

# P. E. E. P.

PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE  
ZONA A/21 SANPOLINO

AMBITO AT -A.7.a AMBITO AT-A.7.b AMBITO AT-A.7.c

**COMUNE DI BRESCIA** - *Assessorato all' Urbanistica e Pianificazione per lo Sviluppo sostenibile - Area Pianificazione urbana e Mobilità - Settore Urbanistica Servizio Piani di Zona*

SINDACO

*Dott. Emilio Del Bono*

ASSESSORE

*Marco Fenaroli*

DIRIGENTI

*Arch. Gianpiero Ribolla  
Arch. Rossana Scarsato*

PROGETTISTI

*Arch. Tommaso Mettifogo  
Arch. Camilla Rossi*

COLLABORATORI

*Geom. Wanna Calzavara Pinton*

ELABORATI GRAFICI



## NORME DI ATTUAZIONE

Estensori

Scala

Data

GENNAIO 2016

Comune di Brescia  
AREA PIANIFICAZIONE URBANA E MOBILITA'  
Settore Urbanistica\_Servizi Piano di Zona

Piano per l'Edilizia Economica Popolare-  
Zona A/21 SANPOLINO  
**Variante Plani-volumetrica e delle Norme di Attuazione**  
***Norme di Attuazione***

Progettisti: Arch. Tommaso Mettifogo  
Arch. Camilla Rossi

Gennaio 2016

## **NORME DI ATTUAZIONE**

### **ZONA A/21 SANPOLINO**

#### **COMPARTI 13 parte – 14 parte – 16 – 17 – 18 parte – 19 parte – 22 – 23 parte AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT – A.7.a – A.7.b – A.7.c**

## **INDICE**

### **TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI**

- Art. 1 - Specificità delle previsioni
- Art. 2 - Elementi costitutivi del Piano
- Art. 3 - Elementi prescrittivi del Piano
- Art. 4 - Distanze dai confini del Piano
- Art. 5 - Caratteristiche tecniche degli alloggi
- Art. 6 – Linguaggio del Piano – Indici e parametri urbanistici

### **TITOLO II° - REGOLE EDIFICATORIE**

- Art. 7 - Classificazione delle aree e destinazioni d'uso
- Art. 8 - Elementi strutturanti del Piano
- Art. 9 - Edificabilità e parametri urbanistici
- Art. 10 - Prescrizioni edilizie

### **TITOLO III° - ATTUAZIONE DEL PIANO**

- Art. 11 - Modalità
- Art. 12 - Acquisizione delle aree
- Art. 13 - Cessione/concessione delle aree edificabili
- Art. 14 - Varianti
- Art. 15 - Progettazione delle opere di urbanizzazione primaria
- Art. 16 - Progettazione delle opere di urbanizzazione secondaria

### **TITOLO IV° - ALLEGATI**

- 1) Schede guida delle strade
- 2) Schede guida alla progettazione
- 3) Scheda guida degli spazi aperti – verde di mitigazione

## **Titolo I° - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1 - Specificità delle previsioni**

Le presenti norme disciplinano l'edificazione di nuovi fabbricati, la realizzazione delle opere di urbanizzazione, dei servizi e delle attrezzature di interesse generale, degli impianti tecnologici e di qualsiasi altra opera che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio compreso nel perimetro del Piano per l'Edilizia Economica Popolare per la Zona A/19 Violino e la Zona A/21 Sanpolino, limitatamente alla Zona A/21 Sanpolino: ambito AT – A.7A.a, ambito AT – A.7A.b e ambito AT – A.7A.c del P.G.T., già comparti 13 parte – 14 parte – 16 – 17 – 18 parte – 19 parte – 22 – 23 parte.

Le presenti norme come gli elaborati grafici di progetto, prevalgono su qualsiasi disposizione delle Norme Tecniche di Attuazione (DP-DS-PR) del P.G.T. e del Regolamento Edilizio; diversamente per quanto non espressamente disposto valgono le norme e le prescrizioni comunali, regionali e nazionali, vigenti in materia.

Gli elaborati grafici, planimetrie di progetto e allegati illustrativi, con le presenti Norme e Guide alla progettazione comprese, fissano le modalità edificatorie, i tipi edilizi, il progetto degli spazi aperti e l'uso dei materiali e le destinazioni d'uso che costituiscono vincolo per la realizzazione del Piano.

### **Art. 2 - Elementi costitutivi del Piano**

Le presenti Norme sono integrate dagli elaborati grafici sotto elencati:

- Tav. 0 - Inquadramento Territoriale, aereofotogrammetrico scala 1/25.000
- Tav. 1 - Inquadramento Territoriale, ortofoto
- Tav. 2 - Elementi strutturanti del progetto, scala 1/2000
- Tav. 3 - Edificabilità e parametri urbanistici, scala 1/2000
- Tav. 3 bis - Edificabilità e parametri urbanistici, tabella
- Tav. 4 - Schemi insediativi Ambito AT – A.7A.a, – A.7A.b e – A.7A.c, scala 1/1000
- Tav. 4 bis - Schemi insediativi – 2^ Fase Ambito AT – A.7A.a, scala 1/1000
- Tav. 5 - Stato di fatto, scala 1/2000
- All. a - Estratto P.G.T. vigente, scala 1/5000
- All. b - Estratto P.G.T. adottato, scala 1/5000
- All. c - Estratto N.C.T.R. e dati catastali, scala 1/2000
- All. d - Reti tecnologiche esistenti, tracciati, scala 1/2000

Fanno, inoltre, parte degli elaborati di Piano, in aggiunta alle presenti Norme di Attuazione, la Relazione Illustrativa e la Relazione di bilancio del valore ecologico (art. 40 delle Norme Tecniche di Attuazione DP-DS-PR del P.G.T.).

Per la Zona A/19 Violino, comparto unico e per la Zona A/21 Sanpolino, comparti 13 parte – 14 parte – 15 – 18 parte – 19 parte – 20 – 21 – 23 parte – 24 – 25 , valgono le prescrizioni degli elaborati grafici e delle Norme di Attuazione di cui ai provvedimenti di approvazione:

- Piano per l'Edilizia Economica Popolare: -Zona A/19 Violino e -Zona A/21 Sanpolino, deliberazione C.C. del 3.8.2000 n. 173/23650 P.G. (approvazione definitiva);
- Piano per l'Edilizia Economica Popolare: -Zona A/21 Sanpolino (Comparti 18 – 19 – 20) Variante planivolumetrica (art. 34 della Legge n. 865 del 1971), deliberazione C.C. del 31.3.2003 n. 96/12004 P.G.;
- Piano per l'Edilizia Economica Popolare: -Zona A/21 Sanpolino (Comparti 13 – 14 – 15 – 21) Variante di perimetro, deliberazione C.C. del 26.1.2007 n° 11/51728 P.G. (approvazione definitiva);
- Piano per l'Edilizia Economica Popolare: -Zona A/21 Sanpolino (Comparti 16 – 17 – 18 – 22 – 23 – 24) Variante planivolumetrica e alla Norme di Attuazione -2007, deliberazione G.C. del 16.05.2007 n° 516/20789 P.G..

### Art. 3 - Elementi prescrittivi del Piano

Oltre alle presenti Norme hanno valore prescrittivo le Tavole 2, 3 e 3 bis e 4 degli elaborati grafici. Le altre tavole e gli allegati illustrativi, desunti da documenti originali, hanno valore conoscitivo e di indirizzo

A tutti gli effetti, le presenti Norme integrano le indicazioni contenute nelle tavole sopracitate; entrambe hanno carattere prescrittivo, ovvero cogente rispetto le trasformazioni del territorio, e possiedono la medesima efficacia obbligatoria.

Le norme e gli elaborati grafici di progetto, formanti il Piano, vanno letti con le seguenti avvertenze:

- i disegni possono non essere rigorosamente in scala,
- in caso di contrasto tra tavole di scale diverse prevalgono le prescrizioni dell'elaborato di maggior dettaglio,
- l'edificabilità espressa in superficie lorda di pavimento (Slp) con un indice di utilizzazione fondiaria (IUF) o complessiva per edificio (E), è da considerarsi come valore massimo ammissibile,
- il numero dei piani degli edifici entro e fuori terra è vincolante, fatto salvo diversa e precisa indicazione,
- le dimensioni delle aree destinate a servizi o ad attrezzature di interesse generale sono da considerarsi come valori minimi fissi e anche se superiori alla dotazione di legge non potranno essere diminuite.

E' altresì attribuito valore prescrittivo:

- ai tracciati delle strade,
- al tracciato dei principali percorsi pedonali e ciclabili,
- alla dotazione delle aree destinate a servizi ed attrezzature di interesse generale o asservite ad uso pubblico,
- alla dimensione e collocazione dei lotti edificabili (Se),
- all'orientamento preferenziale degli edifici,
- al sedime trasformabile del lotto edificabile,
- all'uso e al trattamento degli spazi aperti.

#### Art. 4 - Distanze dai confini del Piano

La distanza minima in proiezione orizzontale per le nuove costruzioni fuori terra dal perimetro del Piano non deve essere mai inferiore a mt 5,00 e fatto salvo il rispetto del distacco tra edifici mai inferiore a mt 10,00.

Ai fini della distanza rileva il massimo ingombro delle costruzioni sovrastante il piano di campagna, comprese scale esterne e pensiline, con esclusione dei normali aggetti con funzione ornamentale, di rifinitura od accessoria. Ai fini della distanza dal perimetro del piano non si considera il lotto edificabile delle nuove costruzioni comprese le eventuali recinzioni.

#### Art. 5 - Caratteristiche tecniche degli alloggi

Le caratteristiche tecniche degli alloggi sono quelle previste dalla Legge 5 agosto 1978 n° 457 e successive modifiche ed integrazioni. La superficie utile (Su) al netto dei muri, dell'alloggio non deve superare i 95,00 mq mentre quella non residenziale (Snr) come quella destinata a parcheggi pertinenziali (Sp) devono essere ciascuna, massimo il 45% della Su. Per ciascun alloggio, come per l'intero organismo edilizio, la somma della superficie non residenziale e di quella destinata a parcheggi pertinenziali non potrà comunque superare il 90% della Su.

Oltre i 95,00 mq di superficie utile, l'alloggio potrà essere dotato di pertinenze, da destinare ad attività artigianali di servizio, a produzione di beni immateriali, ad attività ricettive o ad attività direzionali, quali: laboratori, studi professionali, ospitalità, uffici privati, etc., per una Su massima di 15,00 mq comprensiva dell'eventuale servizio igienico.

Nella misura massima del 5% dell'edificabilità di ciascun intervento edilizio per un minimo di una unità immobiliare, le caratteristiche tecniche degli alloggi possono essere quelle previste dall'art. 48, Capo II –Caratteristiche delle case popolari ed economiche –Progetti e vigilanza del R.D. 28/04/1938 n. 1165, come modificato dall'art. 5 della L. 2/07/1949 n. 408 ed integrato dall'art. 7 del D.M. LL.PP. 3/10/1975 n. 9816.

Nel caso degli interventi riguardanti gli edifici unifamiliari previsti nei lotti edificabili (Se) A.7.a.6.bis, A.7.a.7.bis e A.7.a.8.bis, di cui alle Guide alla progettazione previste al Titolo IV delle presenti Norme, le caratteristiche tecniche degli alloggi possono essere quelle previste dal citato art. 48, Capo II –Caratteristiche delle case popolari ed economiche –Progetti e vigilanza del R.D. 28/04/1938 n. 1165, come modificato dall'art. 5 della L. 2/07/1949 n. 408 ed integrato dall'art. 7 del D.M. LL.PP. 3/10/1975 n. 9816. Negli edifici unifamiliari oltre all'abitazione principale può essere prevista una seconda unità abitativa, con accesso autonomo, per una Su massima di 28 mq.

Per gli interventi edilizi fruenti di agevolazioni a qualsiasi titolo concesse, valgono le caratteristiche tecniche degli alloggi previste dalla legge di finanziamento.

Gli immobili dovranno possedere la classe energetica "A1" calcolata secondo le disposizioni vigenti in materia (D.Lgs. 19/08/2005 n. 192 come modificato con L. 3/08//2013 n.

90, Deliberazione G.R. Lombardia n.3868 del 17/07/2015 e Decreto dirigente unità operativa 30/07/2015 – n. 6480).

## Art. 6 - Linguaggio del Piano – Indici e parametri urbanistici

Nelle presenti Norme come negli elaborati grafici di progetto, sono utilizzati termini generali e specifici che definiscono ed esplicano il linguaggio del Piano e il campo d'azione dello stesso.

### Termini specifici

- Orientamento preferenziale. Per orientamento preferenziale, si intende quello ottimale per il guadagno termico solare. Corrisponde, pertanto, al fronte meridionale del lotto edificabile poiché l'arco apparente formato dal sole nella volta celeste si svolge in direzione sud, viceversa il fronte nord è quello più suscettibile alle dispersioni termiche.
- Sedime trasformabile. Il sedime trasformabile individua la porzione del lotto edificabile soggetta a costruzione, rappresenta l'area entro la quale collocare o deve essere collocato l'edificio.
- Giardino. Per giardino si intende una porzione di terreno, spazio aperto, adibito a luogo di svago, relax, sosta o passaggio realizzato con materiali e modalità proprie e pertinenti rispetto l'utilizzo.
- Allineamento e fronte obbligatorio. L'allineamento rappresenta il riferimento per la linea di proiezione in pianta di una facciata di uno o più edifici; rispetto ad esso sono possibili arretramenti parziali, ma non sono ammessi sbalzi. Il fronte obbligatorio rappresenta il riferimento per la linea di proiezione in pianta di un edificio e la sua dimensione senza soluzione di continuità; rispetto ad esso non sono possibili arretramenti.

I termini specifici costituiscono prescrizione secondo quanto indicato nelle Guide alla progettazione di cui al Titolo IV delle presenti Norme.

### Termini di uso corrente

- Destinazione d'uso. Per destinazione d'uso si intende il complesso delle funzioni previste e ammesse nei lotti edificabili e negli spazi aperti. Con riferimento a quanto previsto all'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione (DP-PR-PS) del P.G.T., sono destinazioni d'uso principali:
  - Attività artigianali di servizio.
  - Attività di produzione di beni immateriali.
  - Attività commerciali.
  - Attività ricettive.
  - Attività direzionali.
  - Residenze.
  - Servizi e attrezzature di interesse generale.
- Spazi aperti. Per spazi aperti si intendono tutte le aree pubbliche e private non soggette a costruzione. Gli spazi aperti sono principalmente trattati a:

- superficie pavimentata, quale spazio sistemato con materiali naturali o artificiali non permeabili,
  - superficie permeabile, quale spazio sistemato con materiali naturali o artificiali atti a permettere di deflusso delle acque meteoriche,
  - superficie permeabile attrezzata, quale spazio in parte permeabile, occupato massimo per il 40% dell'area, da giochi, campi sportivi e attrezzature per la sosta e lo svago,
  - terrapieno, quale elemento formato con materiali naturali, terra ed apparato vegetale, di delimitazione degli spazi,
  - siepe, quale elemento vegetale di mitigazione e perimetrazione degli spazi,
  - prato, quale area in genere di ampie dimensioni, formato da materiali vegetali e trattato con percorsi e limitati impianti arborei-arbustivi,
  - orto, area in genere organizzata, destinato alla coltivazione di vegetali (frutta, verdura, fiori, etc.),
  - area boscata, spazio occupato, da raggruppamenti di piante e arbusti alternati/circondati da prati.
- Opere di urbanizzazione. Sono opere di urbanizzazione le infrastrutture urbane e i servizi e le attrezzature di interesse generale, di proprietà pubblica e privata, quali:
    - (primarie) infrastrutture stradali: aree ad uso pubblico destinate alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali, le strade comprese le fasce di rispetto, gli slarghi, gli spazi di sosta, i percorsi pedonali di completamento e i marciapiedi, il verde urbano e d'arredo, le reti tecnologiche - fognatura, luce, acqua potabile e non potabile, energia elettrica, pubblica illuminazione e teleriscaldamento - regimentazione delle acque meteoriche e di superficie, e le opere di mitigazione ambientale e di riqualificazione del territorio,
    - (secondarie) servizi ed attrezzature di interesse generale (S): servizi per lo sport e il tempo libero, impianti scoperti (G2), residenza sociale (H), servizi per la cultura (C): biblioteche, sedi di associazioni, centri sociali e socio culturali, servizi per la mobilità (M): parcheggi a raso, parcheggi in struttura, percorsi ciclopedonali, spazi aperti (V): parchi e giardini, verde urbano e di arredo, orti urbani, verde di mitigazione e piazze. Fatta salva la destinazione d'uso principale, le articolazioni indicate non hanno valore esaustivo; l'ammissibilità di eventuali diverse specifiche attività sarà valutata con il criterio dell'analogia e della compatibilità con le prestazioni richieste.

#### Parametri urbanistici

- Lotto edificabile (Se). Rappresenta l'area edificabile, ingombro dell'edificio e spazi scoperti pertinenziali. Gli spazi scoperti pertinenziali del lotto edificabile, secondo quanto indicato nelle Guide alla progettazione di cui al Titolo IV delle presenti Norme possono essere trattati a:
  - Superficie permeabile. Si definisce superficie permeabile la parte del lotto edificabile che per caratteristiche di pavimentazione e/o copertura naturale o artificiale, sia idonea a permettere il deflusso di acque meteoriche secondo coefficienti adeguati. L'area da riservare a superficie permeabile non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo. Per quanto

- non espressamente richiamato non trova applicazione quanto previsto all'Art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione (DP-PR-PS) del P.G.T.,
- Superficie a verde profondo. Si definisce superficie a verde profondo la superficie permeabile trattata con elementi vegetali: prato, arbusti, alberi. Per quanto non espressamente richiamato non trova applicazione quanto previsto all'Art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione (DP-PR-PS) del P.G.T.,
  - Superficie a verde di mitigazione. Si definisce superficie a verde di mitigazione la superficie verde che per le sue caratteristiche morfologiche e di impianto arboreo-arbustivo e di collocazione è idonea a minimizzare gli impatti negativi (ambientali e paesistici) dell'intervento. Per quanto non espressamente richiamato non trova applicazione quanto previsto all'Art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione (DP-DS-PR) del P.G.T.
- Superficie lorda di pavimento (Slp). Come definita all'Art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione (DP-PR-PS) del P.G.T.;
  - Volume (V). Come definito all'Art. 13 delle Norme Tecniche di Attuazione (DP-PR-PS) del P.G.T.;
  - Altezza dei fabbricati (H). Come definita all'Art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione (DP-PR-PS) del P.G.T.;
  - Numero di piani (n). E' il numero complessivo dei piani fuori terra, esclusi interrati o seminterrati abitabili e non. Se non diversamente specificato è da intendersi comprensivo del piano terra;
  - Distacco degli edifici (De). La distanza tra edifici, tra edificio e confine del lotto e tra edificio e strada si misura a squadra considerando la proiezione orizzontale del perimetro dell'edificio fuori terra al piano di maggiore ingombro. Ai fini della distanza rileva il massimo ingombro delle costruzioni sovrastante il piano di campagna, comprese scale esterne e pensiline, con esclusione dei normali aggetti con funzione ornamentale, di rifinitura od accessoria. E' espressa in ml;
  - Indice di utilizzazione fondiaria (IUF). Come definito all'Art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione (DP-PR-PS) del P.G.T. ;
  - Edificabilità definita (E). L'edificabilità definita è espressa in mq di Slp complessiva per ciascuna area edificabile o edificio di nuova costruzione.

## **Titolo II° - REGOLE EDIFICATORIE**

### **Art. 7 - Classificazione delle aree e destinazioni d'uso**

Il Piano individua le aree pubbliche e le aree private.

Le aree pubbliche sono destinate: a servizi per la mobilità (M): infrastrutture stradali, parcheggi a raso, parcheggi in struttura, percorsi ciclopedonali, agli spazi aperti (V): parchi e giardini, verde urbano e di arredo, orti urbani, parchi e verde di mitigazione e piazze e ai servizi e attrezzature di interesse generale (S), quali: servizi per lo sport e il tempo libero, impianti scoperti (G2), servizi per la cultura (C): biblioteche sedi di associazioni, centri sociali e socio

culturali, secondo l'edificabilità riportata nelle Tavole 3 e 3 bis degli elaborati grafici di progetto.

La dotazione degli standard urbanistici fissa la configurazione complessiva delle aree ad uso pubblico.

I vincoli per queste aree riguardano:

- i perimetri delle aree,
- le dimensioni,
- le destinazioni d'uso principali,
- i tracciati dei collegamenti ciclabili e pedonali,
- le sezioni stradali,
- l'impiego dei materiali.

Le aree private sono destinate alle residenze urbane permanenti secondo l'edificabilità e i parametri urbanistici riportati nelle Tavole 3 e 3 bis degli elaborati grafici di progetto. Nel rispetto della SIp realizzabile in ciascun lotto edificabile, le aree private possono essere altresì destinate a residenze collettive: abitazioni caratterizzate da ampia disponibilità di spazi (non solo pertinenziali) condivisi e forma proprietaria e modalità di fornitura di servizi indivisa (co-housing, residence non turistici, convitti, etc.) e a residenza sociale (H): edilizia residenziale pubblica, edilizia residenziale temporanea ed edilizia per il disagio abitativo.

Oltre all'edificabilità principale residenza e purché compatibili con la stessa, sono ammesse: le attività artigianali di servizio (con esclusione della manutenzione e riparazione di automezzi), le attività di produzione di beni immateriali, le attività commerciali (limitatamente alla media struttura di livello 1 superficie di vendita da 251 a 600 mq e agli esercizi di vicinato fino a 250 mq di superficie di vendita), le attività ricettive (con l'esclusione di campeggi), le attività direzionali (con esclusione dei centri di telefonia) e di servizi (con esclusione dei servizi tecnologici, servizi ospedalieri (O1), servizi sportivi limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, servizi cimiteriali).

Le attività "altre" ammesse, come sopra elencate, hanno carattere facoltativo. Le destinazioni d'uso e la relativa edificabilità vengono definite e fissate all'atto della stipula della convenzione per la cessione e/o concessione dell'area. Qualsiasi cambio di destinazione d'uso dovrà attenersi a quanto previsto dalle presenti norme e dagli elaborati grafici di progetto del Piano.

Fatta salva l'edificabilità residenziale massima prevista in ciascun lotto, come riportata nelle Tavole 3 e 3 bis degli elaborati grafici di progetto, è possibile concentrare in uno o più lotti edificabili la SIp per le destinazioni "altre" ammesse.

## Art. 8 - Elementi strutturanti del Piano

Gli elementi strutturanti del Piano, sono riportati nelle Tavole 2 e 4 degli elaborati grafici di progetto e riguardano la gerarchia delle strade, le prescrizioni sulle parti edificate e quelle sugli spazi aperti.

Per le strade sono indicati: il tracciato, la sezione tipo con dimensioni degli elementi costitutivi e i materiali da utilizzare.

Per le parti costruite sono indicati i lotti edificabili con l'indice di utilizzazione fondiaria e la relativa superficie lorda edificabile massima, il numero dei piani, i sedimi trasformabili, le destinazioni d'uso ammesse, le sigle con cui vengono identificati i diversi tipi edilizi. A tali sigle identificative fanno riferimento le Guide alla progettazione di cui al Titolo IV delle presenti Norme.

Costituiscono altresì elementi strutturanti del Piano l'orientamento preferenziale e gli accessi pedonali e carrai nonché il trattamento degli spazi aperti.

L'edificazione del lotto, all'interno del sedime trasformabile, deve rispettare forma, dimensioni e collocazione della sagoma dell'edificio, riportate nelle Tavole 2 e 4 degli elaborati grafici di progetto, l'orientamento preferenziale, le prescrizioni e le indicazioni delle Guide alla progettazione facenti parte delle presenti Norme al Titolo IV.

Per gli spazi aperti sono indicati la localizzazione e i materiali da utilizzare. Per i materiali si specifica:

- le superfici non permeabili pavimentate o trattate con materiali non drenanti, distinguono le strade, compresi i marciapiedi, i percorsi e le aree ciclo-pedonali e le piazze;
- le superfici permeabili, trattate con materiali naturali o artificiali drenanti, distinguono gli spazi aperti d'uso promiscuo, destinati oltre alla sosta, al gioco e al passaggio pedonale;
- le superfici permeabili attrezzate distinguono gli spazi aperti per almeno il 60% trattati a prato. Nella parte rimanente potranno essere previsti campi gioco scoperti o altre attività con l'impiego di materiali idonei.

Tutte le superfici impermeabili dovranno essere dotate di un sistema di sedimentazione e raccolta delle acque di prima pioggia, secondo quanto stabilito dalla normativa vigente in materia; le acque di prima pioggia unitamente a quelle successive, dovranno preferibilmente essere disperse nel territorio circostante.

Gli spazi aperti sono destinati ad un'utenza pedonale e carrabile; sono da intendersi carrabili solo le superfici espressamente indicate come strade o come spazio di manovra, accesso e collegamento di servizio.

Tutti gli altri spazi aperti sono da intendersi ad uso pedonale. In tali spazi è comunque possibile prevedere corsie carrabili di servizio per gli automezzi di soccorso e di manutenzione.

## Art. 9 - Edificabilità e parametri urbanistici

All'interno del piano è ammessa, per tutte le destinazioni d'uso previste, la costruzione nei soli lotti edificabili, sia privati sia pubblici. Tutte le aree comprese nel perimetro del Piano, escluse quelle destinate all'edificazione privata e alle strade con relativi marciapiedi, si intendono vincolate a standard urbanistici.

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto della SIp, del numero di piani fuori ed entro terra e delle destinazioni d'uso indicate nelle presenti Norme e nelle Tavole 3 e 3 bis.

La Slp ammessa per ciascun lotto è espressa da un indice di utilizzazione fondiaria ( $IUF = m\text{q di Slp} / m\text{q di Se}$ ) e da una edificabilità definita ( $E = m\text{q Slp complessiva}$ ). L'edificabilità definita (E), riportata nella Tavola 3 bis è la massima ammissibile per ciascun lotto edificabile. L'edificabilità definita per ciascun lotto è distinta per destinazione d'uso residenza e destinazione "altra" ammessa, secondo quanto riportato al precedente Art. 7. Nella destinazione d'uso residenza, si intendono comprese le eventuali pertinenze, da destinare ad attività artigianali di servizio, di produzione di beni immateriali, ricettive o ad attività direzionali, quali: laboratori, studi professionali, ospitalità, uffici privati, etc., di cui al precedente Art. 5.

Per i lotti edificabili (Se) A.7.a.6, A.7.a.7 e A.7.a.8, fermo restando la superficie degli stessi, sono previsti due distinti: indice di utilizzazione fondiaria ( $IUF = m\text{q di Slp} / m\text{q di Se}$ ) ed edificabilità definita ( $E = m\text{q Slp complessiva}$ ) a secondo della scelta del tipo edilizio: edifici composti o edifici unifamiliari; il tutto come meglio riportato nelle Guide alla progettazione previste al Titolo IV delle presenti Norme. L'edificabilità utilizzata viene definita e fissata all'atto della stipula della convenzione per la cessione e/o la concessione dell'area.

Nelle aree destinate a standard urbanistici sono previsti:

- Servizi e attrezzature di interesse generale (S)
- Servizi per lo sport e il tempo libero: impianti scoperti (G2)
- Servizi per la cultura (C3/C4/C5)
- Servizi per la mobilità:
  - Parcheggio a raso (M2)
  - Parcheggio in struttura (M3)
  - Percorsi ciclopedonali (M4)
  - Infrastrutture stradali (M5)
- Spazi aperti:
  - Parchi e giardini (V1)
  - Verde urbano e d'arredo (V2)
  - Orti urbani (V3)
  - Verde di mitigazione (V4)
  - Piazze (V5)

L'edificazione nelle aree destinate a standard dovrà avvenire nel rispetto delle specifiche destinazioni d'uso e della Slp indicate nella Tavola 3 e 3 bis degli elaborati grafici di progetto. Qualora nella Tavola 3 e 3bis non sia prevista la specifica destinazione d'uso ovvero sia riportata la dicitura "Servizi e attrezzature di interesse generale" la specifica destinazione d'uso viene definita all'atto della approvazione del progetto preliminare dell'opera pubblica e/o all'atto di concessione dell'area.

Per quanto compatibile, per i parcheggi a raso si applicano le disposizioni previste all'Art 98 delle Norme Tecniche di Attuazione (DP-PR-PS) del P.G.T..

Nelle aree destinate a spazi aperti: parchi e giardini, verde urbano e d'arredo, orti urbani, verde di mitigazione e piazze non sono consentite edificazioni; tuttavia possono essere previsti percorsi vita, attrezzature sportive per l'attività individuale, arredi pensiline e piccoli volumi di natura precaria, quali: box, ricoveri attrezzi, chioschi, etc. (massimo 35,00 mq di Slp).

## Art. 10 - Prescrizioni edilizie

L'edificazione all'interno del Piano dovrà comunque rispettare le prescrizioni edilizie avanti riportate.

### Parcheggi pertinenziali

Rispetto alle diverse destinazioni d'uso ammesse, la dotazione di parcheggi pertinenziali dovrà essere:

- per la residenza, residenza collettiva e residenza sociale 30% della SIp,
- per l'artigianato di servizio, produzione di beni immateriali 30% della SIp
- per le attività direzionali e le attività ricettive sino a 300 mq, in edifici plurifunzionali, il 30% della SIp,
- per le attività direzionali, attività ricettive oltre 300 mq, il 100% della SIp,
- per la media struttura di vendita 1° livello il 100% della SIp, di cui almeno la metà aperta al pubblico,
- per i servizi con SIp inferiore a 400 mq, il 30% della SIp,
- per i servizi con SIp superiore a 400 mq, il 100% della SIp.

Ogni alloggio non potrà avere più di un posto auto (box, garage) chiuso; il soddisfacimento della dotazione pertinenziale, potrà essere, garantita con posti auto singoli aperti o condominiali, d'uso comune, anche coperti. Alla dotazione concorrono oltre al posto macchina, la superficie dei corselli e degli spazi di manovra. Gli edifici unifamiliari (M1 - M2 - M3) di cui alle Schede guida A.7.a.6 bis, A.7.a.7 bis e A.7.a.8 bis, facenti parte delle presenti Norme al Titolo IV, possono avere due posto auto (box garages) chiusi.

I box auto o i posti macchina di pertinenza della residenza, possono essere previsti al piano terra, anche direttamente accessibili e alla stessa quota della strada o ai piani interrati.

I parcheggi pertinenziali dell'attività "altra" dalla destinazione prevalente residenza, urbana permanente e collettiva e residenza sociale dovranno essere, di norma, realizzati all'interno del lotto edificabile anche in struttura interrata. I parcheggi pertinenziali per le attività direzionali e ricettive oltre i 400 mq di SIp e per la media struttura livello 1 di vendita potranno anche essere previsti all'esterno del lotto edificabile su area pubblica. Il vincolo d'uso dei parcheggi e i conseguenti oneri di manutenzione e gestione saranno fissati e definiti all'atto della stipula della convenzione di cessione o concessione delle aree edificabili.

I parcheggi pertinenziali dei servizi e attrezzature d'interesse pubblico potranno essere previsti all'interno o all'esterno del lotto edificabile. Nel caso di servizi per una SIp superiore a 400 mq, i parcheggi pertinenziali potranno essere anche in struttura.

Nel rispetto delle indicazioni riportate nelle Guide alla progettazione di cui al Titolo IV delle presenti Norme e nelle Tavola 2, 3 e 3 bis e 4 degli elaborati grafici di progetto, l'organizzazione del garage interrato, all'interno del lotto edificabile, è libera.

Gli spazi per la sosta e i parcheggi in struttura, devono di norma assicurare: la più facile accessibilità e la facilità di riconoscimento ed individuazione e dovranno essere dotati di un numero minimo di accessi dalla strada proporzionato all'entità dei posti auto. Per gli spazi di sosta scoperti, nel caso di postazioni superiori ai 6 posti auto, dovranno essere adeguatamente piantumati con dotazione minima di un albero ogni tre posti auto.

Box auto e garage dovranno rispettare la normativa antincendio nazionale e locale vigente in materia.

#### Distanze e distacchi.

La distanza minima degli edifici dal confine stradale o dal lato interno del marciapiede, dovrà essere di 1.50 mt,

La distanza fissa degli accessi carrai dal confine stradale, lato esterno del marciapiede è di 6,00 mt.

I distacchi tra edifici dovranno di norma rispettare:

- $D=H$  dell'edificio più alto quando entrambe le pareti sono finestrate,
- $D=H/2$  dell'edificio più alto quando le pareti non sono finestrate,

Le distanze fra edifici o corpi di fabbrica all'interno dello stesso lotto edificabile (Se) non costituiscono distacco e sono quelle riportate nelle Guide alla progettazione di cui al Titolo IV delle presenti Norme.

#### Vani tecnici.

Qualsiasi vano tecnico dell'edificio come bocche di lupo, fosse di dispersione dell'acqua piovana, pozzetti di ispezione, pluviali, fosse biologiche e di allaccio dovranno essere previsti all'interno delle aree private.

#### Verde privato.

Per verde privato si intende tutta la superficie non coperta dei lotti edificabili. Tale superficie potrà essere destinata e sistemata a cortile, pedonale e/o carrabile, a giardino condominiale d'uso comune o privato d'uso esclusivo dei singoli alloggi. In ogni caso il progetto del verde privato dovrà essere parte integrante del permesso a costruire o altra autorizzazione edilizia.

#### Spazi di ricovero per biciclette.

In tutte le nuove costruzioni dovranno essere previsti specifici spazi, chiusi o aperti, destinati alla sosta temporanea e al ricovero delle biciclette. La dotazione dovrà rispettare le disposizioni di cui all'art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione (DP-PR-PS) del P.G.T..

#### Raccolta di rifiuti porta a porta.

Le nuove costruzioni dovranno prevedere appositi spazi di raccolta dei rifiuti, di proprietà privata condominiale d'uso comune, dimensionati secondo le esigenze e dotati di requisiti igienico ambientali adeguati.

#### Coperture.

Le coperture degli edifici potranno essere piane o a una due falde inclinate con una pendenza massima del 40%. Non sono consentite coperture a padiglione.

#### Aggetti.

Non sono consentiti aggetti di nessun tipo, quali: gronde, balconi, pensiline etc.

Non si considerano aggetti gronde, lesene, modanature ed elementi architettonici che sporgono rispetto alla facciata meno di 35 cm.

### Sottotetti.

È sempre possibile prevedere, oltre al numero dei piani indicati nelle Guide alla progettazione di cui al Titolo IV delle presenti Norme e nelle Tav. 3 e 3 bis degli elaborati grafici di progetto, un sottotetto purché la superficie abitabile dello stesso non superi il 60% di quella del piano sottostante.

