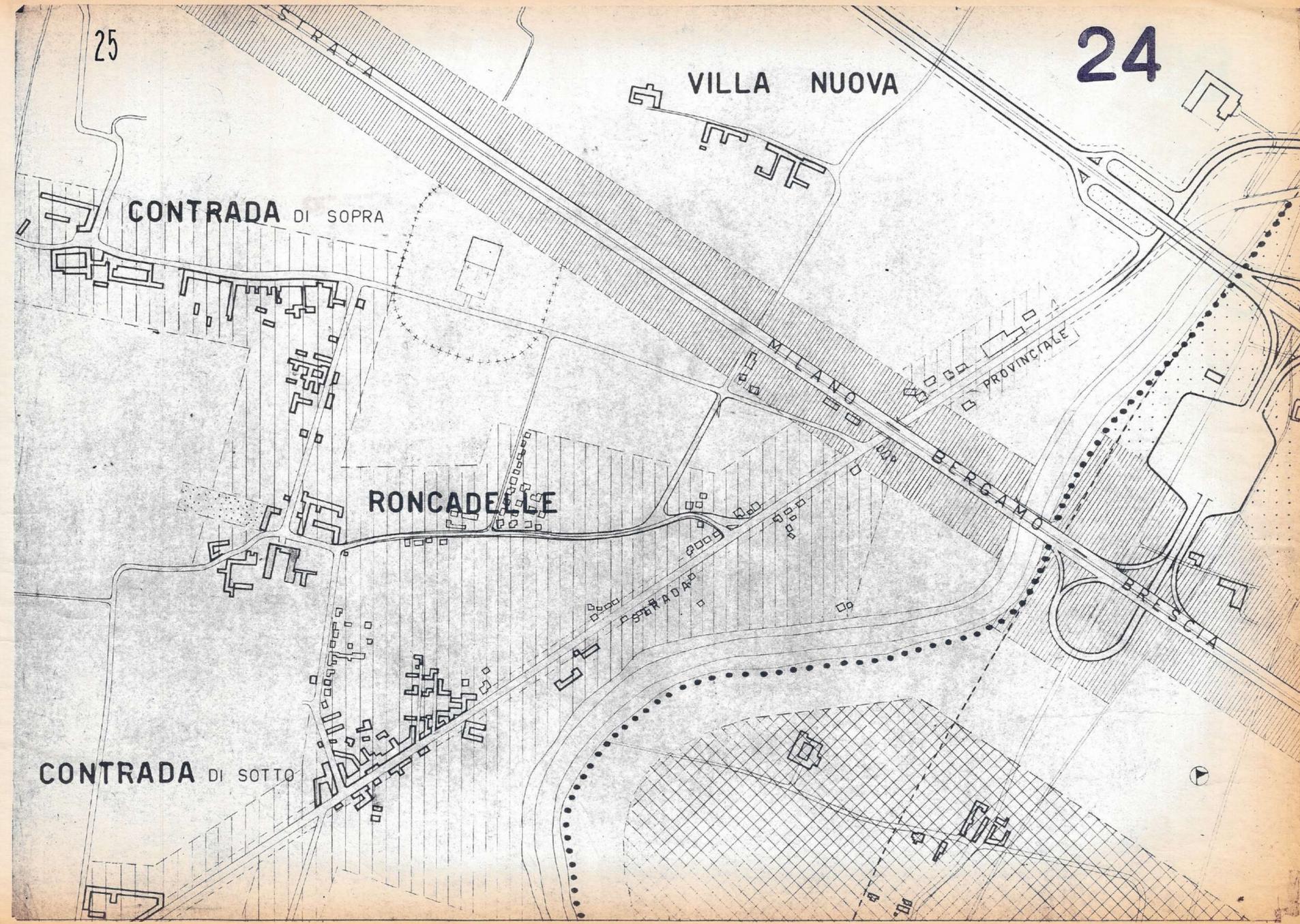
21



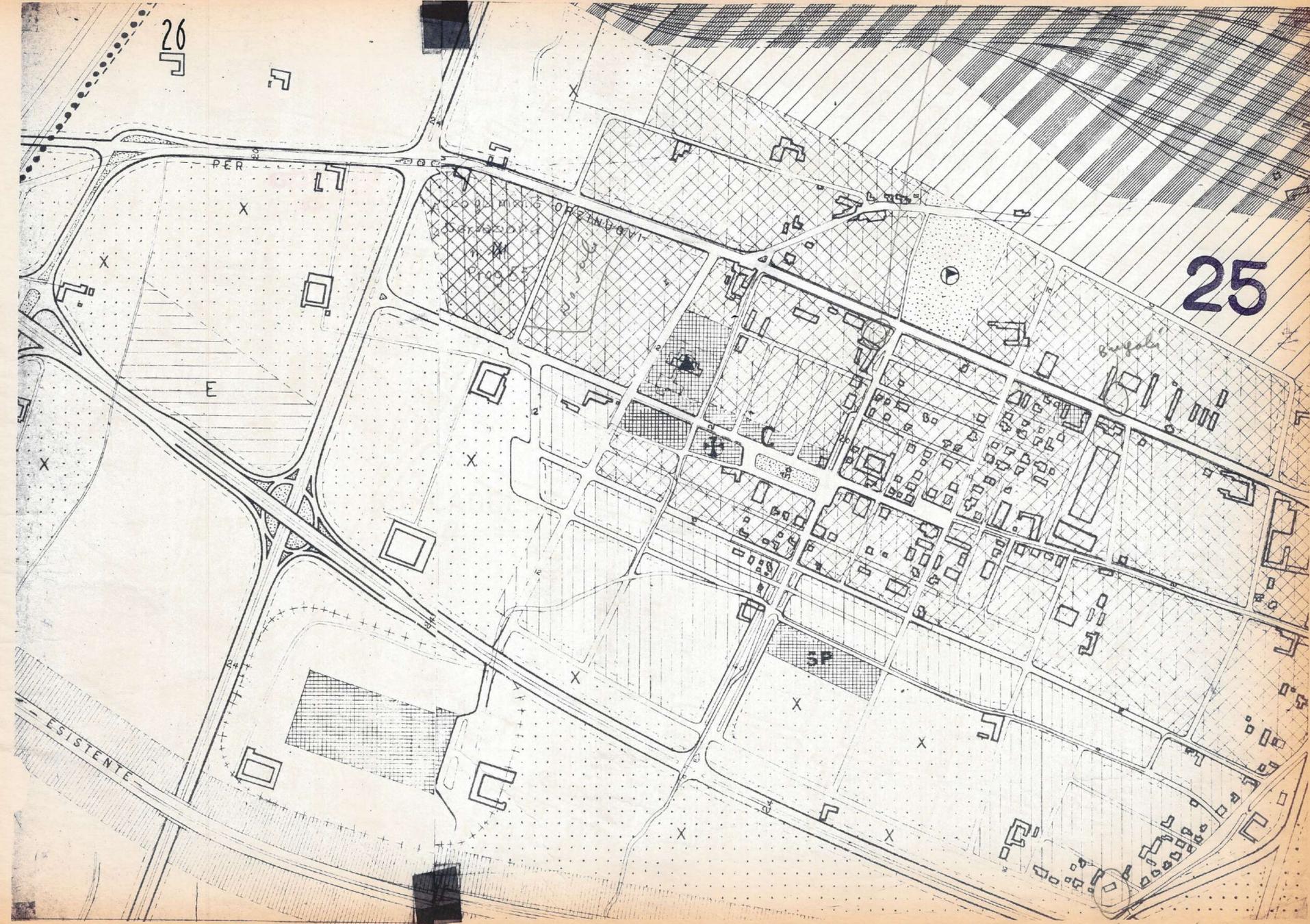
Verona





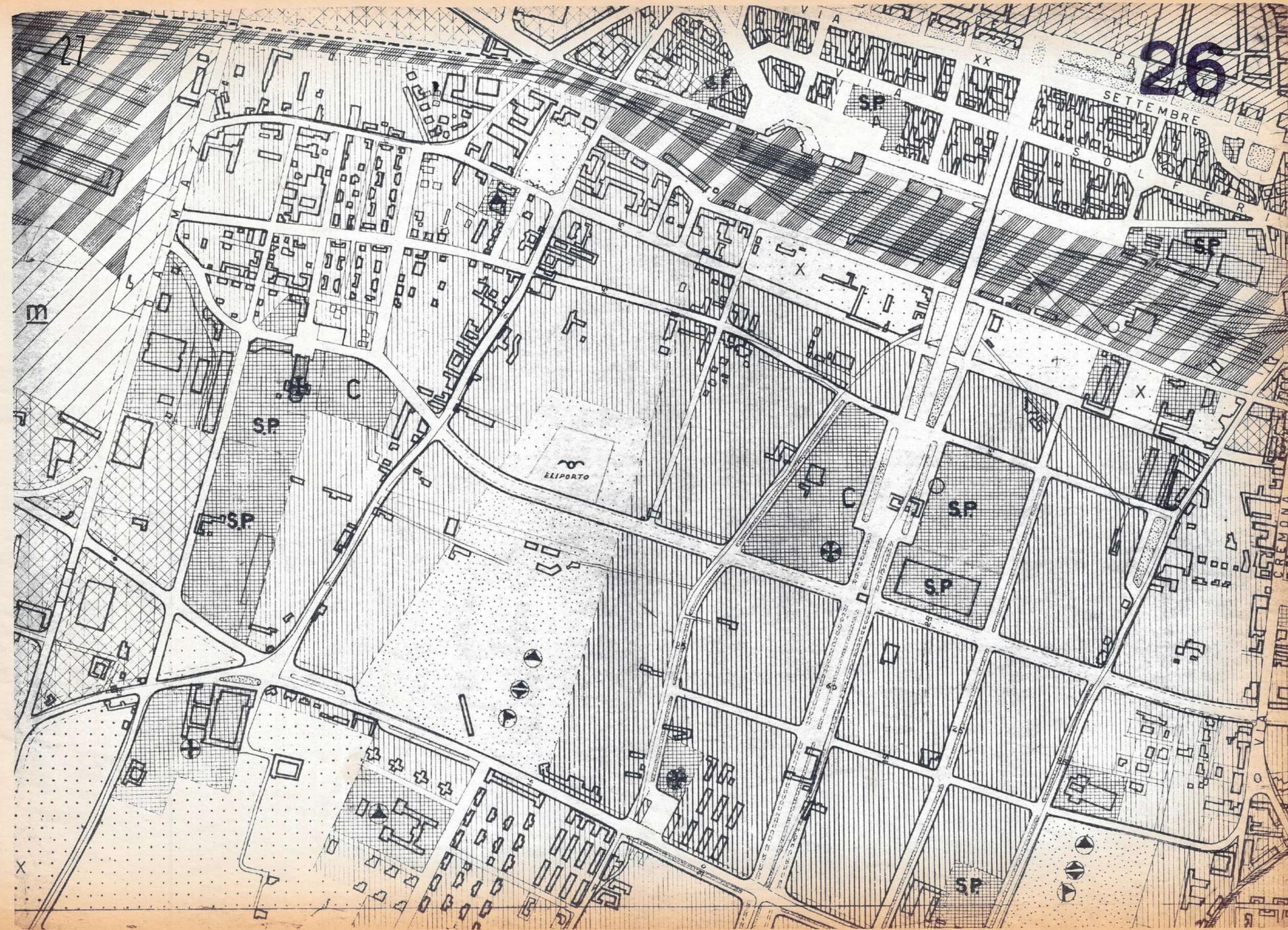


Nasserotti

