

COMUNE DI BRESCIA - Assessorato alla Rigenerazione Urbana per lo sviluppo sostenibile, alla Pianificazione urbanistica, all'Edilizia privata e all'Energia
 Area Pianificazione urbana ed Edilizia - Settore Pianificazione Urbanistica e Trasformazione Urbana

SINDACA *Laura Castelletti*

ASSESSORA *Prof. Ing. Michela Tiboni*

DIRIGENTE *Arch. Elena Todeschini*

RESP. PROCEDIMENTO *Arch. Treccani Laura*

PROGETTISTA *Ing. Maria Rosa Tremittera*

ELABORATI GRAFICI



NORME DI ATTUAZIONE

ESTENSORI

SCALA

DATA **GIUGNO 2024**

Comune di Brescia
AREA PIANIFICAZIONE URBANA, EDILIZIA E MOBILITÀ
Settore Trasformazione Urbana
*Servizio Pianificazione Strategica e
Programmi complessi di trasformazione urbana*

Piano per l'Edilizia Economica Popolare
Zona A/21 SANPOLINO
Variante Planivolumetrica
Norme di Attuazione

Giugno 2024

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

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 1/2.000
- Tav. 3 - Edificabilità e parametri urbanistici, scala 1/2.000
- Tav. 3 bis - Edificabilità e parametri urbanistici, tabella
- Tav. 4 - Schemi insediativi Ambito AT – A.7A.a – A.7A.b - A.7A.c, scala 1/1.000
- Tav. 4 bis - Schemi insediativi – 2^a Fase Ambito AT – A.7A.a, scala 1/1.000
- Tav. 5 - Stato di fatto, scala 1/2.000
- All. A - Estratto P.G.T. vigente, scala 1/5.000
- All. B - Estratto N.C.T.R. e dati catastali, scala 1/2.000
- All. C - Reti tecnologiche esistenti, tracciati, scala 1/2.000

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.;
- Piano per l'Edilizia Economica Popolare: Zona A/21 Sanpolino (Comparti 13 Parte – 14 Parte – 16 – 17 – 18 Parte – 19 Parte – 22 – 23 Parte) Variante planivolumetrica e alla Norme di Attuazione, deliberazione G.C. del 21.06.2016 n° 357/101997 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 londa 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.

È 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 come minimo la classe energetica "A1", calcolata secondo le disposizioni vigenti in materia (D.Lgs. 19/08/2005 n. 192 modificato dalla L. 03/08/2013 n. 90, integrato da D.M. 26 giugno 2015, 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,
 - frutteto ed orti urbani, 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 (G), impianti coperti e impianti scoperti; 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 ciclopediniali; spazi aperti (V): parchi e giardini, verde urbano e di arredo, parchi agricoli e fluviali, 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 londa 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. È 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, 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 (G): impianti coperti e impianti scoperti; 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 Slp 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 Slp 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 Slp, 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 = mq di Slp / mq di Se) e da una edificabilità definita (E = mq 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.7 e A.7.a.8, fermo restando la superficie degli stessi, sono previsti due distinti: indice di utilizzazione fondiaria (IUF = mq di Slp / mq di Se) ed edificabilità

definita ($E = \text{mq Slp complessiva}$) 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 coperti (G1)
 - Impianti scoperti (G2)
- Servizi per la cultura (C):
 - Biblioteche (C3)
 - Sede di associazioni (C4)
 - Centri sociali e socio-culturali (C5)
- Servizi per la mobilità:
 - Parcheggio a raso (M2)
 - Parcheggio in struttura (M3)
 - Percorsi ciclopedenonali (M4)
 - Infrastrutture stradali (M5)
- Spazi aperti:
 - Parchi e giardini (V1)
 - Verde urbano e d’arredo (V2)
 - Parchi agricoli e fluviali (V4)
 - Verde di mitigazione (V5)
 - Piazze (VP2)

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

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 posti 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 Slp 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 Slp 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'so 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 fondiarie.

Titolo III - ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 11 - Modalità

Strumento di carattere finanziario programmatore 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 compatti 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 compatti edificatori come quella delle unità di intervento dovrà garantire una contemporaneità tra la realizzazione del costruito e quella degli standard urbanistici pertinenziali.

La progettazione delle opere pubbliche dei compatti 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, disciplini 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 modifica alle regole insediative devono riguardare l'intera unità d'intervento, spazi aperti compresi.

È 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, piazze 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 alberate.

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 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.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 AD ISOLATO (I1)
- A.7.b.2 Scheda guida - EDIFICI COMPOSTI (H1)
- A.7.b.3 Scheda guida - EDIFICI COMPOSTI (H1)

UMI A.7.c

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

Il Piano individua tre tipi edili: EDIFICI COMPOSTI, EDIFICI AD ISOLATO ed EDIFICI UNIFAMILIARI; 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

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

EDIFICI AD ISOLATO

- I1 aggregazione tre 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) e gli EDIFICI AD ISOLATO 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 Slp residenziale massima con il relativo indice di utilizzazione fondiaria (IUF)
- la Slp "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 Slp 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.

2) Scheda guida – Struttura degli spazi aperti

3) 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

Schede guida alla progettazione degli edifici

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 alle 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 uno 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 foniarie 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 ghiaino. 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 superfici 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.

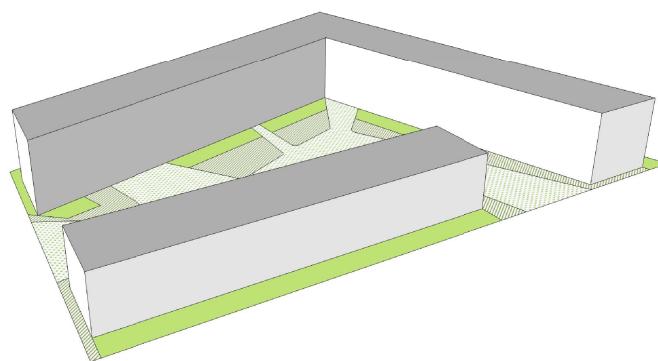
DATI LOCALIZZATIVI

Via Malga Baja

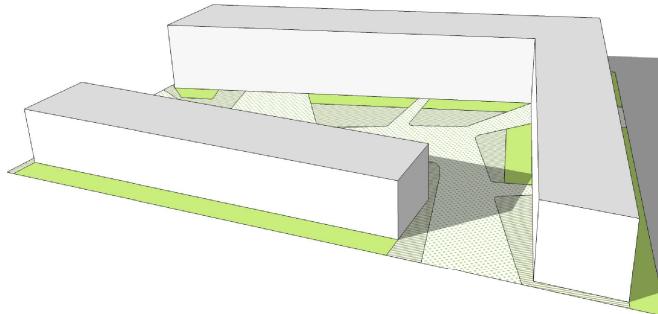
QUARTIERE 32



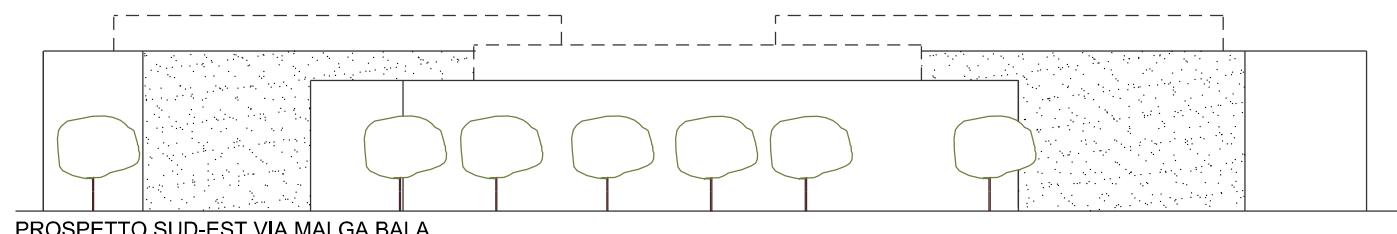
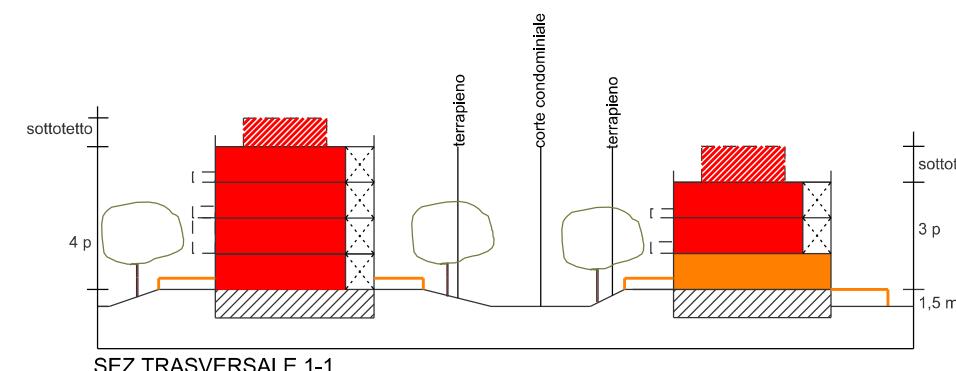
LOTTO EDIFICABILE (Se mq)	8.015 mq
SLP (mq) RESIDENZA	9.450 mq
SLP (mq) ALTRA	500 mq
INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (IUF mq/mq)	1,18
ALTEZZA MAX CONSENTITA (n°piani)	3, 4
ALLOGGI	111



SCHEMA PLANIVOLUMETRICO



SIMULAZIONE OMBRE_Dicembre ore 12:30



0 1 5 10 15

INDICAZIONI PROGETTUALI

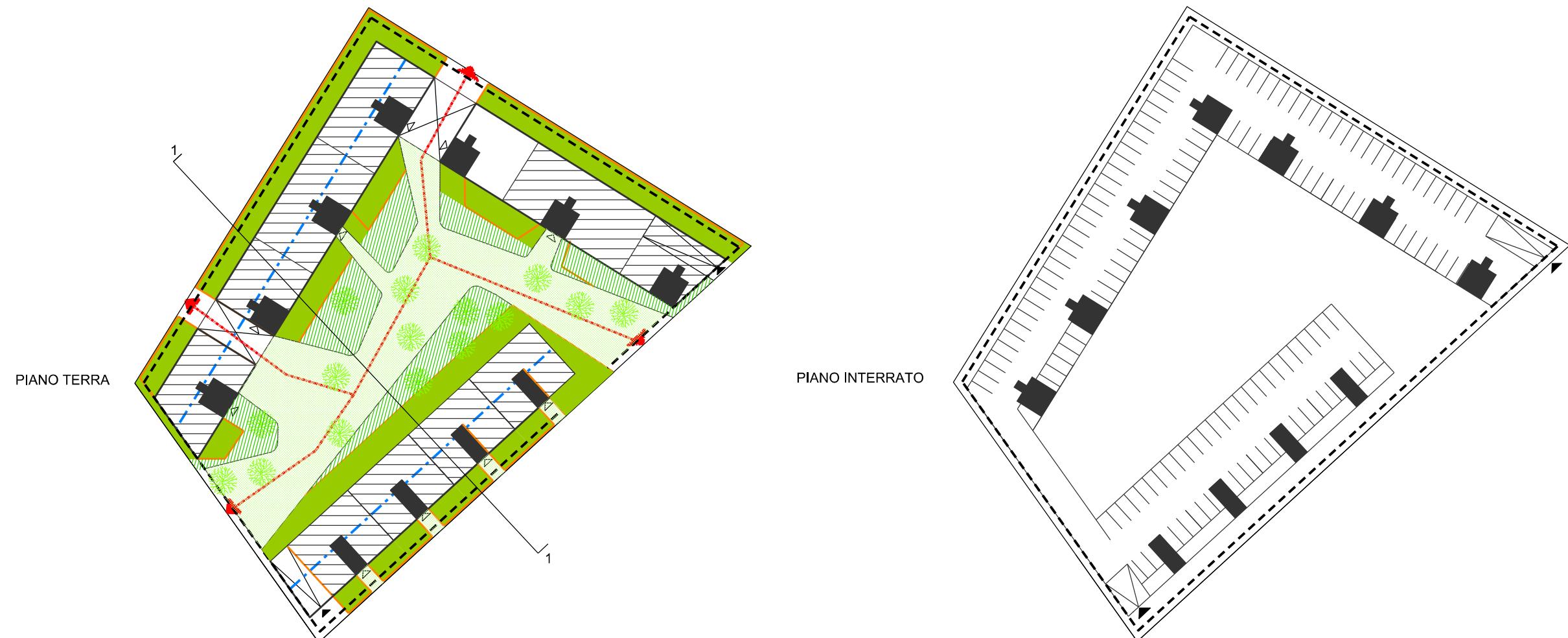
Sistema insediativo - scala 1:1000

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



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 foniarie 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 ghiaiano. 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.

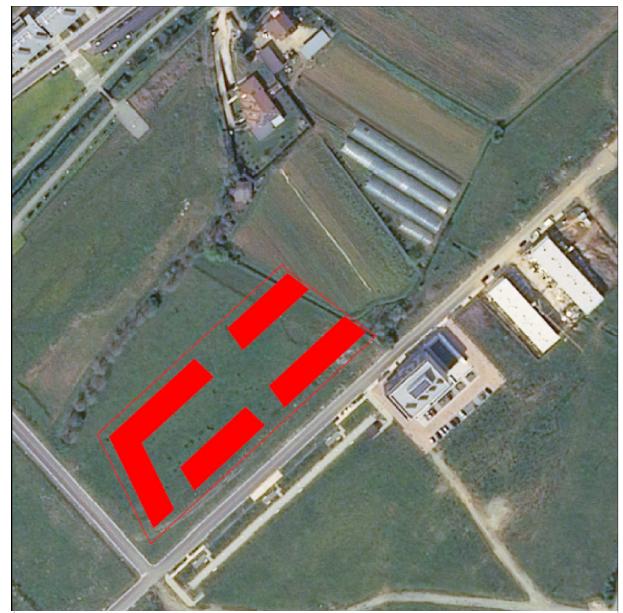
All'interno dei lotti edificabili dovrà essere reperita una superficie permeabile superiore o uguale al 40% della superficie del lotto.