Le presenti prescrizioni edilizie sono dettagliate nelle Schede Guida alla progettazione di cui al Titolo IV delle presenti Norme, dove, oltre ad una parte descrittiva sono riportati, per ciascun lotto edificabile (Se): i dati localizzativi, compresi i parametri urbanistici, e le indicazioni progettuali. Sono inoltre riportate le indicazioni funzionali e le indicazioni fondiari.

## **Titolo III° - ATTUAZIONE DEL PIANO**

### Art. 11 - Modalità

Strumento di carattere finanziario programmatico del Piano è "Il Programma Pluriennale di Attuazione", previsto dall'art. 1 della Legge 27 giugno 1974 n. 247 con il quale sulla base dei costi stimati vengono determinati il corrispettivo per la cessione in proprietà e la concessione in diritto di superficie delle aree edificabili e il corrispettivo delle opere di urbanizzazione.

Al costo complessivo per la realizzazione del Piano concorre l'acquisizione delle aree comprese nei perimetri delle zone e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, compreso l'estendimento delle reti tecnologiche (fognature, acque nere e bianche, energia elettrica, acqua potabile e non potabile, teleriscaldamento, illuminazione pubblica e cavidotti per le comunicazioni elettroniche) e quelle di urbanizzazione secondaria: servizi ed attrezzature di interesse generale.

Alla fase attuativa è preordinata per ciascun ambito di trasformazione, l'individuazione dei comparti edificatori (ce) e delle unità di intervento (ui). Le unità di intervento potranno prevedere, pur mantenendo le dimensioni e l'edificabilità dei lotti edificabili, come riportato nelle Guide alla progettazione di cui al Titolo IV delle presenti Norme e nelle Tavole 3 e 3bis degli elaborati grafici di progetto, un frazionamento degli stessi con l'attribuzione della rispettiva Slp.

Il perimetro dei comparti edificatori come quella delle unità di intervento dovrà garantire una contemporaneità tra la realizzazione del costruito e quella degli standard urbanistici pertinenti.

La progettazione delle opere pubbliche dei comparti edificatori dovrà avere carattere unitario.

Le unità di intervento dovranno comprendere oltre alla edificabilità residenziale i parcheggi a raso o i giardini fisicamente connessi.

Nel caso di più operatori assegnatari, l'unità d'intervento dovrà comunque essere oggetto sia di un unico progetto edilizio che di un'unica autorizzazione edilizia.

L'assegnazione delle unità d'intervento dovrà avvenire sulla base di una procedura concorsuale che tenga conto di obiettivi, quali: la rilevanza sociale dell'intervento, la qualità architettonica e le prestazioni di efficienza energetica del progetto.

#### Art. 12 - Acquisizione delle aree

Tutte le aree e gli immobili che ricadono nel perimetro del Piano sono di proprietà del Comune di Brescia, acquisite nell'ambito delle procedure d'esproprio, ai sensi di quanto disposto dalla normativa vigente in materia, avviate nel 2001 e concluse in forma definitiva nel 2003.

#### Art. 13 - Cessione/concessione delle aree edificabili

La cessione in proprietà e/o la concessione in diritto di superficie delle aree edificabili sarà regolata dalla convenzione secondo quanto disposto dall'art. 35 della Legge 22 ottobre 1871 n° 865 e successive modifiche ed integrazioni.

La concessione in diritto di superficie delle aree edificabili destinate a servizi ed attrezzature di interesse generale è subordinata alla stipula di una convenzione al fine di garantirne l'effettivo uso pubblico e/o le particolari modalità di fruizione e, dove necessario, disciplinare la realizzazione, il trattamento e il regime giuridico degli spazi asserviti ad uso pubblico. Per quanto compatibile si applicano le disposizioni previste all'art. 9 comma 10 della L.R. Lombardia 16/03/2005 n. 12 e successive modifiche ed integrazioni.

#### Art. 14 - Varianti

Secondo quanto previsto, all'art. 14 c. 12, dalla Legge Regione Lombardia n. 12 del 2005 e ss.mm.ii., in fase di esecuzione, sono consentite, senza preventiva approvazione, varianti planivolumetriche che non alterino oltre al perimetro, il peso insediativo e la dotazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico previste nel Piano. Le varianti planivolumetriche devono riguardare l'intero comparto edificatorio.

All'atto del rilascio del permesso a costruire è possibile apportare modifiche alle regole insediative, come stabilite nelle presenti Norme e nelle allegate Guide alla progettazione del Titolo IV nel rispetto dell'edificabilità prevista, del numero dei piani e dell'orientamento preferenziale. Le modifiche alle regole insediative devono riguardare l'intera unità d'intervento, spazi aperti compresi.

E' consentito in sede di progettazione e di rilascio delle autorizzazioni edilizie: permesso a costruire, domanda di inizio attività o altro, in presenza di particolari condizioni geomorfologiche del terreno, apportare giustificate modifiche alla dimensione-collocazione della sagoma dell'edificio e all'orientamento preferenziale. Fermo restando l'edificabilità definita (E)

massima prevista, sono ammesse limitate differenze della superficie del lotto edificabile (Se) rispetto quanto riportato nella Tavola 3 e 3 bis.

In sede di progettazione esecutiva è possibile apportare modeste rettifiche ai tracciati stradali (raggi di curvatura, svincoli, piazzole di rigiro, etc.) purché non vengano modificati i lotti edificabili.

#### Art.15 - Progettazione delle opere di urbanizzazione primaria

I progetti esecutivi relativi alle infrastrutture stradali: le aree ad uso pubblico destinate alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali, le strade comprese le fasce di rispetto, gli slarghi, gli spazi di sosta, i percorsi pedonali di completamento e i marciapiedi, il verde urbano e d'arredo, dovranno rispettare i tracciati, le forme e la dimensione riportati nelle Guide alla progettazione delle strade di cui al Titolo IV delle presenti Norme e nella Tavola 2 degli elaborati grafici di progetto.

Per quanto compatibile, trova applicazione quanto previsto all'art. 65 delle Norme Tecniche d'Attuazione (DP-PR-PS) del P.G.T..

Le strade come i parcheggi dovranno essere alberati.

Tutti i progetti relativi alle reti tecnologiche redatti a cura dei rispettivi Enti erogatori dovranno essere oggetto di apposita convenzione che disponendo l'approvazione del progetto stesso, stabilisce tempi e modalità delle opere.

#### Art. 16 - Progettazione delle opere di urbanizzazione secondaria

Tutti i progetti esecutivi relativi ai servizi e attrezzature di interesse generale dovranno rispettare: l'edificabilità, i limiti dei lotti edificabili, l'organizzazione degli spazi e l'uso dei materiali come riportato negli elaborati grafici di progetto.

Gli spazi scoperti dovranno rispettare i percorsi ciclabili e pedonali, la destinazione e l'organizzazione degli spazi e l'uso dei materiali come riportato nelle Tavole 2 e 4 degli elaborati grafici di progetto.

### **Titolo IV° - ALLEGATI**

#### 1) – Schede guida alla progettazione delle strade.

- Quadro di unione
- Sezioni stradali di via Malga Bala e via Don Barberis
- Sezione stradali di c.so Luigi Bazoli
- Sezione stradali di via Merisi
- Dimensionamento parcheggi pubblici e classificazione funzionale delle strade

## 2) Schede guida alla progettazione degli edifici.

Di seguito sono elencate le Schede guida alla progettazione:

### UMI A.7.a

A.7.a.1	Scheda guida - EDIFICI COMPOSTI (H1 – H2)
A.7.a.2	Scheda guida - EDIFICI COMPOSTI (H1 – H2)
A.7.a.3	Scheda guida - EDIFICI COMPOSTI (H1 – H2)
A.7.a.4	Scheda guida - EDIFICI AD ISOLATO (I1)
A.7.a.5	Scheda guida - EDIFICI AD ISOLATO (I2)
A.7.a.6	Scheda guida - EDIFICI COMPOSTI (H2 – H3)
A.7.a.6 bis	Scheda guida - EDIFICI UNIFAMILIARI (M1)
A.7.a.7	Scheda guida - EDIFICI COMPOSTI (H2 – H3)
A.7.a.7 bis	Scheda guida - EDIFICI UNIFAMILIARI (M2)
A.7.a.8	Scheda guida - EDIFICI COMPOSTI (H1 – H2 – H3)
A.7.a.8 bis	Scheda guida - EDIFICI UNIFAMILIARI (M3)

### UMI A.7.b

A.7.b.1	Scheda guida - EDIFICI A BLOCCO APERTO (L1)
A.7.b.2	Scheda guida - EDIFICI A BLOCCO APERTO (L2)
A.7.b.3	Scheda guida - EDIFICI A BLOCCO APERTO (L2)

### UMI A.7.c

A.7.c.1	Scheda guida - EDIFICI COMPOSTI (H4)
---------	--------------------------------------

Il Piano individua quattro tipi edilizi: EDIFICI COMPOSTI, EDIFICI UNIFAMILIARI, EDIFICI AD ISOLATO ed EDIFICI A BLOCCO APERTO; per ciascun lotto edificabile è prevista la relativa Scheda guida alla progettazione, di cui all'elenco avanti riportato. Per la Scheda guida A.7.a.6 come per la Scheda guida A.7.a.7 e la Scheda guida A.7.a.8 sono previste Schede guida alternative, A.7.a.6 bis, A.7.a.7 bis e A.7.a. bis, che definiscono le regole insediative, compresi gli specifici: indice di utilizzazione fondiaria (IUF mq/mq) ed edificabilità definita (Slp mq residenza), per la realizzazione di edifici unifamiliari.

Le sigle poste tra parentesi identificano:

#### EDIFICI COMPOSTI

- H1 aggregazione di palazzine
- H2 aggregazione di palazzine e case singole
- H3 aggregazione di case singole
- H4 aggregazione di palazzine

#### EDIFICI UNIFAMILIARI

- M1 opzione lotto edificabile (Se) A.7.a.6
- M2 opzione lotto edificabile (Se) A.7.a.7
- M3 opzione lotto edificabile (Se) A.7.a.8

#### EDIFICI AD ISOLATO

- I1 versione a due edifici
- I2 versione a tre edifici

#### EDIFICI A BLOCCO APERTO

- L1 versione a tre edifici
- L2 versione a quattro edifici

Per gli EDIFICI COMPOSTI e per gli EDIFICI UNIFAMILIARI, quale aggregazione di più corpi di fabbrica, è possibile proporre regole insediative alternative secondo quanto riportato nelle relative Schede guida.

Per gli EDIFICI COMPOSTI (H4), gli EDIFICI AD ISOLATO e gli EDIFICI A BLOCCO APERTO le regole insediative, riportate nelle relative Schede guida, hanno valore vincolante.

Le Schede guida presentano una parte descrittiva, i dati localizzativi, compresi i parametri urbanistici, e le indicazioni progettuali.

La parte descrittiva delle Schede guida ha carattere di indirizzo, volto alla definizione dei principi e degli obiettivi prestazionali da conseguire. Le indicazioni progettuali relativamente alle altezze massime previste, alle piantumazioni da prevedere ed alla percentuale di superficie permeabile del lotto edificabile, hanno carattere prescrittivo.

Nelle Schede guida sono indicate:

- le sigle identificative di ciascun lotto edificabile che fanno riferimento alle UMI (Unità Minime d'Intervento) come individuate negli Ambiti di Trasformazione, Scheda AT-A.7 Sanpolino, del Documento di Piano del P.G.T.,
- il lotto edificabile (Se), quale superficie fondiaria da cedere in proprietà o concedere in diritto di superficie,
- la SIp residenziale massima con il relativo indice di utilizzazione fondiaria (IUF)
- la SIp "altra", quale edificabilità facoltativamente utilizzabile per le destinazioni d'uso ammesse di cui all'Art. 7 delle presenti Norme,
- l'altezza massima consentita espressa in numero di piani,
- il numero massimo di alloggi/box auto, ricavato prevedendo una SIp di circa 85 mq ad unità abitativa.

Nelle Schede guida sono inoltre riportate le indicazioni funzionali e le indicazioni fondiarie che tracciano la disposizione e gli ingombri degli edifici, la relazione degli stessi tra loro e l'assetto distributivo dei piani terra ed interrato. Quanto non espressamente quotato si intende quale indicazione di massima.

### 3) Scheda guida – Struttura degli spazi aperti

### **A.7.a.1 Scheda guida – EDIFICI COMPOSTI (H1 – H2)**

Gli EDIFICI COMPOSTI, a prevalente uso residenziale, sono caratterizzati dall'aggregazione di più corpi di fabbrica. La descrizione, di seguito riportata, fa riferimento all'aggregazione di palazzine (H1) ma può essere in alternativa prevista, fermo restando le prescrizioni di cui alla presenti Norme, l'aggregazione tra palazzine e case singole (H2). Il lotto edificabile **A.7.a.1** unitamente ai lotti edificabili **A.7.a.2** e **A.7.a.3** segna il fronte nord-ovest di via Malga Bala mentre dal lato opposto affaccia direttamente sugli spazi aperti del Piano: parco e giardino. Gli edifici, posti sul perimetro del lotto sono organizzati intorno ad una spazio centrale, verde privato (cfr. Art. 10 delle presenti Norme).

**Prescrizioni sugli edifici.** l'intervento deve essere articolato in più corpi di fabbrica secondo le sagome indicative, pianta e alzato, riportate. Entro dette sagome è possibile ricavare logge, porticati e passaggi coperti.

**Le altezze massime previste degli edifici sono di 3 e 4 piani a cui si aggiunge un piano interrato o seminterrato adibito a garage, il numero dei piani si intende fisso.** Un numero dei piani degli edifici diverso da quanto prescritto dovrà riguardare tutti i lotti edificabili **A.7.a.1**, **A.7.a.2** e **A.7.a.3**. È possibile la realizzazione di eventuali sottotetti abitabili secondo quanto stabilito all'Art.10 delle presenti Norme. Gli edifici più bassi devono essere collocati verso sud quelli più alti verso nord, in modo da ottimizzare l'orientamento solare dell'intervento edilizio nel suo insieme, in particolare durante il periodo invernale, e sostenere il risparmio energetico relativamente ai consumi per il riscaldamento. **Non è consentita la realizzazione di corti edilizie chiuse**, l'aggregazione dei corpi di fabbrica, deve garantire, sia la sicurezza dei residenti sia la circolazione dell'aria. Al piano terra dovranno essere previsti i porticati e i passaggi pedonali, in misura minima corrispondente agli ingombri indicati, in modo da assicurare una idonea permeabilità pedonale dell'insediamento. Gli alloggi potranno essere simplex o duplex con ingresso indipendente o da punto scala o ballatoio. Si raccomandano alloggi con doppio affaccio; inoltre, l'assortimento, rispetto alle dimensioni, alla distribuzione e all'aggregazione delle unità immobiliari, deve tener conto delle nuove esigenze abitative offrendo tipologie di alloggi varie, modulari e flessibili in grado di consentire ampliamenti, accorpamenti o frazionamenti in funzione dell'utilizzo, in locazione o in vendita (anche in locazione con patto di futura vendita), nonché delle necessità dell'utenza.

Al fine di stabilire la corretta distanza tra gli edifici, e fatto salvo quanto stabilito all'Art. 10 delle presenti Norme, si dovrà tenere conto della migliore esposizione degli stessi rispetto il soleggiamento invernale (da verificare mediante le ombre riportate degli immobili in detto periodo).

Il piano terra deve essere in parte adibito a spazi comuni condominiali quali: oltre all'atrio di ingresso, ricoveri per biciclette, depositi per attrezzi, locale per la raccolta differenziata dei RSU, eventuali spazi condivisi a servizio degli alloggi o quote di "altre" destinazioni d'uso ammesse (cfr. Art.7 delle presenti Norme).

Ove previsti alloggi, o porzioni di alloggi, al piano terra, gli stessi dovranno essere dotati di un giardino privato.

Nella parte seguente della scheda sono riportate le regole per l'edificazione: parametri urbanistici, indicazioni funzionali e fondiari corrispondenti a quanto sopra descritto. Eventuali diverse soluzioni progettuali dovranno comunque rispettare le prescrizioni, di carattere vincolante, contenute nelle presenti Norme.

**Copertura.** Fermo restando quanto previsto all'Art. 10 delle presenti Norme, la copertura potrà essere piana e, se resa praticabile, adibita a terrazze private per i singoli alloggi posti all'ultimo livello o a terrazza comune condominiale.

**Garage.** I garage devono essere previsti al piano interrato all'interno del sedime trasformabile secondo, di massima, la sagoma indicata. I garage dovranno avere uno sviluppo planimetrico tale da limitare il numero delle rampe d'accesso e da consentire all'interno del lotto edificabile una quota di superficie

permeabile. Per la dotazione di parcheggi pertinenziali trova applicazione quanto previsto all'Art. 10 delle presenti Norme.

**Spazi aperti.** Gli spazi aperti sono suddivisi in: *giardini privati* (per gli alloggi a piano terra), *giardini condominiali* e *corti d'accesso*, come indicato nella scheda grafica. L'articolazione degli spazi aperti dovrà essere studiata all'interno di un progetto unitario e coerente rispetto le scelte a scala architettonica (con particolare attenzione all'aggregazione degli alloggi e alla posizione dell'atrio e del corpo scala).

I giardini privati degli alloggi a piano terra potranno essere recintati, in accordo con il progetto complessivo, da siepe associata a rete metallica, purché non visibile e di altezza non superiore al 1,0 m.

**I giardini condominiali o privati posti sul versante dell'area verso il parco o verso la campagna dovranno prevedere idonee piantumazioni.**

Le corti d'accesso, rivolte verso la strada, sono ambiti d'ingresso che possono essere trattate o con pavimentazioni non permeabili o con ghiaio. Detti spazi non potranno essere recintati se non con siepe, eventualmente associata a rete metallica, purché non visibile e di altezza non superiore al 1,5 m.

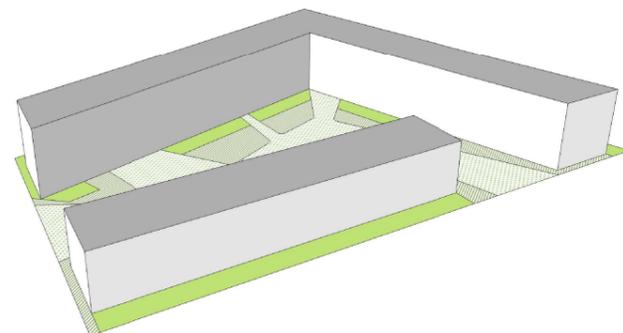
Il progetto del verde dovrà garantire un apporto benefico sia all'insediamento nel suo insieme sia ai singoli edifici prevedendo la scelta di essenze diversificate a secondo dell'orientamento.

**All'interno dei lotti edificabili dovrà essere reperita una superficie permeabile superiore o uguale al 40% della superficie del lotto.**

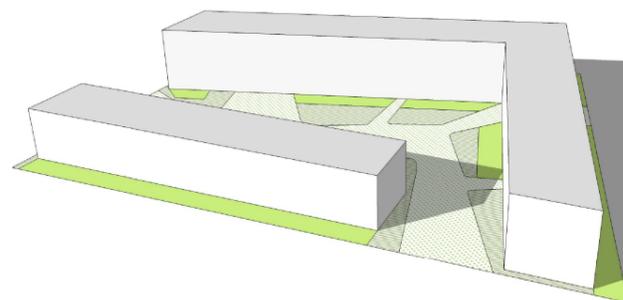
**Mix funzionale.** Le destinazioni "altre" devono essere collocate esclusivamente al piano terra dell'edificio posto in fregio a via Malga Bala.

DATI LOCALIZZATIVI

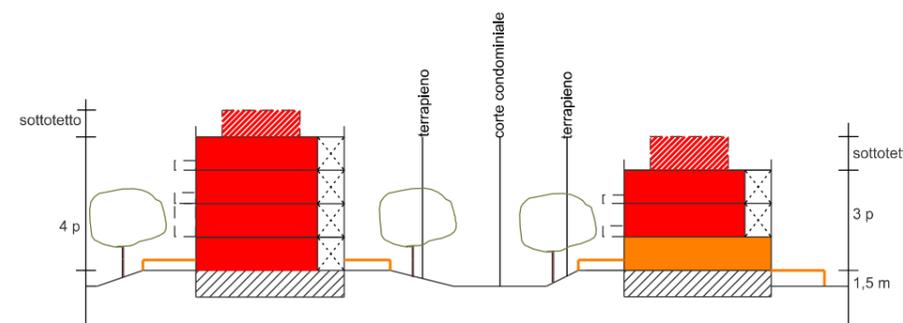
Via Malga Baia



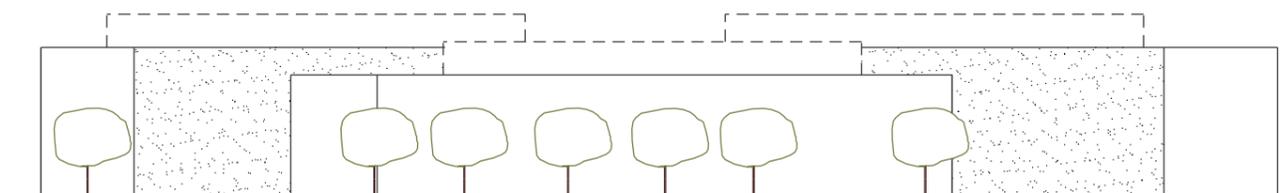
SCHEMA PLANIVOLUMETRICO



SIMULAZIONE OMBRE\_Dicembre ore 12:30



SEZ TRASVERSALE 1-1



PROSPETTO SUD-EST VIA MALGA BALA

LOTTO EDIFICABILE (Se mq)	8.015 mq
SLP (mq) RESIDENZA	9.450 mq
SLP (mq) ALTRA	500 mq
INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (IUF mq/mq)	1,18
ALTEZZA MAX CONSENTITA (n° piani)	3, 4
ALLOGGI	111

INDICAZIONI PROGETTUALI

Sistema insediativo - scala 1:1000

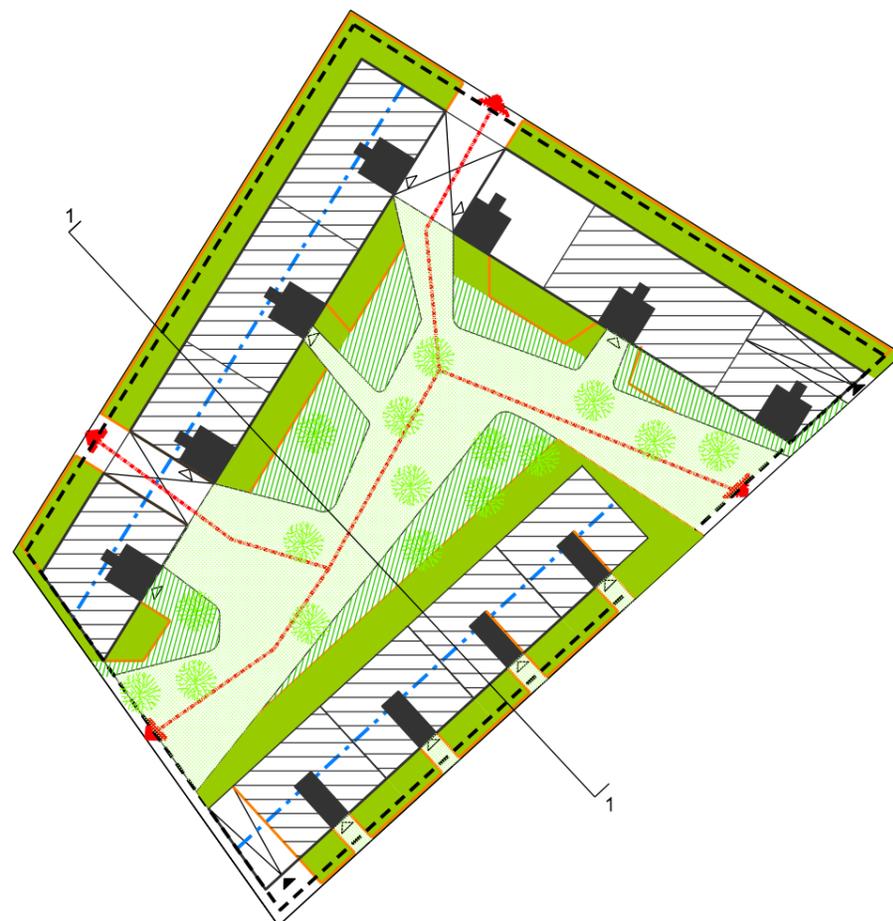
Indicazioni funzionali

- ingombri
- residenza
- mix funzionale
- parcheggio pertinenziale
- portici e logge
- n°piani\_altezza massima

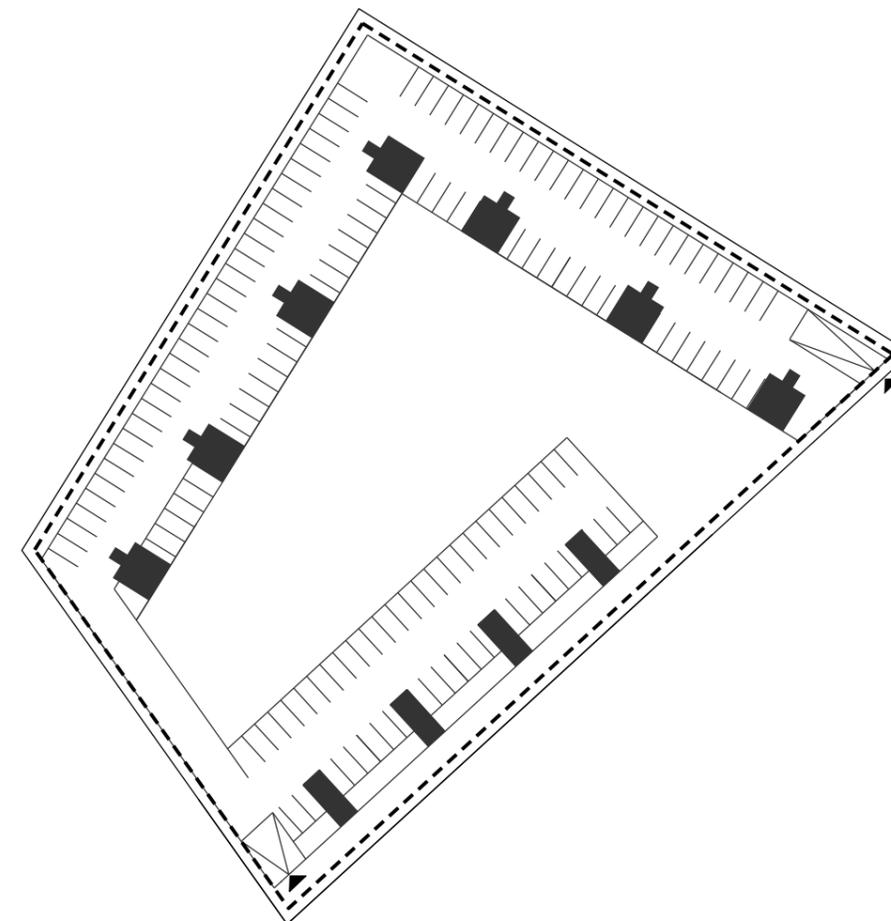
Indicazioni fondiari

- sagoma edificio
- sedime trasformabile
- allineamento
- orientamento preferenziale
- elementi di separazione tra spazi privati e spazi condominiali e pubblici
- corte d'accesso
- giardino condominiale
- giardino privato alloggio p.t.
- vano scala
- parcheggio pertinenziale
- passaggi coperti p.t.
- accesso carraio
- accesso pedonale
- collegamento pedonale

PIANO TERRA



PIANO INTERRATO



### **A.7.a.2 Scheda guida – EDIFICI COMPOSTI (H1 – H2)**

Gli EDIFICI COMPOSTI, a prevalente uso residenziale, sono caratterizzati dall'aggregazione di più corpi di fabbrica. La descrizione, di seguito riportata, fa riferimento all'aggregazione di palazzine (H1) ma può essere in alternativa prevista, fermo restando le prescrizioni di cui alla presenti Norme, l'aggregazione tra palazzine e case singole (H2). Il lotto edificabile **A.7.a.2** unitamente ai lotti edificabili **A.7.a.1** e **A.7.a.3** segna il fronte nord-ovest di via Malga Bala mentre dal lato opposto affaccia direttamente sugli spazi aperti del Piano: parco e giardino. Gli edifici, posti sul perimetro del lotto sono organizzati intorno ad una spazio centrale, verde privato (cfr. Art. 10 delle presenti Norme).

**Prescrizioni sugli edifici.** l'intervento deve essere articolato in più corpi di fabbrica secondo le sagome indicative, pianta e alzato, riportate. Entro dette sagome è possibile ricavare logge, porticati e passaggi coperti.

**Le altezze massime previste degli edifici sono di 3 e 4 piani a cui si aggiunge un piano interrato o seminterrato adibito a garage, il numero dei piani si intende fisso.** Un numero dei piani degli edifici diverso da quanto prescritto dovrà riguardare tutti i lotti edificabili **A.7.a.1**, **A.7.a.2** e **A.7.a.3**. È possibile la realizzazione di eventuali sottotetti abitabili secondo quanto stabilito all'Art.10 delle presenti Norme. Gli edifici più bassi devono essere collocati verso sud quelli più alti verso nord, in modo da ottimizzare l'orientamento solare dell'intervento edilizio nel suo insieme, in particolare durante il periodo invernale, e sostenere il risparmio energetico relativamente ai consumi per il riscaldamento. **Non è consentita la realizzazione di corti edilizie chiuse**, l'aggregazione dei corpi di fabbrica, deve garantire, sia la sicurezza dei residenti sia la circolazione dell'aria. Al piano terra dovranno essere previsti i porticati e i passaggi pedonali, in misura minima corrispondente agli ingombri indicati, in modo da assicurare una idonea permeabilità pedonale dell'insediamento. Gli alloggi potranno essere simplex o duplex con ingresso indipendente o da punto scala o ballatoio. Si raccomandano alloggi con doppio affaccio; inoltre, l'assortimento, rispetto alle dimensioni, alla distribuzione e all'aggregazione delle unità immobiliari, deve tener conto delle nuove esigenze abitative offrendo tipologie di alloggi varie, modulari e flessibili in grado di consentire ampliamenti, accorpamenti o frazionamenti in funzione dell'utilizzo, in locazione o in vendita (anche in locazione con patto di futura vendita), nonché delle necessità dell'utenza.

Al fine di stabilire la corretta distanza tra gli edifici, e fatto salvo quanto stabilito all'Art. 10 delle presenti Norme, si dovrà tenere conto della migliore esposizione degli stessi rispetto il soleggiamento invernale (da verificare mediante le ombre riportate degli immobili in detto periodo).

Il piano terra deve essere in parte adibito a spazi comuni condominiali quali: oltre all'atrio di ingresso, ricoveri per biciclette, depositi per attrezzi, locale per la raccolta differenziata dei RSU, eventuali spazi condivisi a servizio degli alloggi o quote di "altre" destinazioni d'uso ammesse (cfr. Art.7 delle presenti Norme).

Ove previsti alloggi, o porzioni di alloggi, al piano terra, gli stessi dovranno essere dotati di un giardino privato.

Nella parte seguente della scheda sono riportate le regole per l'edificazione: parametri urbanistici, indicazioni funzionali e fondiari corrispondenti a quanto sopra descritto. Eventuali diverse soluzioni progettuali dovranno comunque rispettare le prescrizioni, di carattere vincolante, contenute nelle presenti Norme.

**Copertura.** Fermo restando quanto previsto all'Art. 10 delle presenti Norme, la copertura potrà essere piana e, se resa praticabile, adibita a terrazze private per i singoli alloggi posti all'ultimo livello o a terrazza comune condominiale.

**Garage.** I garage devono essere previsti al piano interrato all'interno del sedime trasformabile secondo, di massima, la sagoma indicata. I garage dovranno avere uno sviluppo planimetrico tale da limitare il numero delle rampe d'accesso e da consentire all'interno del lotto edificabile una quota di superficie

permeabile. Per la dotazione di parcheggi pertinenziali trova applicazione quanto previsto all'Art. 10 delle presenti Norme.

**Spazi aperti.** Gli spazi aperti sono suddivisi in: *giardini privati* (per gli alloggi a piano terra), *giardini condominiali* e *corti d'accesso*, come indicato nella scheda grafica. L'articolazione degli spazi aperti dovrà essere studiata all'interno di un progetto unitario e coerente rispetto le scelte a scala architettonica (con particolare attenzione all'aggregazione degli alloggi e alla posizione dell'atrio e del corpo scala).

I giardini privati degli alloggi a piano terra potranno essere recintati, in accordo con il progetto complessivo, da siepe associata a rete metallica, purché non visibile e di altezza non superiore al 1,0 m.

**I giardini condominiali o privati posti sul versante dell'area verso il parco o verso la campagna dovranno prevedere idonee piantumazioni.**

Le corti d'accesso, rivolte verso la strada, sono ambiti d'ingresso che possono essere trattate o con pavimentazioni non permeabili o con ghiaio. Detti spazi non potranno essere recintati se non con siepe, eventualmente associata a rete metallica, purché non visibile e di altezza non superiore al 1,5 m.

Il progetto del verde dovrà garantire un apporto benefico sia all'insediamento nel suo insieme sia ai singoli edifici prevedendo la scelta di essenze diversificate a secondo dell'orientamento.

**All'interno dei lotti edificabili dovrà essere reperita una superficie permeabile superiore o uguale al 40% della superficie del lotto.**

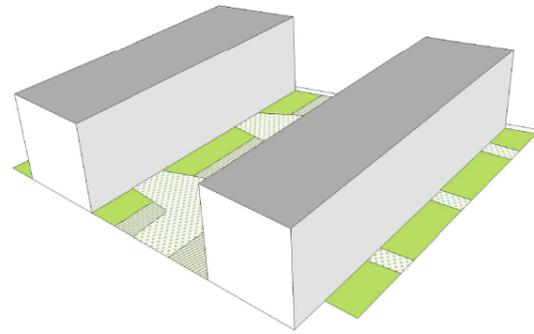
**Mix funzionale.** Le destinazioni "altre" devono essere collocate esclusivamente al piano terra dell'edificio posto in fregio a via Malga Bala.