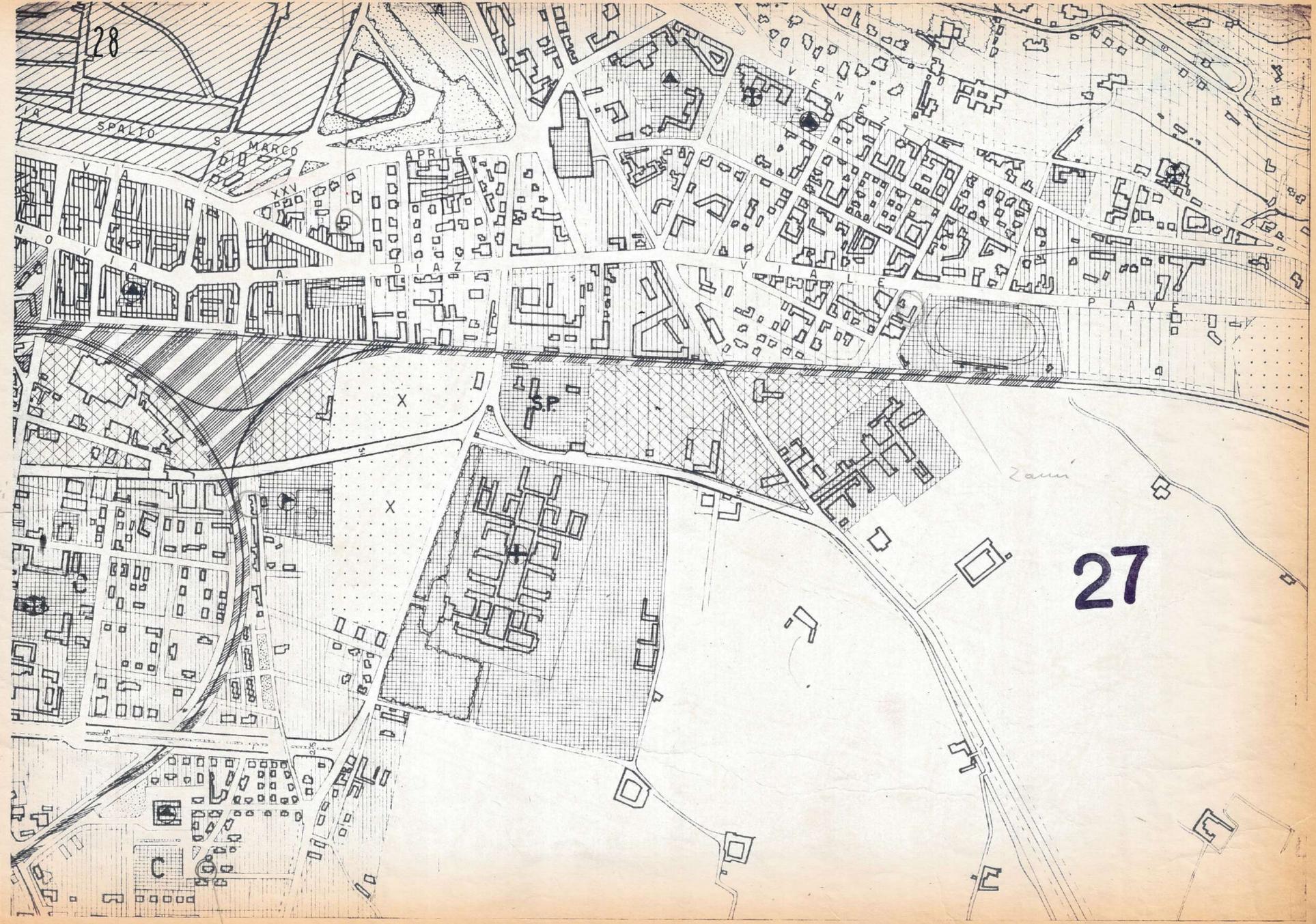


25

Almanca



re Estre



Rena

27

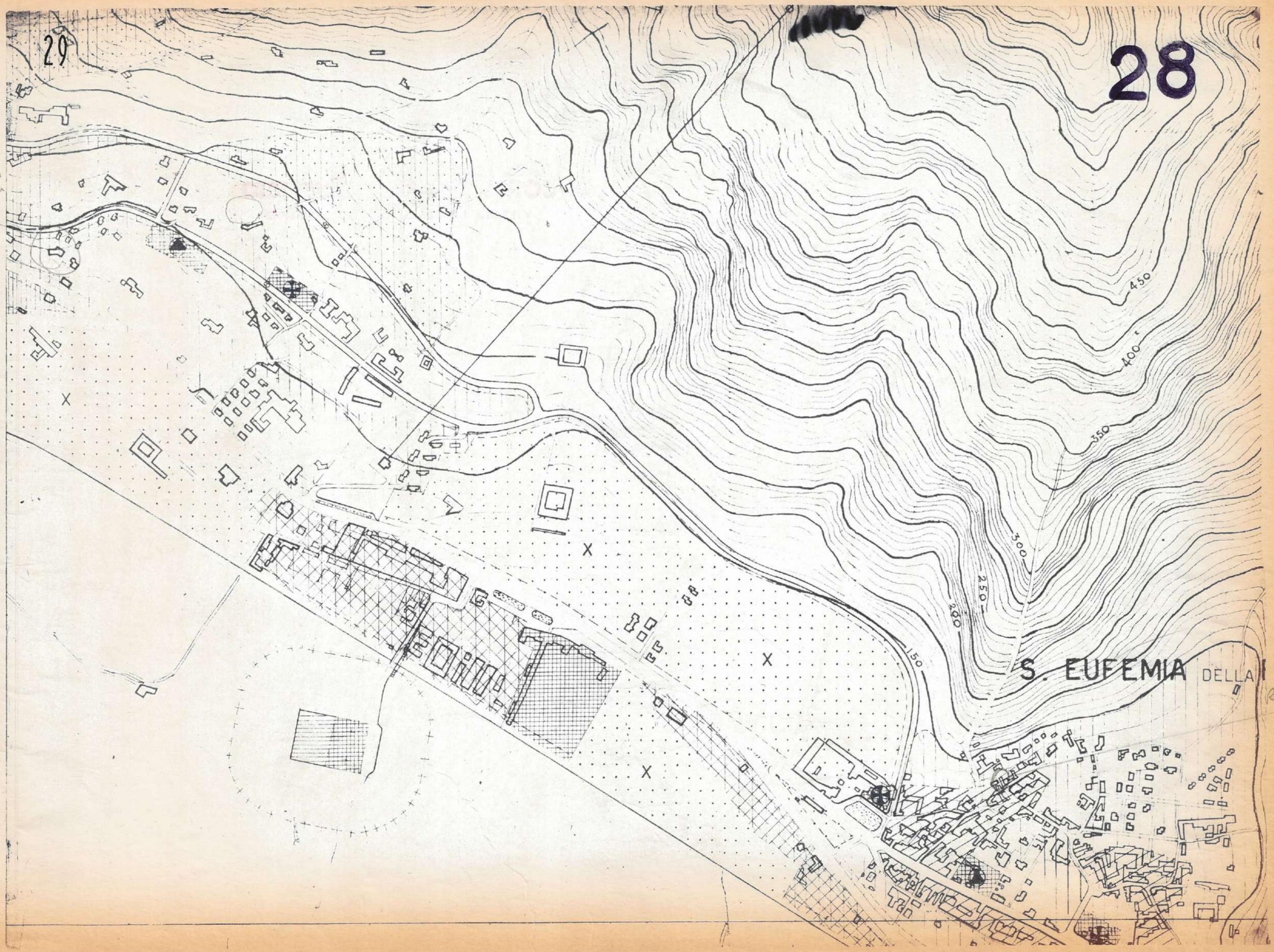
Anelli

29

28