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

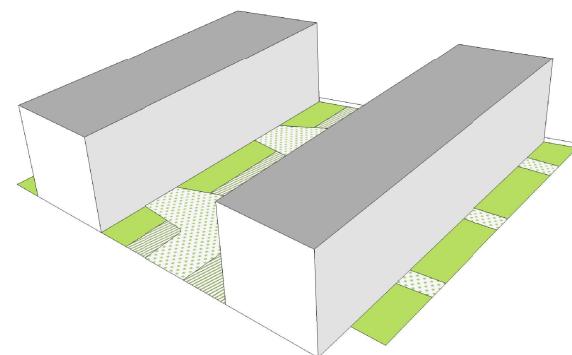
DATI LOCALIZZATIVI

Via Malga Baja

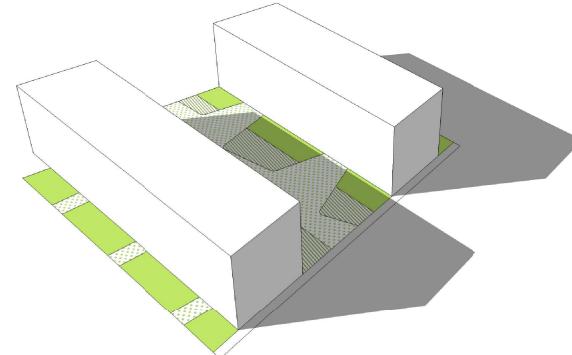
QUARTIERE 32



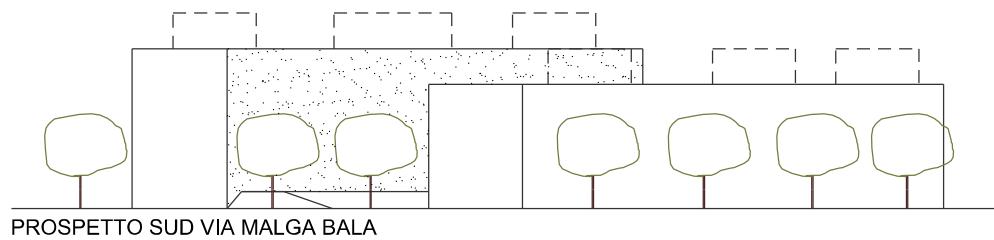
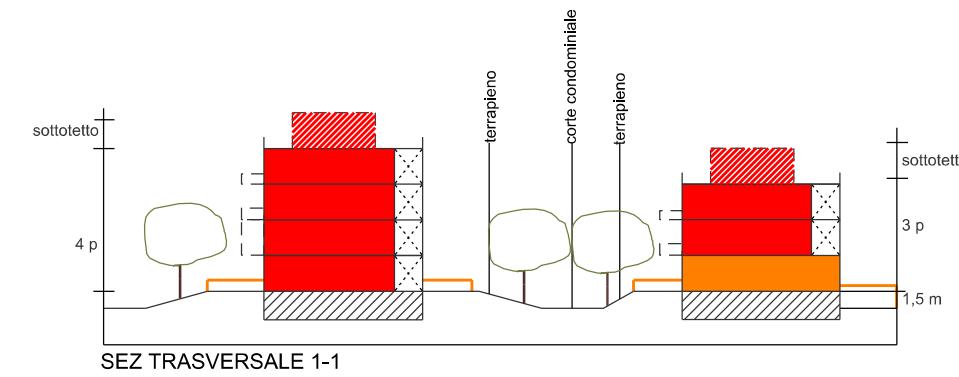
LOTTO EDIFICABILE (Se mq)	3.016 mq
SLP (mq) RESIDENZA	3.615 mq
SLP (mq) ALTRA	190 mq
INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (IUF mq/mq)	1,20
ALTEZZA MAX CONSENTITA (n°piani)	3, 4
ALLOGGI	45



SCHEMA PLANIVOLUMETRICO



SIMULAZIONE OMBRE_Dicembre ore 12:30



0 1 5 10 15

INDICAZIONI PROGETTUALI

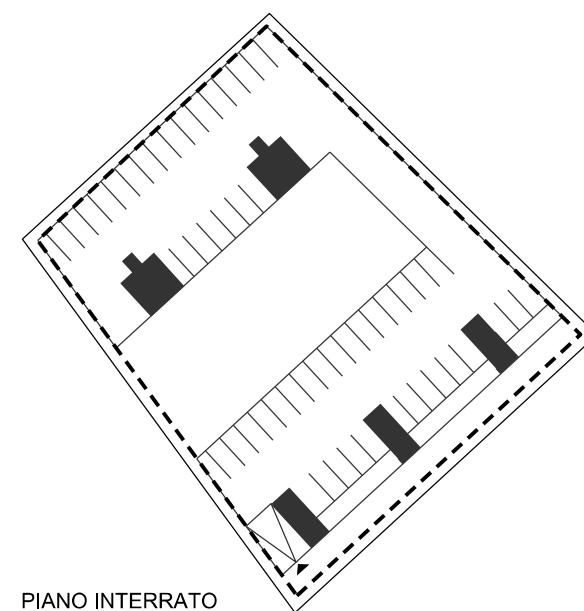
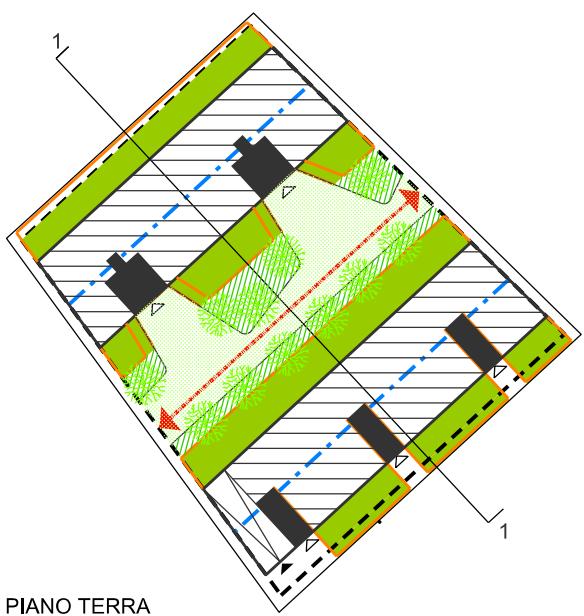
Sistema insediativo - scala 1:1000

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



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 foniarie 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 ghiaino. 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.

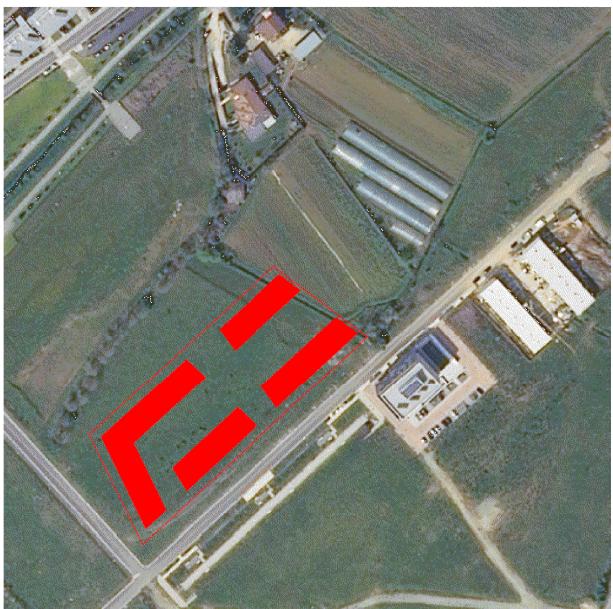
All'interno dei lotti edificabili dovrà essere reperita una superficie permeabile superiore o uguale al 40% della superficie del lotto.

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

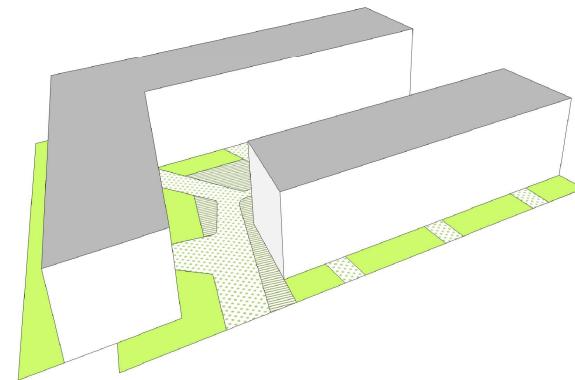
DATI LOCALIZZATIVI

Via Malga Baja

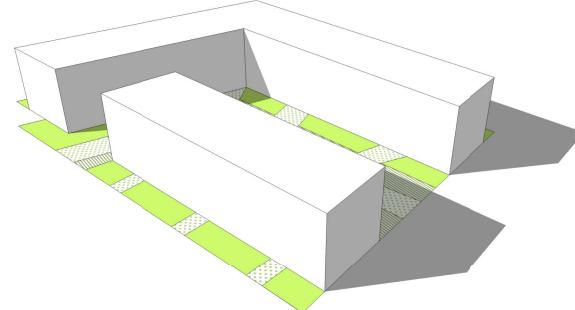
QUARTIERE 32



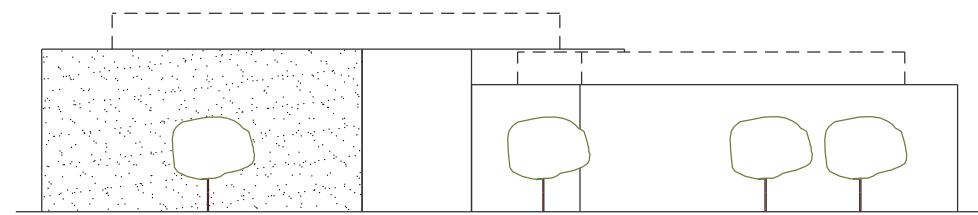
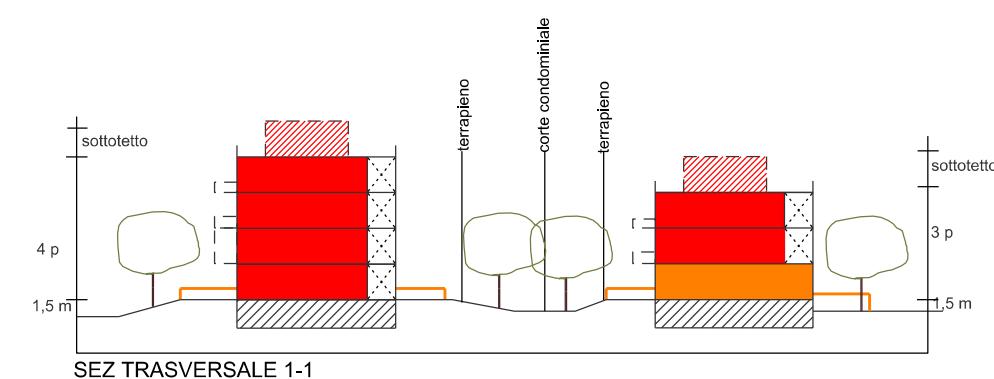
LOTTO EDIFICABILE (Se mq)	4.594 mq
SLP (mq) RESIDENZA	6.418 mq
SLP (mq) ALTRA	340 mq
INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (IUF mq/mq)	1,40
ALTEZZA MAX CONSENTITA (n°piani)	3, 4
ALLOGGI	75



SCHEMA PLANIVOLUMETRICO



SIMULAZIONE OMBRE_Dicembre ore 12:30



0 1 5 10 15

INDICAZIONI PROGETTUALI

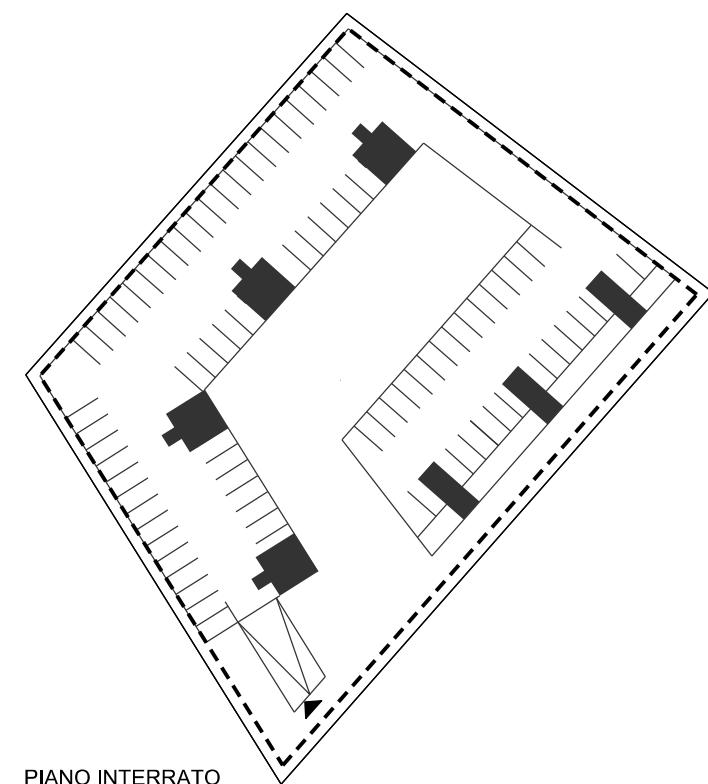
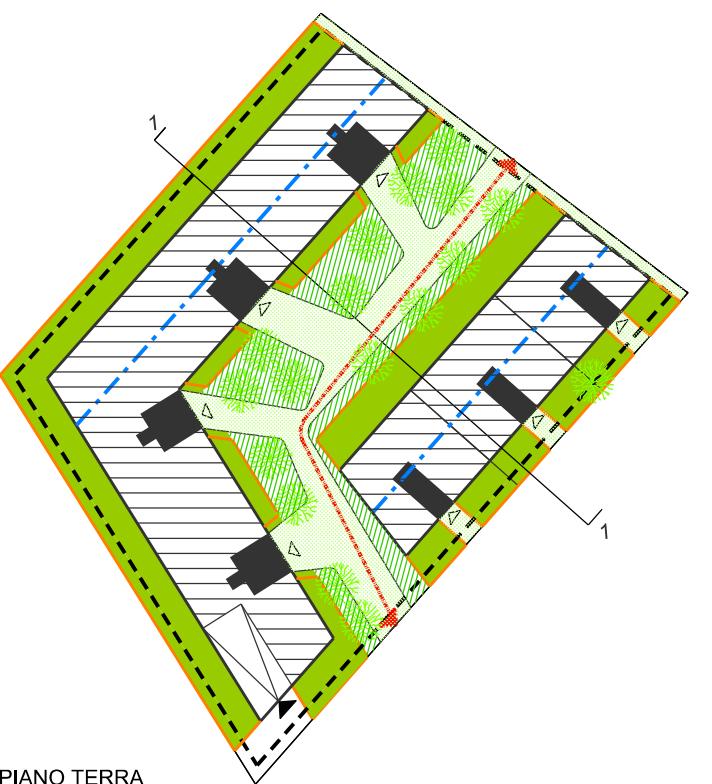
Sistema insediativo - scala 1:1000

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



DATI LOCALIZZATIVI

Via Malga Baja

QUARTIERE 32



A.7.a.7 Scheda guida – 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 fondiarie 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 ghiaiano.