DATI LOCALIZZATIVI

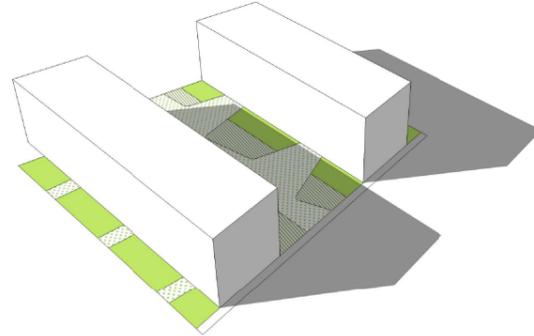
Via Malga Baia



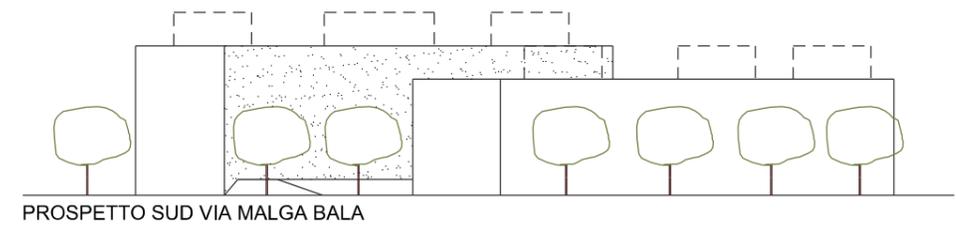
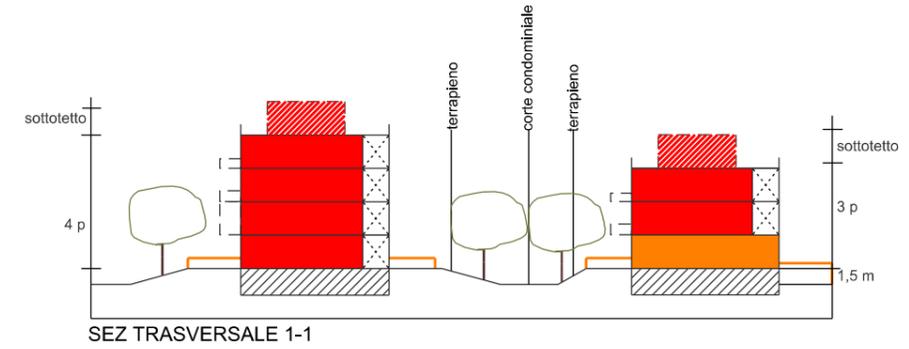
LOTTO EDIFICABILE (Se mq)	3.016 mq
SLP (mq) RESIDENZA	3.615 mq
SLP (mq) ALTRA	190 mq
INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (IUF mq/mq)	1,20
ALTEZZA MAX CONSENTITA (n° piani)	3, 4
ALLOGGI	45



SCHEMA PLANIVOLUMETRICO



SIMULAZIONE OMBRE\_Dicembre ore 12:30



INDICAZIONI PROGETTUALI

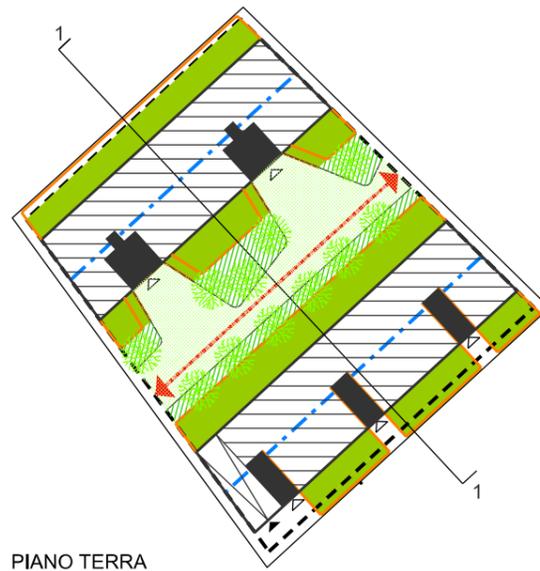
Sistema insediativo - scala 1:1000

Indicazioni funzionali

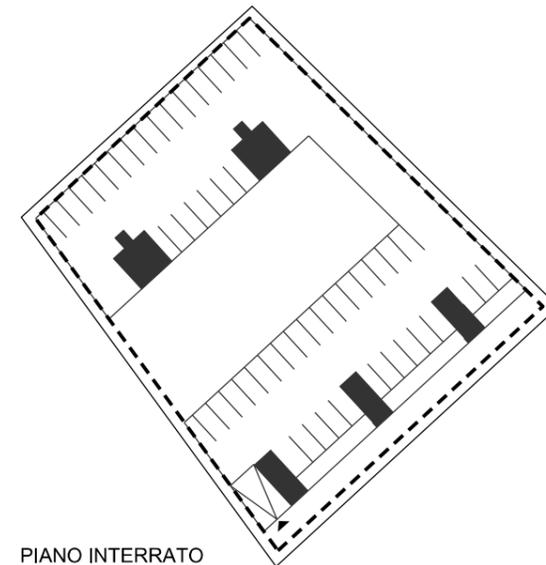
- ingombri
- residenza
- mix funzionale
- parcheggio pertinenziale
- portici e logge
- n° piani\_altezza massima

Indicazioni fondiarie

- sagoma edificio
- sedime trasformabile
- allineamento
- orientamento preferenziale
- elementi di separazione tra spazi privati e spazi condominiali e pubblici
- corte d'accesso
- giardino condominiale
- giardino privato alloggio p.t.
- vano scala
- parcheggio pertinenziale
- passaggi coperti p.t.
- accesso carraio
- accesso pedonale
- collegamento pedonale



PIANO TERRA



PIANO INTERRATO



### **A.7.a.3 Scheda guida – EDIFICI COMPOSTI (H1 – H2)**

Gli EDIFICI COMPOSTI, a prevalente uso residenziale, sono caratterizzati dall'aggregazione di più corpi di fabbrica. La descrizione, di seguito riportata, fa riferimento all'aggregazione di palazzine (H1) ma può essere in alternativa prevista, fermo restando le prescrizioni di cui alla presenti Norme, l'aggregazione tra palazzine e case singole (H2). Il lotto edificabile **A.7.a.3** unitamente ai lotti edificabili **A.7.a.1** e **A.7.a.2** segna il fronte nord-ovest di via Malga Bala mentre dal lato opposto affaccia direttamente sugli spazi aperti del Piano: parco e giardino. Gli edifici, posti sul perimetro del lotto sono organizzati intorno ad una spazio centrale, verde privato (cfr. Art. 10 delle presenti Norme).

**Prescrizioni sugli edifici.** l'intervento deve essere articolato in più corpi di fabbrica secondo le sagome indicative, pianta e alzato, riportate. Entro dette sagome è possibile ricavare logge, porticati e passaggi coperti.

**Le altezze massime previste degli edifici sono di 3 e 4 piani a cui si aggiunge un piano interrato o seminterrato adibito a garage, il numero dei piani si intende fisso.** Un numero dei piani degli edifici diverso da quanto prescritto dovrà riguardare tutti i lotti edificabili **A.7.a.1**, **A.7.a.2** e **A.7.a.3**. È possibile la realizzazione di eventuali sottotetti abitabili secondo quanto stabilito all'Art.10 delle presenti Norme. Gli edifici più bassi devono essere collocati verso sud quelli più alti verso nord, in modo da ottimizzare l'orientamento solare dell'intervento edilizio nel suo insieme, in particolare durante il periodo invernale, e sostenere il risparmio energetico relativamente ai consumi per il riscaldamento. **Non è consentita la realizzazione di corti edilizie chiuse**, l'aggregazione dei corpi di fabbrica, deve garantire, sia la sicurezza dei residenti sia la circolazione dell'aria. Al piano terra dovranno essere previsti i porticati e i passaggi pedonali, in misura minima corrispondente agli ingombri indicati, in modo da assicurare una idonea permeabilità pedonale dell'insediamento. Gli alloggi potranno essere simplex o duplex con ingresso indipendente o da punto scala o ballatoio. Si raccomandano alloggi con doppio affaccio; inoltre, l'assortimento, rispetto alle dimensioni, alla distribuzione e all'aggregazione delle unità immobiliari, deve tener conto delle nuove esigenze abitative offrendo tipologie di alloggi varie, modulari e flessibili in grado di consentire ampliamenti, accorpamenti o frazionamenti in funzione dell'utilizzo, in locazione o in vendita (anche in locazione con patto di futura vendita), nonché delle necessità dell'utenza.

Al fine di stabilire la corretta distanza tra gli edifici, e fatto salvo quanto stabilito all'Art. 10 delle presenti Norme, si dovrà tenere conto della migliore esposizione degli stessi rispetto il soleggiamento invernale (da verificare mediante le ombre riportate degli immobili in detto periodo).

Il piano terra deve essere in parte adibito a spazi comuni condominiali quali: oltre all'atrio di ingresso, ricoveri per biciclette, depositi per attrezzi, locale per la raccolta differenziata dei RSU, eventuali spazi condivisi a servizio degli alloggi o quote di "altre" destinazioni d'uso ammesse (cfr. Art.7 delle presenti Norme).

Ove previsti alloggi, o porzioni di alloggi, al piano terra, gli stessi dovranno essere dotati di un giardino privato.

Nella parte seguente della scheda sono riportate le regole per l'edificazione: parametri urbanistici, indicazioni funzionali e fondiariae corrispondenti a quanto sopra descritto. Eventuali diverse soluzioni progettuali devono comunque rispettare le prescrizioni, di carattere vincolante, contenute nelle presenti Norme.

**Copertura.** Fermo restando quanto previsto all'Art. 10 delle presenti Norme, la copertura potrà essere piana e, se resa praticabile, adibita a terrazze private per i singoli alloggi posti all'ultimo livello o a terrazza comune condominiale.

**Garage.** I garage devono essere previsti al piano interrato all'interno del sedime trasformabile secondo, di massima, la sagoma indicata. I garage dovranno avere uno sviluppo planimetrico tale da limitare il numero delle rampe d'accesso e da consentire all'interno del lotto edificabile una quota di superficie

permeabile. Per la dotazione di parcheggi pertinenziali trova applicazione quanto previsto all'Art. 10 delle presenti Norme.

**Spazi aperti.** Gli spazi aperti sono suddivisi in: *giardini privati* (per gli alloggi a piano terra), *giardini condominiali* e *corti d'accesso*, come indicato nella scheda grafica. L'articolazione degli spazi aperti dovrà essere studiata all'interno di un progetto unitario e coerente rispetto le scelte a scala architettonica (con particolare attenzione all'aggregazione degli alloggi e alla posizione dell'atrio e del corpo scala).

I giardini privati degli alloggi a piano terra potranno essere recintati, in accordo con il progetto complessivo, da siepe associata a rete metallica, purché non visibile e di altezza non superiore al 1,0 m.

**I giardini condominiali o privati posti sul versante dell'area verso il parco o verso la campagna dovranno prevedere idonee piantumazioni.**

Le corti d'accesso, rivolte verso la strada, sono ambiti d'ingresso che possono essere trattate o con pavimentazioni non permeabili o con ghiaio. Detti spazi non potranno essere recintati se non con siepe, eventualmente associata a rete metallica, purché non visibile e di altezza non superiore al 1,5 m.

Il progetto del verde dovrà garantire un apporto benefico sia all'insediamento nel suo insieme sia ai singoli edifici prevedendo la scelta di essenze diversificate a secondo dell'orientamento.

**All'interno dei lotti edificabili dovrà essere reperita una superficie permeabile superiore o uguale al 40% della superficie del lotto.**

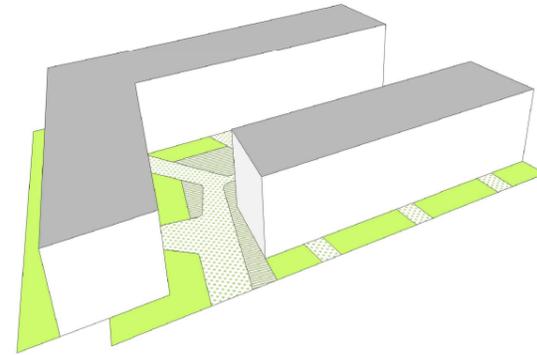
**Mix funzionale.** Le destinazioni "altre" devono essere collocate esclusivamente al piano terra dell'edificio posto in fregio a via Malga Bala.

DATI LOCALIZZATIVI

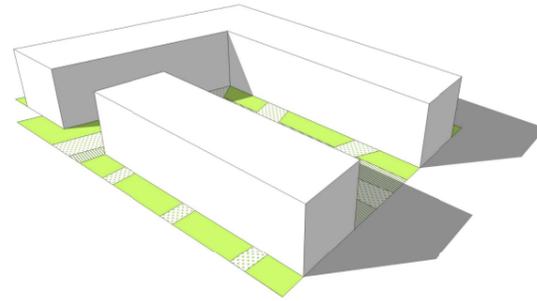
Via Malga Baia



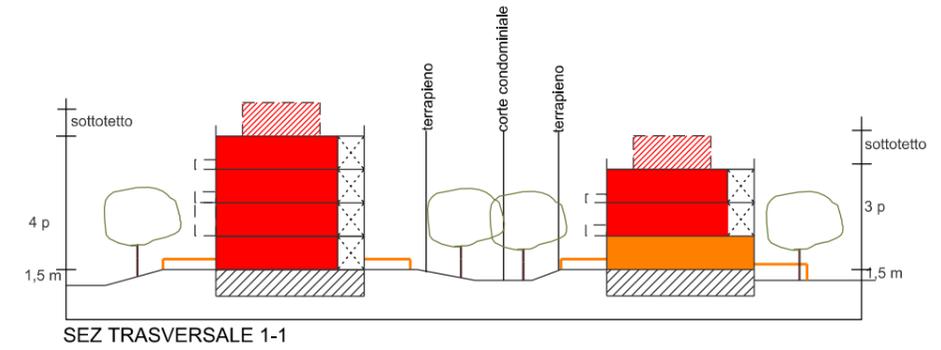
LOTTO EDIFICABILE (Se mq)	4.594 mq
SLP (mq) RESIDENZA	6.418 mq
SLP (mq) ALTRA	340 mq
INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (IUF mq/mq)	1,40
ALTEZZA MAX CONSENTITA (n° piani)	3, 4
ALLOGGI	75



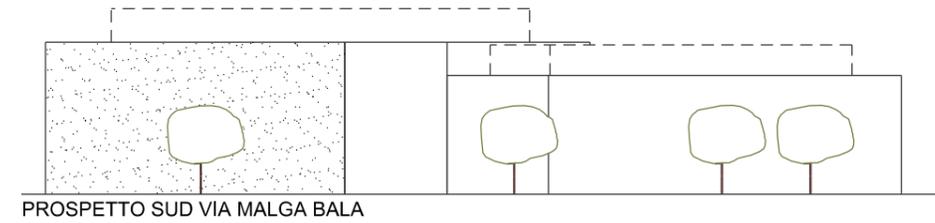
SCHEMA PLANIVOLUMETRICO



SIMULAZIONE OMBRE\_Dicembre ore 12:30



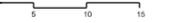
SEZ TRASVERSALE 1-1



PROSPETTO SUD VIA MALGA BALA

INDICAZIONI PROGETTUALI

Sistema insediativo - scala 1:1000

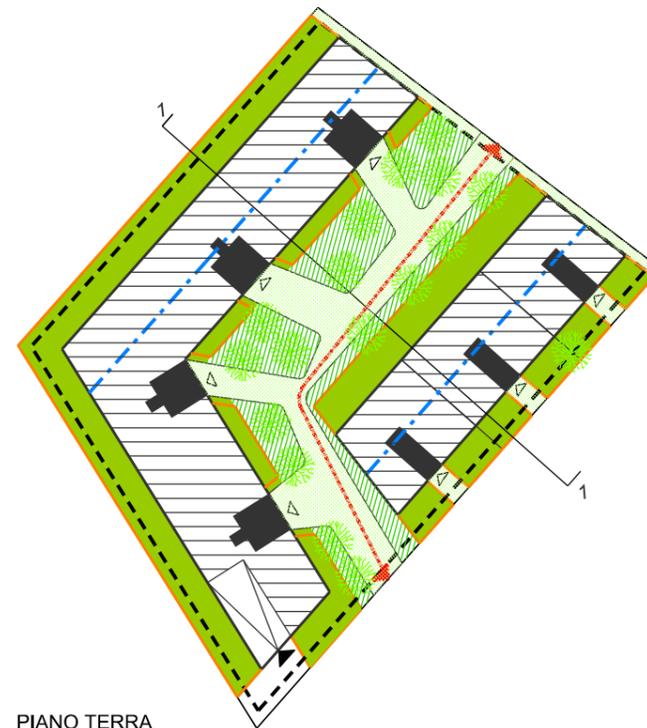


Indicazioni funzionali

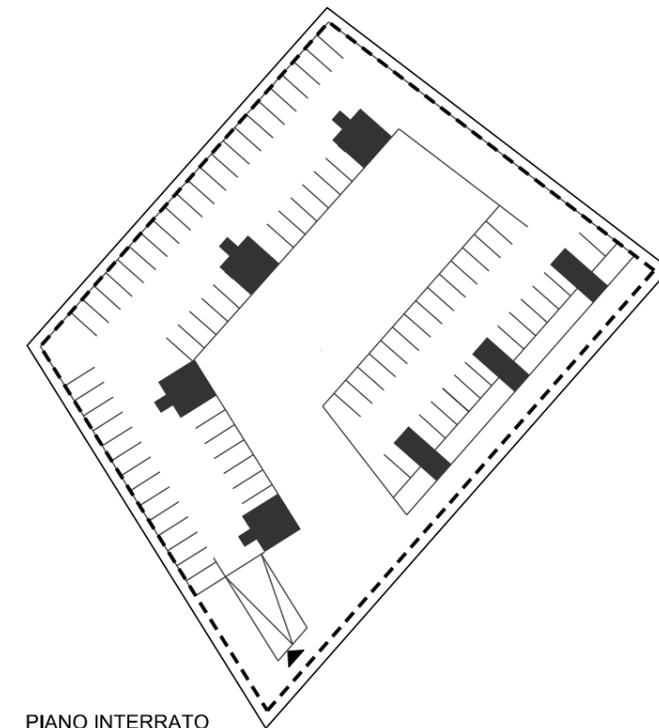
- ingombri
- residenza
- mix funzionale
- parcheggio pertinenziale
- portici e logge
- n° piani\_altezza massima

Indicazioni fondiarie

- sagoma edificio
- sedime trasformabile
- allineamento
- orientamento preferenziale
- elementi di separazione tra spazi privati e spazi condominiali e pubblici
- corte d'accesso
- giardino condominiale
- giardino privato alloggio p.t.
- vano scala
- parcheggio pertinenziale
- passaggi coperti p.t.
- accesso carraio
- accesso pedonale
- collegamento pedonale



PIANO TERRA



PIANO INTERRATO

DATI LOCALIZZATIVI

Via Malga Baia



#### A.7.a.4 Scheda guida – EDIFICI AD ISOLATO (I1)

Gli EDIFICI AD ISOLATO, a prevalente uso residenziale, affacciati su c.so Luigi Bazoli, segnano il prospetto nord-est di detta via. Si tratta della strada principale di accesso e attraversamento del quartiere; caratterizzata dalla presenza, in corrispondenza del viadotto del metro bus, di uno spazio centrale, largo circa 30 mt. che separa le due carreggiate. Nel contempo gli edifici ad isolato si collocano come testata del tessuto residenziale retrostante posto ai lati di via Malga Bala. Sono previsti due corpi di fabbrica perpendicolari al tracciato stradale. Gli edifici devono essere differenti per dimensioni e la disposizione dei volumi sono volti alla costruzione di un insieme che consente una maggiore articolazione ed apertura spaziale verso il tessuto residenziale.

**Prescrizione sugli edifici.** L'intervento deve essere organizzato in due corpi di fabbrica secondo le sagome indicative, pianta e alzato, riportate. Entro dette sagome è possibile ricavare logge, porticati, passaggi coperti, patii e cavedi.

**L'altezza massima di entrambi gli edifici sono 7 piani a cui si aggiunge un piano interrato adibito a garage.** È possibile la realizzazione di eventuali sottotetti abitabili secondo quanto stabilito all'Art.10 delle presenti Norme.

Gli edifici devono essere collocati in modo da ottimizzare l'orientamento solare dell'intervento nel suo insieme, in particolare durante il periodo invernale, e sostenere il risparmio energetico relativamente ai consumi per il riscaldamento. Deve essere garantita, sia la sicurezza dei residenti sia la circolazione dell'aria. Al piano terra dovranno essere previsti i porticati e i collegamenti pedonali, di massima nella misura indicata, in modo da assicurare una idonea permeabilità pedonale dell'insediamento. Gli alloggi potranno essere simplex o duplex con ingresso da punto scala o ballatoio. Si raccomandano alloggi con doppio affaccio; inoltre, l'assortimento, rispetto alle dimensioni, alla distribuzione e all'aggregazione, delle unità immobiliari, deve tener conto delle nuove esigenze abitative offrendo tipologie di alloggi varie, modulari e flessibili in grado di consentire ampliamenti o ridefinizioni in funzione dell'utilizzo, in locazione o in vendita (anche in locazione con patto di futura vendita) nonché delle necessità dell'utenza.

Al fine di stabilire la corretta distanza tra gli edifici, e fatto salvo quanto stabilito all'Art. 10 delle presenti Norme, si dovrà tenere conto della migliore esposizione degli stessi rispetto il soleggiamento invernale (da verificare mediante le ombre riportate degli immobili in detto periodo).

**Il piano terra deve essere adibito** oltre agli atri di ingresso e ad altri locali condominiali (ricoveri per biciclette, depositi per attrezzi, locale per la raccolta differenziata dei RSU) **alle "altre" destinazioni d'uso ammesse** (cfr. art.7 delle presenti Norme).

Nella parte seguente della scheda sono riportate le regole per l'edificazione: parametri urbanistici, indicazioni funzionali e fondiari corrispondenti a quanto sopra descritto. Eventuali, diverse soluzioni progettuali dovranno comunque rispettare le prescrizioni, di carattere vincolante, contenute nelle presenti Norme.

**Copertura.** Fermo restando quanto previsto all'Art. 10 delle presenti Norme, la copertura potrà essere piana e, se resa praticabile, adibita a terrazza comune condominiale o a terrazze private sia per i singoli alloggi posti all'ultimo livello.

**Trattamento delle facciate.** Il fronte degli edifici esposto verso sud dovrà prevedere un paramento quale protezione dall'inquinamento atmosferico e acustico, per uno spessore costante di 2,5 m. Inoltre le facciate dovranno prevedere un trattamento uniforme dei materiali per tutto lo sviluppo degli edifici. Potranno essere quindi adottati accorgimenti tali da ridurre l'effetto di disturbo provocato dal traffico stradale, quali una doppia facciata, logge o giardini d'inverno, anche a doppia altezza per i duplex, schermati nella parte esterna, verande, ecc..

**Trasparenza al piano terra.** I lotti edificabili posti lungo la strada centrale dovranno essere permeabili alla percorrenza pedonale in senso perpendicolare. Dovranno essere altresì previsti percorsi trasversali di collegamento con gli spazi aperti: parco e giardino

La collocazione dei passaggi coperti può essere libera, compatibilmente con il disegno della pianta, ma dovranno comunque essere, di massima, mantenuti quelli specificamente indicati.

**Garage.** I garage devono essere previsti al piano interrato, uno o due livelli, all'interno del sedime trasformabile e di massima secondo la sagoma indicata. I garage dovranno avere uno sviluppo planimetrico tale da limitare il numero delle rampe d'accesso e da consentire all'interno del lotto edificabile una quota di superficie permeabile. Per la dotazione di parcheggi pertinenziali trova applicazione quanto previsto all'art. 10 delle presenti Norme.

**Spazi aperti.** Gli spazi aperti di pertinenza sono suddivisi in: *giardini condominiali* e *corti d'accesso*, come indicato nella scheda grafica. L'articolazione degli spazi aperti dovrà essere studiata all'interno di un progetto unitario e coerente rispetto le scelte a scala architettonica (con particolare attenzione all'aggregazione degli alloggi e alla posizione dell'atrio e del corpo scala).

Le parti pavimentate poste in fregio ai percorsi pedonali/porticati posti perpendicolarmente alla strada centrale, possono essere usate come scoperti pertinenziali di caffè, bar, ecc.

**I giardini condominiali posti sul versante dell'area verso gli spazi aperti: parchi e giardini, dovranno avere idonee piantumazioni.**

**Mix funzionale.** Le destinazioni "altre" devono essere collocate esclusivamente al piano terra dell'edificio posto in fregio a via Malga Bala e ai piani terra, primo ed ultimo dell'edificio prospiciente gli spazi aperti del Piano: parco e giardino.

#### A.7.a.4 Scheda guida – EDIFICI AD ISOLATO (I1)

Gli EDIFICI AD ISOLATO, a prevalente uso residenziale, affacciati su c.so Luigi Bazoli, segnano il prospetto nord-est di detta via. Si tratta della strada principale di accesso e attraversamento del quartiere; caratterizzata dalla presenza, in corrispondenza del viadotto del metro bus, di uno spazio centrale, largo circa 30 mt. che separa le due carreggiate. Nel contempo gli edifici ad isolato si collocano come testata del tessuto residenziale retrostante posto ai lati di via Malga Bala. Sono previsti due corpi di fabbrica perpendicolari al tracciato stradale. Gli edifici devono essere differenti per dimensioni e la disposizione dei volumi sono volti alla costruzione di un insieme che consente una maggiore articolazione ed apertura spaziale verso il tessuto residenziale.

**Prescrizione sugli edifici.** L'intervento deve essere organizzato in due corpi di fabbrica secondo le sagome indicative, pianta e alzato, riportate. Entro dette sagome è possibile ricavare logge, porticati, passaggi coperti, patii e cavedi.

**L'altezza massima di entrambi gli edifici sono 7 piani a cui si aggiunge un piano interrato adibito a garage.** È possibile la realizzazione di eventuali sottotetti abitabili secondo quanto stabilito all'Art.10 delle presenti Norme.

Gli edifici devono essere collocati in modo da ottimizzare l'orientamento solare dell'intervento nel suo insieme, in particolare durante il periodo invernale, e sostenere il risparmio energetico relativamente ai consumi per il riscaldamento. Deve essere garantita, sia la sicurezza dei residenti sia la circolazione dell'aria. Al piano terra dovranno essere previsti i porticati e i collegamenti pedonali, di massima nella misura indicata, in modo da assicurare una idonea permeabilità pedonale dell'insediamento. Gli alloggi potranno essere simplex o duplex con ingresso da punto scala o ballatoio. Si raccomandano alloggi con doppio affaccio; inoltre, l'assortimento, rispetto alle dimensioni, alla distribuzione e all'aggregazione, delle unità immobiliari, deve tener conto delle nuove esigenze abitative offrendo tipologie di alloggi varie, modulari e flessibili in grado di consentire ampliamenti o ridefinizioni in funzione dell'utilizzo, in locazione o in vendita (anche in locazione con patto di futura vendita) nonché delle necessità dell'utenza.

Al fine di stabilire la corretta distanza tra gli edifici, e fatto salvo quanto stabilito all'Art. 10 delle presenti Norme, si dovrà tenere conto della migliore esposizione degli stessi rispetto il soleggiamento invernale (da verificare mediante le ombre riportate degli immobili in detto periodo).

**Il piano terra deve essere adibito** oltre agli atri di ingresso e ad altri locali condominiali (ricoveri per biciclette, depositi per attrezzi, locale per la raccolta differenziata dei RSU) **alle "altre" destinazioni d'uso ammesse** (cfr. art.7 delle presenti Norme).

Nella parte seguente della scheda sono riportate le regole per l'edificazione: parametri urbanistici, indicazioni funzionali e fondiari corrispondenti a quanto sopra descritto. Eventuali, diverse soluzioni progettuali dovranno comunque rispettare le prescrizioni, di carattere vincolante, contenute nelle presenti Norme.

**Copertura.** Fermo restando quanto previsto all'Art. 10 delle presenti Norme, la copertura potrà essere piana e, se resa praticabile, adibita a terrazza comune condominiale o a terrazze private sia per i singoli alloggi posti all'ultimo livello.

**Trattamento delle facciate.** Il fronte degli edifici esposto verso sud dovrà prevedere un paramento quale protezione dall'inquinamento atmosferico e acustico, per uno spessore costante di 2,5 m. Inoltre le facciate dovranno prevedere un trattamento uniforme dei materiali per tutto lo sviluppo degli edifici. Potranno essere quindi adottati accorgimenti tali da ridurre l'effetto di disturbo provocato dal traffico stradale, quali una doppia facciata, logge o giardini d'inverno, anche a doppia altezza per i duplex, schermati nella parte esterna, verande, ecc..

### A.7.a.5 Scheda guida – EDIFICI AD ISOLATO (I2)

Gli EDIFICI AD ISOLATO, a prevalente uso residenziale, affacciati su c.so Luigi Bazoli, segnano il prospetto a monte (nord-est) di detta via. Si tratta della strada principale di accesso e attraversamento del quartiere; caratterizzata dalla presenza, in corrispondenza del viadotto del metro bus, di uno spazio centrale, largo circa 30 mt. che separa le due carreggiate. Nel contempo gli edifici ad isolato si collocano come testata del tessuto residenziale retrostante posto ai lati di via Malga Bala. Sono previsti tre corpi di fabbrica, che segnano l'ingresso del nuovo quartiere dalla via Serenissima, disposti in maniera sfalsata tra loro e tenuti insieme da un basamento che contiene i parcheggi. I principi che regolano la disposizione dei volumi non sono volti alla costruzione di un fronte lungo la strada ma all'ottenimento di una maggiore articolazione ed apertura spaziale verso il circostante tessuto residenziale e gli ambiti del parco delle cave. Gli immobili, la cui composizione volumetrica li rende un insieme edilizio unitario si affacciano da una parte verso il giardino condominiale dall'altro verso uno spazio pavimentato, piazza, che collega gli ingressi dei singoli edifici. Il trattamento della superficie di tale spazio deve essere continuo e unitario per tutta l'estensione della piazza, anche nelle parti sotto gli edifici. Tale trattamento deve interessare anche il rivestimento di quelle parti del prospetto dell'edificio indicate come "basamento".

Gli edifici costituiscono il limite del nuovo quartiere, la loro sequenza segna il confine del quartiere verso la campagna. Al fine di aumentare il livello di porosità di questo limite fisico e diminuire il "contrasto" tra città e campagna, incrementandone la ricchezza vegetale lungo il margine (a cui concorre anche il verde privato), l'area verde di pertinenza degli edifici dovrà essere in continuità agli ambiti agricoli.

**Prescrizione sugli edifici.** L'intervento deve essere organizzato in tre corpi di fabbrica secondo le sagome indicative, pianta e alzato, riportate. Entro dette sagome è possibile ricavare logge, porticati, passaggi coperti, patii e cavedi.

**Le altezze massime previste degli edifici sono di 7 piani a cui si aggiunge un piano interrato adibito a garage.** È possibile la realizzazione di eventuali sottotetti abitabili secondo quanto stabilito all'Art.10 delle presenti Norme.

Gli edifici devono essere collocati in modo da ottimizzare l'orientamento solare dell'intervento nel suo insieme, in particolare durante il periodo invernale, e sostenere il risparmio energetico relativamente ai consumi per il riscaldamento. Deve essere garantita, sia la sicurezza dei residenti sia la circolazione dell'aria. Al piano terra dovranno essere previsti i collegamenti pedonali, di massima nella misura indicata, in modo da assicurare una idonea permeabilità pedonale dell'insediamento. Gli alloggi potranno essere simplex o duplex. Si raccomanda un assortimento degli alloggi, rispetto alle dimensioni, alla distribuzione e all'aggregazione, delle unità immobiliari, che tenga conto delle nuove esigenze abitative offrendo tipologie di alloggi varie, in funzione dell'utilizzo, in locazione o in vendita (anche in locazione con patto di futura vendita) nonché delle necessità dell'utenza.

Al fine di stabilire la corretta distanza tra gli edifici, e fatto salvo quanto stabilito all'Art. 10 delle presenti Norme, si dovrà tenere conto della migliore esposizione degli stessi rispetto il soleggiamento invernale (da verificare mediante le ombre riportate degli immobili in detto periodo).

**Il piano terra deve essere adibito** oltre agli atri di ingresso e ad altri locali condominiali (ricoveri per biciclette, depositi ed attrezzi, locale per la raccolta differenziata dei RSU) **alle "altre" destinazioni d'uso ammesse** (cfr. art.7 delle presenti Norme).

Nella parte seguente della scheda sono riportate le regole per l'edificazione: parametri urbanistici, indicazioni funzionali e fondiari corrispondenti a quanto sopra descritto. Eventuali diverse soluzioni progettuali dovranno comunque rispettare le prescrizioni, di carattere vincolante, contenute nelle presenti Norme.

**Copertura.** Fermo restando quanto previsto all'Art. 10 delle presenti Norme, la copertura potrà essere piana e, se resa praticabile, adibita a terrazza comune condominiale o a terrazze private per i singoli alloggi posti all'ultimo livello.

**Trattamento delle facciate.** I fronti che affacciano verso c.so Luigi Bazoli dovranno prevedere una fascia di protezione antinquinamento (atmosferico e acustico) di 2,5 m. di spessore costante, e trattamento dei materiali uniforme lungo tutto lo sviluppo degli edifici. Tale fascia dovrà essere dotata di accorgimenti tali da ridurre l'effetto di disturbo provocato dal traffico stradale quali: una doppia facciata, logge o giardini d'inverno, anche a doppia altezza per i duplex, schermati nella parte esterna, verande, ecc.

**Garage.** I garage devono essere previsti al piano interrato, uno o due livelli, all'interno del sedime trasformabile e di massima secondo la sagoma indicata. I garage dovranno avere uno sviluppo planimetrico tale da limitare il numero delle rampe d'accesso e da consentire all'interno del lotto edificabile una quota di superficie permeabile. Per la dotazione di parcheggi pertinenziali trova applicazione quanto previsto all'Art. 10 delle presenti Norme.

**Spazi aperti.** Gli spazi aperti di pertinenza sono suddivisi in: *giardini condominiali* e *corti d'accesso*, come indicato nella scheda grafica. L'articolazione degli spazi aperti dovrà essere studiata all'interno di un progetto unitario ed adattata comunque agli sviluppi progettuali a scala architettonica (con particolare attenzione all'aggregazione degli alloggi e alla posizione dell'atrio e del corpo scala).

**I giardini condominiali o privati posti sul versante dell'area verso il parco o verso la campagna dovranno prevedere idonee piantumazioni.** Le parti pavimentate possono essere usate come spazi scoperti pertinenziali di caffè, bar, ecc.

Il progetto del verde dovrà prevedere la distribuzione piante ed arbusti non solo per garantire un apporto benefico all'isolato ma anche soprattutto ai singoli edifici prevedendo la scelta di essenze diversificate a secondo dell'orientamento.