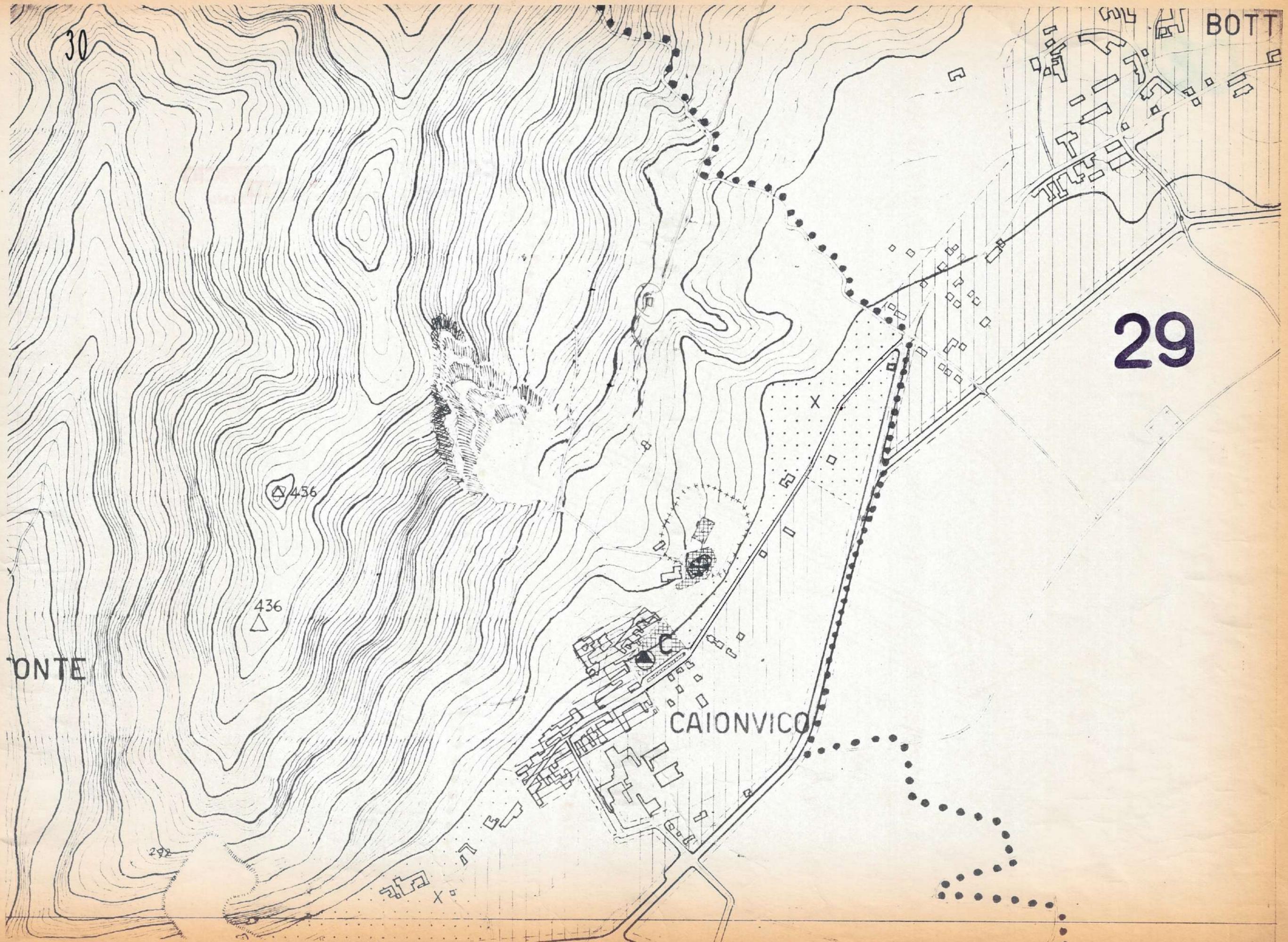
Hellen

Roman



S. EUFEMIA DELLA

maesi



30

BOTT

29

456

436

ONTE

CAIONVICO

292



31

30

ONZATO





33