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.

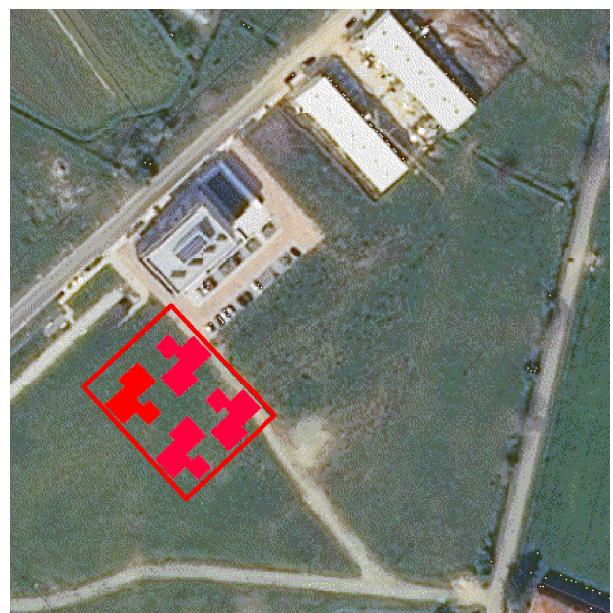
Il progetto del verde dovrà garantire un apporto benefico sia all'insediamento nel suo insieme sia soprattutto ai singoli edifici prevedendo la scelta di essenze diversificate a secondo dell'orientamento.

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

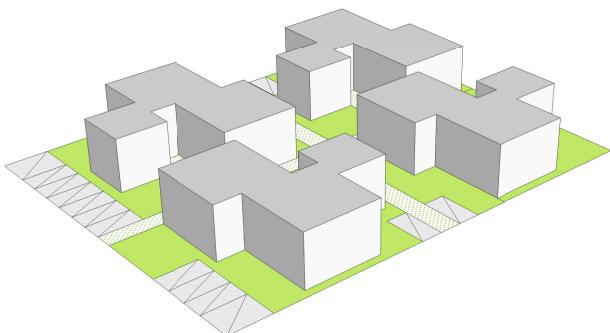
DATI LOCALIZZATIVI

Via Malga Baja

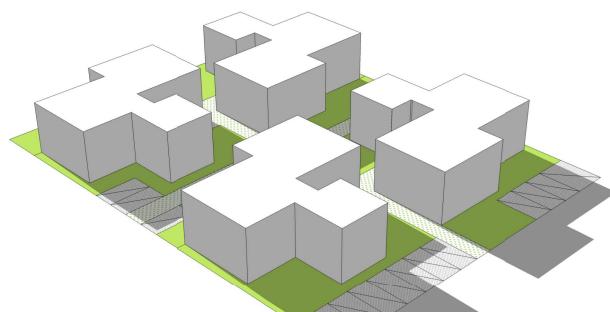
QUARTIERE 32



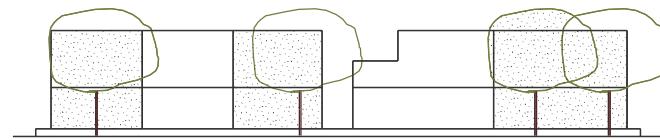
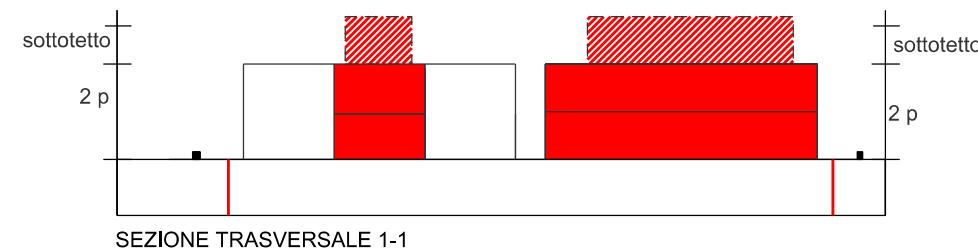
SUPERFICIE FONDIARIA (mq)	2.040 mq
SLP (mq)	1.326 mq
INDICE FONDIARIO (mq/mq)	0,65
ALTEZZA MAX CONSENTITA (n°piani)	2
ALLOGGI	16



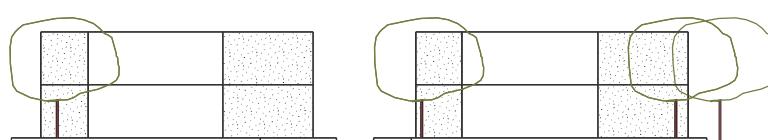
SCHEMA PLANIVOLUMETRICO



SIMULAZIONE OMBRE_Dicembre ore 12:30



prospetto verso campagna, lato sud-est



prospetto nord-est

INDICAZIONI PROGETTUALI

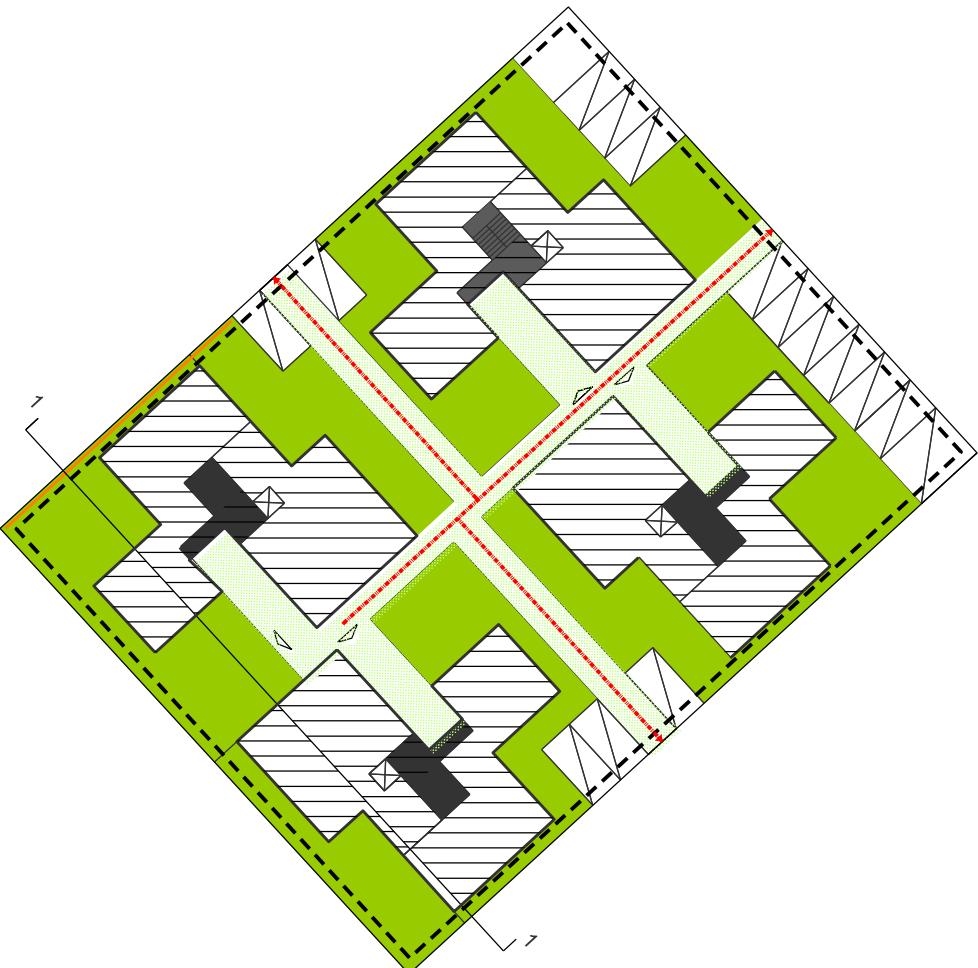
Sistema insediativo - scala 1:1000

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



0 1 5 10 15

A.7.a.7 bis Scheda guida – 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 foniarie 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 unifamiliari possono essere ricavati al piano terra o al piano interrato. Potranno essere previste anche soluzioni condominali. 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 ghiaiano. 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 seconda dell'orientamento. **L'intervento deve garantire una superficie permeabile superiore o uguale al 40 % della superficie del lotto.**

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

DATI LOCALIZZATIVI

Via Malga Bala

QUARTIERE 32

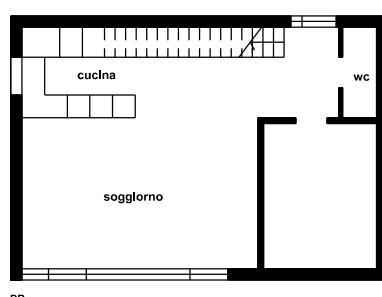


A.7.a.7

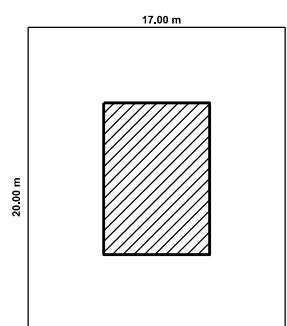
SUPERFICIE FONDIARIA (mq)	2.040 mq
SLP (mq)	840 mq
INDICE FONDIARIO (mq/mq)	0,41
ALTEZZA MAX CONSENTITA(n°piani)	2
ALLOGGI	12

alloggio tipo

scala 1:200



scala 1:500



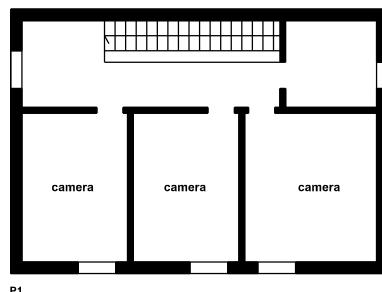
Lotto edificabile (Se) 340mq

Slp 140 mq

IUF 0,41

Sc 70,00 mq

Rc 0,20



A.7.a.8 Scheda guida – 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, 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 fondiarie 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 ghiaiano.

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.

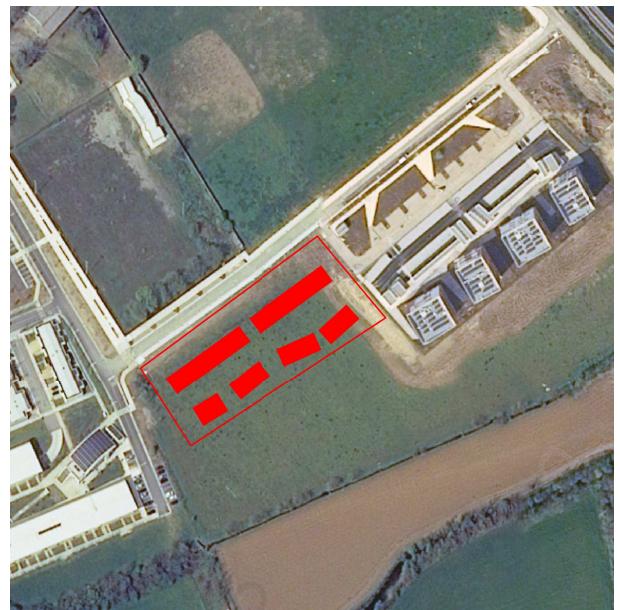
Il progetto del verde dovrà garantire un apporto benefico sia all'insediamento nel suo insieme sia soprattutto ai singoli edifici prevedendo la scelta di essenze diversificate a secondo dell'orientamento.

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

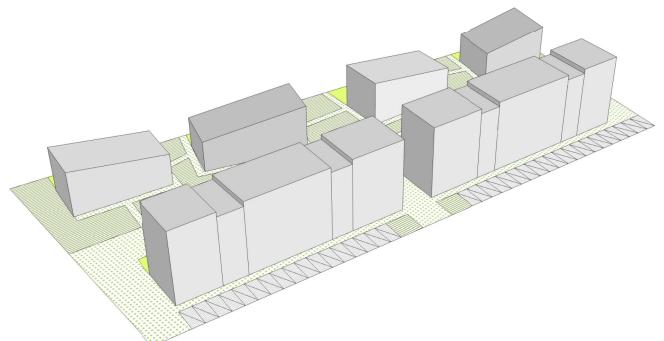
DATI LOCALIZZATIVI

Via Don Luigi Barberis

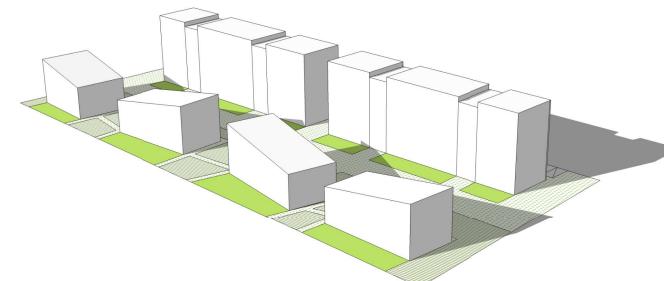
QUARTIERE 32



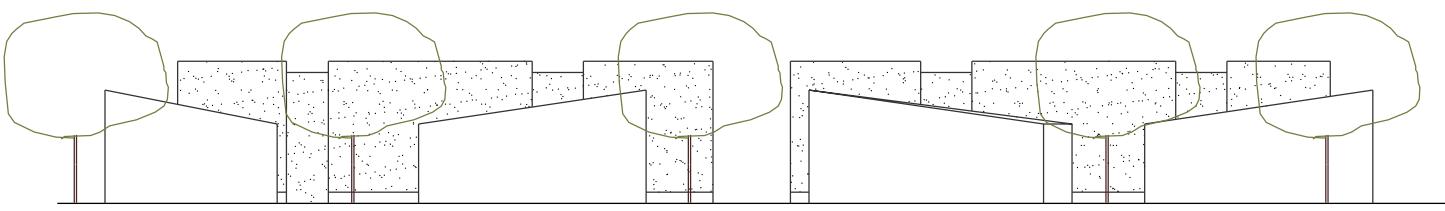
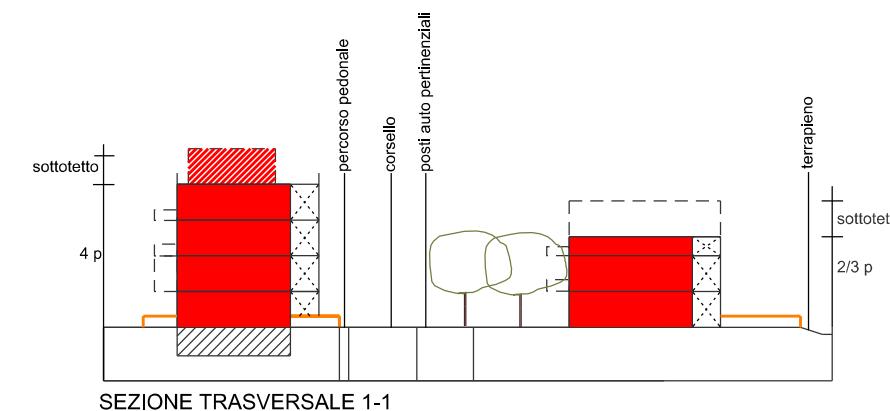
SUPERFICIE FONDIARIA (mq)	6.269 mq
SLP (mq)	4.075 mq
INDICE FONDIARIO (mq/mq)	0,65
ALTEZZA MAX CONSENTITA(n°piani)	2/4
ALLOGGI	47