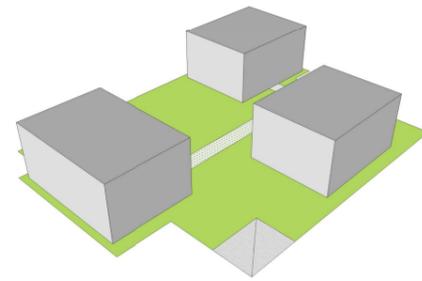
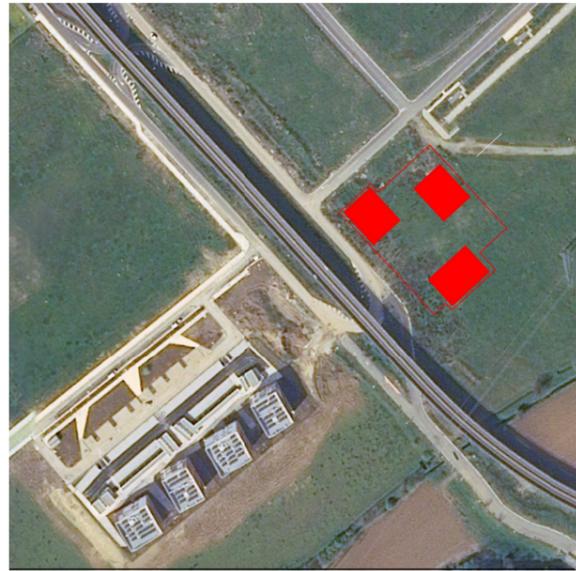
**All'interno dei lotti edificabili dovrà essere reperita una superficie permeabile superiore al 30% della superficie del lotto.**

**Mix funzionale.** Le destinazioni "altre" devono essere di regola collocate al piano terra degli edifici e facoltativamente ai piani primo ed ultimo.

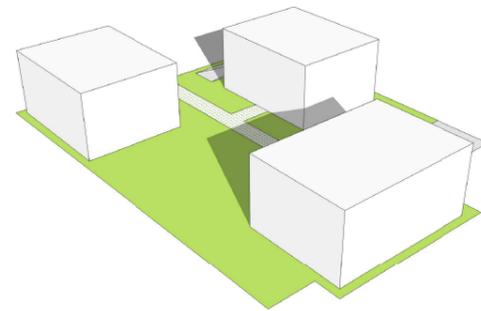
DATI LOCALIZZATIVI

Corso L. Bazoli

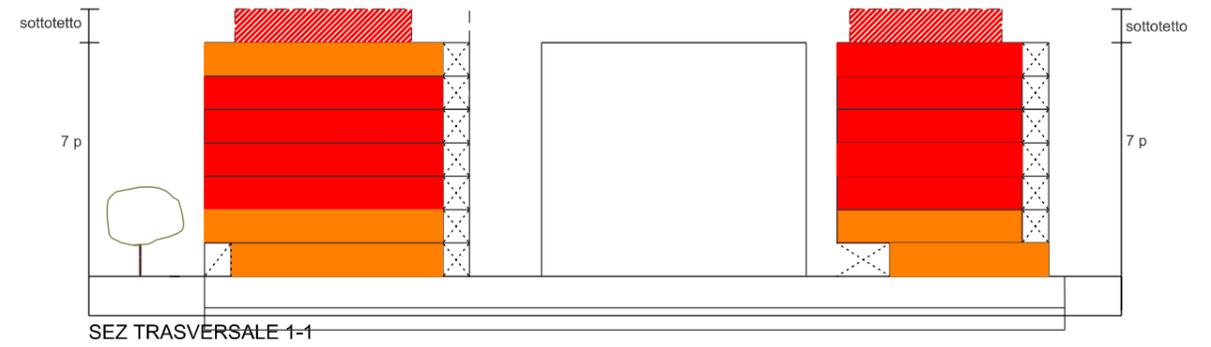
QUARTIERE 32



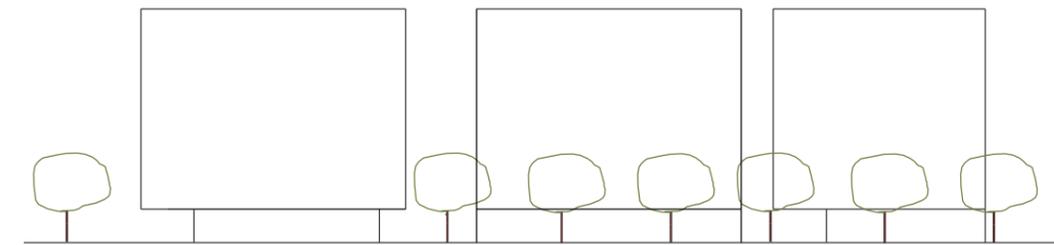
SCHEMA PLANIVOLUMETRICO



SIMULAZIONE OMBRE\_Dicembre ore 12:30



SEZ TRASVERSALE 1-1

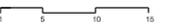


PROSPETTO SUD OVEST CORSO L.BAZOLI

LOTTO EDIFICABILE (Se mq)	4.593 mq
SLP (mq) RESIDENZA	10.300 mq
SLP (mq) ALTRA	340 mq
INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (IUF mq/mq)	2,24
ALTEZZA MAX CONSENTITA (n° piani)	7
ALLOGGI	121

INDICAZIONI PROGETTUALI

Sistema insediativo - scala 1:1000

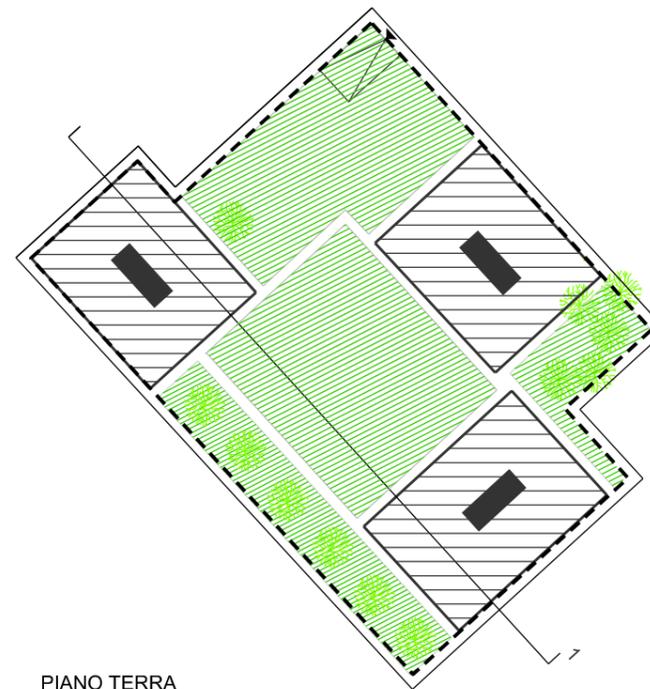


Indicazioni funzionali

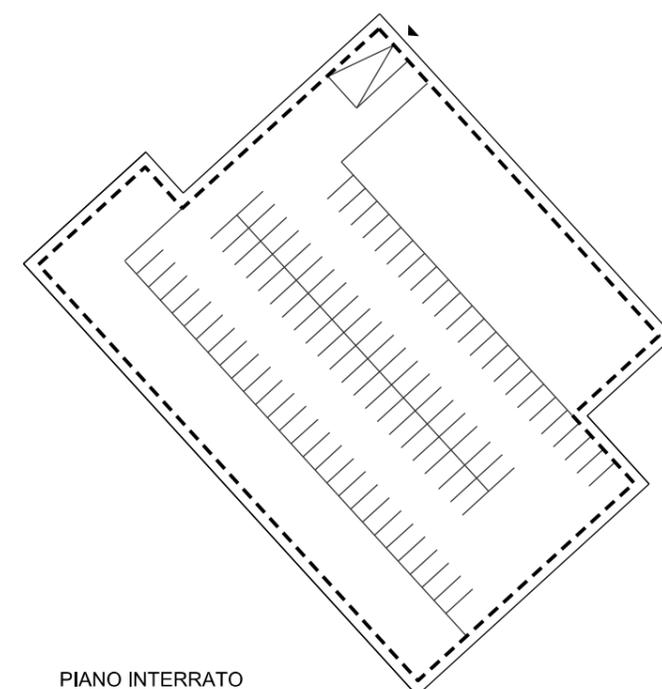
- ingombri
- residenza
- mix funzionale
- parcheggio pertinenziale
- portici e logge
- n° piani\_altezza massima

Indicazioni fondiarie

- sagoma edificio
- sedime trasformabile
- allineamento
- orientamento preferenziale
- elementi di separazione tra spazi privati e spazi condominiali e pubblici
- corte d'accesso
- giardino condominiale
- giardino privato alloggio p.t.
- vano scala
- parcheggio pertinenziale
- passaggi coperti p.t.
- accesso carraio
- accesso pedonale
- collegamento pedonale



PIANO TERRA



PIANO INTERRATO

## Scheda-guida A.7.a.6 – EDIFICI COMPOSTI (H2 – H3)

Gli EDIFICI COMPOSTI, a prevalente uso residenziale, sono caratterizzati da aggregazioni di palazzine e alloggi singoli. La descrizione, di seguito riportata, fa riferimento all'aggregazione di palazzine e alloggi singoli (H2) ma può essere in alternativa prevista, fermo restando le prescrizioni di cui alla presenti Norme, l'aggregazione di case singole (H3); può essere, altresì prevista l'aggregazione di sole palazzine. Il lotto edificabile **A.7.a.6** unitamente ai lotti edificabili **A.7.a.7** e **A.7.a.8**, formano il limite più esterno del quartiere; sono direttamente rivolti, in direzione sud-est, verso gli ambiti agricoli inclusi nel PLIS di San Polo, Buffarola e delle Cave.

Gli edifici costituiscono il perimetro dell'abitato. La loro sequenza segna il confine del quartiere verso la campagna. Al fine di aumentare il livello di porosità di detto confine e diminuire il "contrasto" tra città e campagna l'area verde di pertinenza degli edifici dovrà essere posta in continuità agli ambiti agricoli in modo da incrementare la ricchezza vegetale lungo il margine dell'abitato (a cui deve concorrere anche il verde privato).

**Prescrizioni sugli edifici.** L'intervento deve essere articolato in più corpi di fabbrica secondo le sagome indicative, pianta e alzato, riportate. Entro dette sagome è possibile ricavare logge, porticati.

**Le altezze massime previste degli edifici sono di 2 piani a cui si aggiunge un piano interrato o seminterrato adibito a garage, il numero dei piani si intende fisso.** È possibile la realizzazione di eventuali sottotetti abitabili secondo quanto stabilito all'Art.10 delle presenti Norme. L'aggregazione dei corpi di fabbrica, deve garantire, sia la sicurezza dei residenti sia la circolazione dell'aria. Gli alloggi potranno essere simplex o duplex con ingresso indipendente o da punto scala. Si raccomandano alloggi con doppio affaccio; inoltre, l'assortimento, rispetto alle dimensioni, alla distribuzione e all'aggregazione delle unità immobiliari, deve tener conto delle nuove esigenze abitative offrendo tipologie di alloggi varie, modulari e flessibili in grado di consentire ampliamenti, accorpamenti o frazionamenti in funzione dell'utilizzo, in locazione o in vendita (anche in locazione con patto di futura vendita), nonché delle necessità dell'utenza.

Al fine di stabilire la corretta distanza tra gli edifici, e fatto salvo quanto stabilito all'Art. 10 delle presenti Norme, si dovrà tenere conto della migliore esposizione degli stessi rispetto il soleggiamento invernale (da verificare mediante le ombre riportate degli immobili in detto periodo).

Nell'ambito dell'intervento, anche in corpi edilizi separati, potranno essere previsti spazi comuni condominiali quali: oltre all'atrio di ingresso, ricoveri per biciclette, depositi per attrezzi, locale per la raccolta differenziata dei RSU, eventuali spazi condivisi a servizio degli alloggi o quote di "altre" destinazioni d'uso ammesse (cfr. Art.7 delle presenti Norme).

Gli alloggi posti al piano terra e gli alloggi singoli, dovranno essere dotati di un giardino privato.

Nella parte seguente della scheda sono riportate le regole per l'edificazione: parametri urbanistici, indicazioni funzionali e fondiari corrispondenti a quanto sopra descritto. Sono, inoltre, riportate le altre diverse soluzioni progettuali con schemi che hanno valore d'esempio. Eventuali diverse soluzioni progettuali dovranno comunque rispettare le prescrizioni, di carattere vincolante, contenute nelle presenti Norme.

**Copertura.** Fermo restando quanto previsto all'Art. 10 delle presenti Norme, la copertura potrà essere piana e, se resa praticabile, adibita a terrazza privata di singoli alloggi o a terrazza comune condominiale.

**Garage.** I garage possono essere ricavati anche esternamente negli spazi di pertinenza, diversamente se i garage sono previsti al piano interrato dovranno stare all'interno del sedime trasformabile secondo, di massima, la sagoma indicata. I garage dovranno avere uno sviluppo planimetrico tale da limitare il

numero delle rampe d'accesso e da consentire all'interno del lotto edificabile una quota di superficie permeabile. Per la dotazione di parcheggi pertinenziali trova applicazione quanto previsto all'Art. 10 delle presenti Norme.

**Spazi aperti.** Gli spazi aperti di pertinenza sono suddivisi in: *giardini privati* (per gli alloggi a piano terra delle palazzine e gli alloggi singoli), e *corti d'accesso*, come indicato nella scheda grafica. L'articolazione degli spazi aperti dovrà essere studiata all'interno di un progetto unitario ed adattata comunque agli sviluppi progettuali a scala architettonica (con particolare attenzione all'aggregazione degli alloggi e alla posizione dell'atrio e del corpo scala).

I giardini potranno essere recintati, in accordo con il progetto complessivo, da siepe anche associata a rete metallica, purché non visibile di altezza non superiore al 1,5 m. Il versante dei giardini posto verso il parco o verso la campagna dovrà prevedere idoneo impianto arboreo/arbustivo. Le corti d'accesso possono essere trattate o con pavimentazioni o con ghiaino.

In generale questi due ultimi spazi aperti non dovranno essere recintati. Sono tuttavia ammesse esclusivamente recinzioni a siepe, eventualmente associate a rete metallica non visibile.

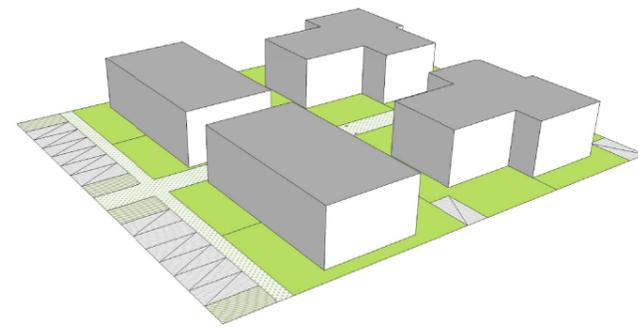
Il progetto del verde dovrà garantire un apporto benefico sia all'insediamento nel suo insieme sia soprattutto ai singoli edifici prevedendo la scelta di essenze diversificate a secondo dell'orientamento.

***All'interno dei lotti edificabili dovrà essere reperita una superficie permeabile superiore o uguale al 40 % della superficie del lotto.***

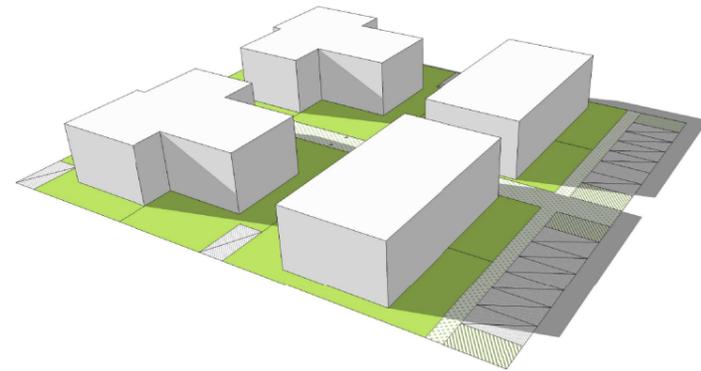
DATI LOCALIZZATIVI

Via Malga Baia

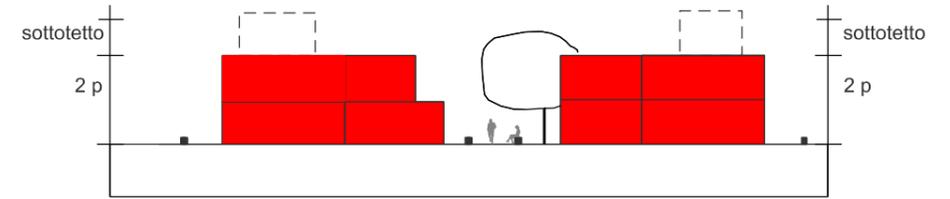
QUARTIERE 32



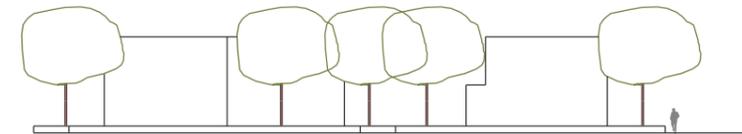
SCHEMA PLANIVOLUMETRICO



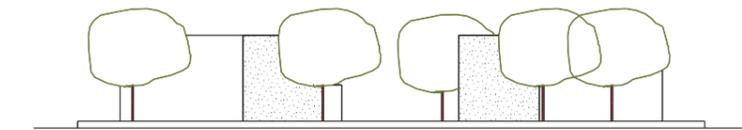
SIMULAZIONE OMBRE\_Dicembre ore 12:30



SEZIONE TRASVERSALE 1-1



PROSPETTO NORD-EST



PROSPETTO VERSO LA CAMPAGNA, LATO SUD-EST

LOTTO EDIFICABILE (Se mq)	2.295 mq
SLP (mq) RESIDENZA	1.491 mq
SLP (mq) ALTRA	67 mq
INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (IUF mq/mq)	0,65
ALTEZZA MAX CONSENTITA (n° piani)	2
ALLOGGI	14

INDICAZIONI PROGETTUALI

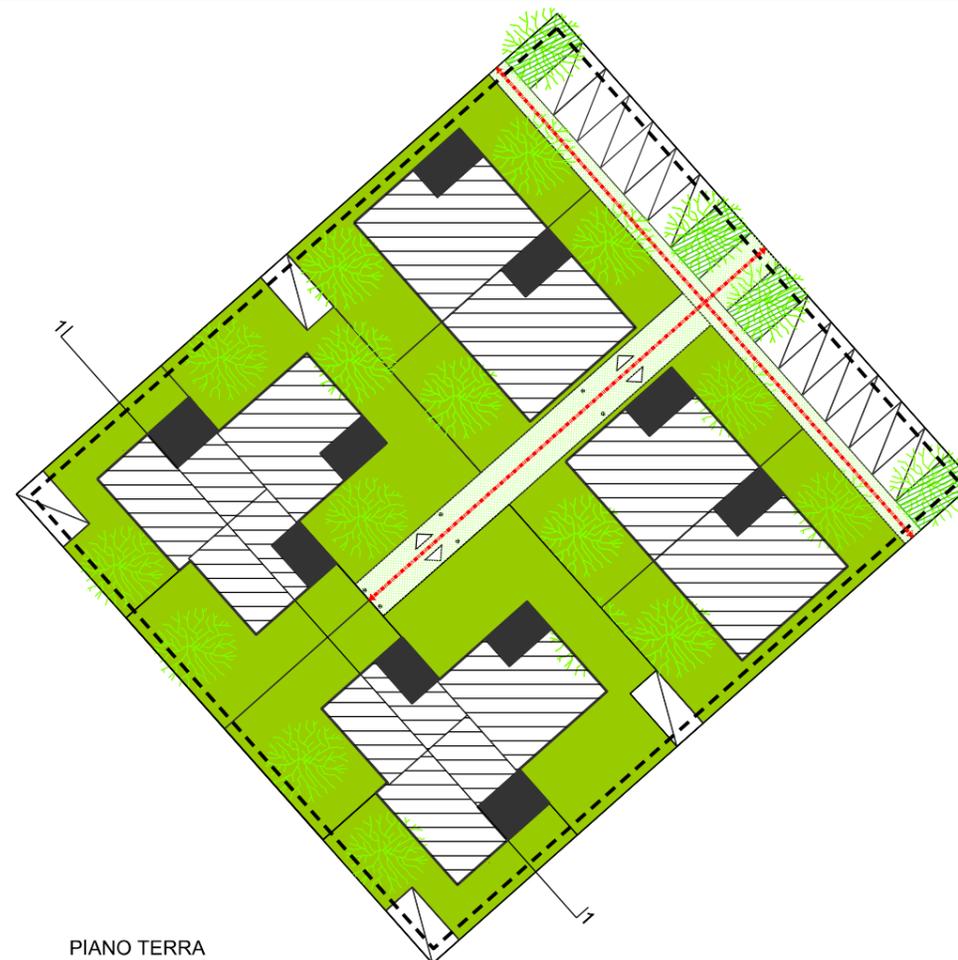
Sistema insediativo - scala 1:1000

Indicazioni funzionali

- ingombri
- residenza
- mix funzionale
- parcheggio pertinenziale
- portici e logge
- n° piani\_altezza massima

Indicazioni fondiarie

- sagoma edificio
- sedime trasformabile
- allineamento
- orientamento preferenziale
- elementi di separazione tra spazi privati e spazi condominiali e pubblici
- corte d'accesso
- giardino condominiale
- giardino privato alloggio p.t.
- vano scala
- parcheggio pertinenziale
- passaggi coperti p.t.
- accesso carraio
- accesso pedonale
- collegamento pedonale



PIANO TERRA

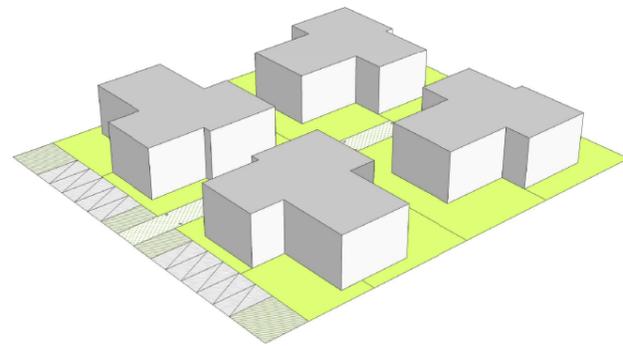
0 5 10 15

DATI LOCALIZZATIVI

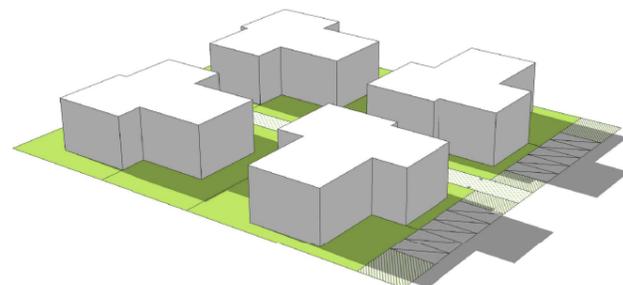
Via Malga Baia



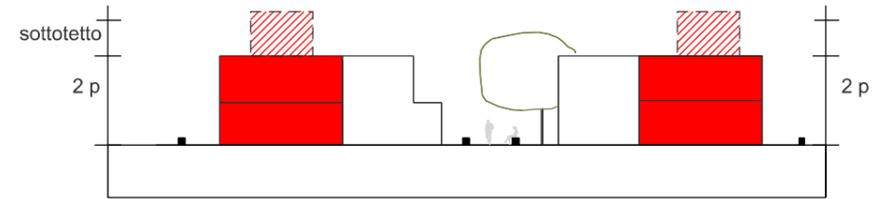
SUPERFICIE FONDIARIA (mq)	2.295 mq
SLP (mq)	1.491 mq
INDICE FONDIARIO (mq/mq)	0,65
ALTEZZA MAX CONSENTITA (n°piani)	2
ALLOGGI	12



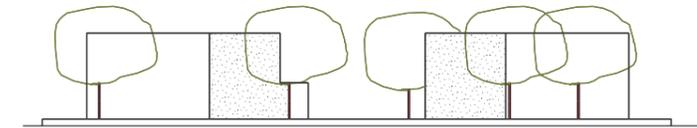
SCHEMA PLANIVOLUMETRICO



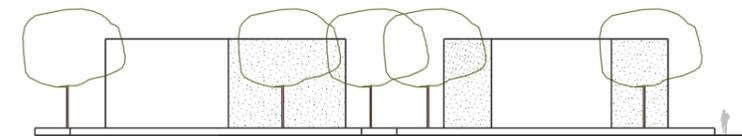
SIMULAZIONE OMBRE\_Dicembre ore 12:30



SEZIONE TRASVERSALE 1-1



prospetto verso campagna, lato sud-est



prospetto nord-est

INDICAZIONI PROGETTUALI

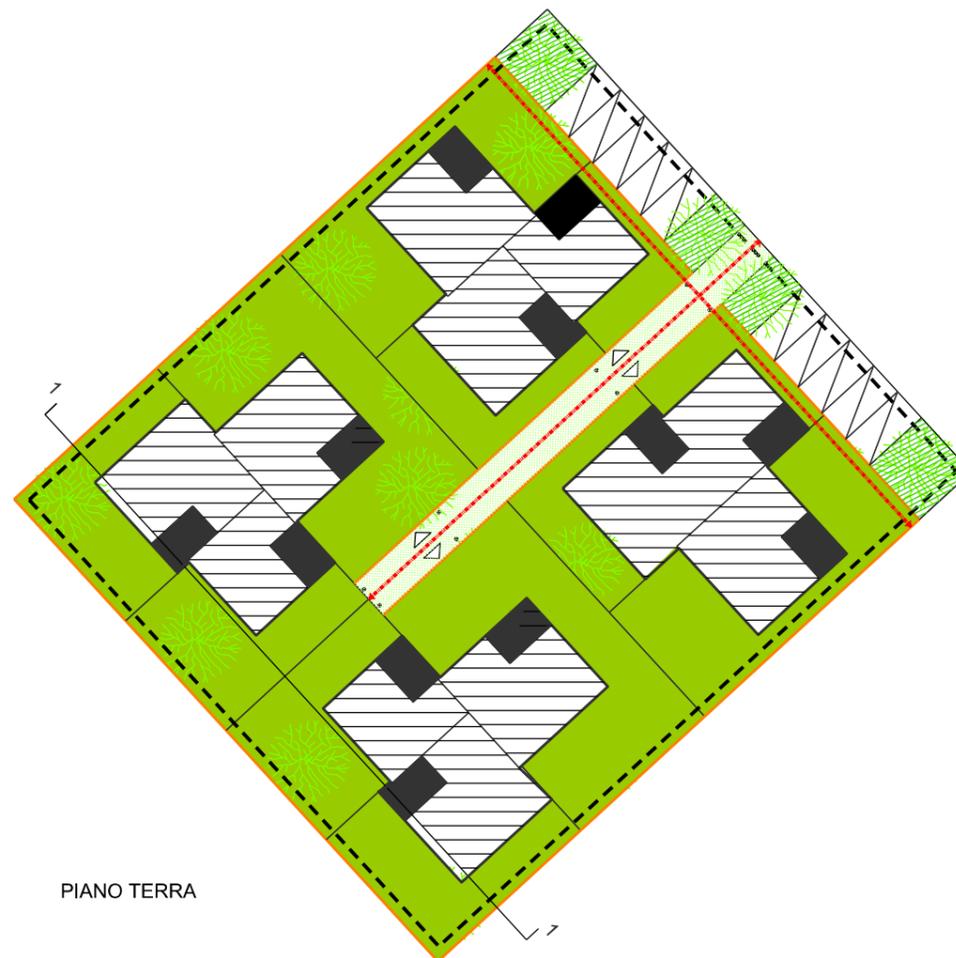
Sistema insediativo - scala 1:1000

Indicazioni funzionali

- ingombri
- residenza
- mix funzionale
- parcheggio pertinenziale
- portici e logge
- n°piani\_altezza massima

Indicazioni fondiarie

- sagoma edificio
- sedime trasformabile
- allineamento
- orientamento preferenziale
- elementi di separazione tra spazi privati e spazi condominiali e pubblici
- corte d'accesso
- giardino condominiale
- giardino privato alloggio p.t.
- vano scala
- parcheggio pertinenziale
- passaggi coperti p.t.
- accesso carraio
- accesso pedonale
- collegamento pedonale



PIANO TERRA



## Scheda-guida A.7.a.7 – EDIFICI COMPOSTI (H2 – H3)

Gli EDIFICI COMPOSTI, a prevalente uso residenziale, sono caratterizzati da aggregazioni di palazzine e alloggi singoli. La descrizione, di seguito riportata, fa riferimento all'aggregazione (insediamento) di palazzine e alloggi singoli (H2) ma può essere in alternativa prevista, fermo restando le prescrizioni di cui alla presenti Norme, l'aggregazione di case singole (H3); può essere, altresì prevista l'aggregazione di sole palazzine. Il lotto edificabile **A.7.a.7** unitamente ai lotti edificabili **A.7.a.6** e **A.7.a.8**, formano il limite più esterno del quartiere; sono direttamente rivolti, in direzione sud-est, verso gli ambiti agricoli inclusi nel PLIS di San Polo, Buffarola e delle Cave.

Gli edifici costituiscono il perimetro dell'abitato. La loro sequenza segna il confine del quartiere verso la campagna. Al fine di aumentare il livello di porosità di detto confine e diminuire il "contrasto" tra città e campagna, l'area verde di pertinenza degli edifici dovrà essere posta in continuità agli ambiti agricoli in modo da incrementare la ricchezza vegetale lungo il margine dell'abitato (a cui deve concorrere anche il verde privato).

**Prescrizioni sugli edifici.** L'intervento deve essere articolato in più corpi di fabbrica secondo le sagome indicative, pianta e alzato, riportate. Entro dette sagome è possibile ricavare logge, porticati.

**Le altezze massime previste degli edifici sono di 2 piani a cui si aggiunge un piano interrato o seminterrato adibito a garage, il numero dei piani si intende fisso.** È possibile la realizzazione di eventuali sottotetti abitabili secondo quanto stabilito all'Art.10 delle presenti Norme. L'aggregazione dei corpi di fabbrica, deve garantire, sia la sicurezza dei residenti sia la circolazione dell'aria. Gli alloggi potranno essere simplex o duplex con ingresso indipendente o da punto scala. Si raccomandano alloggi con doppio affaccio; inoltre, l'assortimento, rispetto alle dimensioni, alla distribuzione e all'aggregazione delle unità immobiliari, deve tener conto delle nuove esigenze abitative offrendo tipologie di alloggi varie, modulari e flessibili in grado di consentire ampliamenti, accorpamenti o frazionamenti in funzione dell'utilizzo, in locazione o in vendita (anche in locazione con patto di futura vendita), nonché delle necessità dell'utenza.

Al fine di stabilire la corretta distanza tra gli edifici, e fatto salvo quanto stabilito all'Art. 10 delle presenti Norme, si dovrà tenere conto della migliore esposizione degli stessi rispetto il soleggiamento invernale (da verificare mediante le ombre riportate degli immobili in detto periodo).

Nell'ambito dell'intervento, anche in corpi edilizi separati, potranno essere previsti spazi comuni condominiali quali: oltre all'atrio di ingresso, ricoveri per biciclette, depositi per attrezzi, locale per la raccolta differenziata dei RSU, eventuali spazi condivisi a servizio degli alloggi o quote di "altre" destinazioni d'uso ammesse (cfr. Art.7 delle presenti Norme).

Gli alloggi posti al piano terra e gli alloggi singoli, dovranno essere dotati di un giardino privato. I giardini privati sono delimitati da un terrapieno d'altezza costante pari ad 1,5 mt con profondità variabile eventualmente interrotto in corrispondenza dei passaggi pedonali di collegamento tra gli edifici e gli spazi aperti.

Nella parte seguente della scheda sono riportate le regole per l'edificazione: parametri urbanistici, indicazioni funzionali e fondiari corrispondenti a quanto sopra descritto. Sono, inoltre, riportate le altre diverse soluzioni progettuali con schemi che hanno valore d'esempio. Eventuali diverse soluzioni progettuali dovranno comunque rispettare le prescrizioni, di carattere vincolante, contenute nelle presenti Norme.

**Copertura.** Fermo restando quanto previsto all'Art. 10 delle presenti Norme, la copertura potrà essere piana e, se resa praticabile, adibita a terrazza privata di singoli alloggi o a terrazza comune condominiale.

**Garage.** I garage possono essere ricavati anche esternamente negli spazi di pertinenza, diversamente se i garage sono previsti al piano interrato dovranno stare all'interno del sedime trasformabile secondo, di

massima, la sagoma indicata. I garage dovranno avere uno sviluppo planimetrico tale da limitare il numero delle rampe d'accesso e da consentire all'interno del lotto edificabile una quota di superficie permeabile. Per la dotazione di parcheggi pertinenziali trova applicazione quanto previsto all'Art. 10 delle presenti Norme.

**Spazi aperti.** Gli spazi aperti di pertinenza sono suddivisi in: *giardini privati* (per gli alloggi a piano terra delle palazzine e gli alloggi singoli), e *corti d'accesso*, come indicato nella scheda grafica. L'articolazione degli spazi aperti dovrà essere studiata all'interno di un progetto unitario ed adattata comunque agli sviluppi progettuali a scala architettonica (con particolare attenzione all'aggregazione degli alloggi e alla posizione dell'atrio e del corpo scala).

I giardini potranno essere recintati, in accordo con il progetto complessivo, da siepe anche associata a rete metallica, purché non visibile di altezza non superiore al 1,5 m. Il versante dei giardini posto verso il parco o verso la campagna dovrà prevedere idoneo impianto arboreo/arbustivo. Le corti d'accesso possono essere trattate o con pavimentazioni o con ghiaino.

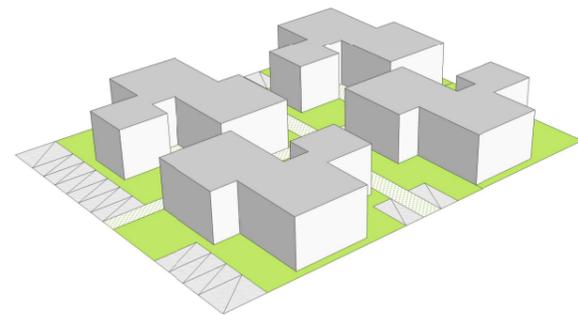
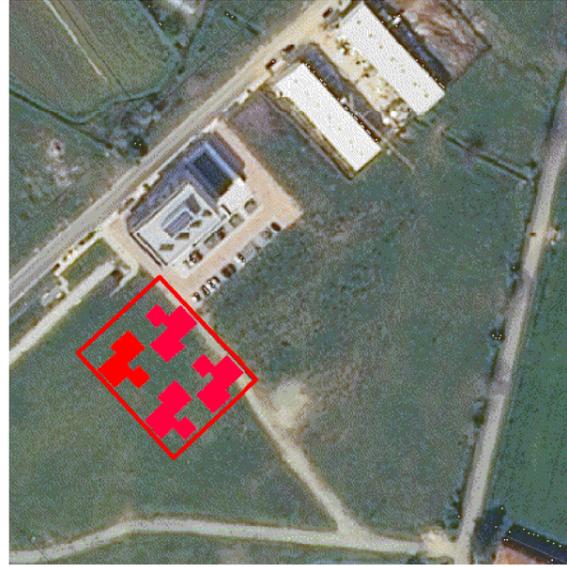
In generale questi due ultimi spazi aperti non dovranno essere recintati. Sono tuttavia ammesse esclusivamente recinzioni a siepe, eventualmente associate a rete metallica non visibile.