32

B. 11

SP

X

X

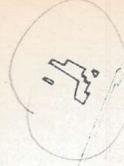
+

C



35

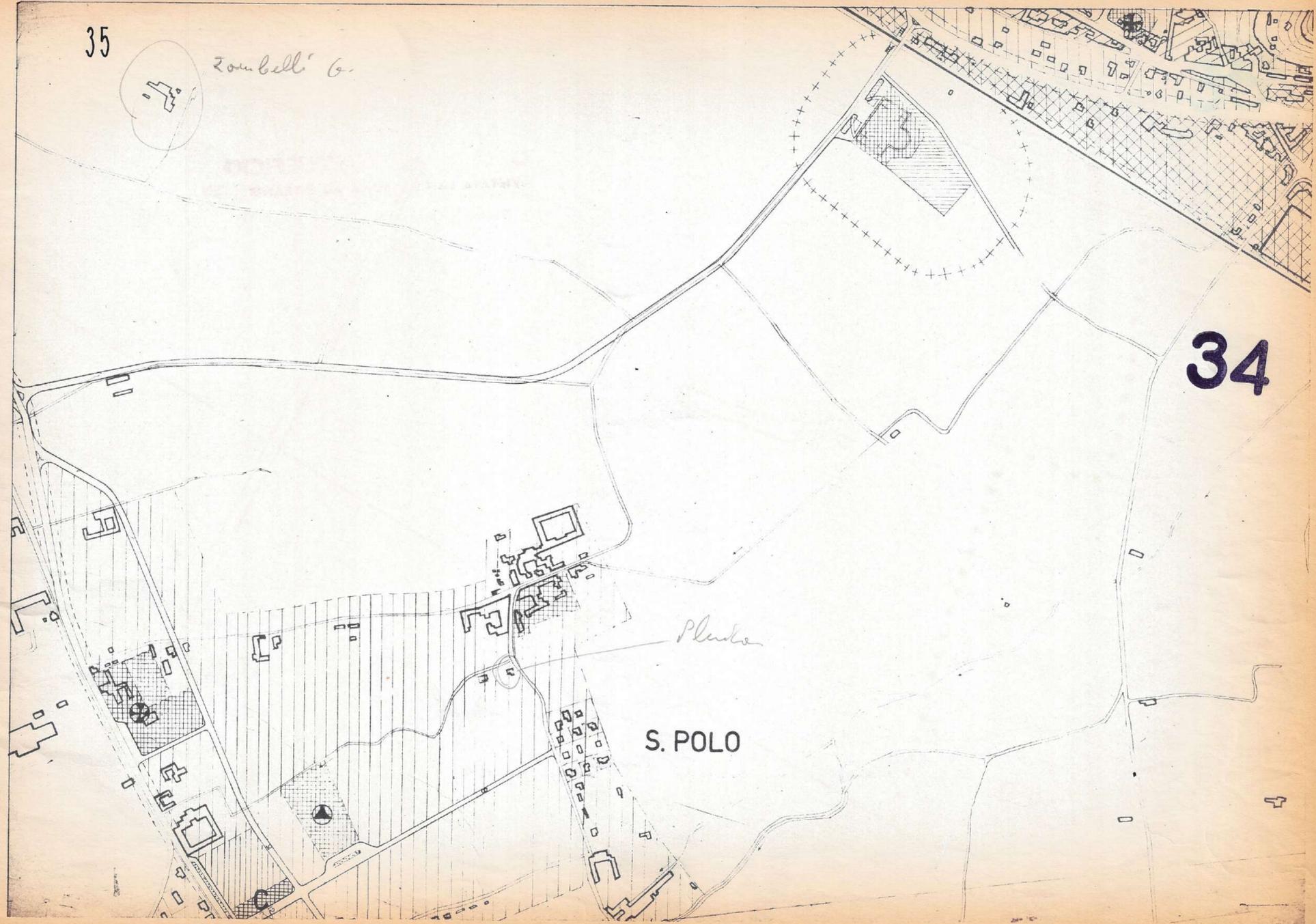
Zombelli's

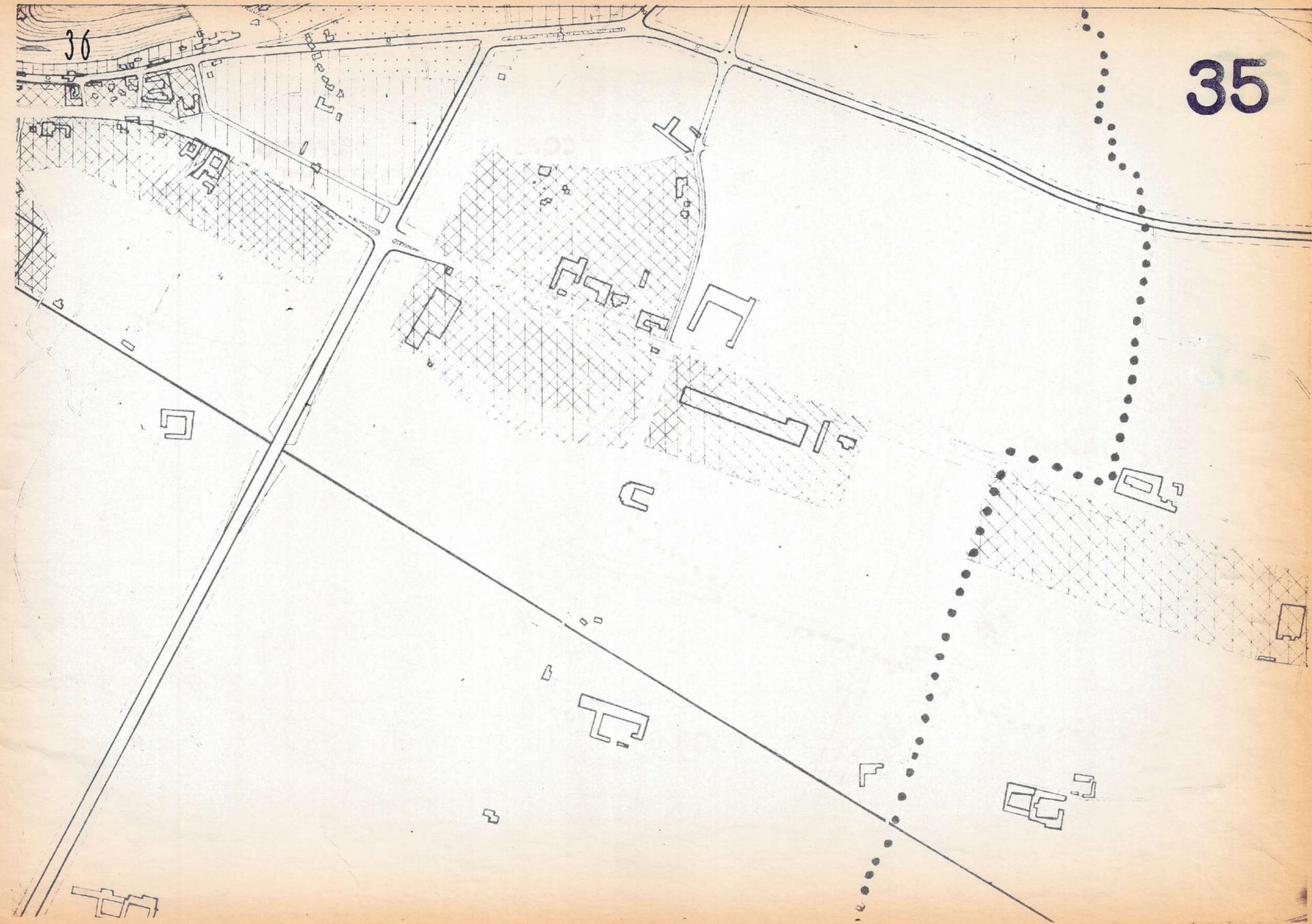