SCHEMA PLANIVOLUMETRICO



SIMULAZIONE OMBRE_Dicembre ore 12:30



PROSPETTO VERSO LA CAMPAGNA, LATO SUD-EST

INDICAZIONI PROGETTUALI

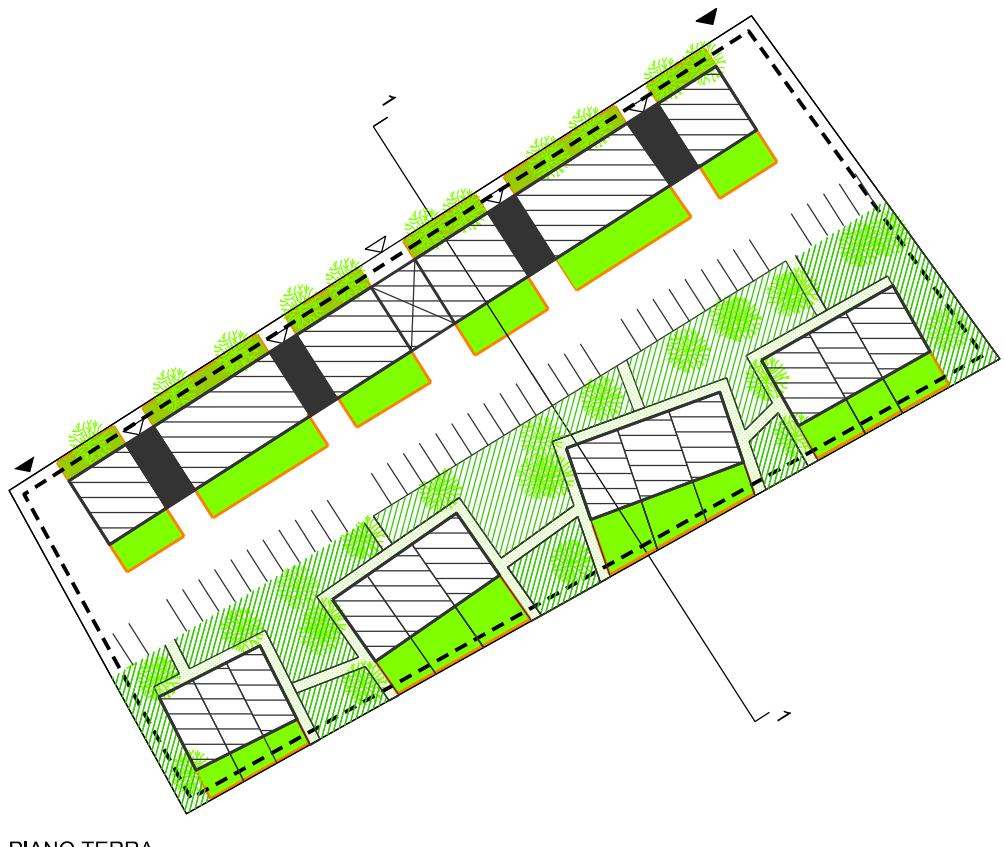
Sistema insediativo - scala 1:1000

Indicazioni funzionali

- ingombri
- residenza
- mix funzionale
- parcheggio pertinenziale
- portici e logge
- n°piani_altezza massima

Indicazioni 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



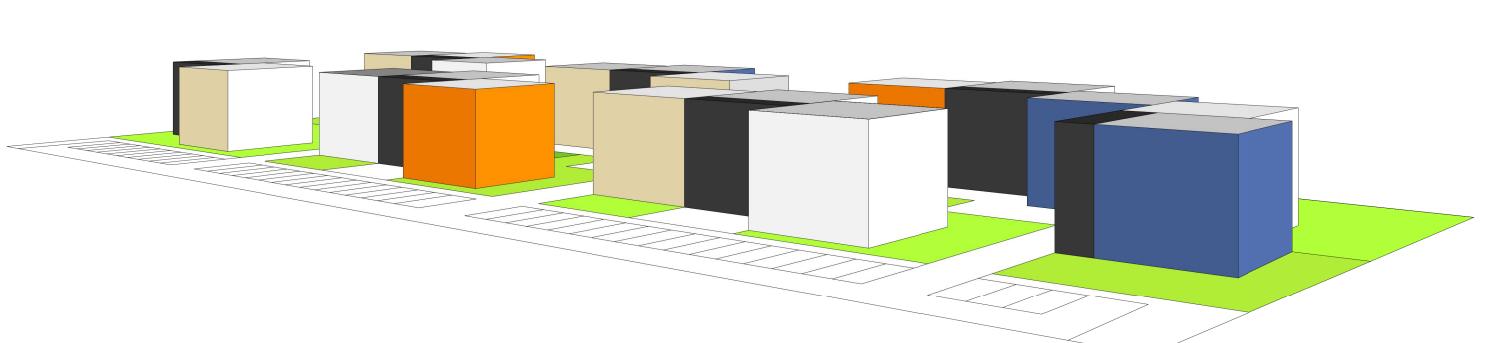
0 1 5 10 15

DATI LOCALIZZATIVI

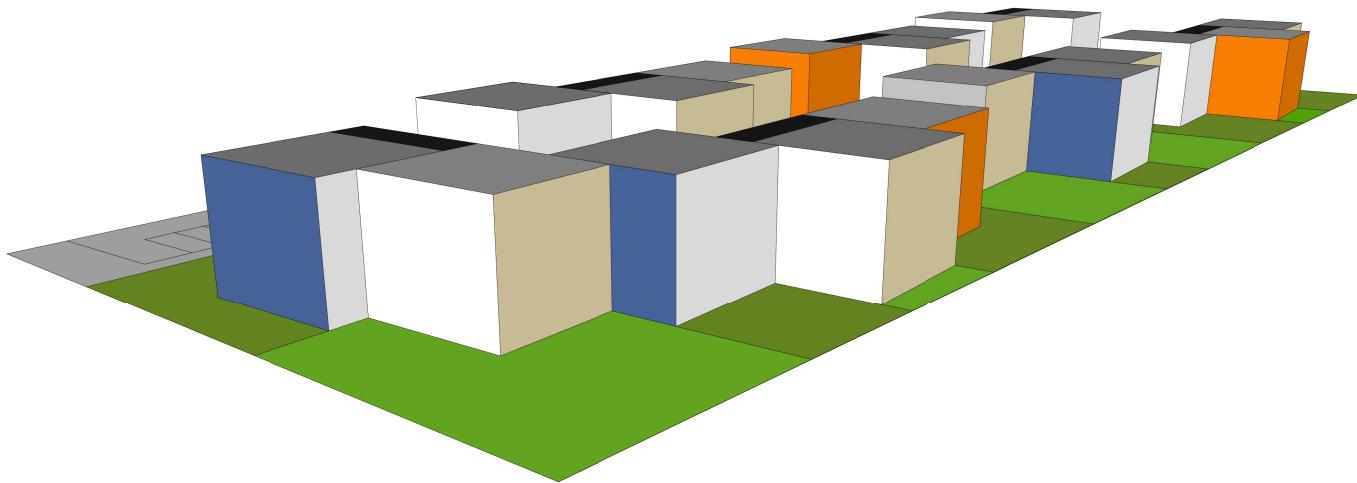
Via Don Luigi Barberis

QUARTIERE 32

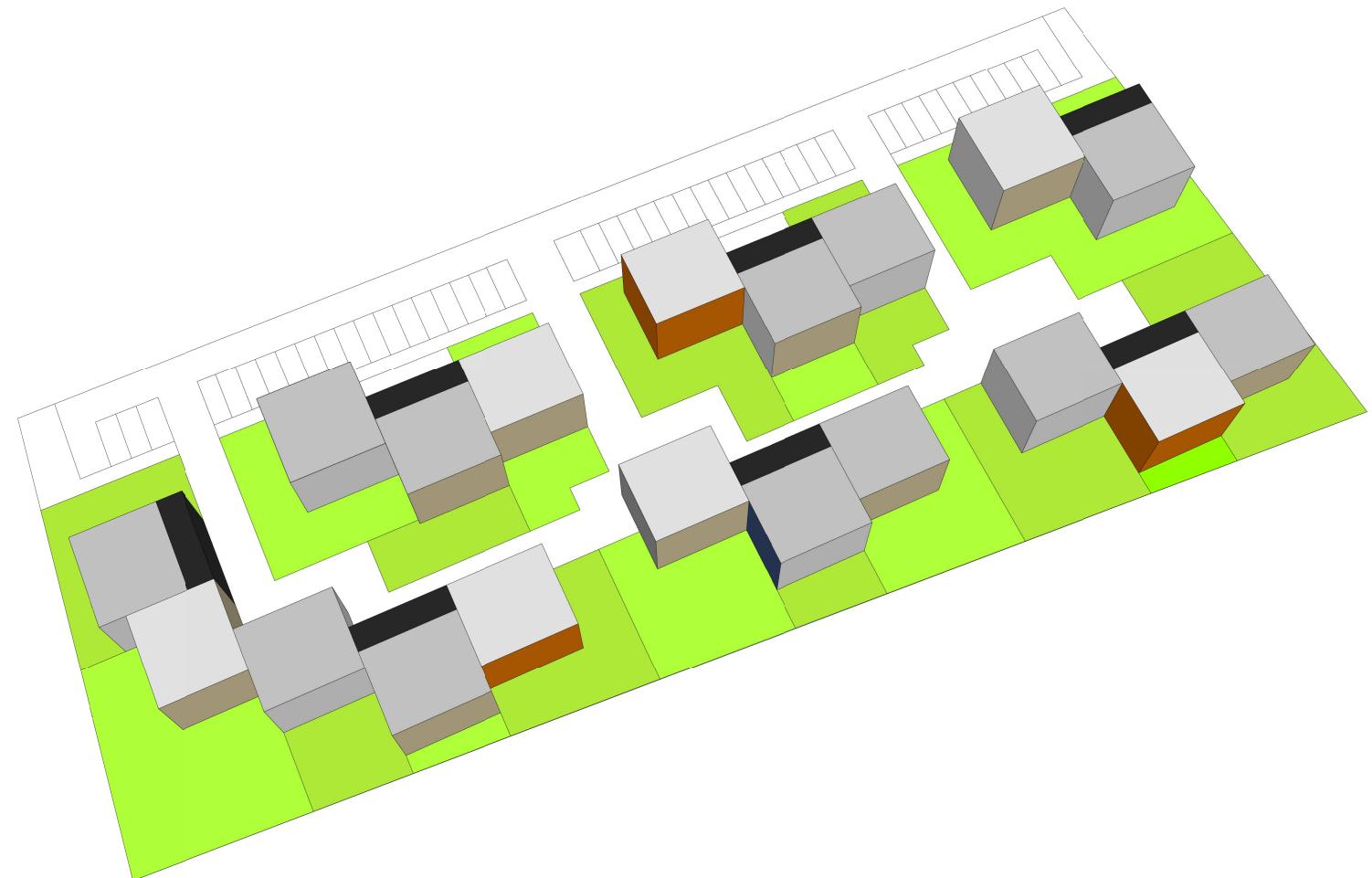
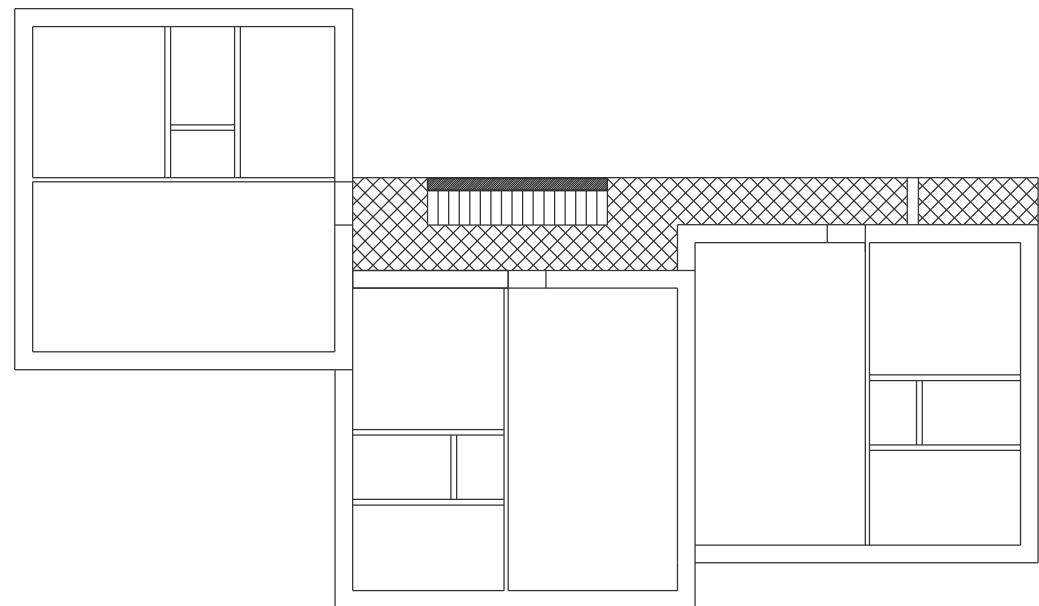
SUPERFICIE FONDIARIA (mq)	6.269 mq
SLP (mq)	4.075 mq
INDICE FONDIARIO (mq/mq)	0,65
ALTEZZA MAX CONSENTITA(n°piani)	2
ALLOGGI	38