Il progetto del verde dovrà garantire un apporto benefico sia all'insediamento nel suo insieme sia soprattutto ai singoli edifici prevedendo la scelta di essenze diversificate a secondo dell'orientamento.

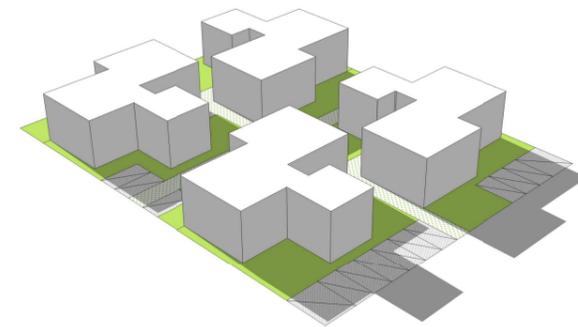
***All'interno dei lotti edificabili dovrà essere reperita una superficie permeabile superiore o uguale al 40 % della superficie del lotto.***

DATI LOCALIZZATIVI

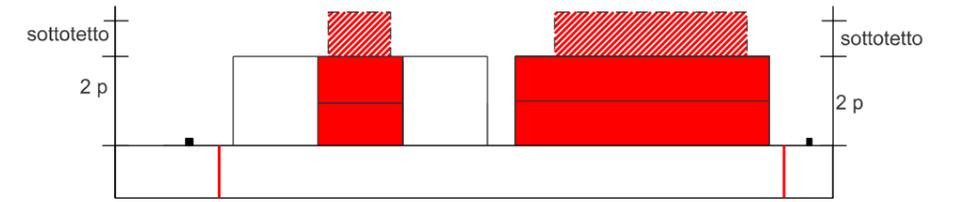
Via Malga Baia



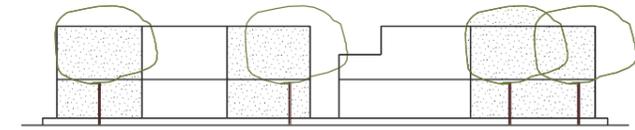
SCHEMA PLANIVOLUMETRICO



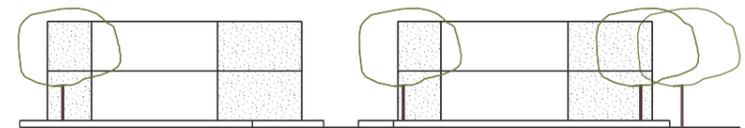
SIMULAZIONE OMBRE\_Dicembre ore 12:30



SEZIONE TRASVERSALE 1-1



prospetto verso campagna, lato sud-est



prospetto nord-est

SUPERFICIE FONDIARIA (mq)	2.040 mq
SLP (mq)	1.326 mq
INDICE FONDIARIO (mq/mq)	0,65
ALTEZZA MAX CONSENTITA (n° piani)	2
ALLOGGI	16

INDICAZIONI PROGETTUALI

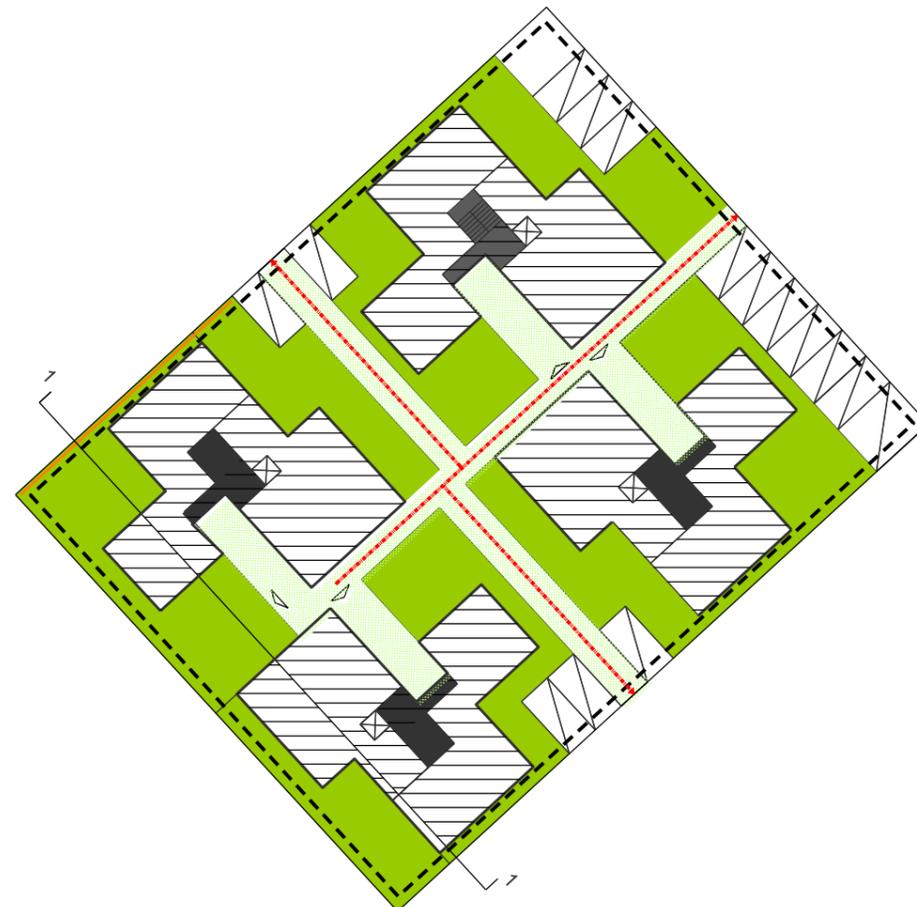
Sistema insediativo - scala 1:1000

Indicazioni funzionali

- ingombri
- residenza
- mix funzionale
- parcheggio pertinenziale
- portici e logge
- n° piani\_altezza massima

Indicazioni fondiarie

- sagoma edificio
- sedime trasformabile
- allineamento
- orientamento preferenziale
- elementi di separazione tra spazi privati e spazi condominiali e pubblici
- corte d'accesso
- giardino condominiale
- giardino privato alloggio p.t.
- vano scala
- parcheggio pertinenziale
- passaggi coperti p.t.
- accesso carraio
- accesso pedonale
- collegamento pedonale



### Scheda-guida A.7.a.8 – EDIFICI COMPOSTI (H1 – H2 – H3)

Gli EDIFICI COMPOSTI, a prevalente uso residenziale, sono caratterizzati da aggregazioni di palazzine e alloggi singoli. La descrizione, di seguito riportata, fa riferimento all'aggregazione di palazzine e alloggi singoli (H2) ma può essere in alternativa prevista, fermo restando le prescrizioni di cui alla presenti Norme, l'aggregazione di case singole (H3) e l'aggregazione di sole palazzine (H1). Il lotto edificabile **A.7.a.8** unitamente ai lotti edificabili **A.7.a.6** e **A.7.a.7**, formano il limite più esterno del quartiere; sono direttamente rivolti, in direzione sud-est, verso gli ambiti agricoli inclusi nel PLIS di San Polo, Buffarola e delle Cave.

Gli edifici costituiscono il perimetro dell'abitato. La loro sequenza segna il confine del quartiere verso la campagna. Al fine di aumentare il livello di porosità di detto confine e diminuire il "contrasto" tra città e campagna, l'area verde di pertinenza degli edifici dovrà essere posta in continuità agli ambiti agricoli in modo da incrementare la ricchezza vegetale lungo il margine dell'abitato (a cui deve concorrere anche il verde privato).

**Prescrizioni sugli edifici.** L'intervento deve essere articolato in più corpi di fabbrica secondo le sagome indicative, pianta e alzato, riportate. Entro dette sagome è possibile ricavare logge, porticati.

**Le altezze massime previste degli edifici sono di 4 e 2 piani a cui si aggiunge un piano interrato o seminterrato adibito a garage.** È possibile la realizzazione di eventuali sottotetti abitabili secondo quanto stabilito all'Art.10 delle presenti Norme. L'aggregazione dei corpi di fabbrica, deve garantire, sia la sicurezza dei residenti sia la circolazione dell'aria. Gli alloggi potranno essere simplex o duplex con ingresso indipendente o da punto scala. Si raccomandano alloggi con doppio affaccio; inoltre, l'assortimento, rispetto alle dimensioni, alla distribuzione e all'aggregazione delle unità immobiliari, deve tener conto delle nuove esigenze abitative offrendo tipologie di alloggi varie, modulari e flessibili in grado di consentire ampliamenti, accorpamenti o frazionamenti in funzione dell'utilizzo, in locazione o in vendita (anche in locazione con patto di futura vendita), nonché delle necessità dell'utenza.

Al fine di stabilire la corretta distanza tra gli edifici, e fatto salvo quanto stabilito all'Art. 10 delle presenti Norme, si dovrà tenere conto della migliore esposizione degli stessi rispetto il soleggiamento invernale (da verificare mediante le ombre riportate degli immobili in detto periodo).

Nell'ambito dell'intervento, anche in corpi edilizi separati, potranno essere previsti spazi comuni condominiali quali: oltre all'atrio di ingresso, ricoveri per biciclette, depositi per attrezzi, locale per la raccolta differenziata dei RSU, eventuali spazi condivisi a servizio degli alloggi o quote di "altre" destinazioni d'uso ammesse (cfr. Art.7 delle presenti Norme).

Gli alloggi posti al piano terra e gli alloggi singoli, dovranno essere dotati di un giardino privato. I giardini privati sono delimitati da un terrapieno d'altezza costante pari ad 1,5 mt con profondità variabile eventualmente interrotto in corrispondenza dei passaggi pedonali di collegamento tra gli edifici e gli spazi aperti.

Nella parte seguente della scheda sono riportate le regole per l'edificazione: parametri urbanistici, indicazioni funzionali e fondiari corrispondenti a quanto sopra descritto. Sono, inoltre, riportate le altre diverse soluzioni progettuali con schemi che hanno valore d'esempio. Eventuali diverse soluzioni progettuali dovranno comunque rispettare le prescrizioni, di carattere vincolante, contenute nelle presenti Norme.

**Copertura.** Fermo restando quanto previsto all'Art. 10 delle presenti Norme, la copertura potrà essere piana e, se resa praticabile, adibita a terrazza privata di singoli alloggi o a terrazza comune condominiale.

**Garage.** I garage possono essere ricavati anche esternamente negli spazi di pertinenza, diversamente se i garage sono previsti al piano interrato dovranno stare all'interno del sedime trasformabile secondo, di massima, la sagoma indicata. I garage dovranno avere uno sviluppo planimetrico tale da limitare il

numero delle rampe d'accesso e da consentire all'interno del lotto edificabile una quota di superficie permeabile. Per la dotazione di parcheggi pertinenziali trova applicazione quanto previsto all'Art. 10 delle presenti Norme.

**Spazi aperti.** Gli spazi aperti di pertinenza sono suddivisi in: *giardini privati* (per gli alloggi a piano terra delle palazzine e gli alloggi singoli), e *corti d'accesso*, come indicato nella scheda grafica. L'articolazione degli spazi aperti dovrà essere studiata all'interno di un progetto unitario ed adattata comunque agli sviluppi progettuali a scala architettonica (con particolare attenzione all'aggregazione degli alloggi e alla posizione dell'atrio e del corpo scala).

I giardini potranno essere recintati, in accordo con il progetto complessivo, da siepe anche associata a rete metallica, purché non visibile di altezza non superiore al 1,5 m. I giardini per il versante posto verso il parco o verso la campagna dovranno prevedere idoneo impianto arboreo/arbustivo. Le corti d'accesso possono essere trattate o con pavimentazioni o con ghiaino.

In generale questi due ultimi spazi aperti non dovranno essere recintati. Sono tuttavia ammesse esclusivamente recinzioni a siepe, eventualmente associate a rete metallica non visibile.

Il progetto del verde dovrà garantire un apporto benefico sia all'insediamento nel suo insieme sia soprattutto ai singoli edifici prevedendo la scelta di essenze diversificate a secondo dell'orientamento.

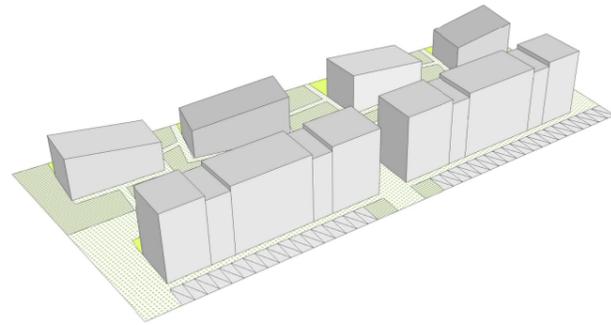
***All'interno dei lotti edificabili dovrà essere reperita una superficie permeabile superiore o uguale al 40 % della superficie del lotto.***

DATI LOCALIZZATIVI

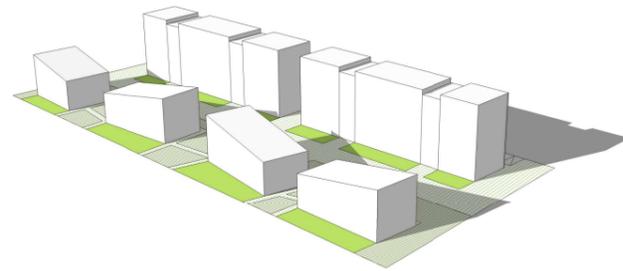
Via Don Luigi Barberis



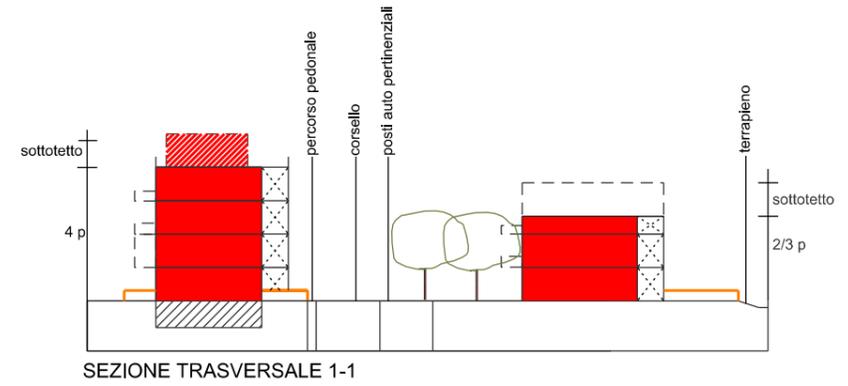
SUPERFICIE FONDIARIA (mq)	6.269 mq
SLP (mq)	4.075 mq
INDICE FONDIARIO (mq/mq)	0,65
ALTEZZA MAX CONSENTITA (n° piani)	2/4
ALLOGGI	47



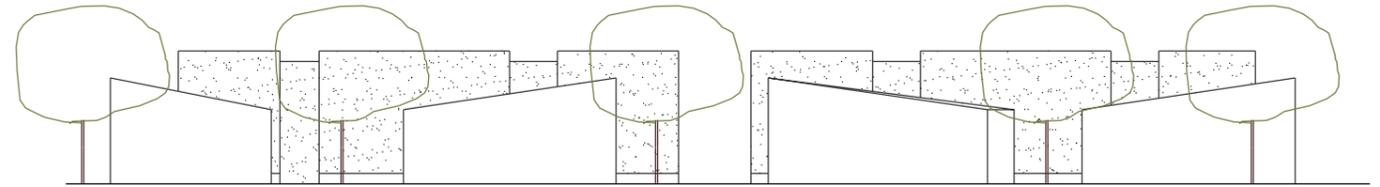
SCHEMA PLANIVOLUMETRICO



SIMULAZIONE OMBRE\_Dicembre ore 12:30



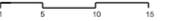
SEZIONE TRASVERSALE 1-1



PROSPETTO VERSO LA CAMPAGNA, LATO SUD-EST

INDICAZIONI PROGETTUALI

Sistema insediativo - scala 1:1000

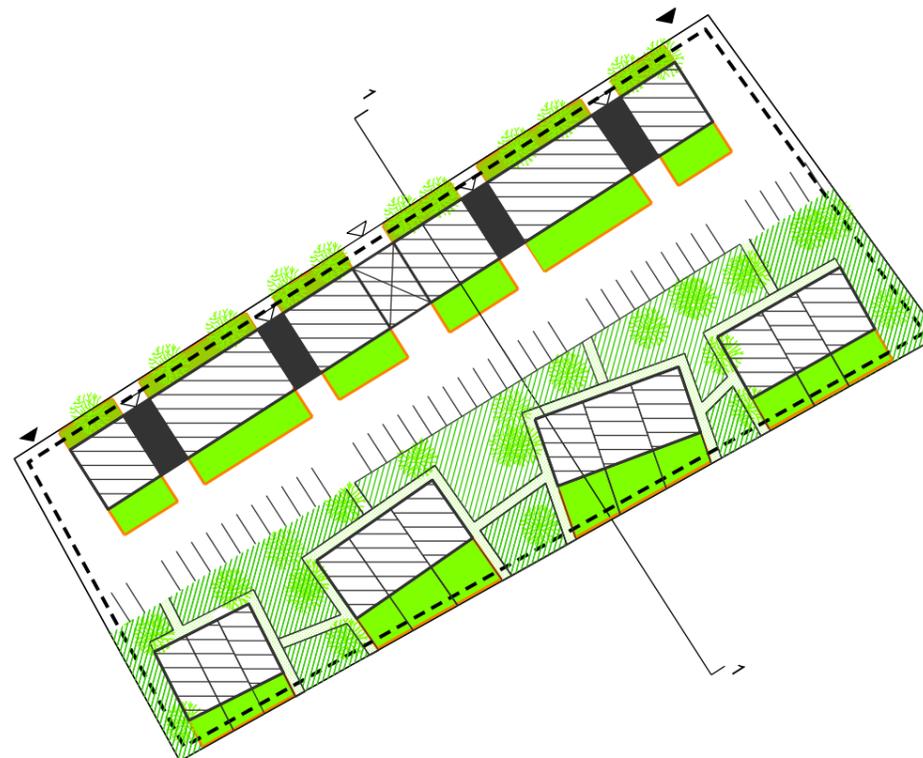


Indicazioni funzionali

- ingombri
- residenza
- mix funzionale
- parcheggio pertinenziale
- portici e logge
- n° piani\_altezza massima

Indicazioni fondiari

- sagoma edificio
- sedime trasformabile
- allineamento
- orientamento preferenziale
- elementi di separazione tra spazi privati e spazi condominiali e pubblici
- corte d'accesso
- giardino condominiale
- giardino privato alloggio p.t.
- vano scala
- parcheggio pertinenziale
- passaggi coperti p.t.
- accesso carraio
- accesso pedonale
- collegamento pedonale



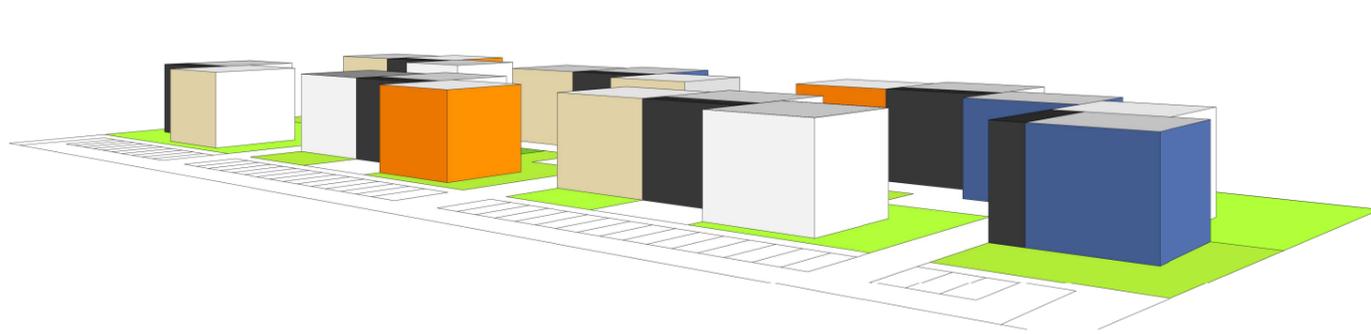
PIANO TERRA

DATI LOCALIZZATIVI

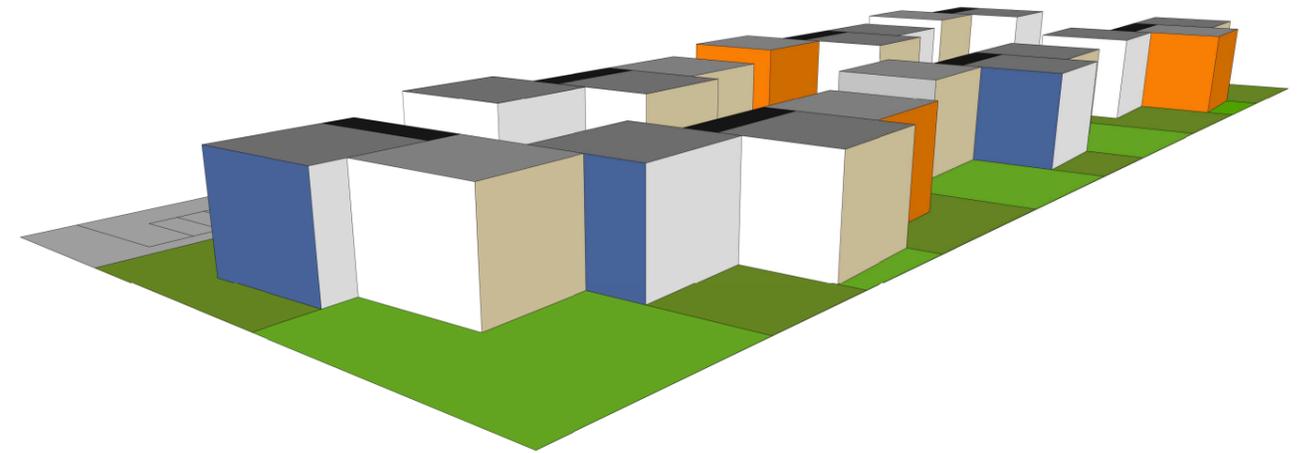
Via Don Luigi Barberis

QUARTIERE 32

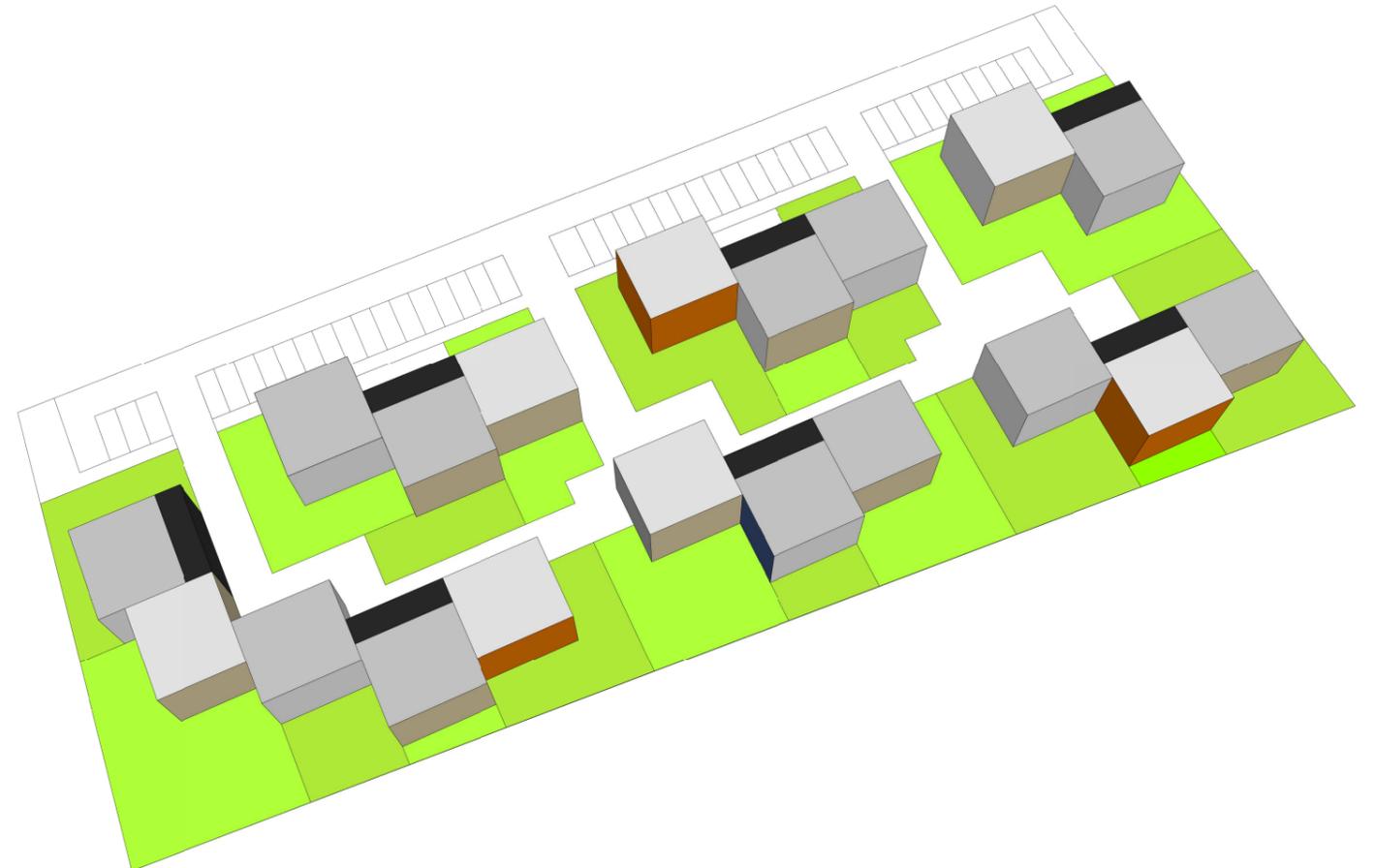
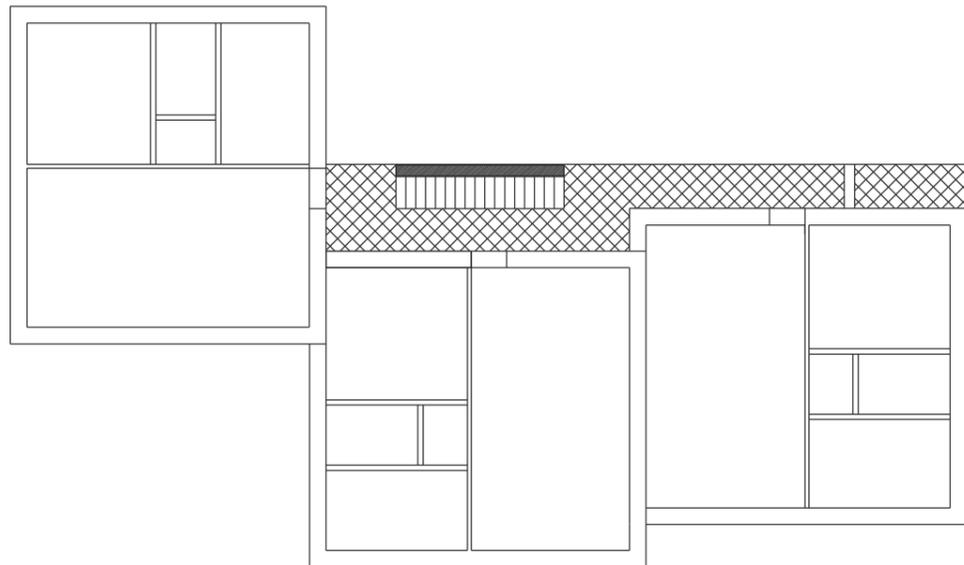
SUPERFICIE FONDIARIA (mq)	6.269 mq
SLP (mq)	4.075 mq
INDICE FONDIARIO (mq/mq)	0,65
ALTEZZA MAX CONSENTITA (n° piani)	2
ALLOGGI	38



FRONTE NORD -OVEST



FRONTE SUD - EST

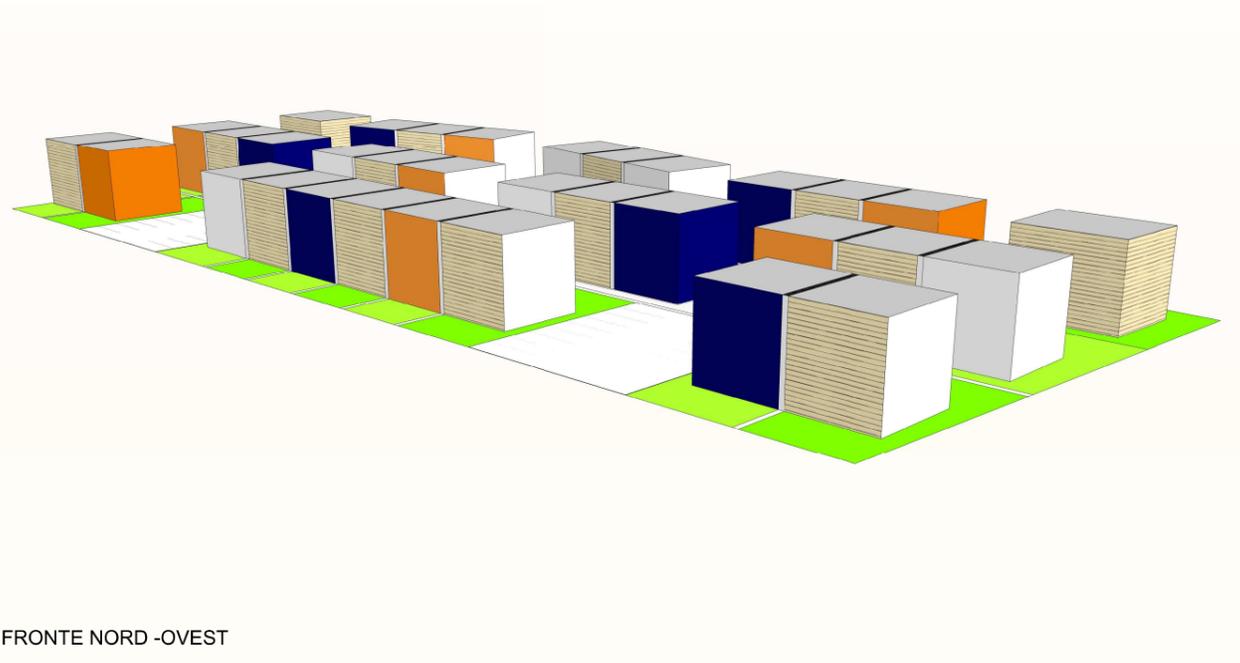


DATI LOCALIZZATIVI

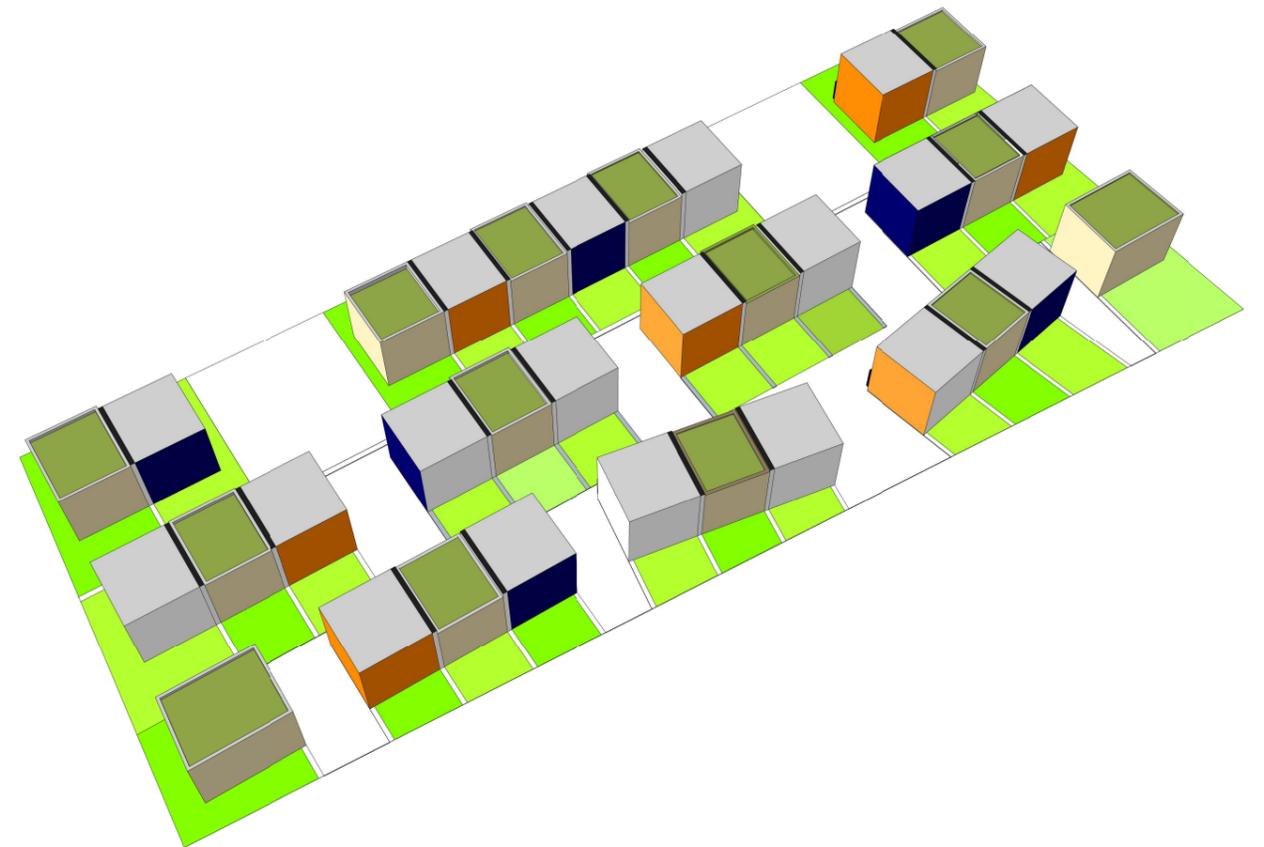
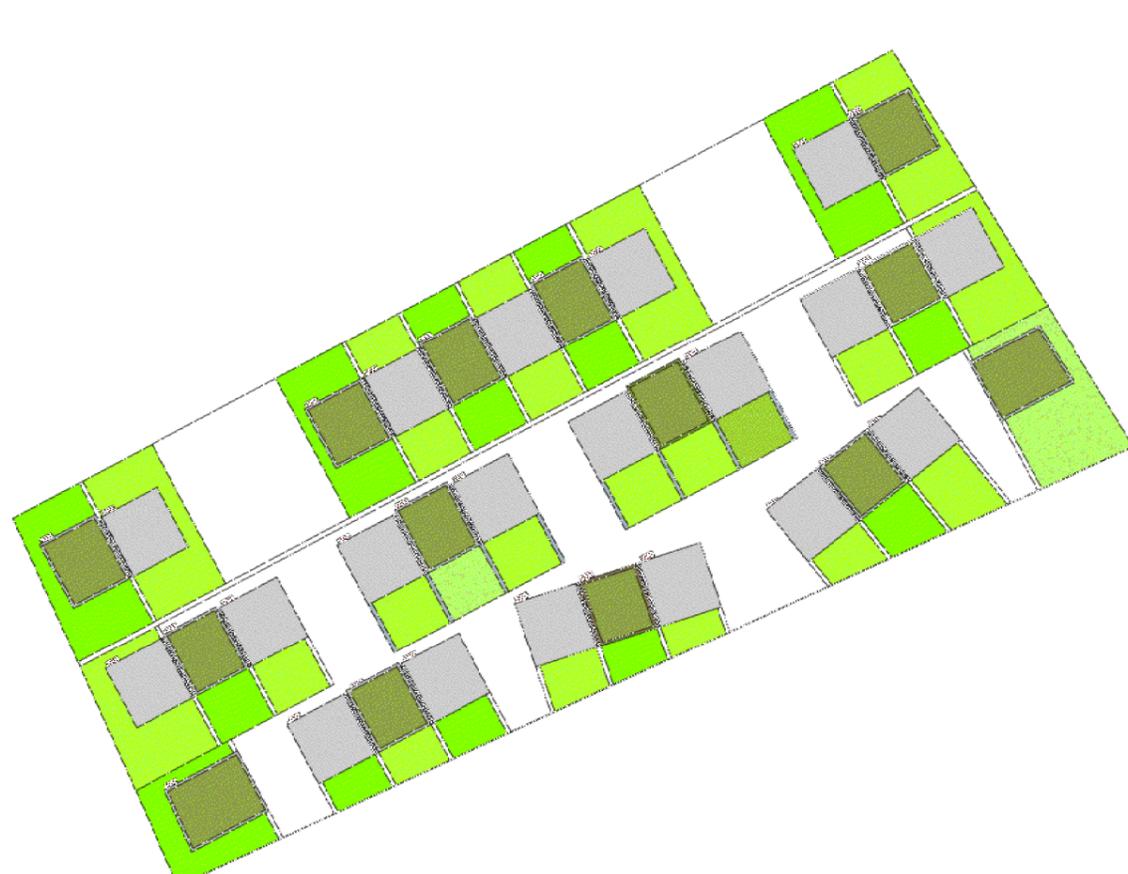
Via Don Luigi Barberis

QUARTIERE 32

SUPERFICIE FONDIARIA (mq)	6.269 mq
SLP (mq)	4.075 mq
INDICE FONDIARIO (mq/mq)	0,65
ALTEZZA MAX CONSENTITA (n° piani)	2
ALLOGGI	33



ALLOGGIO TIPO



## Scheda-guida A.7.b.1 – EDIFICI A BLOCCO APERTO (L1)

Gli EDIFICI A BLOCCO APERTO, a prevalente uso residenziale, sono caratterizzati dall'aggregazione di più corpi di fabbrica intorno ad una spazio centrale. Unitamente ai lotti edificabili **A.7.b.2** e **A.7.b.3** sono localizzati all'ingresso ovest del quartiere di Sanpolino, in un area delimitata dalle vie Michelangelo Merisi e Lucio Fiorentini e da c.so Luigi Bazoli. La tipologia edilizia è caratterizzata da una regola insediativa forte e chiara con uno schema urbanistico riconoscibile; nell'insieme, si intende proporre 3 nuclei residenziali, con forme e dimensioni variabili, distribuiti nel verde. Il nucleo residenziale - blocco aperto è costituito dall'aggregazione, secondo diverse e libere modalità, di tre o quattro edifici, di diverse altezze, raccolti attorno ad una piccola corte verde. Ogni nucleo è diverso. Ogni edificio è diverso.