34

S. POLO

Planta





36

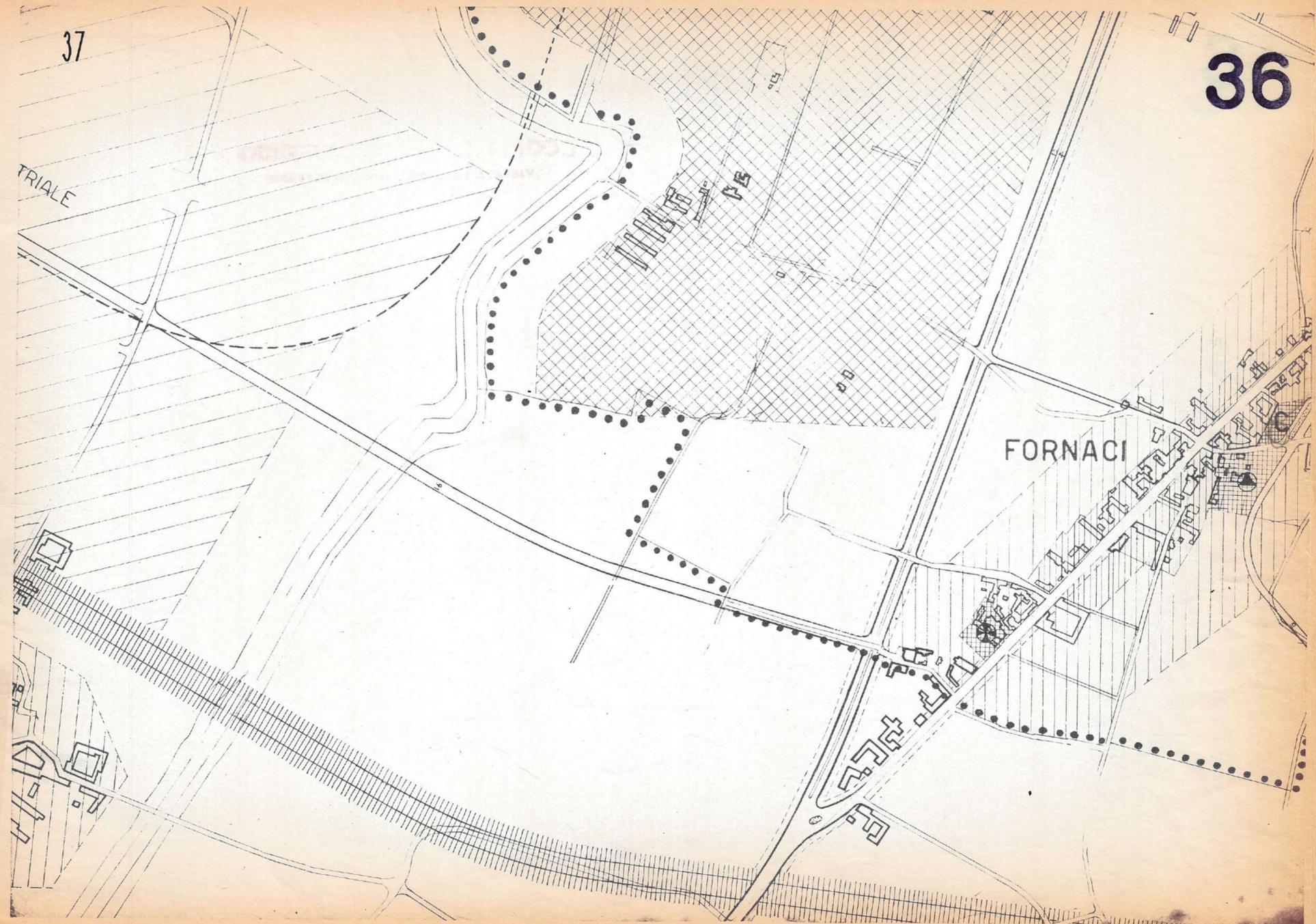
35

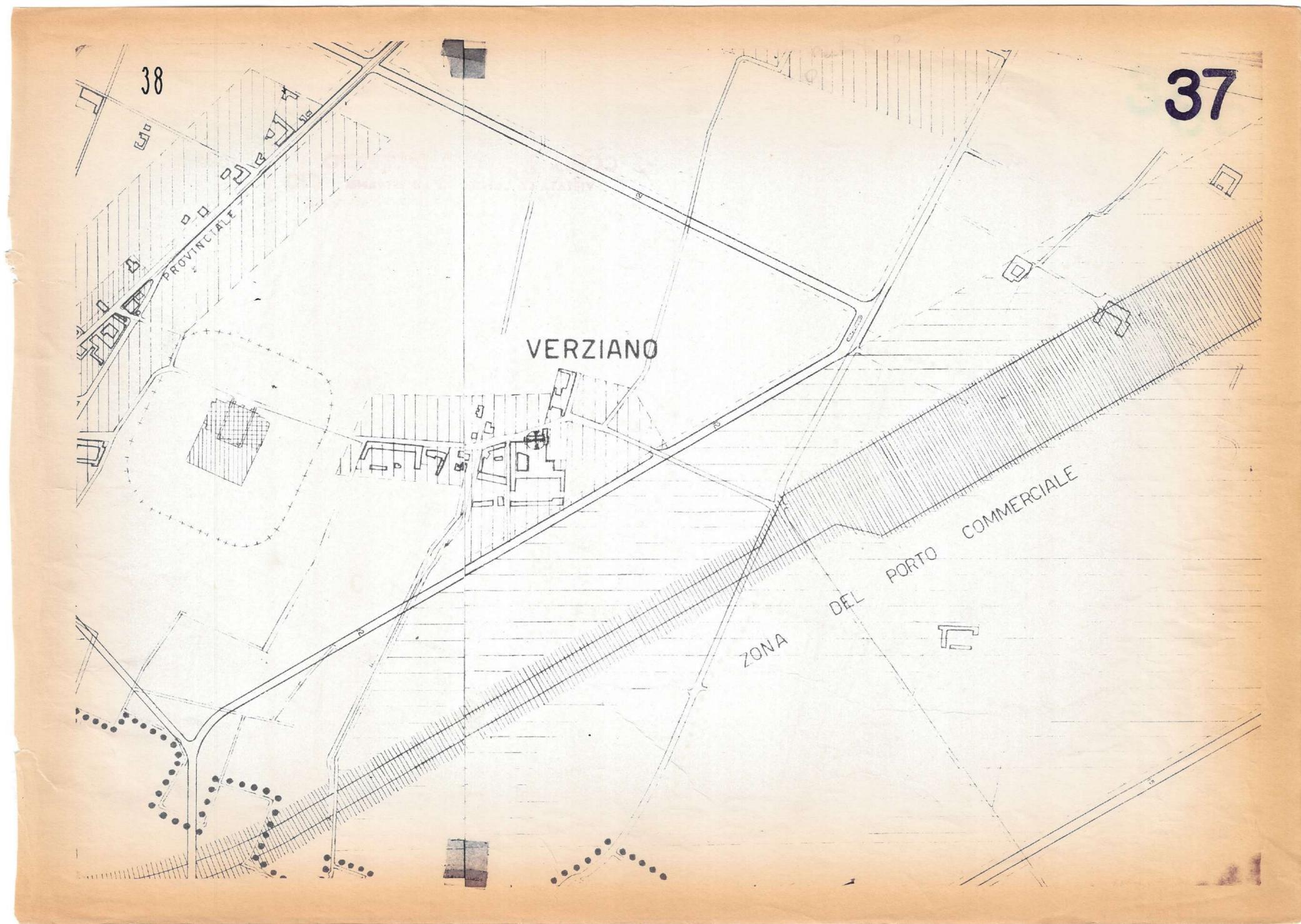
37