FRONTE NORD - OVEST



FRONTE SUD - EST



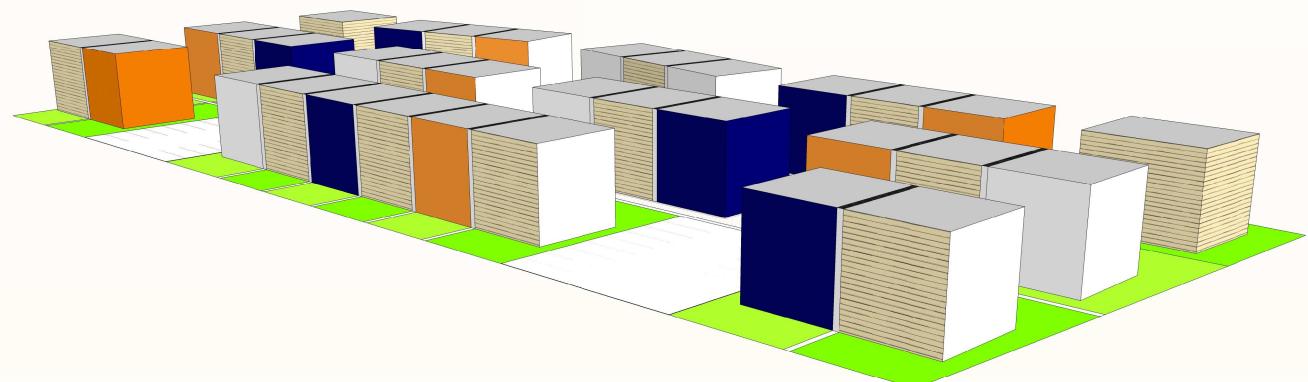
A.7.a.8 Scheda guida - EDIFICI COMPOSTI (H3)

DATI LOCALIZZATIVI

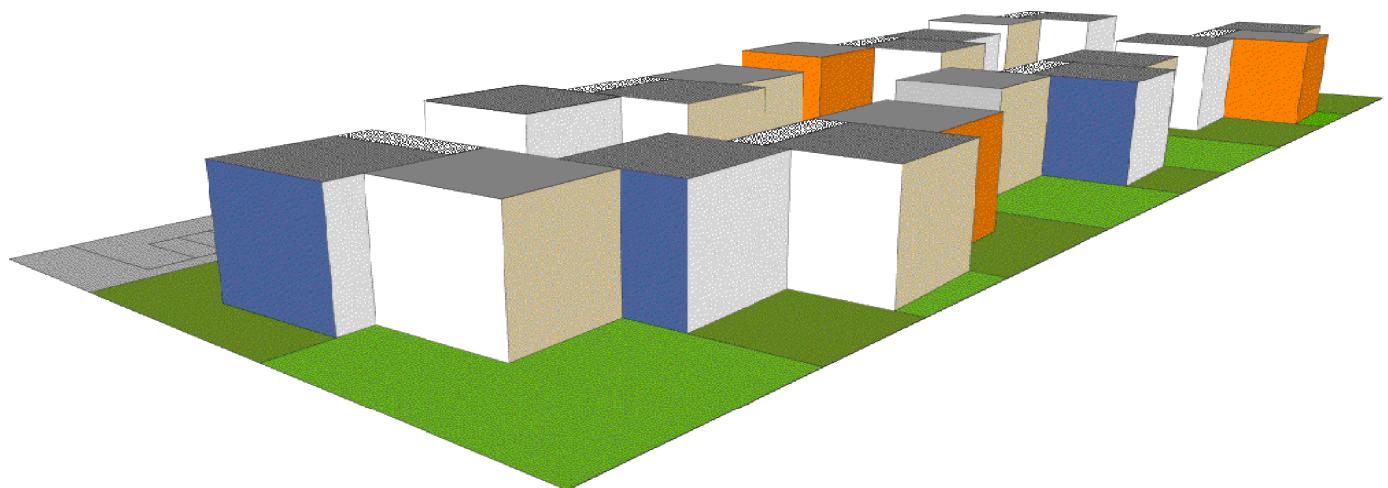
Via Don Luigi Barberis

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

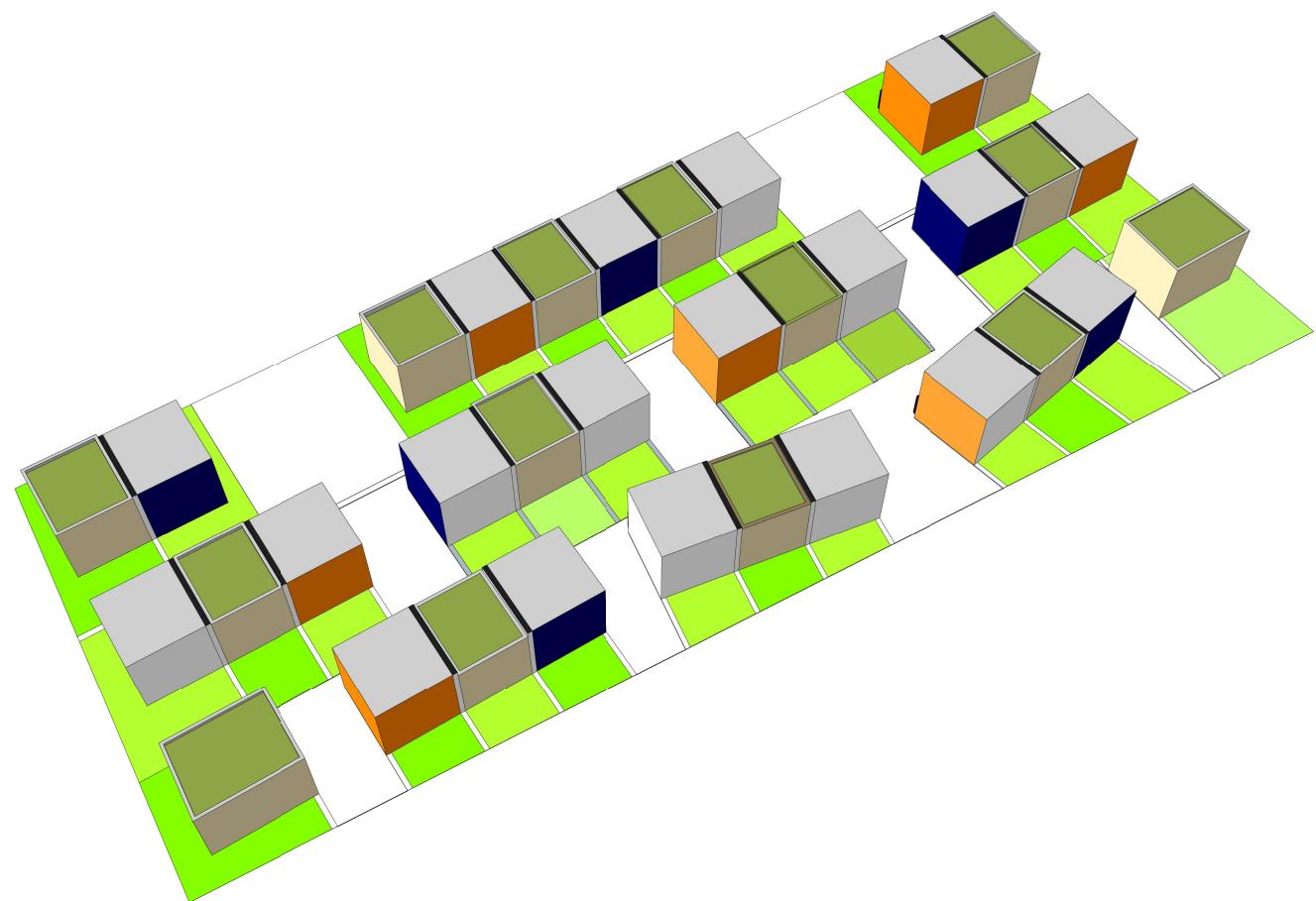
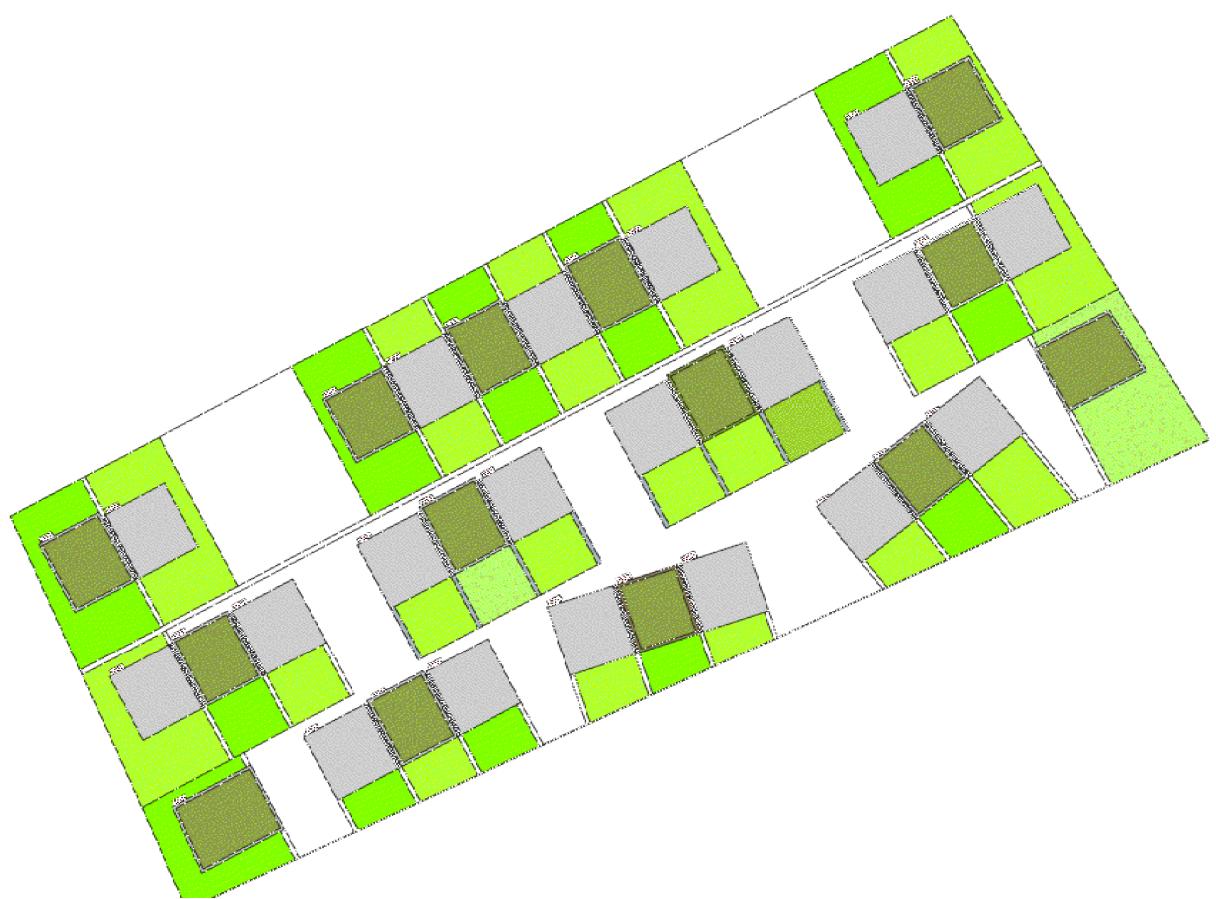


FRONTE NORD - OVEST



FRONTE SUD - EST

ALLOGGIO TIPO



A.7.a.8 bis Scheda guida – 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 foniarie 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.

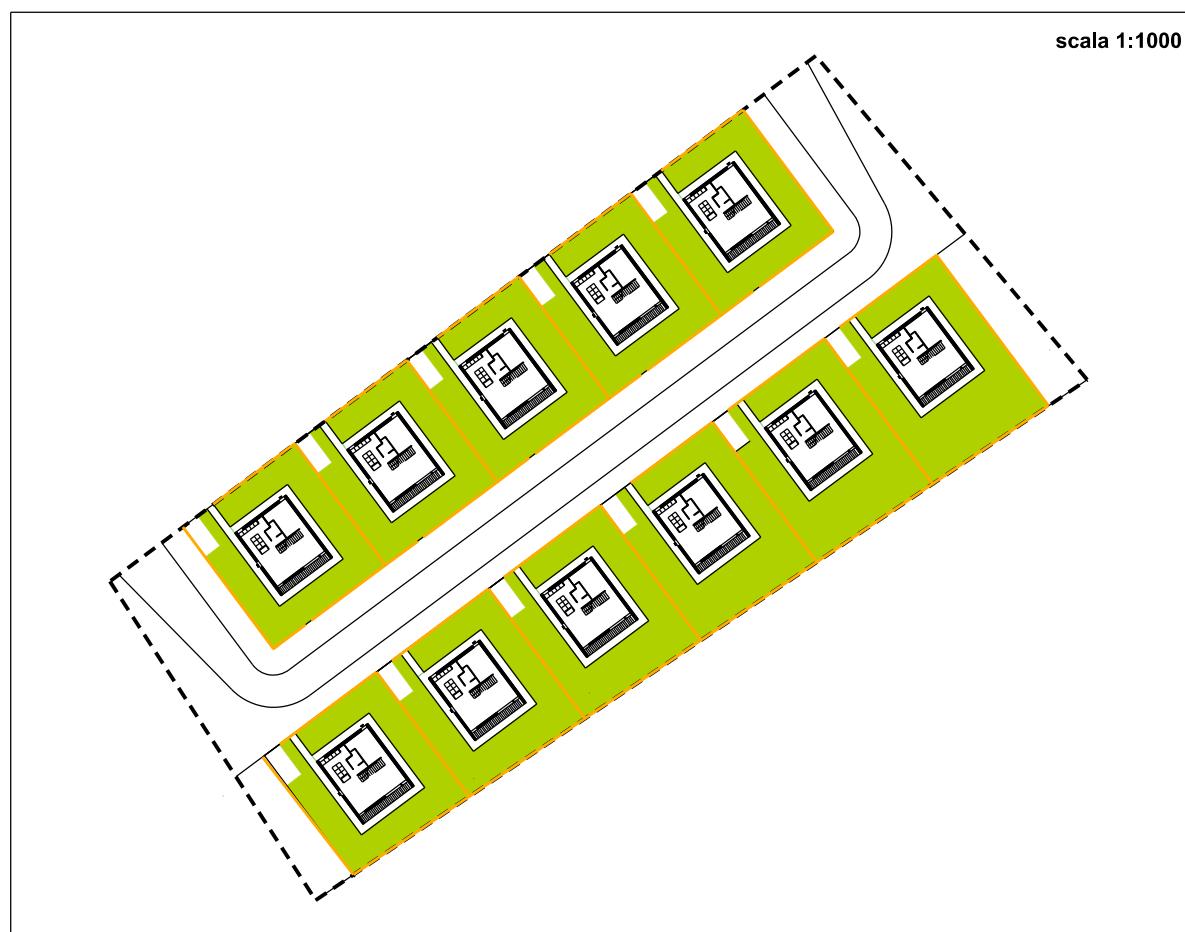
Copertura. Fermo restando quanto previsto all'Art. 10 delle presenti Norme, la copertura potrà essere piana e, se resa praticabile, adibita a terrazza.