I progetti dovranno garantire un'ampia modulazione dimensionale e morfologica dei tipi edilizi nonché riconoscibilità- differenziazione-personalizzazione. Dovranno, inoltre creare quelle condizioni ottimali per la formazione di micro comunità capaci di offrire, in una nuova dimensione dell'abitare, occasioni di relazioni sociali e cohousing.

**Prescrizioni sugli edifici.** L'intervento deve essere articolato in 3 corpi di fabbrica, secondo le sagome indicative, pianta e alzato, riportate. Entro dette sagome è possibile ricavare logge, porticati e passaggi coperti.

**Le altezze massime previste degli edifici sono di 3 4 e 5 piani a cui si aggiunge un piano interrato o seminterrato adibito a garage, il numero dei piani si intende fisso. Per ogni singolo edificio sono previste più altezze in modo da disegnare un profilo longitudinale inclinato.** È possibile la realizzazione di eventuali sottotetti abitabili secondo quanto stabilito all'Art.10 delle presenti Norme. Gli edifici più bassi devono essere collocati verso sud quelli più alti verso nord, in modo da ottimizzare l'orientamento solare dell'intervento edilizio nel suo insieme, in particolare durante il periodo invernale, e sostenere il risparmio energetico relativamente ai consumi per il riscaldamento. L'aggregazione dei corpi di fabbrica, deve garantire, sia la sicurezza dei residenti sia la circolazione dell'aria. Al piano terra dovranno essere previsti i porticati e i passaggi pedonali, in misura minima corrispondente agli ingombri indicati, in modo da assicurare una idonea permeabilità pedonale dell'insediamento. Gli alloggi potranno essere simplex o duplex con ingresso indipendente o da punto scala o ballatoio. Si raccomandano alloggi con doppio affaccio; inoltre, l'assortimento, rispetto alle dimensioni, alla distribuzione e all'aggregazione delle unità immobiliari, deve tener conto delle nuove esigenze abitative offrendo tipologie di alloggi varie, modulari e flessibili in grado di consentire ampliamenti, accorpamenti o frazionamenti in funzione dell'utilizzo, in locazione o in vendita (anche in locazione con patto di futura vendita), nonché delle necessità dell'utenza.

Al fine di stabilire la corretta distanza tra gli edifici, e fatto salvo quanto stabilito all'Art. 10 delle presenti Norme, si dovrà tenere conto della migliore esposizione degli stessi rispetto il soleggiamento invernale (da verificare mediante le ombre riportate degli immobili in detto periodo).

Il piano terra, oltre all'atrio di ingresso, deve essere in parte adibito a spazi comuni condominiali quali: ricoveri per biciclette, depositi di attrezzi, locale per la raccolta differenziata dei RSU, eventuali spazi condivisi a servizio degli alloggi o quote di "altre" destinazioni d'uso ammesse (cfr. Art.7 delle presenti Norme).

Nella parte seguente della scheda sono riportate le regole per l'edificazione: parametri urbanistici, indicazioni funzionali e fondiari corrispondenti a quanto sopra descritto. Eventualmente diverse soluzioni progettuali dovranno comunque rispettare le prescrizioni, di carattere vincolante, contenute nelle presenti Norme.

**Copertura.** Fermo restando quanto previsto all'Art. 10 delle presenti Norme, la copertura dovrà essere inclinata in parallelo al lato lungo dell'edificio. All'interno della copertura potranno essere ricavate tasche per la realizzazione di terrazze pertinenziali ai singoli alloggi.

**Garage.** I garage devono essere previsti al piano interrato all'interno del sedime trasformabile secondo, di massima, la sagoma indicata. Al piano garage deve essere previsto un patio centrale aperto, centrale al lotto edificabile in cui è prescritta la messa a dimora di alberature. I garage dovranno avere uno sviluppo planimetrico tale da limitare il numero delle rampe d'accesso e da consentire all'interno del lotto edificabile una quota di superficie permeabile. Per la dotazione di parcheggi pertinenziali trova applicazione quanto previsto all'Art. 10 delle presenti Norme.

**Spazi aperti.** Gli spazi aperti sono suddivisi in: *giardini privati* (per gli alloggi a piano terra), *giardini condominiali* e *corti d'accesso*, come indicato nella scheda grafica. L'articolazione degli spazi aperti dovrà essere studiata all'interno di un progetto unitario e coerente rispetto le scelte a scala architettonica (con particolare attenzione all'aggregazione degli alloggi e alla posizione dell'atrio e del corpo scala).

I giardini privati degli alloggi a piano terra potranno essere recintati, in accordo con il progetto complessivo, da siepe associata a rete metallica, purché non visibile e di altezza non superiore al 1,0 m. E' fatto divieto di recinzione o barriera alcuna tra il confine del lotto edificabile e il verde o i percorsi pedonali e carrabili esterni al lotto stesso. La quota  $\pm 0,00$  dell'intervento deve essere in continuità con quella delle aree esterne.

Il progetto del verde dovrà garantire un apporto benefico sia all'insediamento nel suo insieme sia ai singoli edifici prevedendo la scelta di essenze diversificate a secondo dell'orientamento.

**All'interno dei lotti edificabili dovrà essere reperita una superficie permeabile superiore o uguale al 20% della superficie del lotto.**

**Mix funzionale.** Le destinazioni "altre" devono essere di regola collocate al piano terra degli edifici.

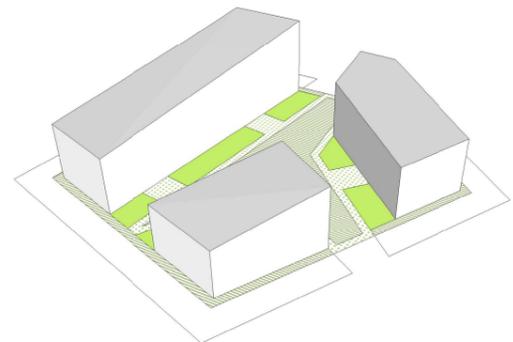
DATI LOCALIZZATIVI

Via L. Fiorentini

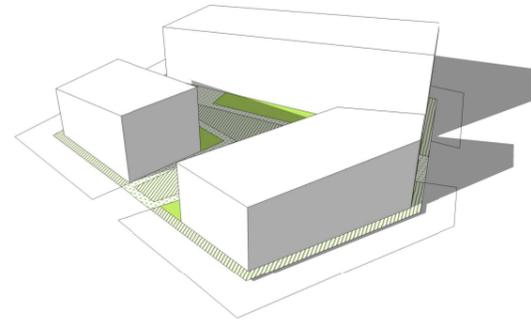
QUARTIERE 32



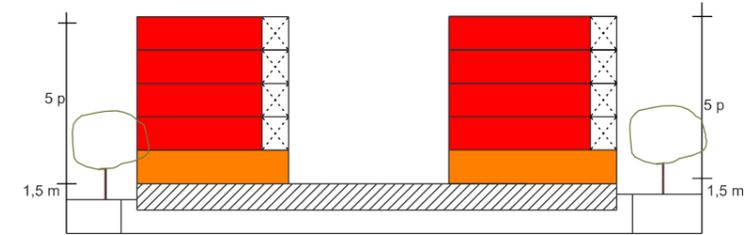
LOTTO EDIFICABILE (Se mq)	2.950 mq
SLP (mq) RESIDENZA	4.800 mq
SLP (mq) ALTRA	240 mq
INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (IUF mq/mq)	1,63
ALTEZZA MAX CONSENTITA (n° piani)	3, 4, 5
ALLOGGI	56



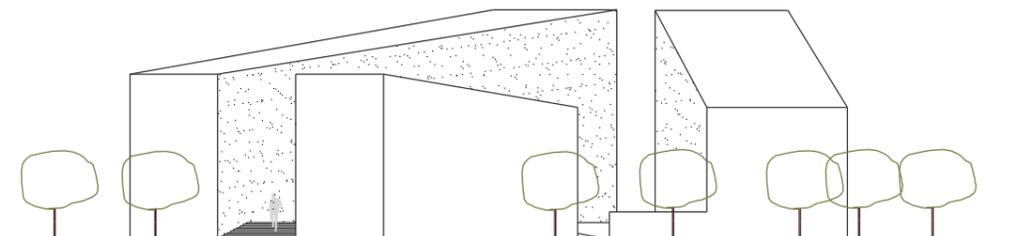
SCHEMA PLANIVOLUMETRICO



SIMULAZIONE OMBRE\_Dicembre ore 12:30



SEZ TRASVERSALE 1-1



PROSPETTO SUD EST



INDICAZIONI PROGETTUALI

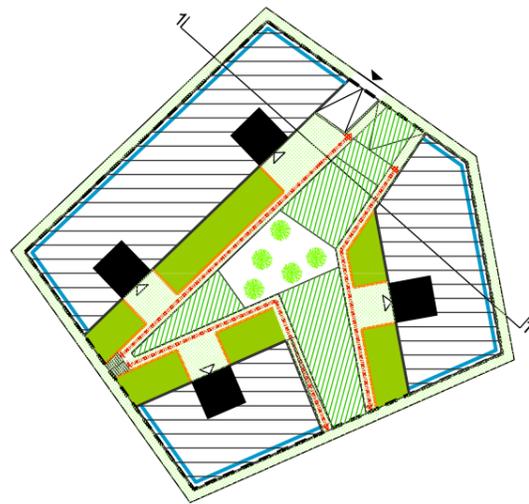
Sistema insediativo - scala 1:1000

Indicazioni funzionali

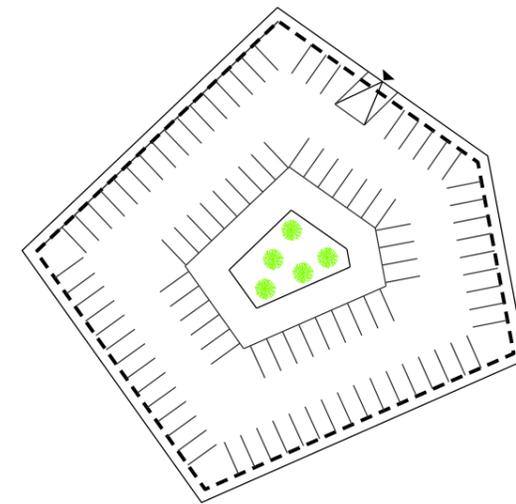
- ingombri
- residenza
- mix funzionale
- parcheggio pertinenziale
- portici e logge
- n°piani\_altezza massima

Indicazioni fondiarie

- sagoma edificio
- sedime trasformabile
- allineamento
- orientamento preferenziale
- elementi di separazione tra spazi privati e spazi condominiali e pubblici
- corte d'accesso
- giardino condominiale
- giardino privato alloggio p.t.
- vano scala
- parcheggio pertinenziale
- passaggi coperti p.t.
- accesso carraio
- accesso pedonale
- collegamento pedonale



PIANO TERRA



PIANO INTERRATO

## Scheda-guida A.7.b.2 – EDIFICI A BLOCCO APERTO (L2)

Gli EDIFICI A BLOCCO APERTO, a prevalente uso residenziale, sono caratterizzati dall'aggregazione di più corpi di fabbrica intorno ad una spazio centrale. Unitamente ai lotti edificabili **A.7.b.1** e **A.7.b.3** sono localizzati all'ingresso ovest del quartiere di Sanpolino, in un area delimitata dalle vie Michelangelo Merisi e Lucio Fiorentini e da c.so Luigi Bazoli. La tipologia edilizia è caratterizzata da una regola insediativa forte e chiara con uno schema urbanistico riconoscibile; nell'insieme, si intende proporre 3 nuclei residenziali, con forme e dimensioni variabili, distribuiti nel verde. Il nucleo residenziale - blocco aperto è costituito dall'aggregazione, secondo diverse e libere modalità, di tre o quattro edifici, di diverse altezze, raccolti attorno ad una piccola corte verde. Ogni nucleo è diverso. Ogni edificio è diverso.

I progetti dovranno garantire un'ampia modulazione dimensionale e morfologica dei tipi edilizi nonché riconoscibilità- differenziazione-personalizzazione. Dovranno, inoltre creare quelle condizioni ottimali per la formazione di micro comunità capaci di offrire, in una nuova dimensione dell'abitare, occasioni di relazioni sociali e cohousing.

**Prescrizioni sugli edifici.** L'intervento deve essere articolato in 4 corpi di fabbrica, secondo le sagome indicative, pianta e alzato, riportate. Entro dette sagome è possibile ricavare logge, porticati e passaggi coperti.

**Le altezze massime previste degli edifici sono di 3 4 e 5 piani a cui si aggiunge un piano interrato o seminterrato adibito a garage, il numero dei piani si intende fisso. Per ogni singolo edificio sono previste più altezze in modo da disegnare un profilo longitudinale inclinato.** È possibile la realizzazione di eventuali sottotetti abitabili secondo quanto stabilito all'Art.10 delle presenti Norme. Gli edifici più bassi devono essere collocati verso sud quelli più alti verso nord, in modo da ottimizzare l'orientamento solare dell'intervento edilizio nel suo insieme, in particolare durante il periodo invernale, e sostenere il risparmio energetico relativamente ai consumi per il riscaldamento. L'aggregazione dei corpi di fabbrica, deve garantire, sia la sicurezza dei residenti sia la circolazione dell'aria. Al piano terra dovranno essere previsti i porticati e i passaggi pedonali, in misura minima corrispondente agli ingombri indicati, in modo da assicurare una idonea permeabilità pedonale dell'insediamento. Gli alloggi potranno essere simplex o duplex con ingresso indipendente o da punto scala o ballatoio. Si raccomandano alloggi con doppio affaccio; inoltre, l'assortimento, rispetto alle dimensioni, alla distribuzione e all'aggregazione delle unità immobiliari, deve tener conto delle nuove esigenze abitative offrendo tipologie di alloggi varie, modulari e flessibili in grado di consentire ampliamenti, accorpamenti o frazionamenti in funzione dell'utilizzo, in locazione o in vendita (anche in locazione con patto di futura vendita), nonché delle necessità dell'utenza.

Al fine di stabilire la corretta distanza tra gli edifici, e fatto salvo quanto stabilito all'Art. 10 delle presenti Norme, si dovrà tenere conto della migliore esposizione degli stessi rispetto il soleggiamento invernale (da verificare mediante le ombre riportate degli immobili in detto periodo).

Il piano terra, oltre all'atrio di ingresso, deve essere in parte adibito a spazi comuni condominiali quali: ricoveri per biciclette, depositi di attrezzi, locale per la raccolta differenziata dei RSU, eventuali spazi condivisi a servizio degli alloggi o quote di "altre" destinazioni d'uso ammesse (cfr. Art.7 delle presenti Norme).

Nella parte seguente della scheda sono riportate le regole per l'edificazione: parametri urbanistici, indicazioni funzionali e fondiari corrispondenti a quanto sopra descritto. Eventuali diverse soluzioni progettuali dovranno comunque rispettare le prescrizioni, di carattere vincolante, contenute nelle presenti Norme.

**Copertura.** Fermo restando quanto previsto all'Art. 10 delle presenti Norme, la copertura dovrà essere inclinata in parallelo al lato lungo dell'edificio. All'interno della copertura potranno essere ricavate tasche per la realizzazione di terrazze pertinenziali ai singoli alloggi.

**Garage.** I garage devono essere previsti al piano interrato all'interno del sedime trasformabile secondo, di massima, la sagoma indicata. Al piano garage deve essere previsto un patio centrale aperto, centrale al lotto edificabile in cui è prescritta la messa a dimora di alberature. I garage dovranno avere uno sviluppo planimetrico tale da limitare il numero delle rampe d'accesso e da consentire all'interno del lotto edificabile una quota di superficie permeabile. Per la dotazione di parcheggi pertinenziali trova applicazione quanto previsto all'Art. 10 delle presenti Norme.

**Spazi aperti.** Gli spazi aperti sono suddivisi in: *giardini privati* (per gli alloggi a piano terra), *giardini condominiali* e *corti d'accesso*, come indicato nella scheda grafica. L'articolazione degli spazi aperti dovrà essere studiata all'interno di un progetto unitario e coerente rispetto le scelte a scala architettonica (con particolare attenzione all'aggregazione degli alloggi e alla posizione dell'atrio e del corpo scala).

I giardini privati degli alloggi a piano terra potranno essere recintati, in accordo con il progetto complessivo, da siepe associata a rete metallica, purché non visibile e di altezza non superiore al 1,5 m. E' fatto divieto di recinzione o barriera alcuna tra il confine del lotto edificabile e il verde o i percorsi pedonali e carrabili esterni al lotto stesso. La quota  $\pm 0,00$  dell'intervento deve essere in continuità con quella delle aree esterne.

Il progetto del verde dovrà garantire un apporto benefico sia all'insediamento nel suo insieme sia ai singoli edifici prevedendo la scelta di essenze diversificate a secondo dell'orientamento.

**All'interno dei lotti edificabili dovrà essere reperita una superficie permeabile superiore o uguale al 20% della superficie del lotto.**

**Mix funzionale.** Le destinazioni "altre" devono essere di regola collocate al piano terra degli edifici.

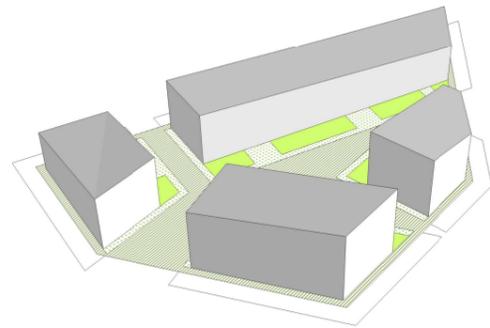
DATI LOCALIZZATIVI

Via L. Fiorentini

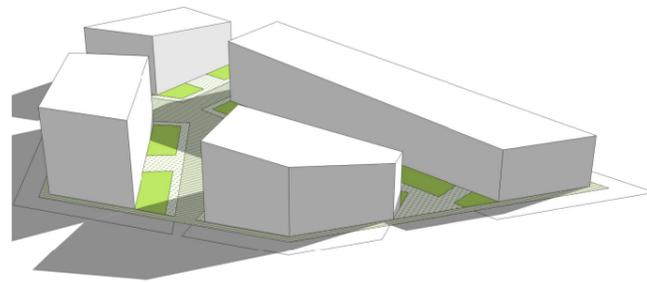
QUARTIERE 32



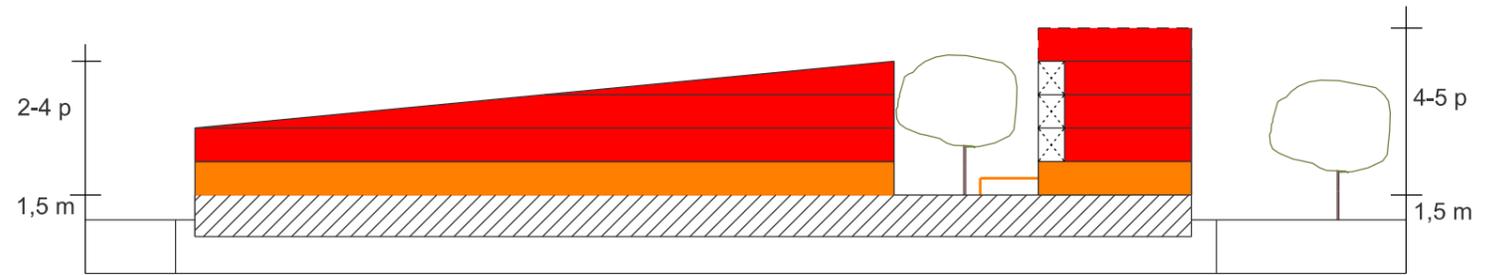
LOTTO EDIFICABILE (Se mq)	4.258 mq
SLP (mq) RESIDENZA	7.114 mq
SLP (mq) ALTRA	357 mq
INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (IUF mq/mq)	1,68
ALTEZZA MAX CONSENTITA (n° piani)	3, 4, 5
ALLOGGI	84



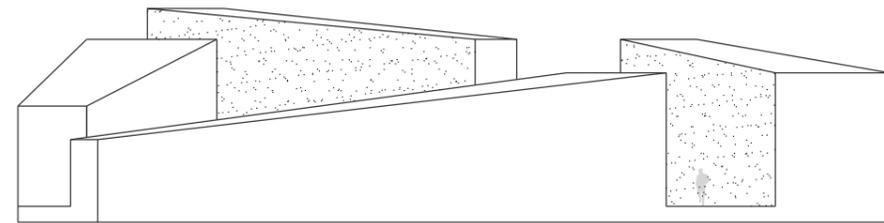
SCHEMA PLANIVOLUMETRICO



SIMULAZIONE OMBRE\_Dicembre ore 12:30



SEZ LONGITUDINALE 1-1



PROSPETTO SUD EST

INDICAZIONI PROGETTUALI

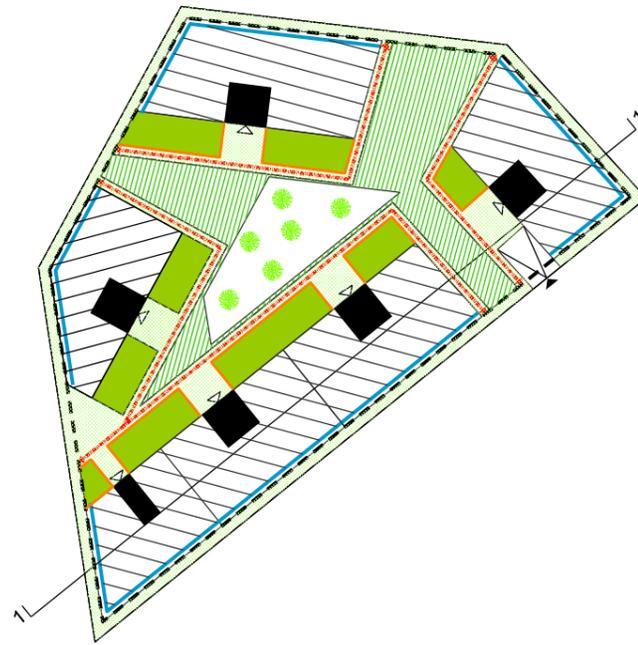
Sistema insediativo - scala 1:1000

Indicazioni funzionali

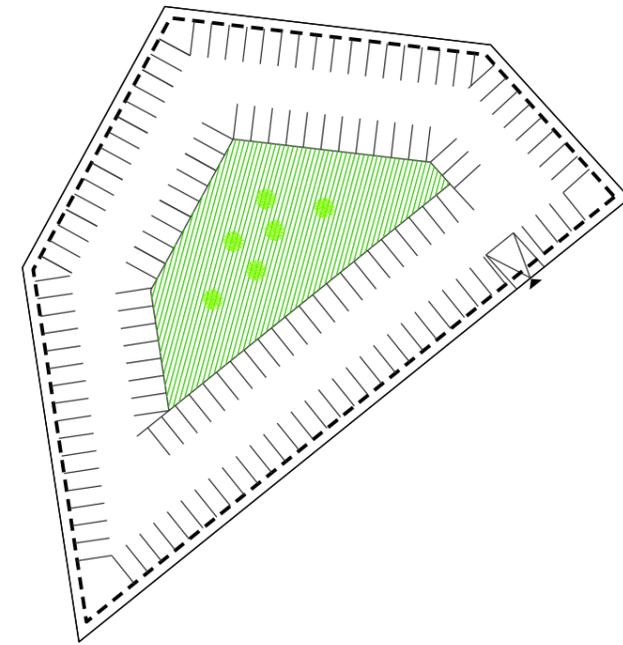
- ingombri
- residenza
- mix funzionale
- parcheggio pertinenziale
- portici e logge
- n° piani\_altezza massima

Indicazioni fondiarie

- sagoma edificio
- sedime trasformabile
- allineamento
- orientamento preferenziale
- elementi di separazione tra spazi privati e spazi condominiali e pubblici
- corte d'accesso
- giardino condominiale
- giardino privato alloggio p.t.
- vano scala
- parcheggio pertinenziale
- passaggi coperti p.t.
- accesso carraio
- accesso pedonale
- collegamento pedonale



PIANO TERRA



PIANO INTERRATO



### Scheda-guida A.7.b.3 – EDIFICI A BLOCCO APERTO (L3)

Gli EDIFICI A BLOCCO APERTO, a prevalente uso residenziale, sono caratterizzati dall'aggregazione di più corpi di fabbrica intorno ad una spazio centrale. Unitamente ai lotti edificabili **A.7.b.1** e **A.7.b.2** sono localizzati all'ingresso ovest del quartiere di Sanpolino, in un area delimitata dalle vie Michelangelo Merisi e Lucio Fiorentini e da c.so Luigi Bazoli. La tipologia edilizia è caratterizzata da una regola insediativa forte e chiara con uno schema urbanistico riconoscibile; nell'insieme, si intende proporre 3 nuclei residenziali, con forme e dimensioni variabili, distribuiti nel verde. Il nucleo residenziale - blocco aperto è costituito dall'aggregazione, secondo diverse e libere modalità, di tre o quattro edifici, di diverse altezze, raccolti attorno ad una piccola corte verde. Ogni nucleo è diverso. Ogni edificio è diverso.

I progetti dovranno garantire un'ampia modulazione dimensionale e morfologica dei tipi edilizi nonché riconoscibilità- differenziazione-personalizzazione. Dovranno, inoltre creare quelle condizioni ottimali per la formazione di micro comunità capaci di offrire, in una nuova dimensione dell'abitare, occasioni di relazioni sociali e cohousing.

**Prescrizioni sugli edifici.** L'intervento deve essere articolato in 5 corpi di fabbrica, secondo le sagome indicative, pianta e alzato, riportate. Entro dette sagome è possibile ricavare logge, porticati e passaggi coperti.

**Le altezze massime previste degli edifici sono di 3 4 e 5 piani a cui si aggiunge un piano interrato o seminterrato adibito a garage, il numero dei piani si intende fisso. Per ogni singolo edificio sono previste più altezze in modo da disegnare un profilo longitudinale inclinato.** È possibile la realizzazione di eventuali sottotetti abitabili secondo quanto stabilito all'Art.10 delle presenti Norme. Gli edifici più bassi devono essere collocati verso sud quelli più alti verso nord, in modo da ottimizzare l'orientamento solare dell'intervento edilizio nel suo insieme, in particolare durante il periodo invernale, e sostenere il risparmio energetico relativamente ai consumi per il riscaldamento. L'aggregazione dei corpi di fabbrica, deve garantire, sia la sicurezza dei residenti sia la circolazione dell'aria. Al piano terra dovranno essere previsti i porticati e i passaggi pedonali, in misura minima corrispondente agli ingombri indicati, in modo da assicurare una idonea permeabilità pedonale dell'insediamento. Gli alloggi potranno essere simplex o duplex con ingresso indipendente o da punto scala o ballatoio. Si raccomandano alloggi con doppio affaccio; inoltre, l'assortimento, rispetto alle dimensioni, alla distribuzione e all'aggregazione delle unità immobiliari, deve tener conto delle nuove esigenze abitative offrendo tipologie di alloggi varie, modulari e flessibili in grado di consentire ampliamenti, accorpamenti o frazionamenti in funzione dell'utilizzo, in locazione o in vendita (anche in locazione con patto di futura vendita), nonché delle necessità dell'utenza.

Al fine di stabilire la corretta distanza tra gli edifici, e fatto salvo quanto stabilito all'Art. 10 delle presenti Norme, si dovrà tenere conto della migliore esposizione degli stessi rispetto il soleggiamento invernale (da verificare mediante le ombre riportate degli immobili in detto periodo).

Il piano terra, oltre all'atrio di ingresso, deve essere in parte adibito a spazi comuni condominiali quali: ricoveri per biciclette, depositi di attrezzi, locale per la raccolta differenziata dei RSU, eventuali spazi condivisi a servizio degli alloggi o quote di "altre" destinazioni d'uso ammesse (cfr. Art.7 delle presenti Norme).

Nella parte seguente della scheda sono riportate le regole per l'edificazione: parametri urbanistici, indicazioni funzionali e fondiari corrispondenti a quanto sopra descritto. Eventuali diverse soluzioni progettuali dovranno comunque rispettare le prescrizioni, di carattere vincolante, contenute nelle presenti Norme.

**Copertura.** Fermo restando quanto previsto all'Art. 10 delle presenti Norme, la copertura dovrà essere inclinata in parallelo al lato lungo dell'edificio. All'interno della copertura potranno essere ricavate tasche per la realizzazione di terrazze pertinenziali ai singoli alloggi.

**Garage.** I garage devono essere previsti al piano interrato all'interno del sedime trasformabile secondo, di massima, la sagoma indicata. Al piano garage deve essere previsto un patio centrale aperto, centrale al lotto edificabile in cui è prescritta la messa a dimora di alberature. I garage dovranno avere uno sviluppo planimetrico tale da limitare il numero delle rampe d'accesso e da consentire all'interno del lotto edificabile una quota di superficie permeabile. Per la dotazione di parcheggi pertinenziali trova applicazione quanto previsto all'Art. 10 delle presenti Norme.

**Spazi aperti.** Gli spazi aperti sono suddivisi in: *giardini privati* (per gli alloggi a piano terra), *giardini condominiali* e *corti d'accesso*, come indicato nella scheda grafica. L'articolazione degli spazi aperti dovrà essere studiata all'interno di un progetto unitario e coerente rispetto le scelte a scala architettonica (con particolare attenzione all'aggregazione degli alloggi e alla posizione dell'atrio e del corpo scala).

I giardini privati degli alloggi a piano terra potranno essere recintati, in accordo con il progetto complessivo, da siepe associata a rete metallica, purché non visibile e di altezza non superiore al 1,5 m. E' fatto divieto di recinzione o barriera alcuna tra il confine del lotto edificabile e il verde o i percorsi pedonali e carrabili esterni al lotto stesso. La quota  $\pm 0,00$  dell'intervento deve essere in continuità con quella delle aree esterne.

Il progetto del verde dovrà garantire un apporto benefico sia all'insediamento nel suo insieme sia ai singoli edifici prevedendo la scelta di essenze diversificate a secondo dell'orientamento.