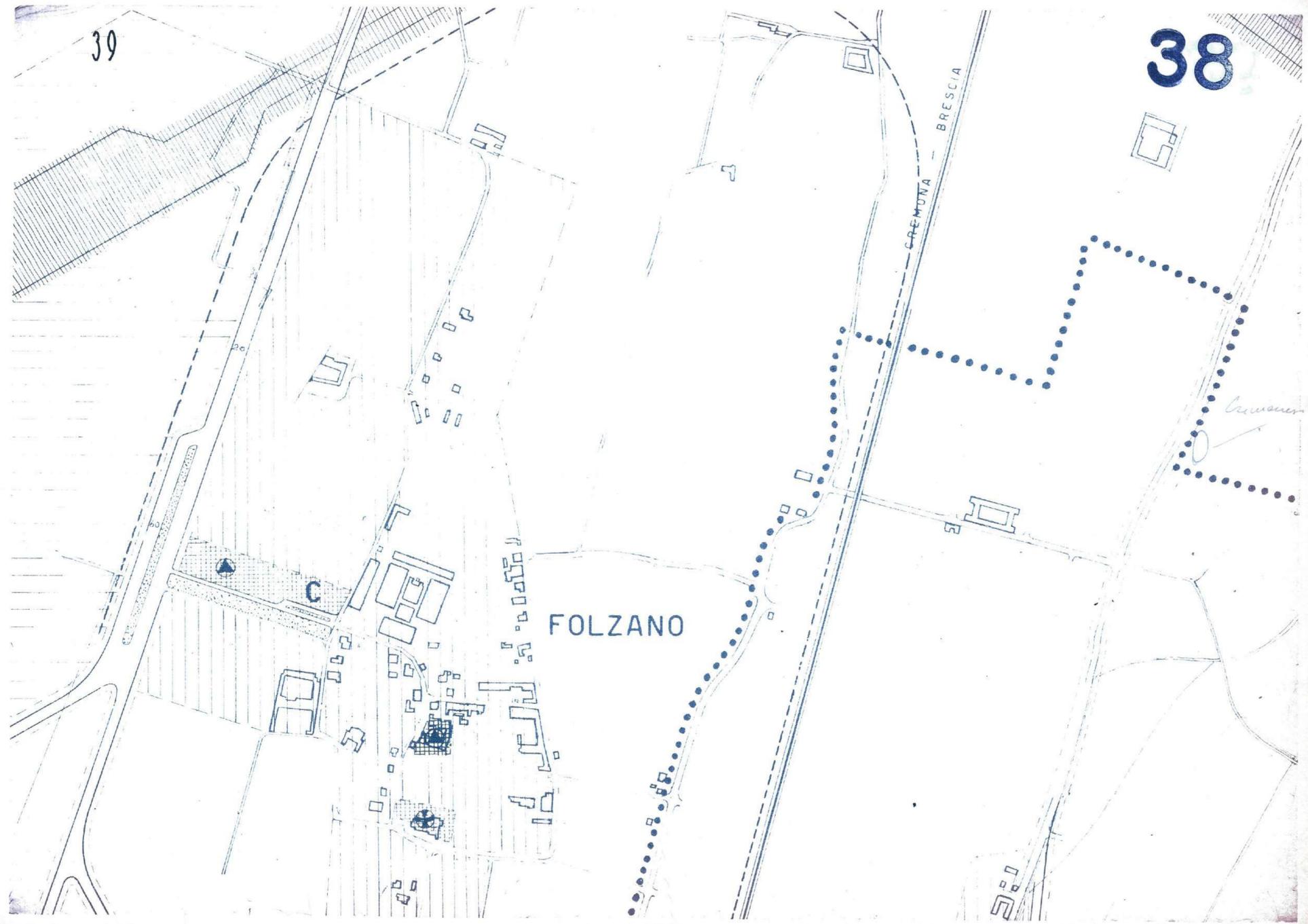
36

TRIALE

FORNACI







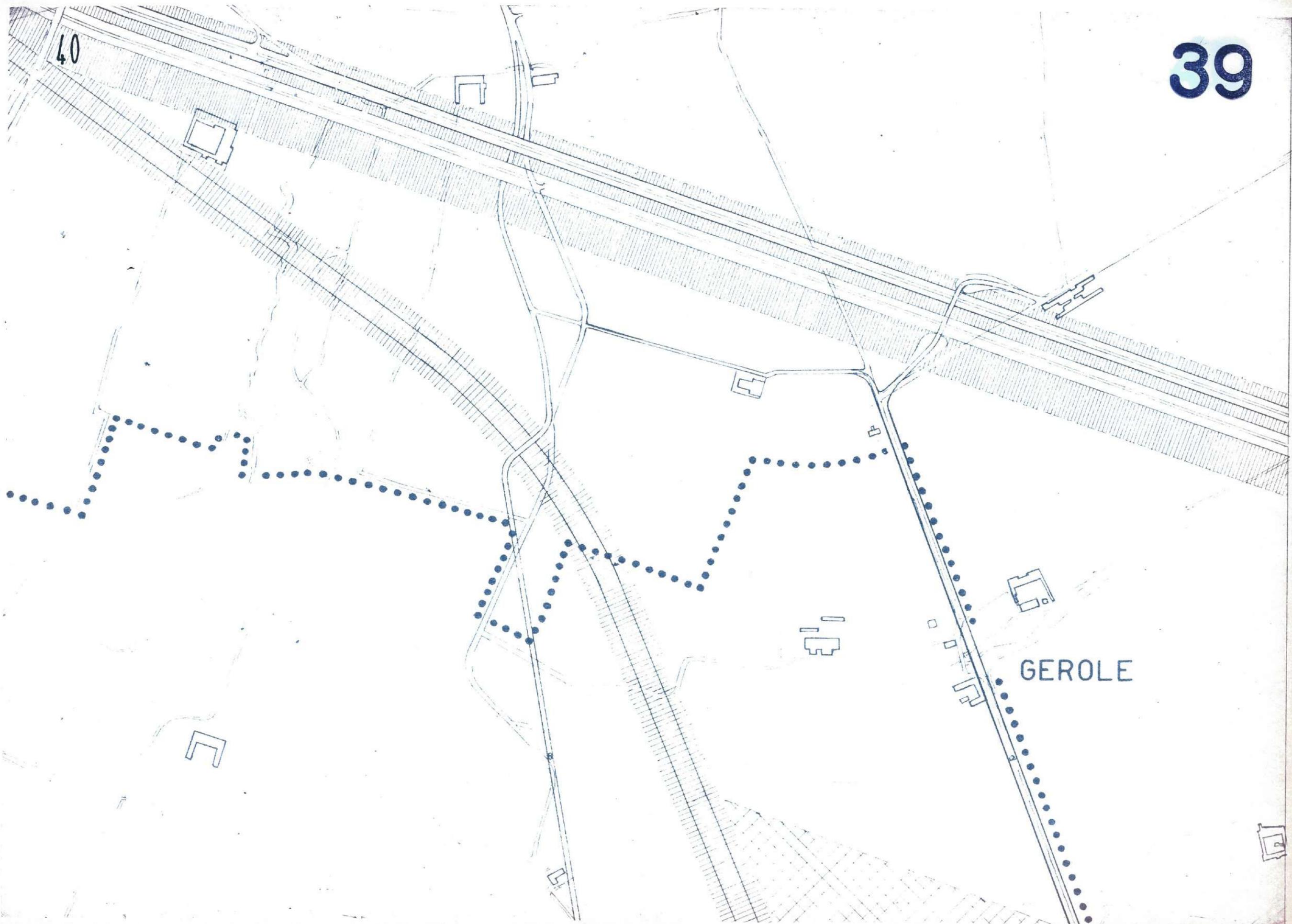
39

38

FOLZANO

CREMONA - BRESCIA

Crossing