Garage. I posti auto (box, garage), pertinenziali agli edifici unifamiliari 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.

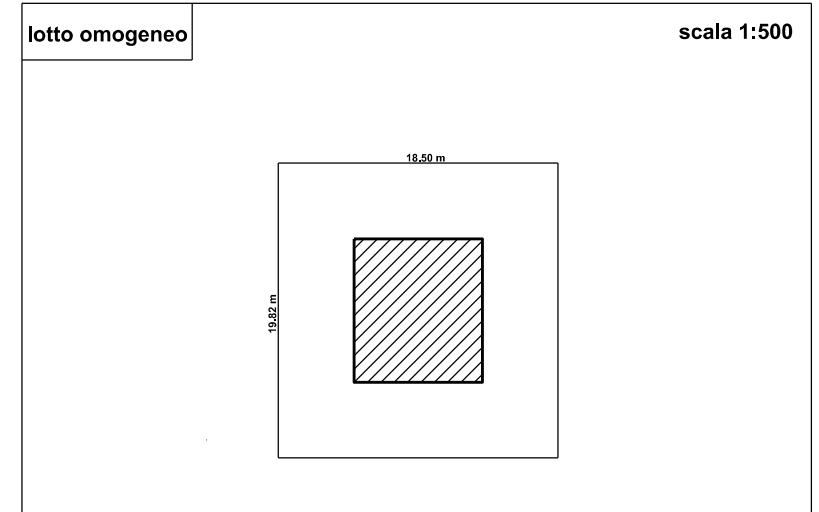
Spazi aperti. Gli spazi aperti di pertinenza sono destinati a solo *giardini privati*, come indicato nella scheda grafica. L'articolazione degli spazi aperti dovrà essere studiata all'interno di un progetto unitario ed adattata comunque agli sviluppi progettuali a scala architettonica (con particolare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

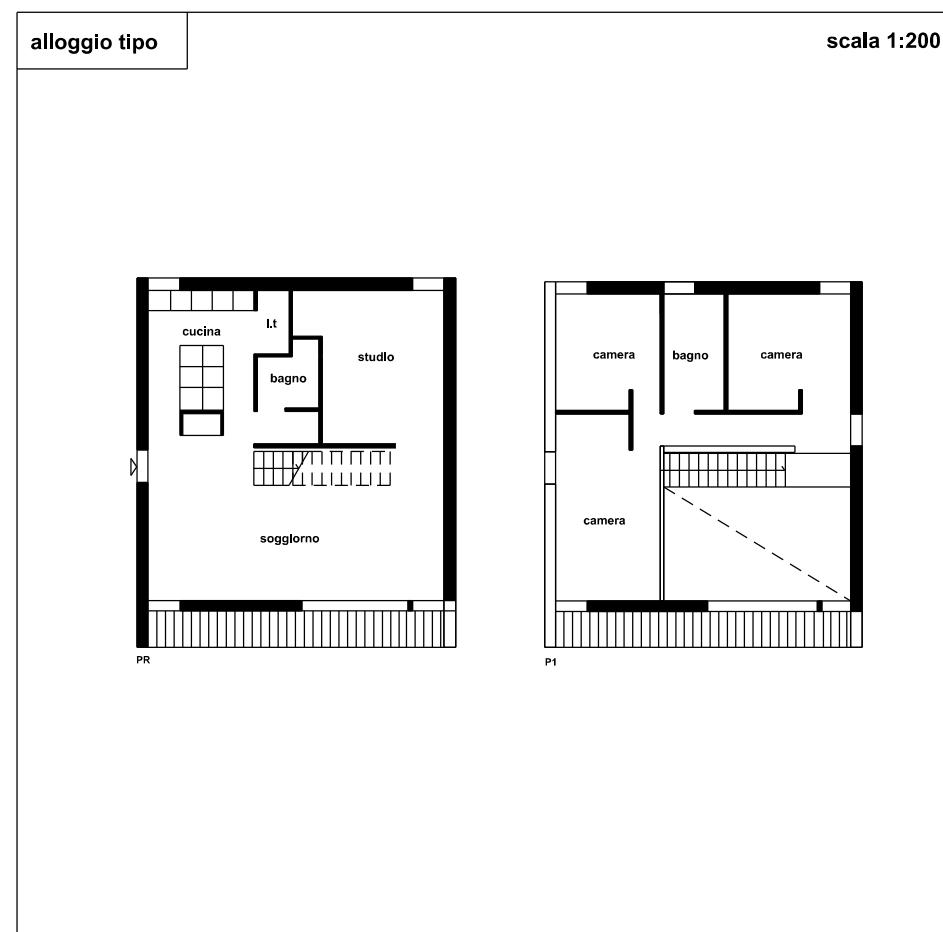
Il progetto del verde dovrà garantire un apporto benefico sia all'insediamento nel suo insieme sia soprattutto ai singoli edifici prevedendo la scelta di essenze diversificate a seconda dell'orientamento. **L'intervento deve garantire una superficie permeabile superiore o uguale al 40 % della superficie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



A.7.a.8	
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 edificabile (Se) 367 mq	
Slp 150 mq	
IUF 0,4	
Sc 83,5 mq	
Rc 0,23	



A.7.b.1 Scheda guida – EDIFICI AD ISOLATO (I1)

Gli EDIFICI AD ISOLATO, a prevalente uso residenziale, unitamente a quelli dei 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 chiara: tre corpi di fabbrica che segnano l'ingresso nord-ovest del quartiere, disposti in maniera sfalsata tra loro. Il principio che regola la disposizione dei volumi è volto all'ottenimento di una maggiore articolazione ed apertura verso il circostante tessuto residenziale e l'ambito del Parco delle Cave a nord dell'Unità di Intervento. Gli immobili, la cui composizione volumetrica li rende un insieme edilizio unitario, si affacciano verso uno spazio condominiale, non recintato, in parte pavimentato per collegare gli ingressi dei singoli edifici.

Segnando il confine nord del quartiere, al fine di aumentare il livello di porosità e diminuire il “contrastò” fra città e campagna, l'area verde di pertinenza degli edifici dovrà essere in continuità con l'ambito a nord del Parco delle Cave.

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.

L'altezza massima prevista degli edifici è di 5 piani. Non è prevista la realizzazione di piani interrati o seminterrati. Il numero dei piani si intende fisso. È possibile la realizzazione di eventuali sottotetti abitabili secondo quanto stabilito all'Art.10 delle presenti Norme.

Gli edifici devono essere progettati secondo i principi dell'architettura bioclimatica e minimizzando i consumi energetici sia nel periodo invernale sia nel periodo estivo. 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 un'idonea permeabilità pedonale dell'insediamento. 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 anche della migliore esposizione degli stessi rispetto al soleggiamento invernale e al soleggiamento estivo.

Il piano terra di ciascun edificio, oltre all'atrio di ingresso, deve essere in parte destinato a funzione residenziale ed in parte adibito a spazi comuni condominiali (ad esempio, ricoveri per biciclette, depositi di attrezzi, locale per la raccolta differenziata dei RSU, eventuali spazi condivisi a servizio degli alloggi) e/o 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 foniarie 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 condominiale o a terrazze private per i singolo alloggi posti all'ultimo livello.

Garage. Non sono previsti garage al piano interrato. I posti auto dovranno essere reperiti a raso in prossimità degli edifici all'interno dell'unità minima d'intervento. 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) e *giardini condominiali*, 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.

I giardini condominiali potranno preferibilmente non essere recintati. E', in generale, 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.

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 superfici 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.

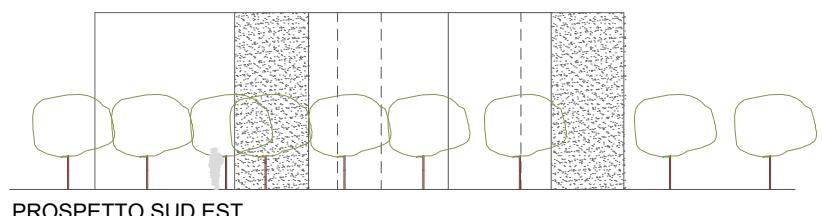
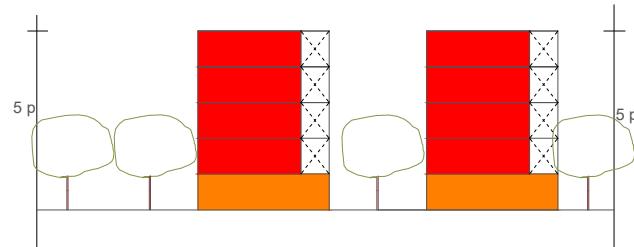
DATI LOCALIZZATIVI

Via M. Merisi

QUARTIERE 32



LOTTO EDIFICABILE (Se mq)	7.045 mq
SLP (mq) RESIDENZA	5.500 mq
SLP (mq) ALTRA	285 mq
INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (IUF mq/mq)	0,78
ALTEZZA MAX CONSENTITA (n°piani)	5
ALLOGGI	65



INDICAZIONI PROGETTUALI

Sistema insediativo - scala 1:1000

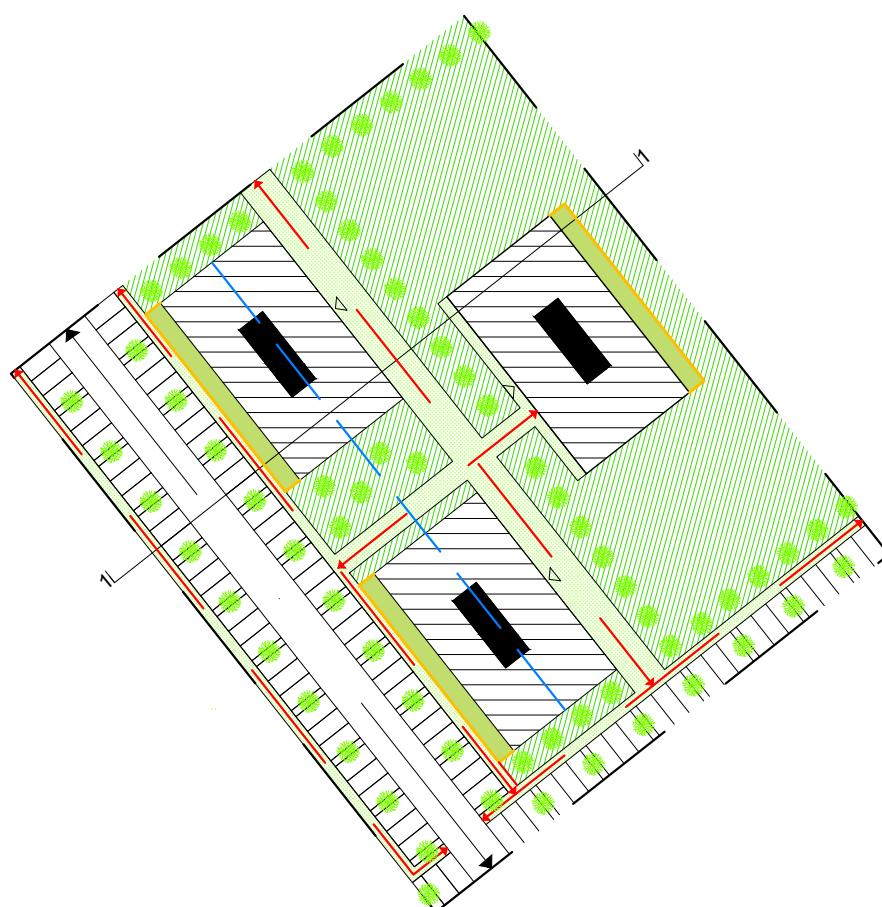
0 1 5 10 15

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



A.7.b.2 e A.7.b.3 Scheda guida – EDIFICI COMPOSITI (H1)

Gli EDIFICI COMPOSITU, a prevalente uso residenziale, sono caratterizzati dall’aggregazione di più corpi di fabbrica. Insieme al lotto edificabile **A.7.b.1**, i lotti **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 descrizione, di seguito riportata, fa riferimento all’aggregazione di palazzine (H1). Gli edifici posti lungo il lati maggiori del perimetro del lotto delle UMI sono organizzati intorno ad uno spazio centrale, verde privato di carattere condominiale (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.

L’altezza massima prevista per gli edifici è 5 piani a cui si può aggiungere un piano interrato o seminterrato da adibire 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. Gli edifici devono essere progettati secondo i principi dell’architettura bioclimatica e minimizzando i consumi energetici sia nel periodo invernale sia nel periodo estivo. L’aggregazione dei corpi di fabbrica, deve garantire, sia la sicurezza dei residenti sia la circolazione dell’aria. Al piano terra potranno essere previsti porticati e passaggi pedonali, in misura minima corrispondente agli ingombri indicati, ed i collegamenti pedonali, di massima nella misura indicata, in modo da assicurare un’idonea permeabilità pedonale dell’insediamento. 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 anche della migliore esposizione degli stessi rispetto al soleggiamento invernale e al soleggiamento estivo.