**All'interno dei lotti edificabili dovrà essere reperita una superficie permeabile superiore o uguale al 20% della superficie del lotto.**

**Mix funzionale.** Le destinazioni "altre" devono essere di regola collocate al piano terra degli edifici.

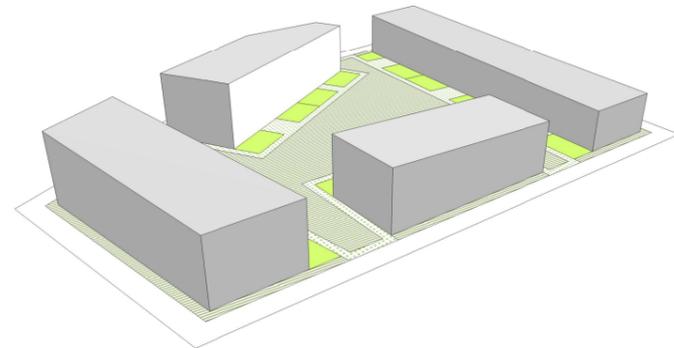
DATI LOCALIZZATIVI

Via L. Fiorentini

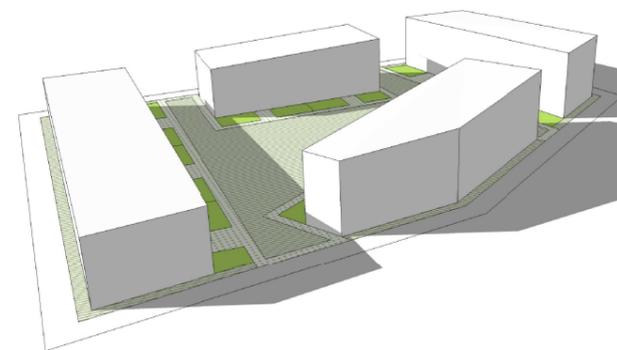
QUARTIERE 32



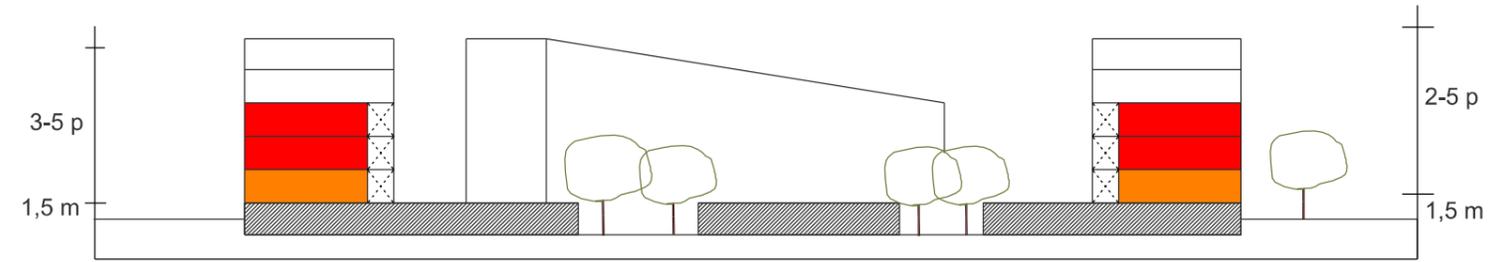
LOTTO EDIFICABILE (Se mq)	6.012 mq
SLP (mq) RESIDENZA	8.550 mq
SLP (mq) ALTRA	428 mq
INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (IUF mq/mq)	1,58
ALTEZZA MAX CONSENTITA (n° piani)	3, 4, 5
ALLOGGI	100



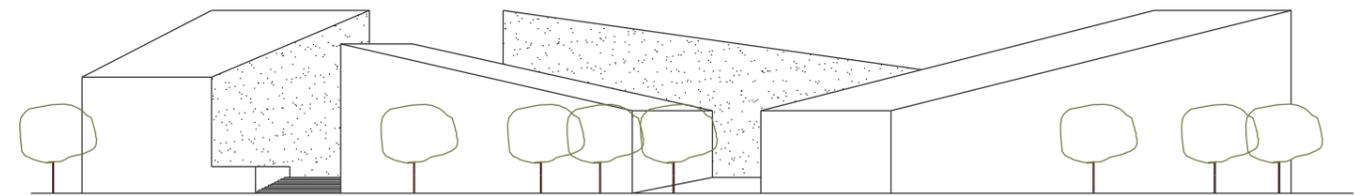
SCHEMA PLANIVOLUMETRICO



SIMULAZIONE OMBRE\_Dicembre ore 12:30



SEZ TRASVERSALE 1-1



PROSPETTO SUD EST



INDICAZIONI PROGETTUALI

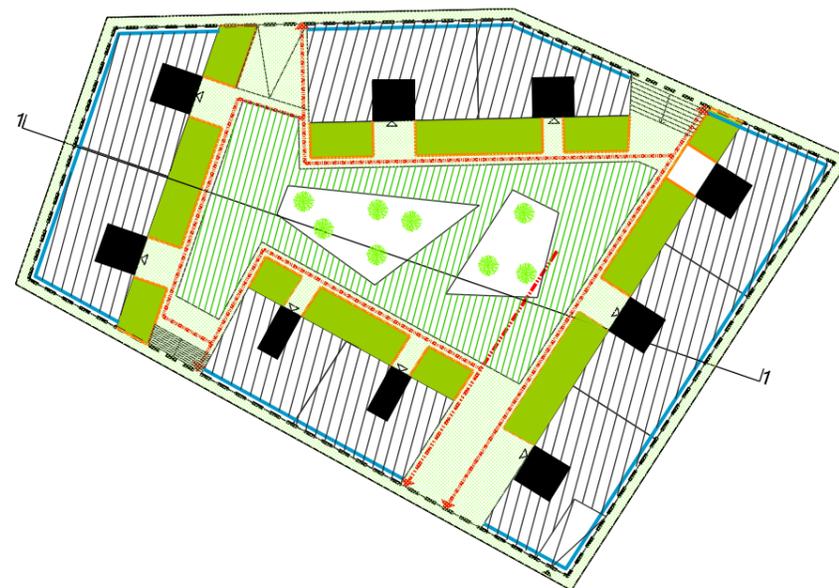
Sistema insediativo - scala 1:1000

Indicazioni funzionali

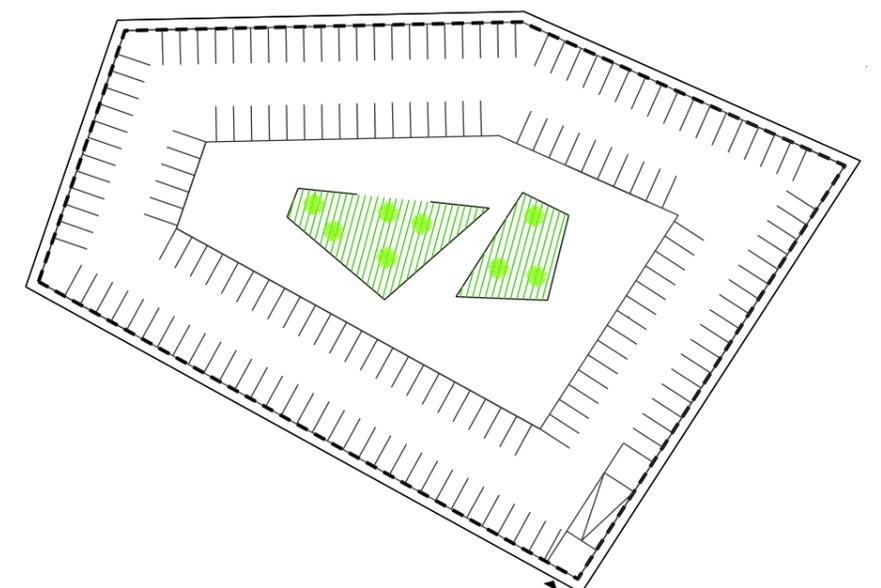
- ingombri
- residenza
- mix funzionale
- parcheggio pertinenziale
- portici e logge
- n° piani\_altezza massima

Indicazioni fondiari

- sagoma edificio
- sedime trasformabile
- allineamento
- orientamento preferenziale
- elementi di separazione tra spazi privati e spazi condominiali e pubblici
- corte d'accesso
- giardino condominiale
- giardino privato alloggio p.t.
- vano scala
- parcheggio pertinenziale
- passaggi coperti p.t.
- accesso carraio
- accesso pedonale
- collegamento pedonale



PIANO TERRA



PIANO INTERRATO

#### A.7.c.1 Scheda guida – EDIFICI COMPOSTI (H4)

Gli EDIFICI COMPOSTI, a prevalente uso residenziale, sono caratterizzati dall'aggregazione di più corpi di fabbrica e segnano il l'angolo nord-est del quartiere di Sanpolino geometricamente definito dalle vie Gatti e Lucio Fiorentini. Contestualmente, si pongono quale testata del tessuto residenziale posto in linea su via Lucio Fiorentini. Gli edifici sono posti all'interno del lotto alternati a spazi a verde.

**Prescrizione sugli edifici.** L'intervento deve essere organizzato in tre corpi di fabbrica secondo le sagome indicative, pianta e alzato, riportate. Entro dette sagome è possibile ricavare logge, porticati, passaggi coperti, patii e cavedi.

**Le altezze massime previste degli edifici sono di 5 (edifici prospicienti le strade) e 7 piani (edificio interno verso il parco di San Polo) a cui si aggiunge un piano interrato adibito a garage.** È possibile la realizzazione di eventuali sottotetti abitabili secondo quanto stabilito all'Art.10 delle presenti Norme.

Gli edifici devono essere collocati in modo da ottimizzare l'orientamento solare dell'intervento nel suo insieme, in particolare durante il periodo invernale, e sostenere il risparmio energetico relativamente ai consumi per il riscaldamento. Deve essere garantita, sia la sicurezza dei residenti sia la circolazione dell'aria. Al piano terra dovranno essere previsti i collegamenti pedonali, di massima nella misura indicata, in modo da assicurare una idonea permeabilità pedonale dell'insediamento. Gli alloggi potranno essere simplex o duplex. Si raccomanda un assortimento degli alloggi, rispetto alle dimensioni, alla distribuzione e all'aggregazione, delle unità immobiliari, che tenga conto delle nuove esigenze abitative offrendo tipologie di alloggi varie, in funzione dell'utilizzo, in locazione o in vendita (anche in locazione con patto di futura vendita) nonché delle necessità dell'utenza.

Al fine di stabilire la corretta distanza tra gli edifici, e fatto salvo quanto stabilito all'Art. 10 delle presenti Norme, si dovrà tenere conto della migliore esposizione degli stessi rispetto il soleggiamento invernale (da verificare mediante le ombre riportate degli immobili in detto periodo).

Il piano terra deve essere in parte adibito a spazi comuni condominiali quali: oltre all'atrio di ingresso, ricoveri per biciclette, depositi ed attrezzi, locale per la raccolta differenziata dei RSU, eventuali spazi condivisi a servizio degli alloggi o quote di "altre" destinazioni d'uso ammesse (cfr. Art.7 delle presenti Norme).

Ove previsti alloggi, o porzioni di alloggi, al piano terra, gli stessi dovranno essere dotati di un giardino privato.

Nella parte seguente della scheda sono riportate le regole per l'edificazione: parametri urbanistici, indicazioni funzionali e fondiari corrispondenti a quanto sopra descritto. Eventuali diverse soluzioni progettuali dovranno comunque rispettare le prescrizioni, di carattere vincolante, contenute nelle presenti Norme.

**Copertura.** Fermo restando quanto previsto all'Art. 10 delle presenti Norme, la copertura potrà essere piana e, se resa praticabile, adibita a terrazza comune condominiale o a terrazze private per i singoli alloggi posti all'ultimo livello.

**Garage.** I garage devono essere previsti al piano interrato, uno o due livelli, all'interno del sedime trasformabile e di massima secondo la sagoma indicata. I garage dovranno avere uno sviluppo planimetrico tale da limitare il numero delle rampe d'accesso e da consentire all'interno del lotto edificabile una quota di superficie permeabile. Per la dotazione di parcheggi pertinenziali trova applicazione quanto previsto all'Art. 10 delle presenti Norme.

**Spazi aperti.** Gli spazi aperti sono suddivisi in: *giardini privati* (per gli alloggi a piano terra), *giardini condominiali* e *corti d'accesso*, come indicato nella scheda grafica. L'articolazione degli spazi aperti dovrà essere studiata all'interno di un progetto unitario e coerente rispetto le scelte a scala

architettonica (con particolare attenzione all'aggregazione degli alloggi e alla posizione dell'atrio e del corpo scala).

I giardini privati degli alloggi a piano terra potranno essere recintati, in accordo con il progetto complessivo, da siepe associata a rete metallica, purché non visibile e di altezza non superiore al 1,0 m.

Le corti d'accesso, rivolte verso la strada, sono ambiti d'ingresso che possono essere trattate o con pavimentazioni non permeabili o con ghiaio. Detti spazi non potranno essere recintati se non con siepe, eventualmente associata a rete metallica, purché non visibile e di altezza non superiore al 1,5 m.

Il progetto del verde dovrà garantire un apporto benefico sia all'insediamento nel suo insieme sia ai singoli edifici prevedendo la scelta di essenze diversificate a secondo dell'orientamento.

**All'interno dei lotti edificabili dovrà essere reperita una superficie permeabile superiore o uguale al 40% della superficie del lotto.**

**Mix funzionale.** Le destinazioni "altre" devono essere di regola collocate al piano terra degli edifici e facoltativamente ai piani primo ed ultimo.

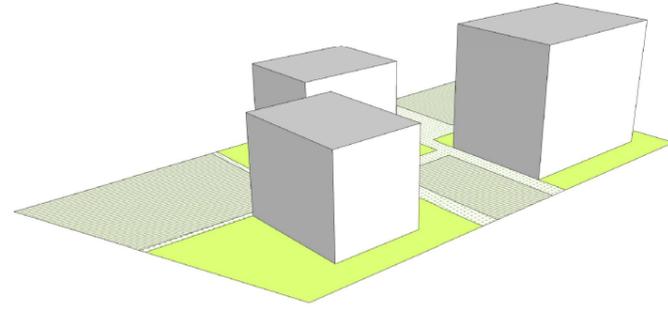
DATI LOCALIZZATIVI

Via L. Fiorentini

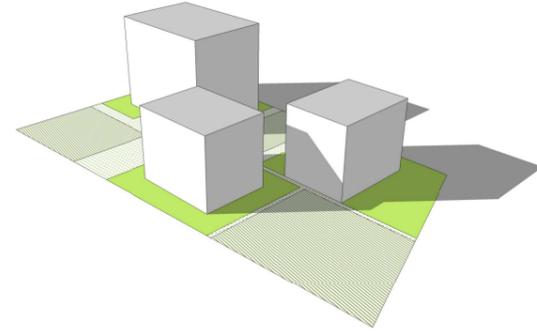
QUARTIERE 32



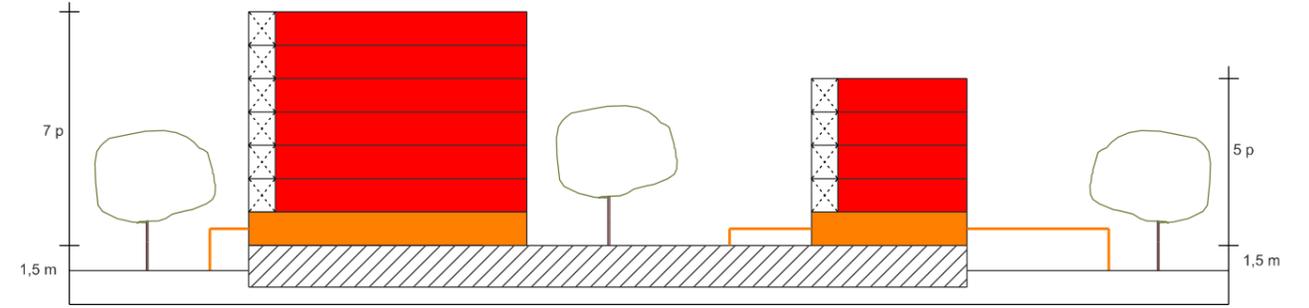
LOTTO EDIFICABILE (Se mq)	4.115 mq
SLP (mq) RESIDENZA	5.115 mq
SLP (mq) ALTRA	230 mq
INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (IUF mq/mq)	1,27
ALTEZZA MAX CONSENTITA (n° piani)	3, 4
ALLOGGI	60



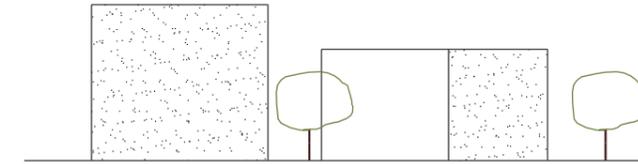
SCHEMA PLANIVOLUMETRICO



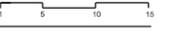
SIMULAZIONE OMBRE\_Dicembre ore 12:30



SEZ TRASVERSALE 1-1



PROSPETTO SUD-EST



INDICAZIONI PROGETTUALI

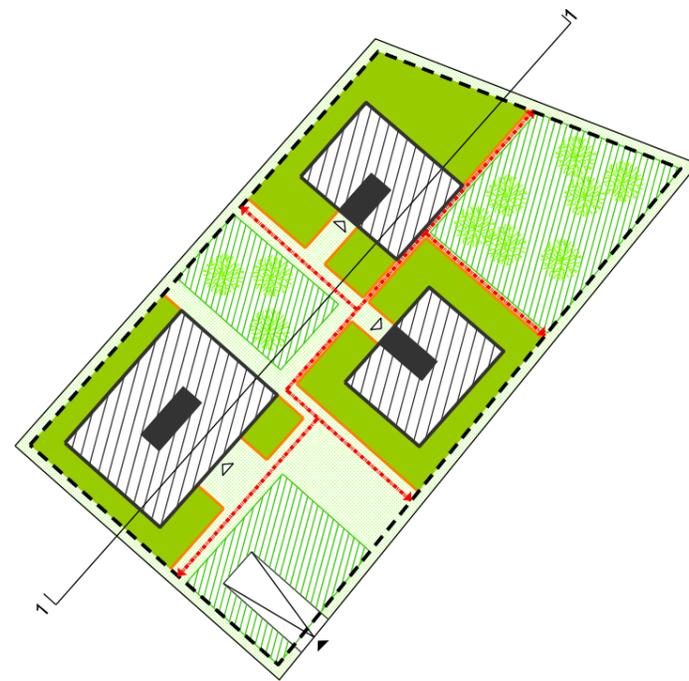
Sistema insediativo - scala 1:1000

Indicazioni funzionali

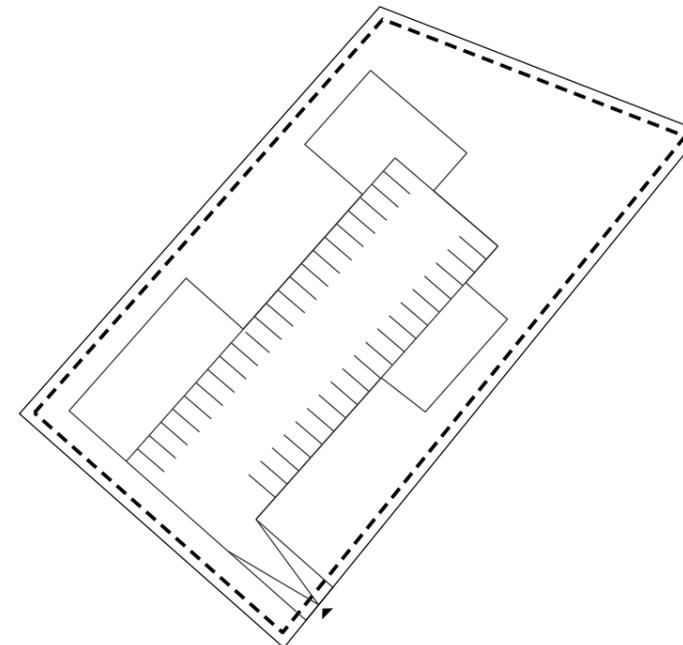
- ingombri
- residenza
- mix funzionale
- parcheggio pertinenziale
- portici e logge
- n° piani\_altezza massima

Indicazioni fondiarie

- sagoma edificio
- sedime trasformabile
- allineamento
- orientamento preferenziale
- elementi di separazione tra spazi privati e spazi condominiali e pubblici
- corte d'accesso
- giardino condominiale
- giardino privato alloggio p.t.
- vano scala
- parcheggio pertinenziale
- passaggi coperti p.t.
- accesso carraio
- accesso pedonale
- collegamento pedonale



PIANO TERRA



PIANO INTERRATO

## Scheda-guida A.7.a.6 bis – EDIFICI UNIFAMILIARI (M1)

La presente Scheda guida, è alternativa alla Scheda guida **A.7.a.6**. La descrizione, di seguito riportata, fa riferimento all'aggregazione di soli EDIFICI UNIFAMILIARI, specificando l'indice di utilizzazione fondiaria (IUF mq/mq) e l'edificabilità definita (slp mq residenza) ammessi.

**Prescrizioni sugli edifici.** l'intervento deve essere articolato in più corpi di fabbrica secondo le sagome indicative, pianta e alzato, riportate. Entro dette sagome è possibile ricavare logge, porticati.

**Le altezze massime previste degli edifici sono di 2 piani a cui si aggiunge un piano interrato o seminterrato adibito a garage, il numero dei piani si intende fisso.** Diversamente da quanto stabilito all'Art.10 delle presenti Norme non è possibile la realizzazione di eventuali sottotetti abitabili. L'aggregazione dei corpi di fabbrica, deve garantire, sia la sicurezza dei residenti sia la circolazione dell'aria. Relativamente alle caratteristiche tecniche e alle dimensioni degli alloggi si rimanda a quanto stabilito all'art. 5 delle presenti Norme. Si raccomandano alloggi oltre che con doppio affaccio, modulari e flessibili in grado di consentire ampliamenti, accorpamenti o frazionamenti in funzione dell'utilizzo, nonché delle necessità dell'utenza.

Al fine di stabilire la corretta distanza tra gli edifici, e fatto salvo quanto stabilito all'Art. 10 delle presenti Norme, si dovrà tenere conto della migliore esposizione degli stessi rispetto il soleggiamento invernale (da verificare mediante le ombre riportate degli immobili in detto periodo).

Nell'ambito dell'intervento, anche in corpi edilizi comuni, dovranno comunque essere previsti i ricoveri per biciclette e i locali per la raccolta differenziata dei RSU.

Nella parte seguente della scheda sono riportate le regole per l'edificazione: parametri urbanistici, indicazioni funzionali e fondiari corrispondenti a quanto sopra descritto. Sono, inoltre, riportate le altre diverse soluzioni progettuali con schemi che hanno valore d'esempio. Eventuali diverse soluzioni progettuali dovranno comunque rispettare le prescrizioni, di carattere vincolante, contenute nelle presenti Norme.

**Copertura.** Fermo restando quanto previsto all'Art. 10 delle presenti Norme, la copertura potrà essere piana e, se resa praticabile, adibita a terrazza.

**Garage.** I posti auto (box, garage), pertinenziali agli edifici unifamiliare possono essere ricavati al piano terra o al piano interrato. Potranno essere previste anche soluzioni condominiali. I garage dovranno avere uno sviluppo planimetrico tale da limitare il numero delle rampe d'accesso e da consentire all'interno del lotto edificabile una quota di superficie permeabile. Per la dotazione di parcheggi pertinenziali trova applicazione quanto previsto all'Art. 10 delle presenti Norme.

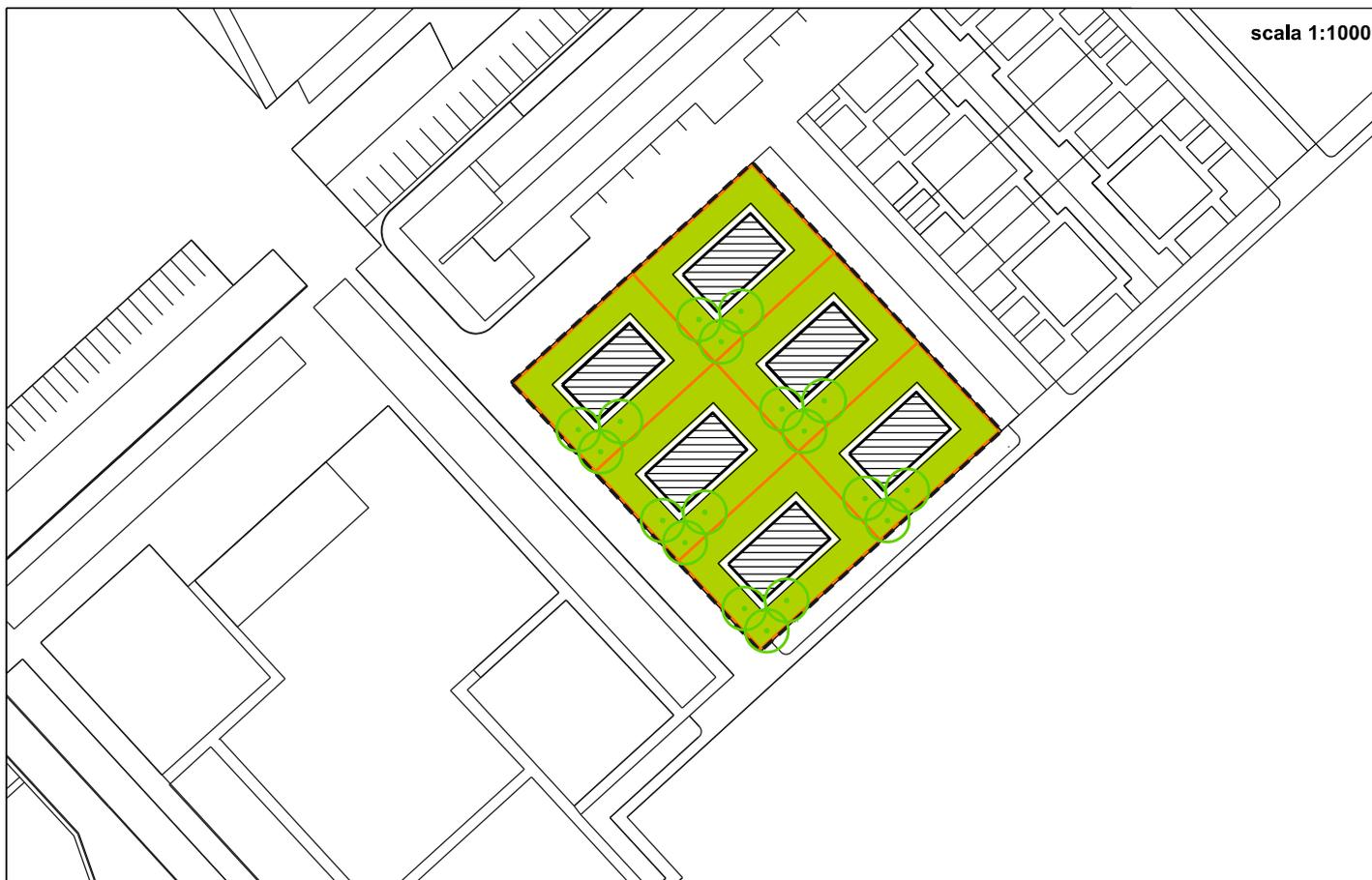
**Spazi aperti.** Gli spazi aperti di pertinenza sono destinati a solo *giardini privati*, come indicato nella scheda grafica. L'articolazione degli spazi aperti dovrà essere studiata all'interno di un progetto unitario ed adattata comunque agli sviluppi progettuali a scala architettonica (con particolare attenzione all'aggregazione degli edifici unifamiliari).

I giardini potranno essere recintati, in accordo con il progetto complessivo, da siepe anche associata a rete metallica, purché non visibile di altezza non superiore al 1,5 m. Il versante dei giardini posto verso il parco o verso la campagna dovrà prevedere idoneo impianto arboreo/arbustivo. Gli accessi agli edifici possono essere trattati o con pavimentazioni o con ghiaino.

Il progetto del verde dovrà garantire un apporto benefico sia all'insediamento nel suo insieme sia soprattutto ai singoli edifici prevedendo la scelta di essenze diversificate a secondo dell'orientamento.

**L'intervento deve garantire una superficie permeabile superiore o uguale al 40 % della superficie del lotto.**

Via Malga Bala



<b>A.7.a.6</b>	
SUPERFICIE FONDIARIA (mq)	2.295 mq
SLP (mq)	960 mq
INDICE FONDIARIO (mq/mq)	0,41
ALTEZZA MAX CONSENTITA (n° piani)	2
ALLOGGI	12

**scala 1:500**

17,00 m

22,72 m

**Lotto edificabile (Se) 386 mq**

<b>Slp 160 mq</b>
<b>IUF 0,41</b>
<b>Sc 89,00 mq</b>
<b>Rc 0,23</b>

**scala 1:200**

**alloggio tipo**

PR

P1

## Scheda-guida A.7.a.7 bis – EDIFICI UNIFAMILIARI (M2)

La presente Scheda guida, è alternativa alla Scheda guida **A.7.a.7**. La descrizione, di seguito riportata, fa riferimento all'aggregazione di soli EDIFICI UNIFAMILIARI, specificando l'indice di utilizzazione fondiaria (IUF mq/mq) e l'edificabilità definita (slp mq residenza) ammessi.

**Prescrizioni sugli edifici.** l'intervento deve essere articolato in più corpi di fabbrica secondo le sagome indicative, pianta e alzato, riportate. Entro dette sagome è possibile ricavare logge, porticati.

**Le altezze massime previste degli edifici sono di 2 piani a cui si aggiunge un piano interrato o seminterrato adibito a garage, il numero dei piani si intende fisso.** Diversamente da quanto stabilito all'Art.10 delle presenti Norme non è possibile la realizzazione di eventuali sottotetti abitabili. L'aggregazione dei corpi di fabbrica, deve garantire, sia la sicurezza dei residenti sia la circolazione dell'aria. Relativamente alle caratteristiche tecniche e alle dimensioni degli alloggi si rimanda a quanto stabilito all'art. 5 delle presenti Norme. Si raccomandano alloggi oltre che con doppio affaccio, modulari e flessibili in grado di consentire ampliamenti, accorpamenti o frazionamenti in funzione dell'utilizzo, nonché delle necessità dell'utenza.

Al fine di stabilire la corretta distanza tra gli edifici, e fatto salvo quanto stabilito all'Art. 10 delle presenti Norme, si dovrà tenere conto della migliore esposizione degli stessi rispetto il soleggiamento invernale (da verificare mediante le ombre riportate degli immobili in detto periodo).

Nell'ambito dell'intervento, anche in corpi edilizi comuni, dovranno comunque essere previsti i ricoveri per biciclette e i locali per la raccolta differenziata dei RSU.

Nella parte seguente della scheda sono riportate le regole per l'edificazione: parametri urbanistici, indicazioni funzionali e fondiari corrispondenti a quanto sopra descritto. Sono, inoltre, riportate le altre diverse soluzioni progettuali con schemi che hanno valore d'esempio. Eventuali diverse soluzioni progettuali dovranno comunque rispettare le prescrizioni, di carattere vincolante, contenute nelle presenti Norme.

**Copertura.** Fermo restando quanto previsto all'Art. 10 delle presenti Norme, la copertura potrà essere piana e, se resa praticabile, adibita a terrazza.

**Garage.** I posti auto (box, garage), pertinenziali agli edifici unifamiliare possono essere ricavati al piano terra o al piano interrato. Potranno essere previste anche soluzioni condominiali. I garage dovranno avere uno sviluppo planimetrico tale da limitare il numero delle rampe d'accesso e da consentire all'interno del lotto edificabile una quota di superficie permeabile. Per la dotazione di parcheggi pertinenziali trova applicazione quanto previsto all'Art. 10 delle presenti Norme.

**Spazi aperti.** Gli spazi aperti di pertinenza sono destinati a solo *giardini privati*, come indicato nella scheda grafica. L'articolazione degli spazi aperti dovrà essere studiata all'interno di un progetto unitario ed adattata comunque agli sviluppi progettuali a scala architettonica (con particolare attenzione all'aggregazione degli edifici unifamiliari).

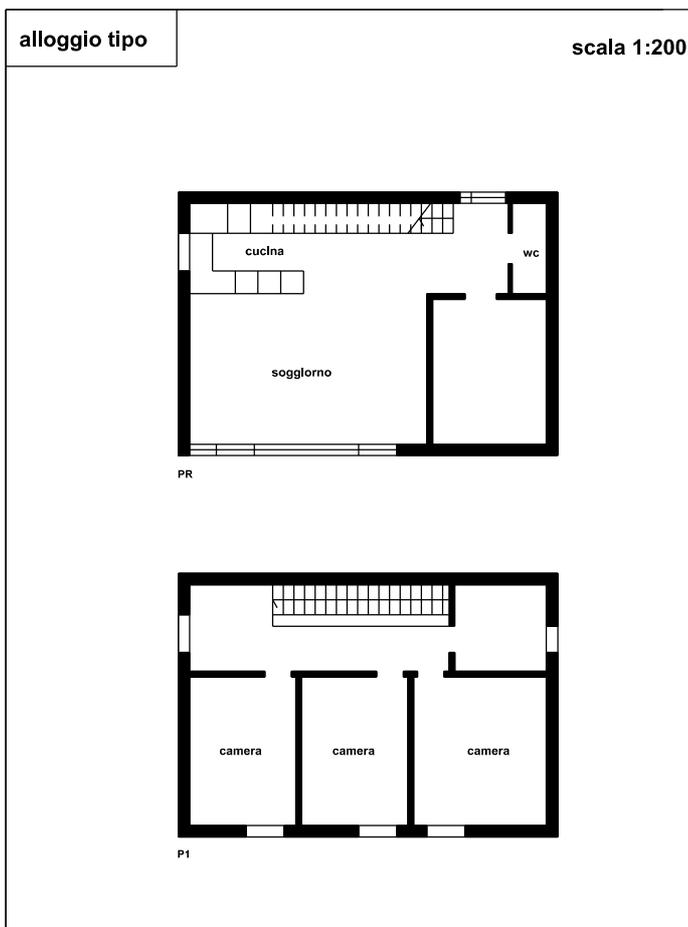
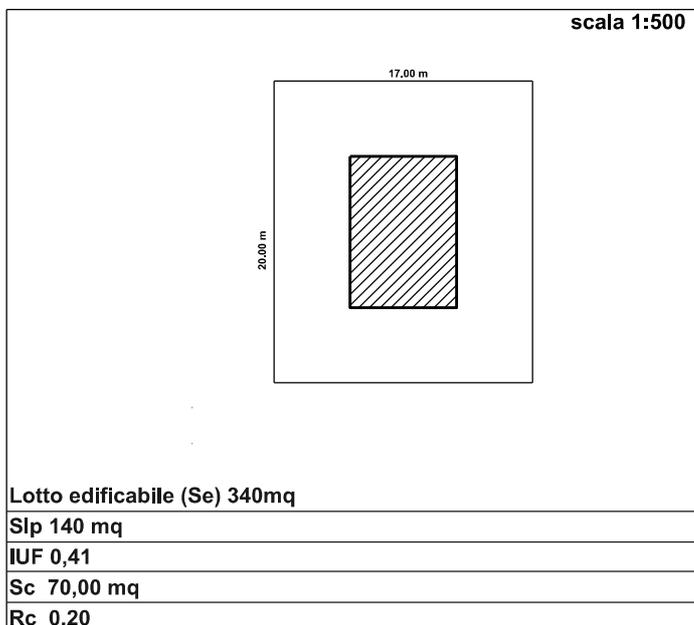
I giardini potranno essere recintati, in accordo con il progetto complessivo, da siepe anche associata a rete metallica, purché non visibile di altezza non superiore al 1,5 m. Il versante dei giardini posto verso il parco o verso la campagna dovrà prevedere idoneo impianto arboreo/arbustivo. Gli accessi agli edifici possono essere trattati o con pavimentazioni o con ghiaino.