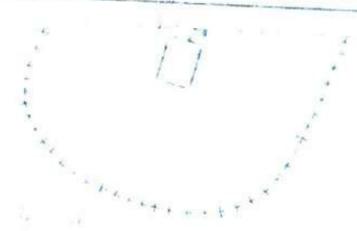
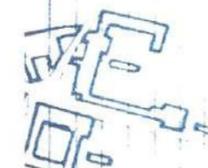


GEROLE

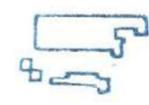
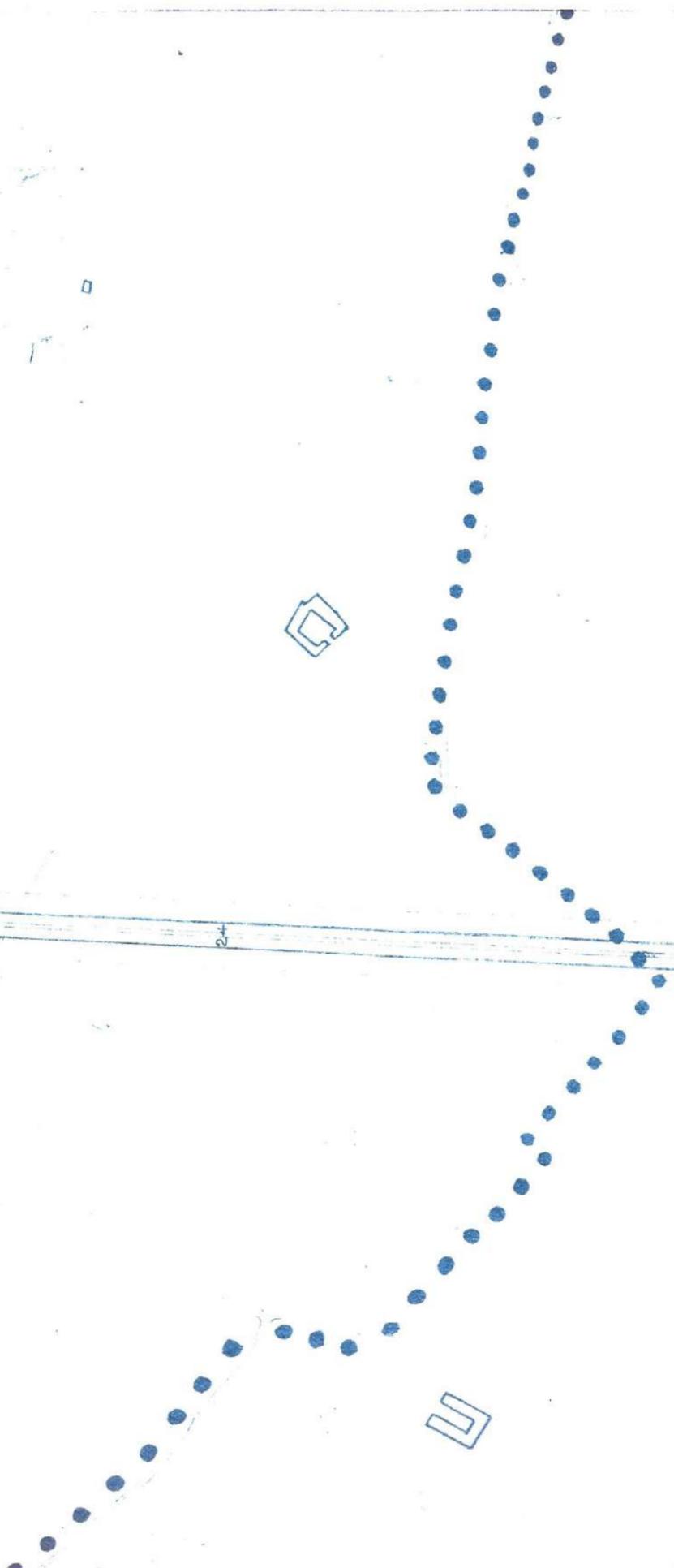


42

41

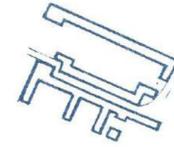


BUFFALORA





43



COLORNE

42



44

ONZATO

FLERO

43

46

45

PIFFIONE