Il piano terra di ciascun edificio, oltre all’atrio di ingresso, deve essere in parte destinato a funzione residenziale ed in parte adibito a spazi comuni condominiali (ad esempio, ricoveri per biciclette, depositi di attrezzi, locale per la raccolta differenziata dei RSU, eventuali spazi condivisi a servizio degli alloggi) e/o 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 foniarie 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 condominiale o a terrazze private per i singolo alloggi posti all’ultimo livello.

Garage. I posti auto dovranno essere reperiti prioritariamente a raso in prossimità degli edifici all’interno dell’unità minima d’intervento. Qualora il numero di parcheggi non fosse adeguato alla richiesta pertinenziale in rapporto alle superfici residenziali e al numero di alloggi, potrà essere prevista la realizzazione di garage al piano interrato all’interno del sedime trasformabile. I garage dovranno avere uno sviluppo planimetrico tale da limitare il numero delle rampe d’accesso e 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) e *giardini condominiali*, 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.

I giardini condominiali potranno preferibilmente non essere recintati. E', in generale, 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.

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 superfici 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.

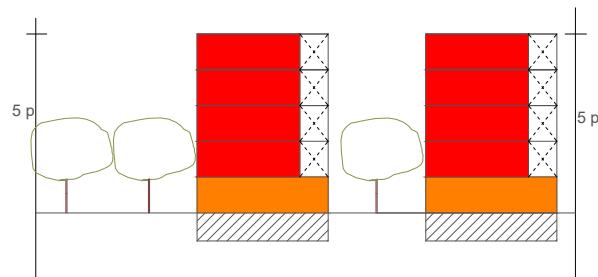
DATI LOCALIZZATIVI

Via M. Merisi

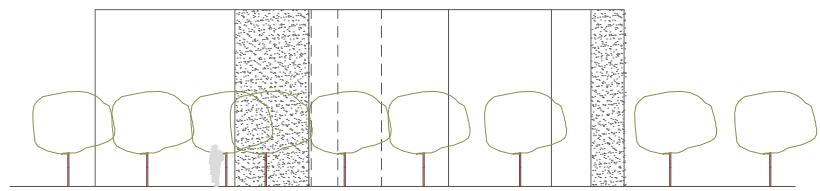
QUARTIERE 32



LOTTO EDIFICABILE (Se mq)	6.155 mq
SLP (mq) RESIDENZA	8.361,50 mq
SLP (mq) ALTRA	370 mq
INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (IUF mq/mq)	1,32
ALTEZZA MAX CONSENTITA (n°piani)	5
ALLOGGI	101



SEZ TRASVERSALE 1-1



PROSPETTO SUD EST

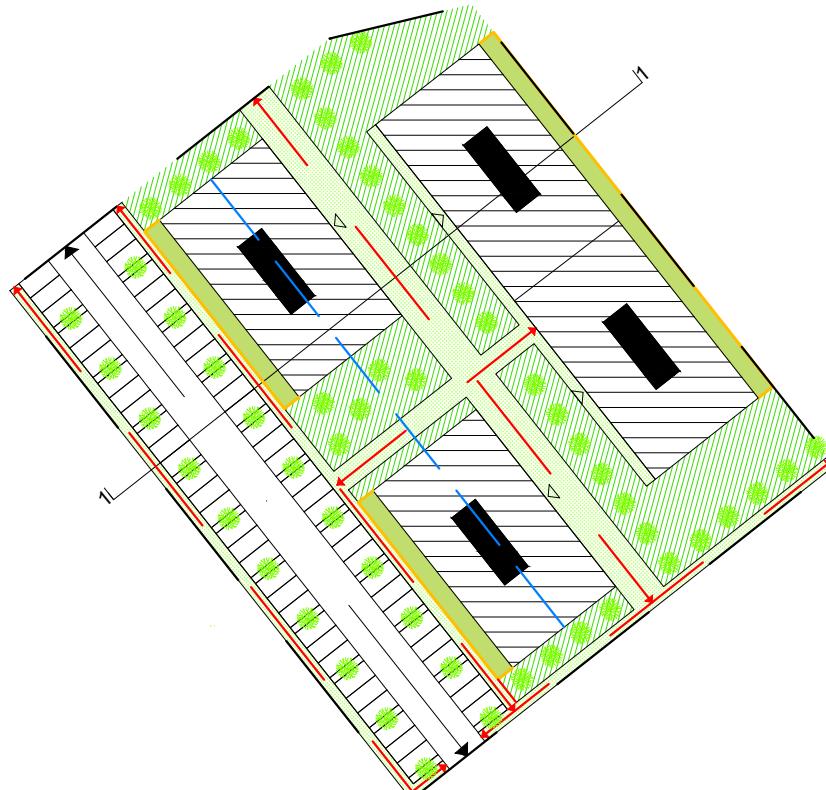
0 1 5 10 15

INDICAZIONI PROGETTUALI

Sistema insediativo - scala 1:1000

Indicazioni funzionali

- ingombri
- residenza
- mix funzionale
- parcheggio pertinenziale
- portici e logge
- n°piani_altezza massima



PIANO TERRA

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

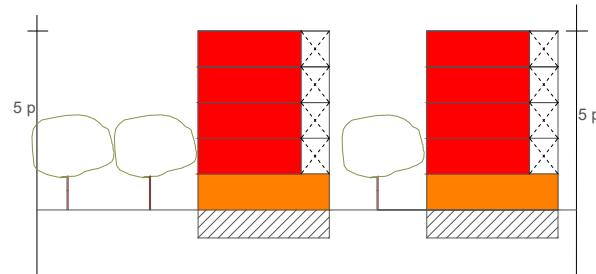
DATI LOCALIZZATIVI

Via M. Merisi

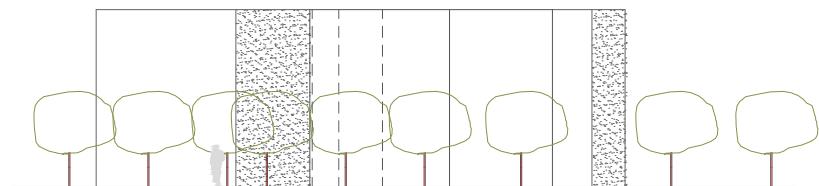
QUARTIERE 32



LOTTO EDIFICABILE (Se mq)	6.225 mq
SLP (mq) RESIDENZA	8.361,50 mq
SLP (mq) ALTRA	370 mq
INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (IUF mq/mq)	1,31
ALTEZZA MAX CONSENTITA (n°piani)	5
ALLOGGI	101



SEZ TRASVERSALE 1-1



PROSPETTO SUD EST

0 1 5 10 15

INDICAZIONI PROGETTUALI

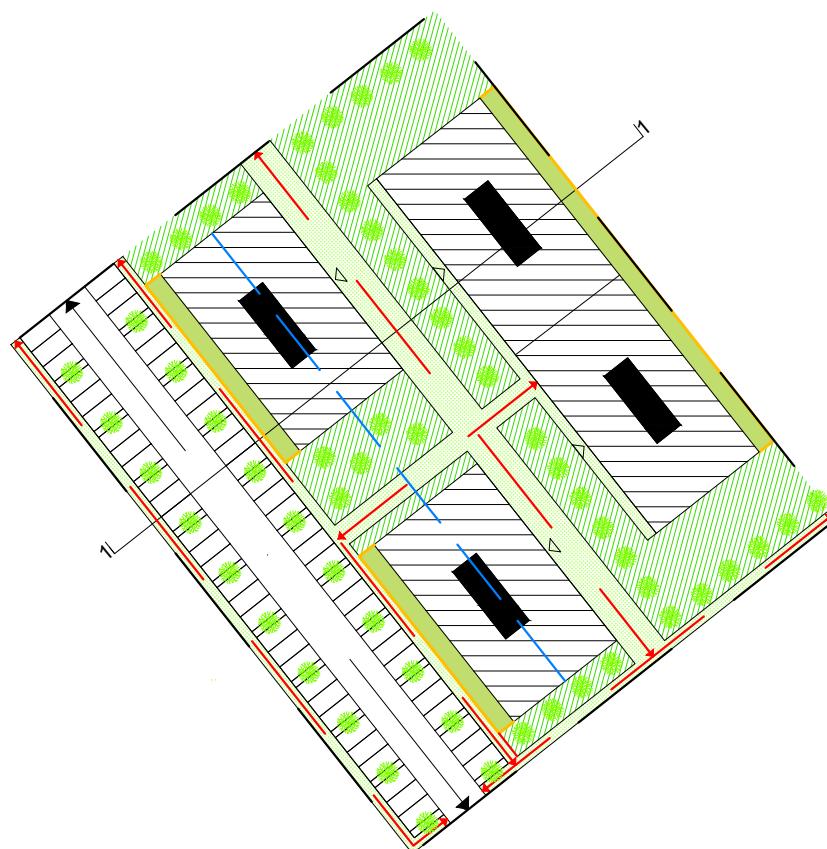
Sistema insediativo - scala 1:1000

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

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 foniarie 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 ghiaino. 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 superfici 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.

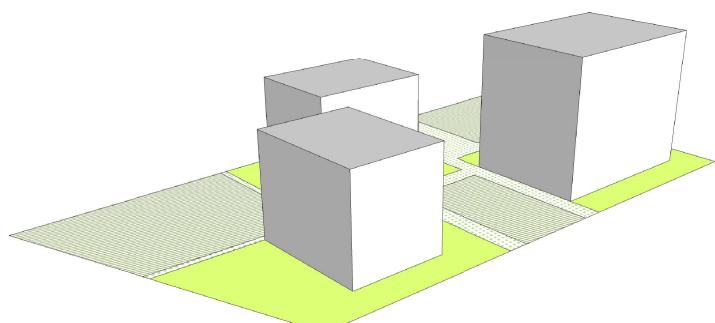
DATI LOCALIZZATIVI

Via L. Fiorentini

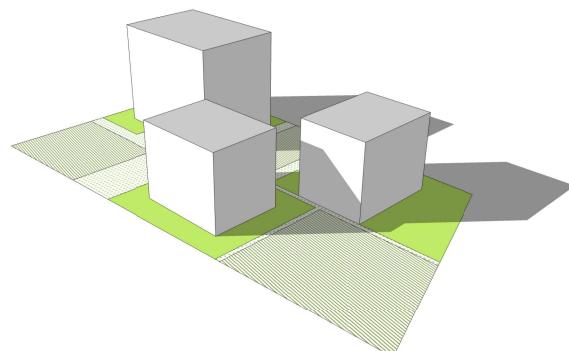
QUARTIERE 32



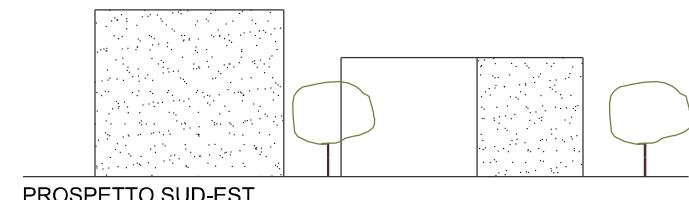
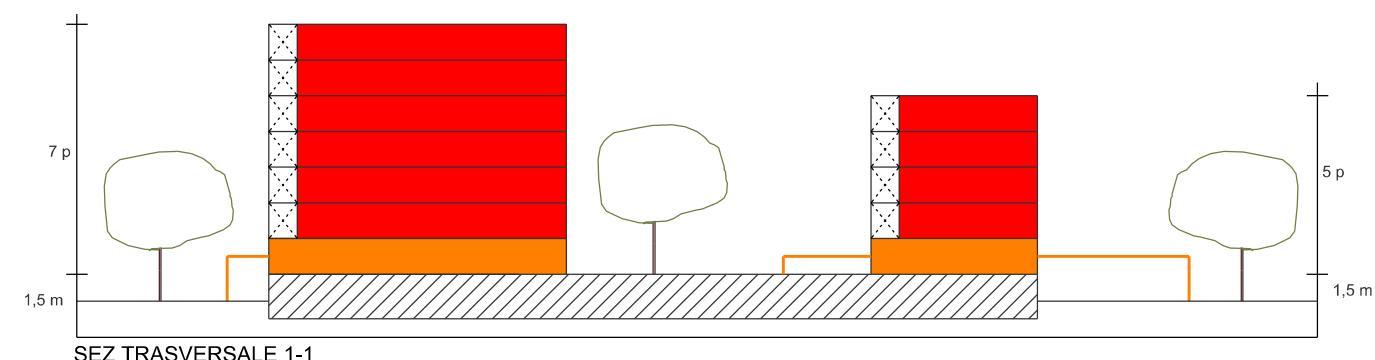
LOTTO EDIFICABILE (Se mq)	4.115 mq
SLP (mq) RESIDENZA	5.115 mq
SLP (mq) ALTRA	230 mq
INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (IUF mq/mq)	1,27
ALTEZZA MAX CONSENTITA (n°piani)	3, 4
ALLOGGI	60