Il progetto del verde dovrà garantire un apporto benefico sia all'insediamento nel suo insieme sia soprattutto ai singoli edifici prevedendo la scelta di essenze diversificate a secondo dell'orientamento. **L'intervento deve garantire una superficie permeabile superiore o uguale al 40 % della superficie del lotto.**

Via Malga Bala



<b>A.7.a.7</b>	
SUPERFICIE FONDIARIA (mq)	2.040 mq
SLP (mq)	840 mq
INDICE FONDIARIO (mq/mq)	0,41
ALTEZZA MAX CONSENTITA(n°piani)	2
ALLOGGI	12



### Scheda-guida A.7.a.8 bis – EDIFICI UNIFAMILIARI (M3)

La presente Scheda guida, è alternativa alla Scheda guida **A.7.a.8**. La descrizione, di seguito riportata, fa riferimento all'aggregazione di soli EDIFICI UNIFAMILIARI, specificando l'indice di utilizzazione fondiaria (IUF mq/mq) e l'edificabilità definita (slp mq residenza) ammessi.

**Prescrizioni sugli edifici.** l'intervento deve essere articolato in più corpi di fabbrica secondo le sagome indicative, pianta e alzato, riportate. Entro dette sagome è possibile ricavare logge, porticati.

**Le altezze massime previste degli edifici sono di 2 piani a cui si aggiunge un piano interrato o seminterrato adibito a garage, il numero dei piani si intende fisso.** Diversamente da quanto stabilito all'Art.10 delle presenti Norme non è possibile la realizzazione di eventuali sottotetti abitabili. L'aggregazione dei corpi di fabbrica, deve garantire, sia la sicurezza dei residenti sia la circolazione dell'aria. Relativamente alle caratteristiche tecniche e alle dimensioni degli alloggi si rimanda a quanto stabilito all'art. 5 delle presenti Norme. Si raccomandano alloggi oltre che con doppio affaccio, modulari e flessibili in grado di consentire ampliamenti, accorpamenti o frazionamenti in funzione dell'utilizzo, nonché delle necessità dell'utenza.

Al fine di stabilire la corretta distanza tra gli edifici, e fatto salvo quanto stabilito all'Art. 10 delle presenti Norme, si dovrà tenere conto della migliore esposizione degli stessi rispetto il soleggiamento invernale (da verificare mediante le ombre riportate degli immobili in detto periodo).

Nell'ambito dell'intervento, anche in corpi edilizi comuni, dovranno comunque essere previsti i ricoveri per biciclette e i locali per la raccolta differenziata dei RSU.

Nella parte seguente della scheda sono riportate le regole per l'edificazione: parametri urbanistici, indicazioni funzionali e fondiari corrispondenti a quanto sopra descritto. Sono, inoltre, riportate le altre diverse soluzioni progettuali con schemi che hanno valore d'esempio. Eventuali diverse soluzioni progettuali dovranno comunque rispettare le prescrizioni, di carattere vincolante, contenute nelle presenti Norme.

**Copertura.** Fermo restando quanto previsto all'Art. 10 delle presenti Norme, la copertura potrà essere piana e, se resa praticabile, adibita a terrazza.

**Garage.** I posti auto (box, garage), pertinenziali agli edifici unifamiliare possono essere ricavati al piano terra o al piano interrato. Potranno essere previste anche soluzioni condominiali. I garage dovranno avere uno sviluppo planimetrico tale da limitare il numero delle rampe d'accesso e da consentire all'interno del lotto edificabile una quota di superficie permeabile. Per la dotazione di parcheggi pertinenziali trova applicazione quanto previsto all'Art. 10 delle presenti Norme.

**Spazi aperti.** Gli spazi aperti di pertinenza sono destinati a solo *giardini privati*, come indicato nella scheda grafica. L'articolazione degli spazi aperti dovrà essere studiata all'interno di un progetto unitario ed adattata comunque agli sviluppi progettuali a scala architettonica (con particolare attenzione all'aggregazione degli edifici unifamiliari).

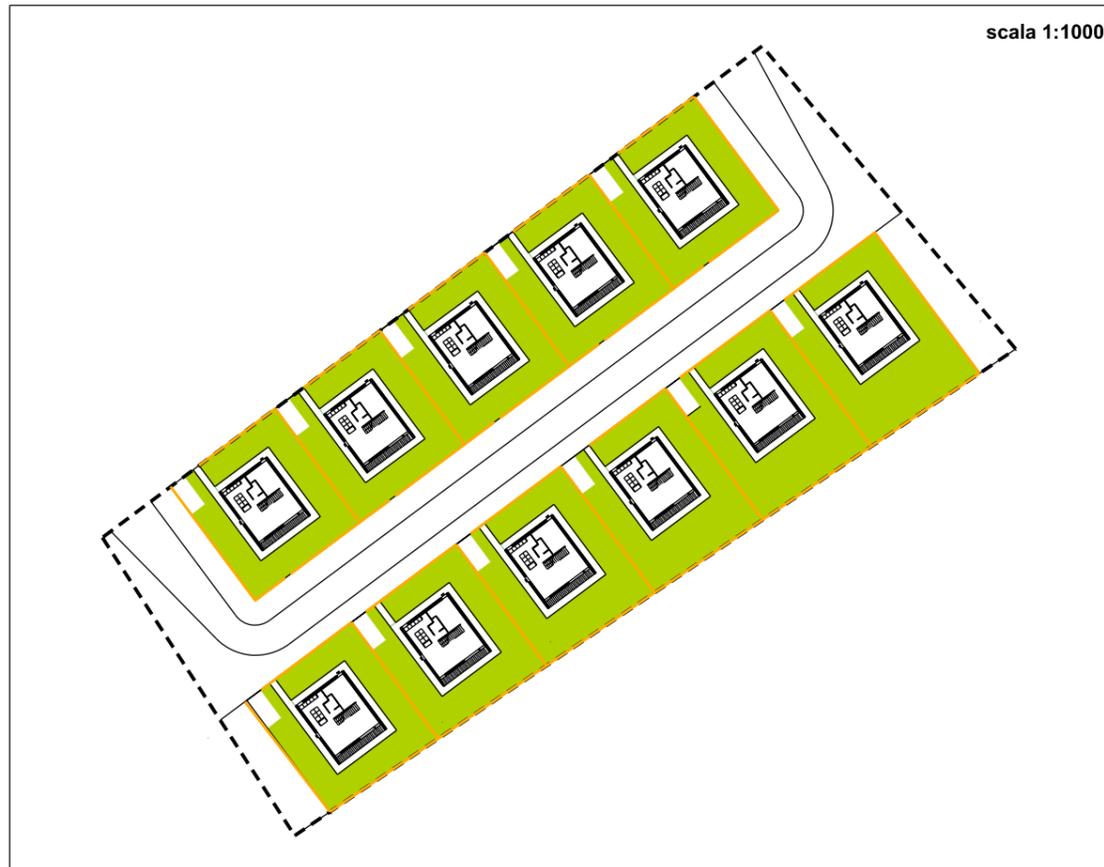
I giardini potranno essere recintati, in accordo con il progetto complessivo, da siepe anche associata a rete metallica, purché non visibile di altezza non superiore al 1,5 m. Il versante dei giardini posto verso il parco o verso la campagna dovrà prevedere idoneo impianto arboreo/arbustivo. Gli accessi agli edifici possono essere trattati o con pavimentazioni o con ghiaino.

Il progetto del verde dovrà garantire un apporto benefico sia all'insediamento nel suo insieme sia soprattutto ai singoli edifici prevedendo la scelta di essenze diversificate a secondo dell'orientamento.

**L'intervento deve garantire una superficie permeabile superiore o uguale al 40 % della superficie del lotto.**

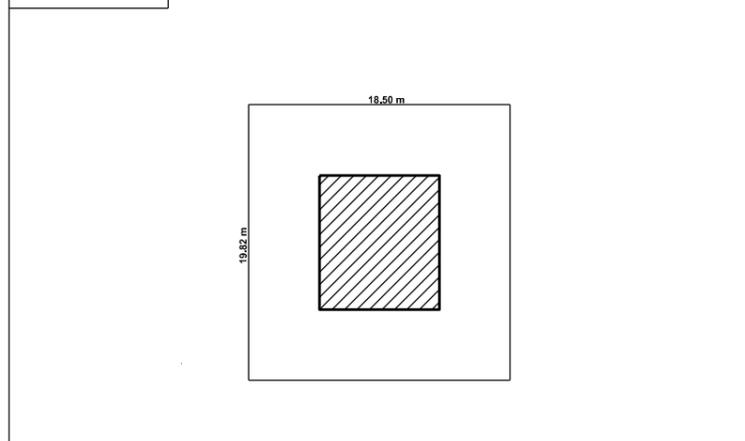
DATI LOCALIZZATIVI

Via Don Luigi Barberis



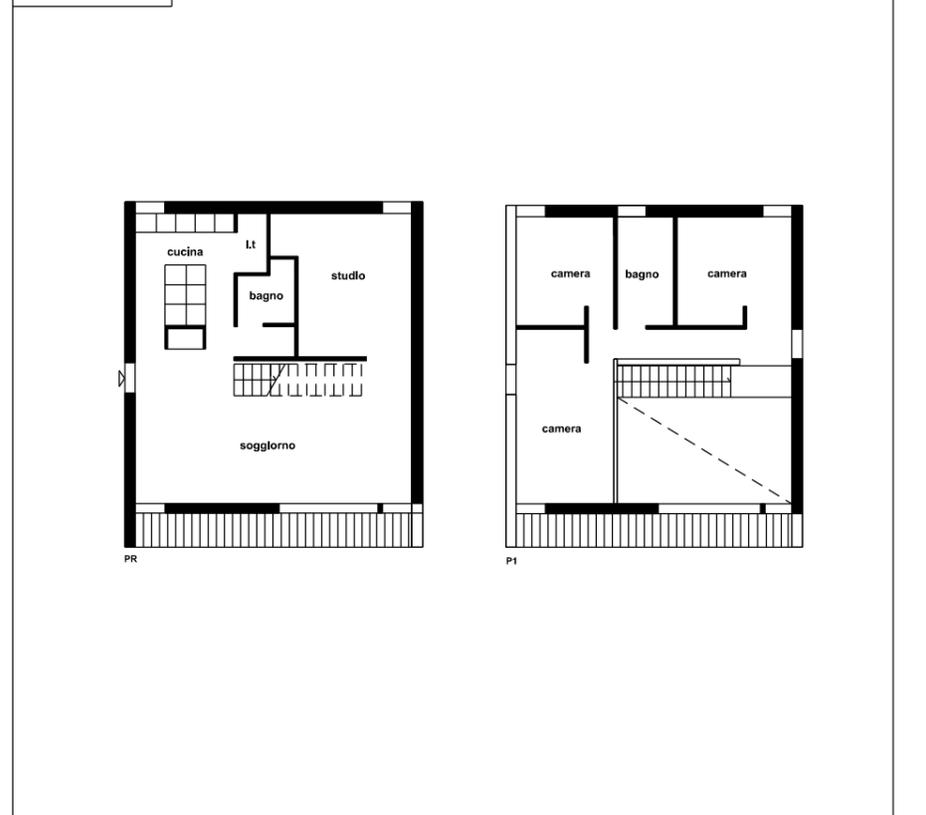
<b>A.7.a.8</b>	
SUPERFICIE FONDIARIA (mq)	6.269 mq
SLP (mq)	1.650 mq
INDICE FONDIARIO (mq/mq)	0,26
ALTEZZA MAX CONSENTITA(n°piani)	2
ALLOGGI	11

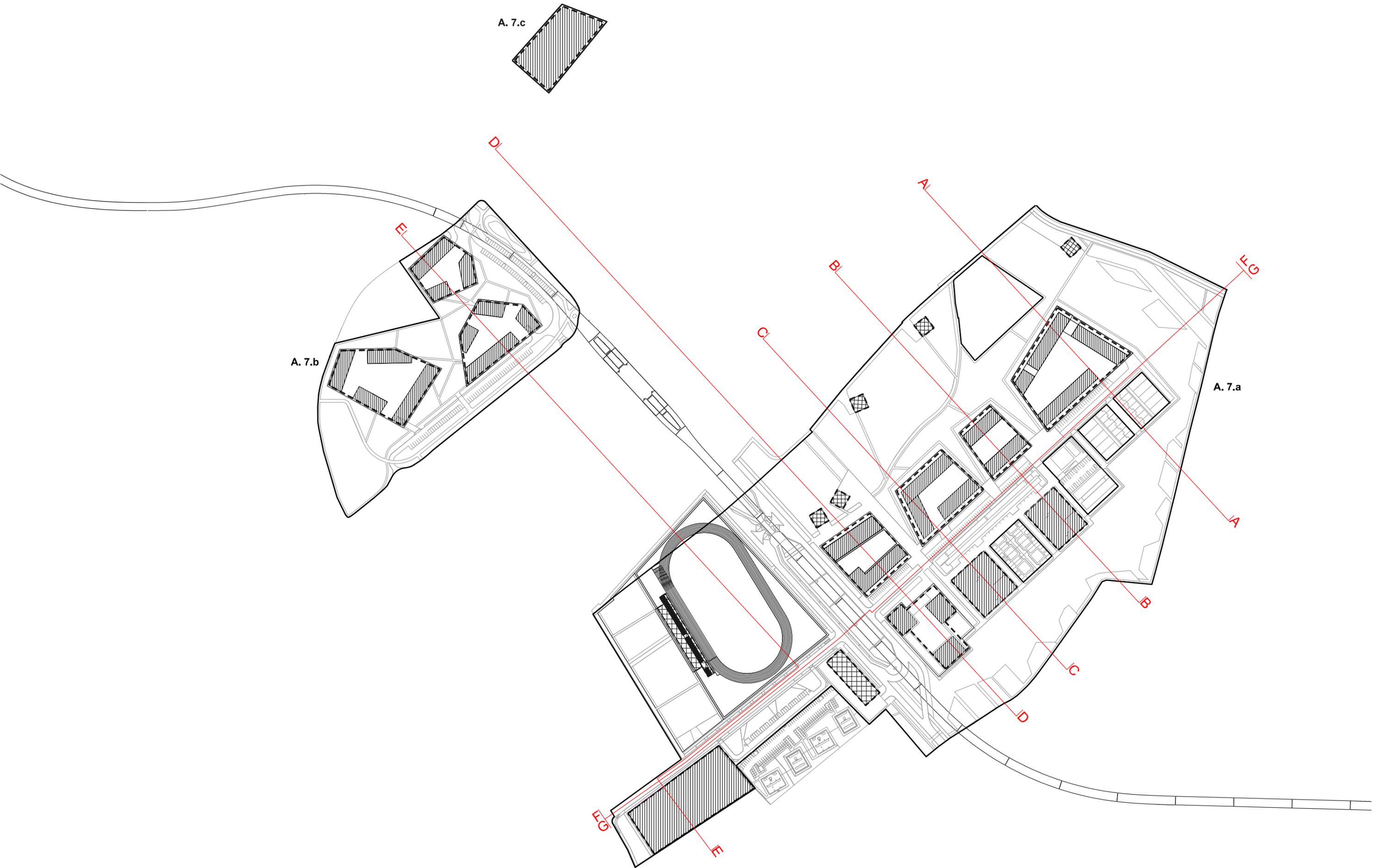
lotto omogeneo scala 1:500



Lotto edificabile (Se)	367 mq
Slp	150 mq
IUF	0,4
Sc	83,5 mq
Rc	0,23

alloggio tipo scala 1:200



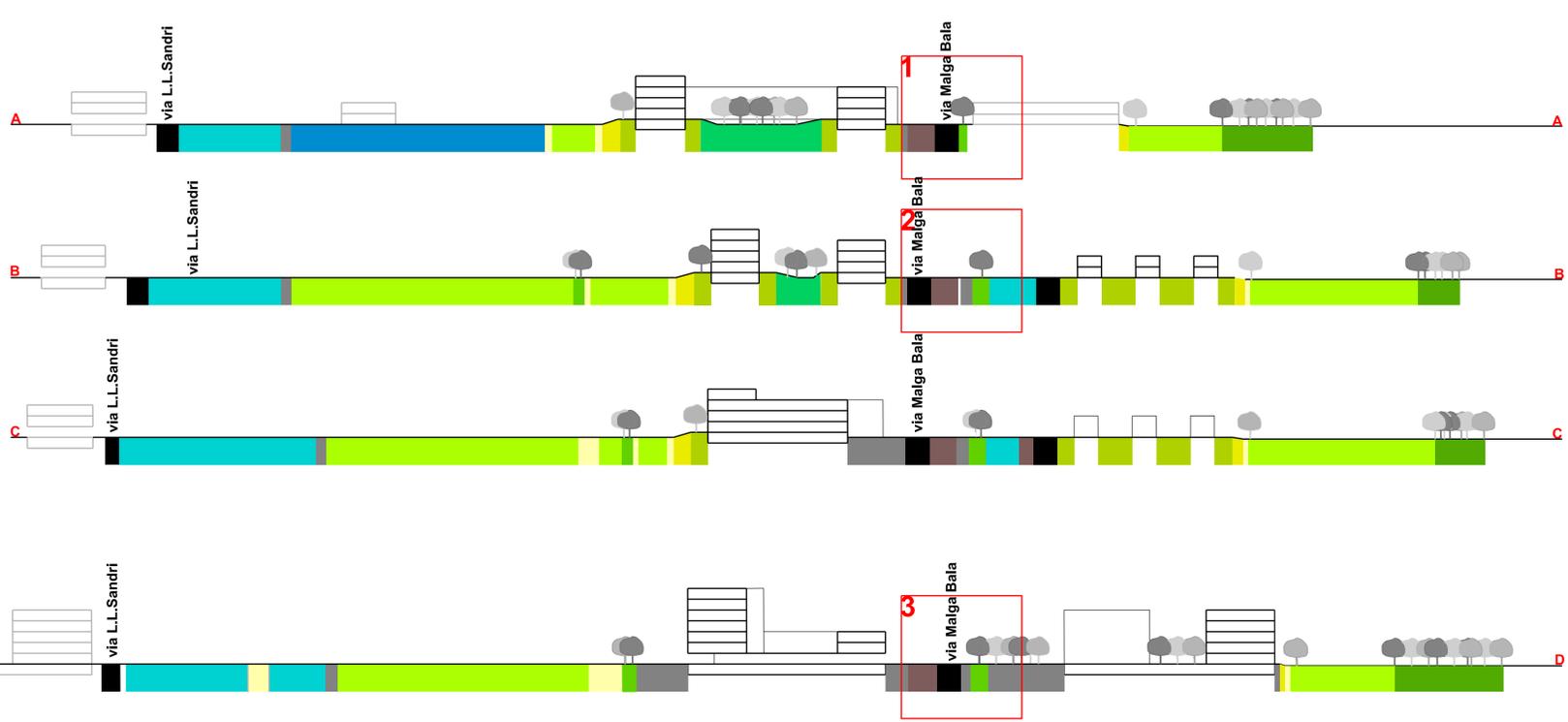
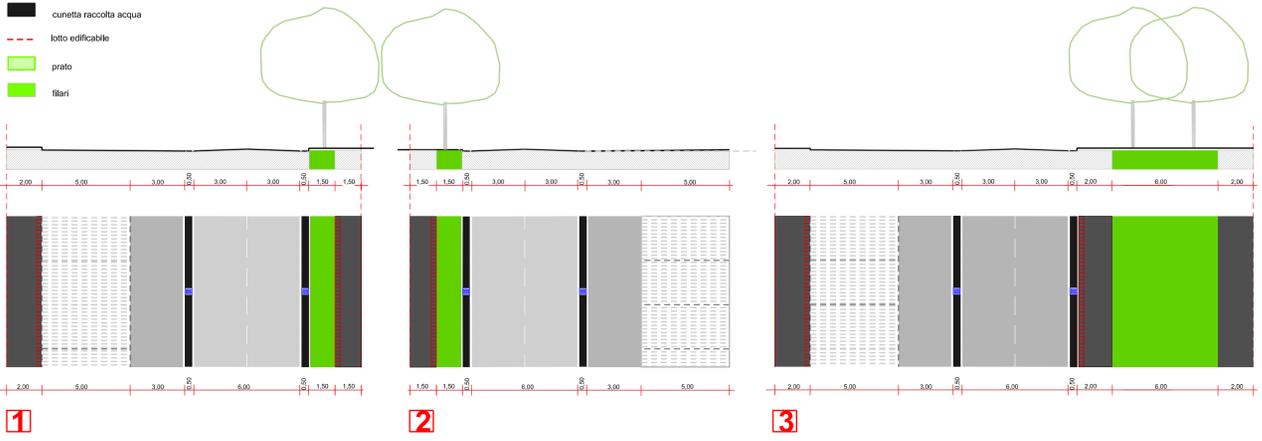


Scheda guida - sezioni stradali via Malga Bala (sez.1-2-3)- sezioni ambientali A-B-C-D

scala 1.200/ scala 1:1000

edifici esistenti	nuovi edifici	giardini privati esistenti	giardini pubblici esistenti	giardini privati prg.	giardini condominiali prg.	strade	parcheggio	superfici pavimentate	superfici semipermeabili	superfici permeabili	prati	area boscata	filari
-------------------	---------------	----------------------------	-----------------------------	-----------------------	----------------------------	--------	------------	-----------------------	--------------------------	----------------------	-------	--------------	--------

- autobloccanti drenanti
- asfalto
- fascia di avvertimento per handicap
- marciapiede
- cunetta raccolta acqua
- botto edificabile
- prato
- filari

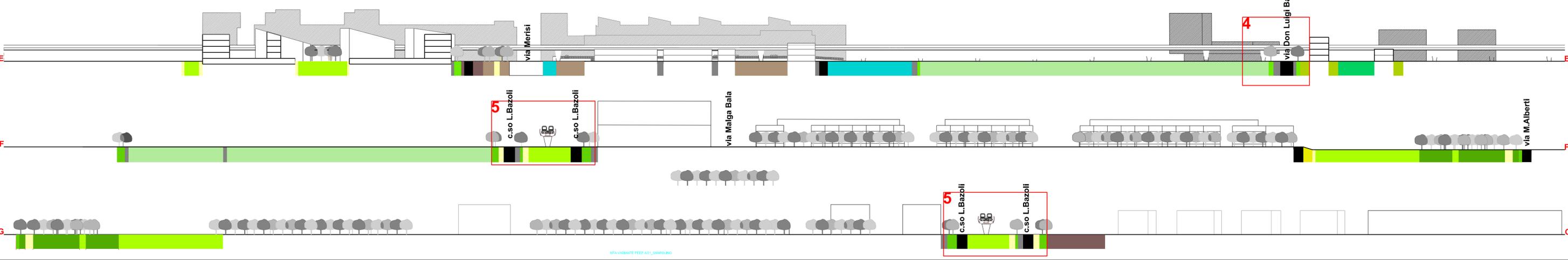
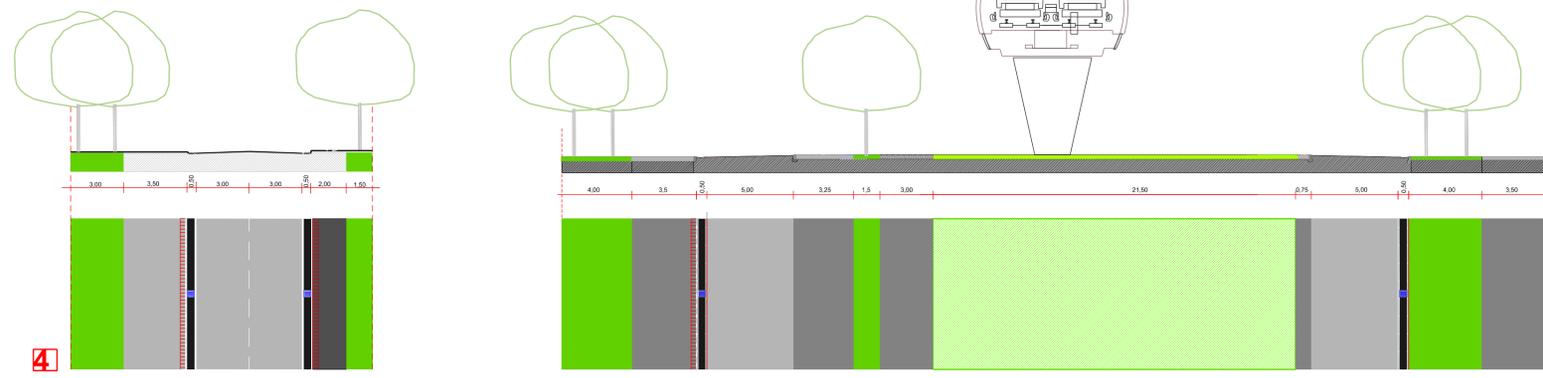


Scheda guida - sezioni stradali controstrada via L.Fiorentini (sez.1-2), c.so L.Bazoli (sez.3) - sezioni ambientali E-F-G.

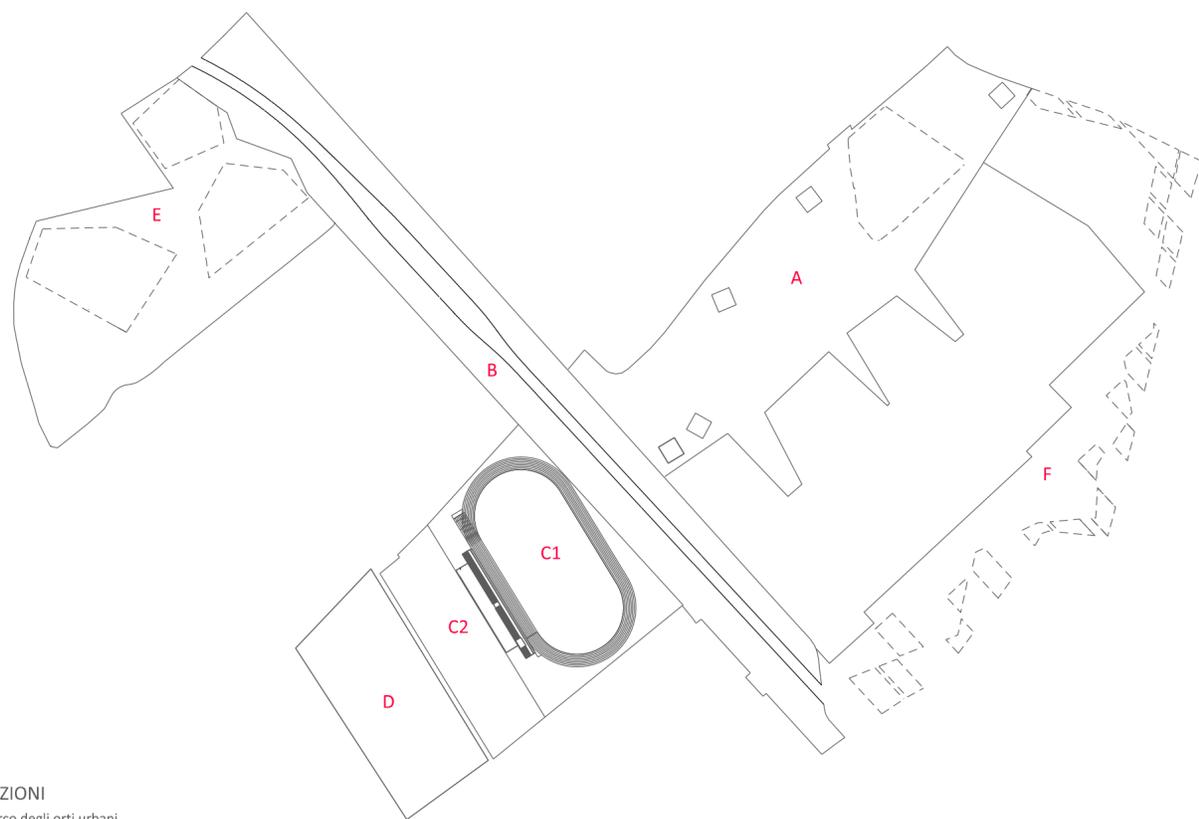
scala 1.200/ scala 1:1000

	edifici esistenti	nuovi edifici	giardini privati esistenti	giardini pubblici esistenti	giardini privati prg.	giardini condominiali prg.	strade	parcheggio	sup.semp. attrezzata	superfici pavimentate	superfici semipermeabili	superfici permeabili	prati	area boscata	filari
--	-------------------	---------------	----------------------------	-----------------------------	-----------------------	----------------------------	--------	------------	----------------------	-----------------------	--------------------------	----------------------	-------	--------------	--------

- autobloccanti drenanti
- asfalto
- fascia di avvertimento per handicap
- marciapiede
- cunetta raccolta acqua
- lotto edificabile
- prato
- filari

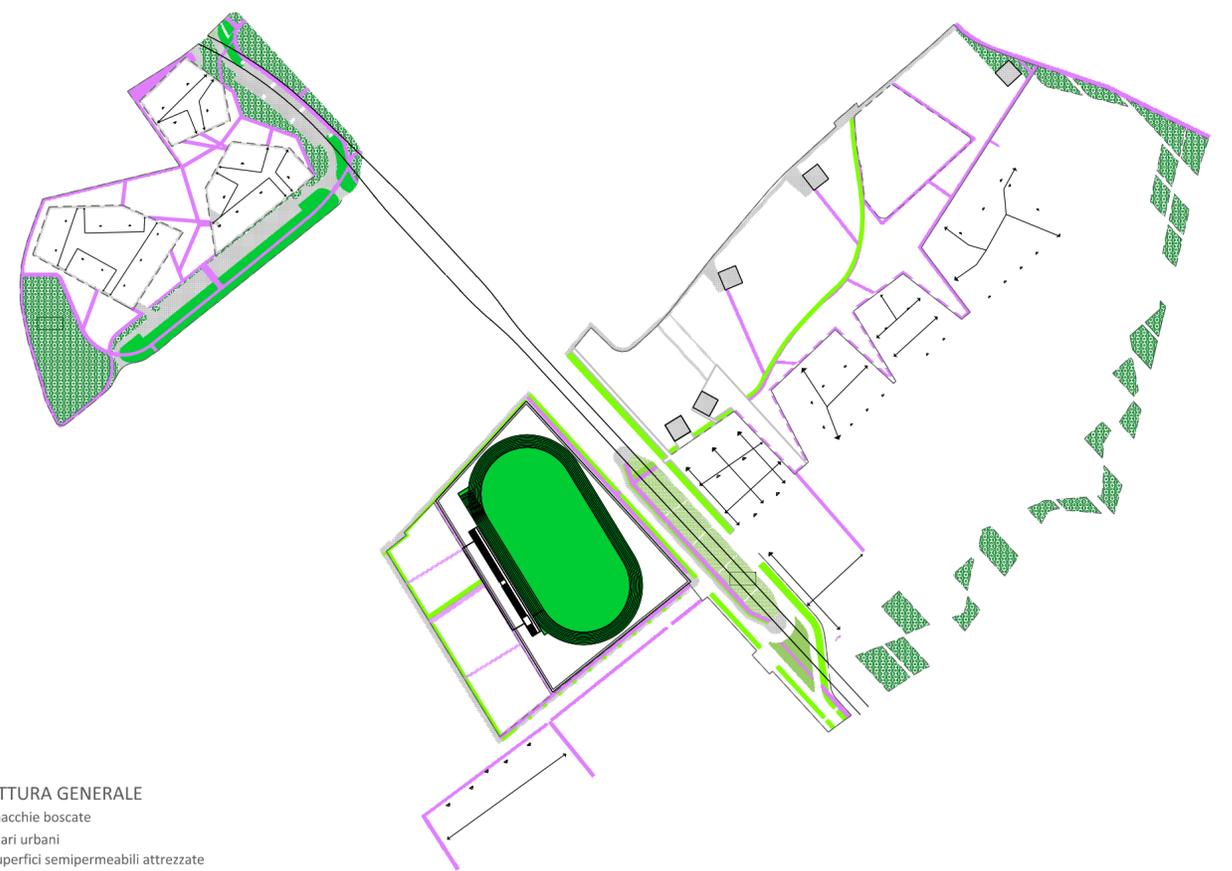


NTA VARIANTE PREP AZI SANPIERO



**FUNZIONI**

- A. parco degli orti urbani
- B. viale urbano
- C1. attrezzature sportive scoperte alla scala urbana
- C2. attrezzature sportive
- D. servizi ed attrezzature del quartiere
- E. parco di quartiere
- F. ambito della mitigazione ambientale



**STRUTTURA GENERALE**

- macchie boscate
- filari urbani
- superfici semipermeabili attrezzate
- superfici permeabili
- superfici pavimentate -percorsi strutturanti del parco
- superfici semipermeabili - percorsi di connessione del parco
- percorsi di connessione tra lotti edificabili e spazi aperti

**DIMENSIONAMENTO PARCHEGGI PUBBLICI  
CLASSIFICAZIONE FUNZIONALE DELLE STRADE**

- Comparti**
- comparti residenziali
  - raggio(300m) di influenza dell'attrezzatura sportiva
- Parcheggi**
- parcheggi a standard residenziale di progetto
  - parcheggi a standard residenziale esistente
  - parcheggi pubblici di progetto per attrezzatura sportiva
  - parcheggi pubblici esistenti per attrezzatura sportiva
- Classificazione funzionale delle strade**
- strade urbane di quartiere (Tipo E)
  - strade urbane locali interzonali (Tipo F)
- Le strade non individuate sono di locali (Tipo F)*

Parcheggi pubblici RESIDENZIALI = 810 MQ (62 posti auto)

VERIFICA DIMENSIONAMENTO ai sensi del D.M 1444 del 1968  
22.763mq = SLP RESIDENZIALE  
22.763 / 50m= 455 abitanti teorici  
455x 3mq = 1365 / 25mq = 54 posti auto

Parcheggi pubblici RESIDENZIALI = 2106 MQ (107 posti auto)

VERIFICA DIMENSIONAMENTO ai sensi del D.M 1444 del 1968  
42.917mq = SLP RESIDENZIALE  
42917 / 50mq = 858 abitanti teorici  
858x 3mq = 2574 / 25mq =102 posti auto

I parcheggi pubblici di servizio al campo di atletica utilizzabili all'interno di un raggio di 300m sono suddivisi in:  
\_ PARCHEGGI DI PROGETTO pari ad un totale di 8580 corrispondenti a 340 posti auto  
\_ PARCHEGGI ESISTENTI pari ad un totale di 110 posti auto

I parcheggi pubblici RESIDENZIALI fanno riferimento a quelli esistenti immediatamente adiacenti al lotto edificabile

I parcheggi pubblici RESIDENZIALI fanno riferimento a quelli esistenti immediatamente adiacenti al lotto edificabile

