

COMUNE DI BRESCIA

ASSESSORATO AGLI INTERVENTI SPECIALI SUL TERRITORIO

UFFICIO S. POLO

Localizzazione di programmi costruttivi ai sensi
dell'art.51 della Legge 865/'71 e dell'art.3 della Legge 247/'74

Piano di Zona A/17 SAN POLO -comparto A-

Adottato con deliberazione di CC n°1003/36934 P.G. del 19 dicembre 1989
Approvato con deliberazione di CC n°680/9891 P.G. del 21 marzo 1990
Inviato alla Regione Lombardia il 7 giugno 1990

VARIANTE PLANIVOLUMETRICA

NORME DI ATTUAZIONE

2

PIANI DI ZONA A/17

- Norme di attuazione comparto A -

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 macchine, etc.) e i 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 Nelle edificazioni dovranno essere osservate le indicazioni planivolumetriche riportate nelle tavole degli elaborati grafici di progetto e le prescrizioni particolari di cui ai successivi articoli.

Capitolo 1°: norme particolari per il comparto A.

art. 3 Edifici contrassegnati dalla sigla SC - case a schiera

Le case da destinare alla residenza, devono essere di due o tre piani; il terzo piano destinato a vani accessori, può essere previsto interrato o fuori terra alla quota minima dello spiccatto stradale.

Il garage o il posto macchina deve essere collocato al piano terra (quota minima + 0,00 dalla cunetta della strada carraia).

L'indice massimo di ciascun lotto deve essere:

- 1,20 mq/mq per il lotto cedibile contrassegnato dalla sigla SC1;
- 1,50 mq/mq per i lotti cedibili contrassegnati dalla sigla SC2;
- 1,60 mq/mq per i lotti cedibili contrassegnati dalla sigla SC3;

nella planimetria degli elaborati grafici di progetto.

Nel caso di progetto unitario comprendente più lotti l'indice di fabbricazione si calcola sull'insieme dei lotti. Le abitazioni potranno ospitare, in locali idonei, piccole attività artigianali di servizio o attività professionali.

Sempre nel rispetto degli indici edificatori e delle altezze di cui sopra e dei lotti cedibili come indicati nella planimetria degli elaborati grafici di progetto è possibile proporre una variante tipologica che preveda edifici con alloggi simplex.

L'edificazione, sia per le case a schiera che per le palazzine, deve rispettare al piano terra l'arretramento minimo di mt. 5,00 secondo la linea tratteggiata riportata nella planimetria degli elaborati grafici di progetto. Ai piani superiori è ammessa una sporgenza massima di mt. 1,80 dal filo minimo di arretramento del piano terra. Sulle facciate di testa degli edifici a schiera è possibile prevedere luci, aperture e finestre solo nel caso che distino almeno mt. 10,00 dai corpi di fabbrica circostanti.

Lo spazio compreso tra l'edificio e la strada carraia non deve essere recintato nè chiuso in nessun modo verso la strada stessa; inoltre sul limite del lotto e per tutta la sua lunghezza deve essere previsto un marciapiede di servizio largo mt. 1.

I lotti, per quanto riguarda la superficie scoperta, devono essere delimitati, pavimentati e sistemati a verde secondo le indicazioni e i modelli che verranno forniti dagli Uffici Comunali.

Art. 4 Edifici contrassegnati dalla sigla CL - case in linea

Sono previsti due corpi di fabbrica, destinati alla residenza, di sei o sette piani fuori terra oltre un piano interrato destinato a vani accessori e garages o posti macchina.

La superficie lorda edificabile di ciascun lotto cedibile è di:

- mq. 10.830 per l'edificio contrassegnato dalla sigla CL1;
- mq. 7.430 per l'edificio contrassegnato dalla sigla CL2;

nella planimetria degli elaborati grafici di progetto.

Nel rispetto dell'edificabilità di cui sopra, il piano terra deve essere destinato ad attività commerciali-terziarie. Inoltre a tale piano l'Amministrazione comunale può richiedere o consentire la destinazione di alcuni locali a servizi pubblici e/o ad attività di interesse collettivo.

L'edificazione al piano terra deve attestarsi sulla linea tratteggiata riportata nella planimetria degli elaborati grafici di progetto.

Ai piani superiori è ammessa una sporgenza massima di mt. 1,80.

Al piano terra degli edifici deve esser previsto un portico, profondo almeno mt. 3,00, asservito al pubblico transito, su cui si devono affacciare ed avranno gli accessi le attività commerciali-terziarie nonché gli eventuali servizi pubblici e/o di interesse collettivo. I lotti, per quanto riguarda la parte scoperta, devono essere delimitati, pavimentati e sistemati a verde secondo le indicazioni e i modelli che verranno forniti dagli Uffici Comunali.

Art.5 Edificio contrassegnato dalla sigla C1 - Commerciale terziario.

L'edificio, destinato ad attività commerciali terziarie, deve essere di un piano fuori terra. E' inoltre consentito realizzare un piano interrato.

La superficie lorda edificabile dell'edificio è di 1000 mq. più altri 1000 mq. per l'eventuale piano interrato.

L'edificazione deve attestarsi al limite della piazza pedonale asservita al pubblico transito, di cui al successivo art. 6, secondo le linee tratteggiate riportate nella planimetria degli elaborati grafici di progetto.

Art.6 Piazza pedonale

Come indicato negli elaborati grafici di progetto, deve essere prevista una piazza pedonale asservita al pubblico transito su cui si affacciano parte delle attività commerciali e terziarie, nonché gli eventuali servizi pubblici o di interesse collettivo previsti nell'isolato. La piazza la cui sistemazione deve essere concordata con gli Uffici Comunali può prevedere strutture fisse per attività pubbliche di interesse collettivo (coperture per spazi espositivi, mercato settimanale, etc.)

Capitolo 2°:norme e disposizioni comuni a tutti i tipi edilizi.

Art.7 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.; tali parcheggi devono essere segnalati e facilmente accessibili al pubblico.

Art.8 L'edificazione deve rispettare tutti i requisiti previsti dalle vigenti norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

Art.9 Qualsiasi vano o accessorio tecnico dell'edificio, quali: bocche di lupo, pozzetti di ispezione alle reti tecnologiche etc. dovranno essere previsti all'interno dell'area di proprietà.

Art.10 L'indice di fabbricazione viene fissato e resta definito con la cessione o la concessione dell'area.
Si può comunque prevedere e programmare successivi interventi edilizi da demandare nel tempo dopo quello iniziale, sempre nel limite degli indici di fabbricazione previsti dalla presente normativa.

Art.11 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:

- 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 finitura 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.

Tipologia Edilizia	Edificazione indici mq/mq S.L.E.	Altezza	Allineamenti	Destinazione d'uso	Note
<u>Comparto A</u>					
case a schiera	SC1 - 1,20 mq/mq SC2 - 1,50 mq/mq SC3 - 1,60 mq/mq	2 o 3	5 mt. dalla strada carraia	Residenza	Garage o posto macchina al piano terra Variante Tipologica
case in linea	CL1 - 10.830 mq. CL2 - 7.430 mq.	6 - 7 piani f.t. piano interrato da destinare a vani accessori	sul fronte lungo del lotto	Residenza, al piano ter- ra attività commerciali terziarie ed eventuali servizi pubblici e/o di interesse collettivo	
Commercio Terziario	CI - 1000 mq. più altri 1000 mq.	1 piano f.t. più eventuale piano interrato	sulla piazza interna asservita al pubbli- co transito	Commercio - terziario	