SCHEMA PLANIVOLUMETRICO



SIMULAZIONE OMBRE_Dicembre ore 12:30



0 1 5 10 15

INDICAZIONI PROGETTUALI

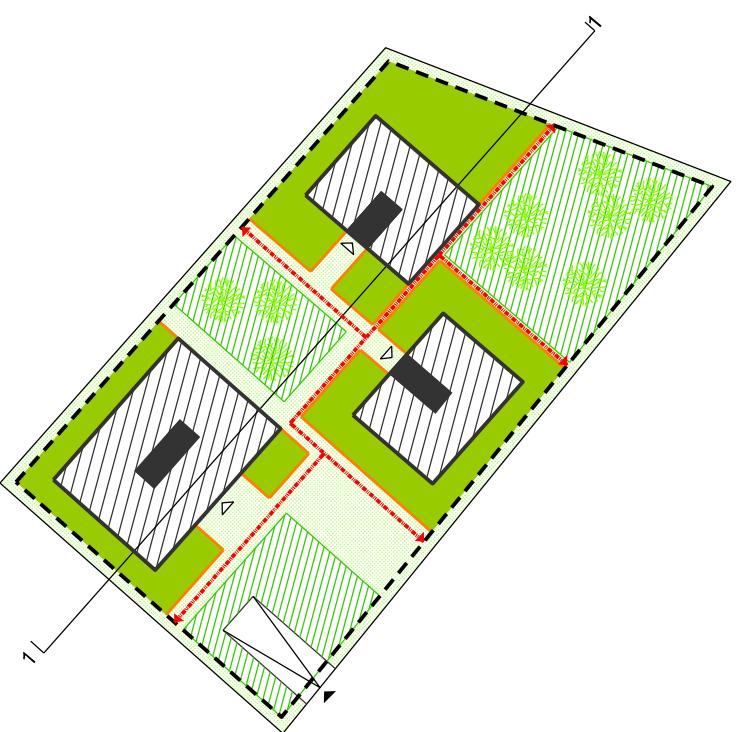
Sistema insediativo - scala 1:1000

Indicazioni funzionali

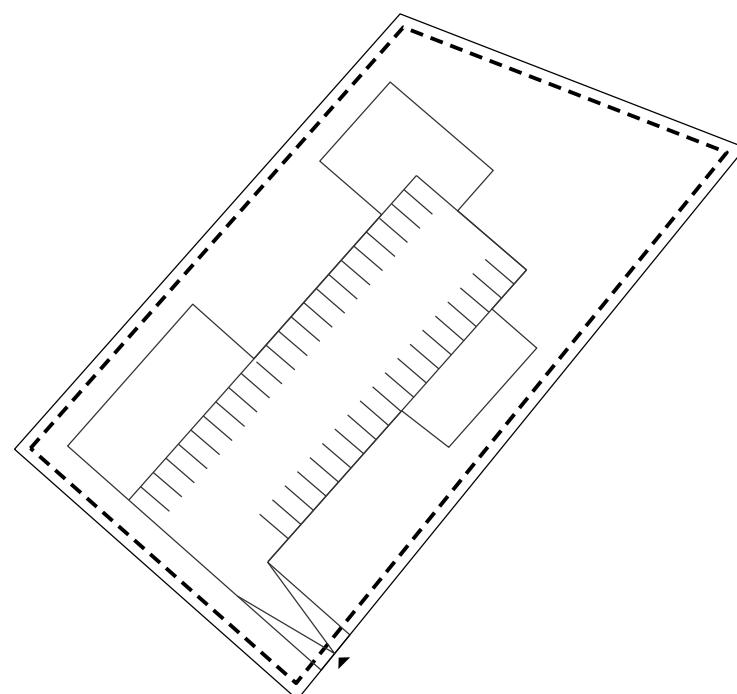
- ingombri
- residenza
- mix funzionale
- parcheggio pertinenziale
- portici e logge
- n°piani_altezza massima

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



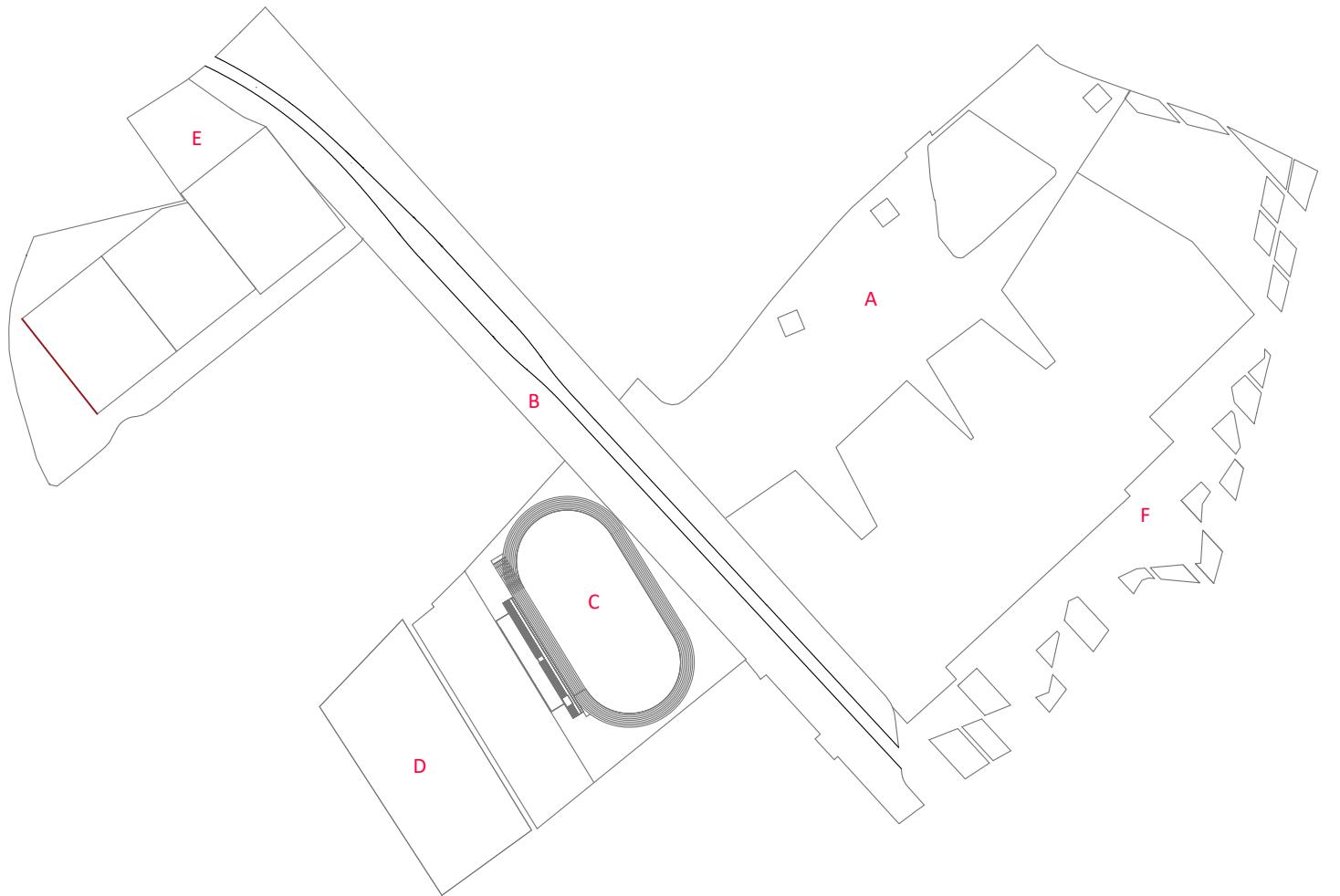
PIANO TERRA



PIANO INTERRATO

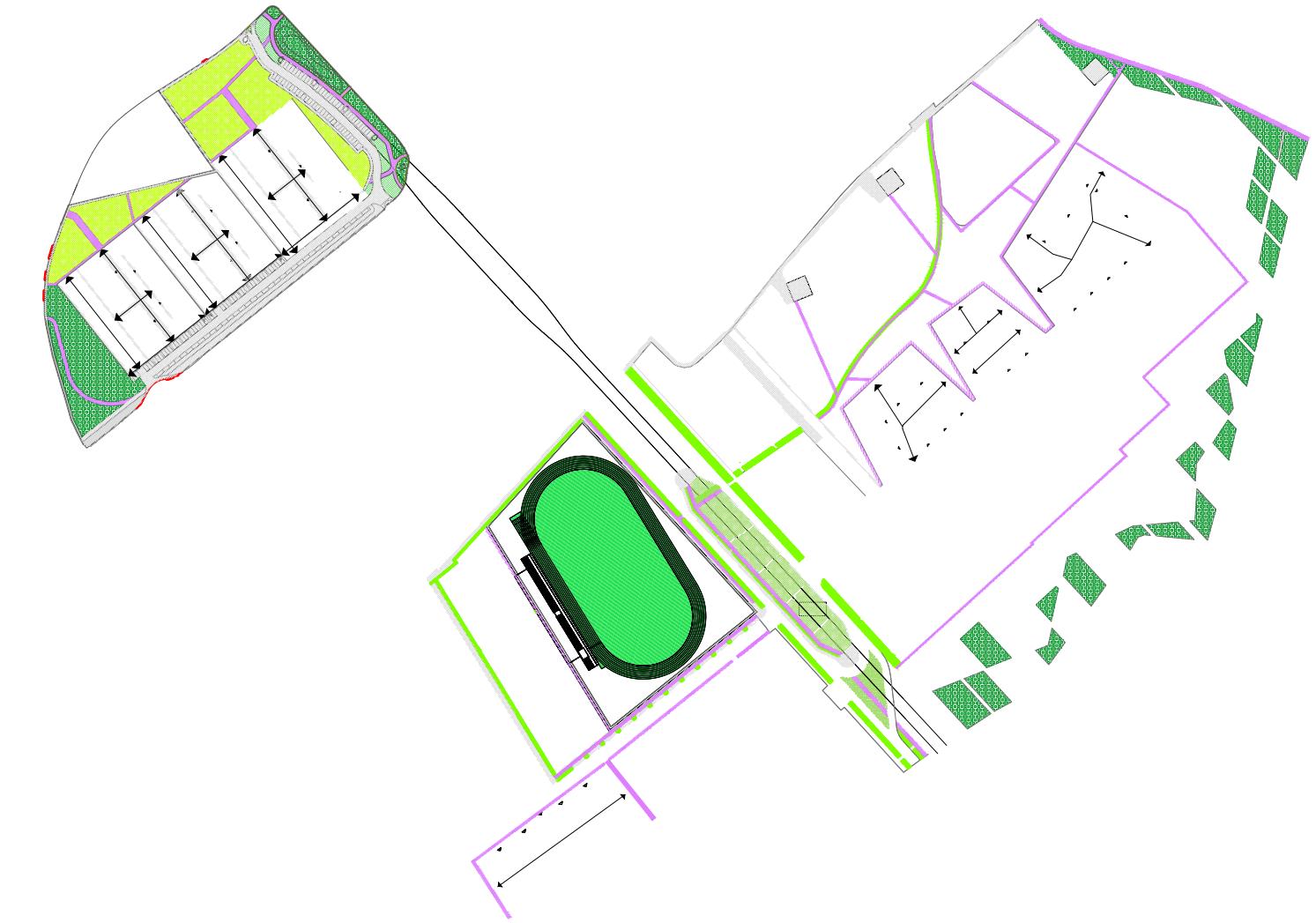
Scheda guida – Struttura degli spazi aperti

Scheda guida - STRUTTURA DEGLI SPAZI APERTI



FUNZIONI

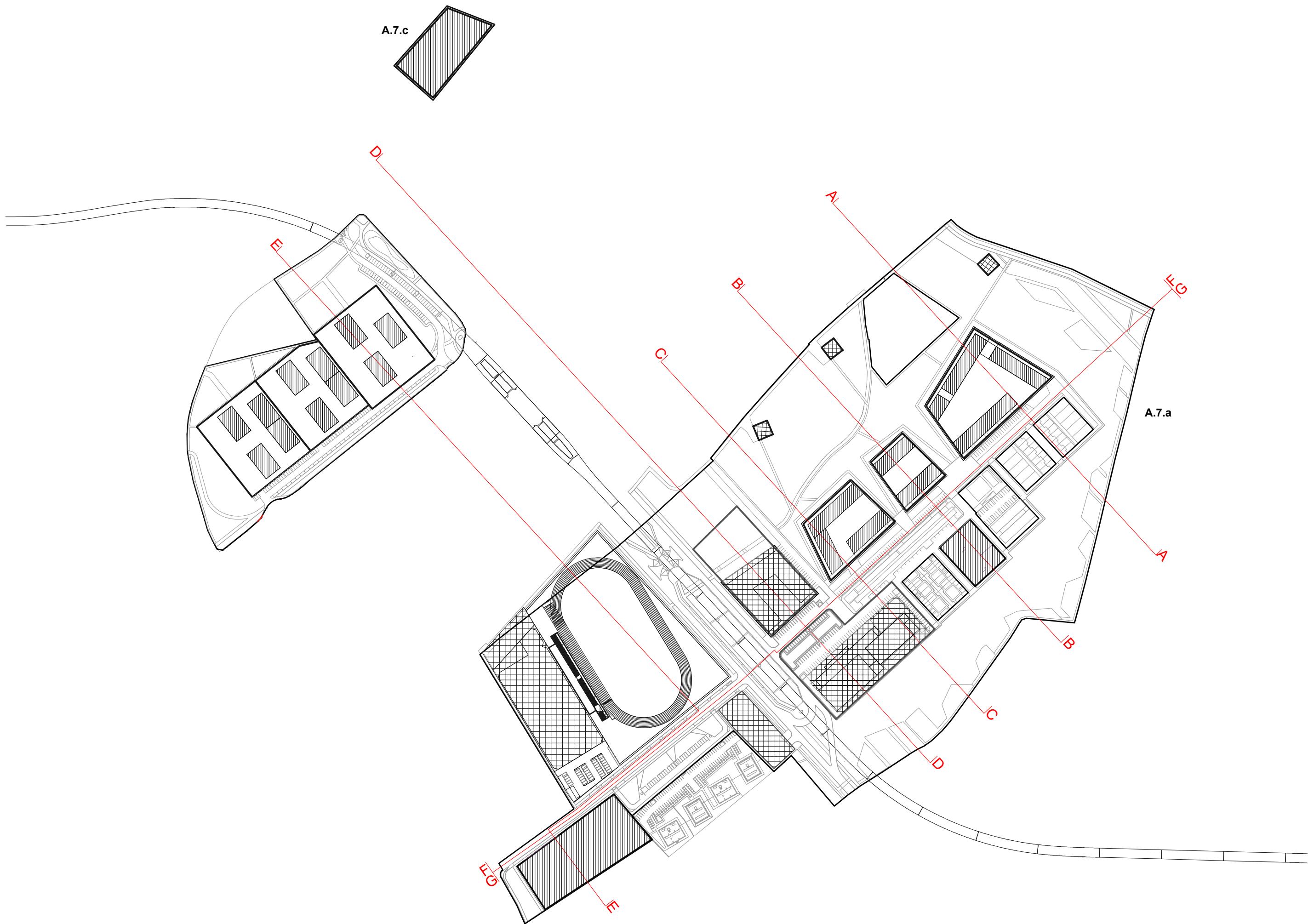
- A. frutteto urbano
- B. viale urbano
- C. attrezzature sportive scoperte alla scala urbana
- D. servizi ed attrezzature di quartiere
- E. parco di quartiere
- F. ambito della mitigazione ambientale

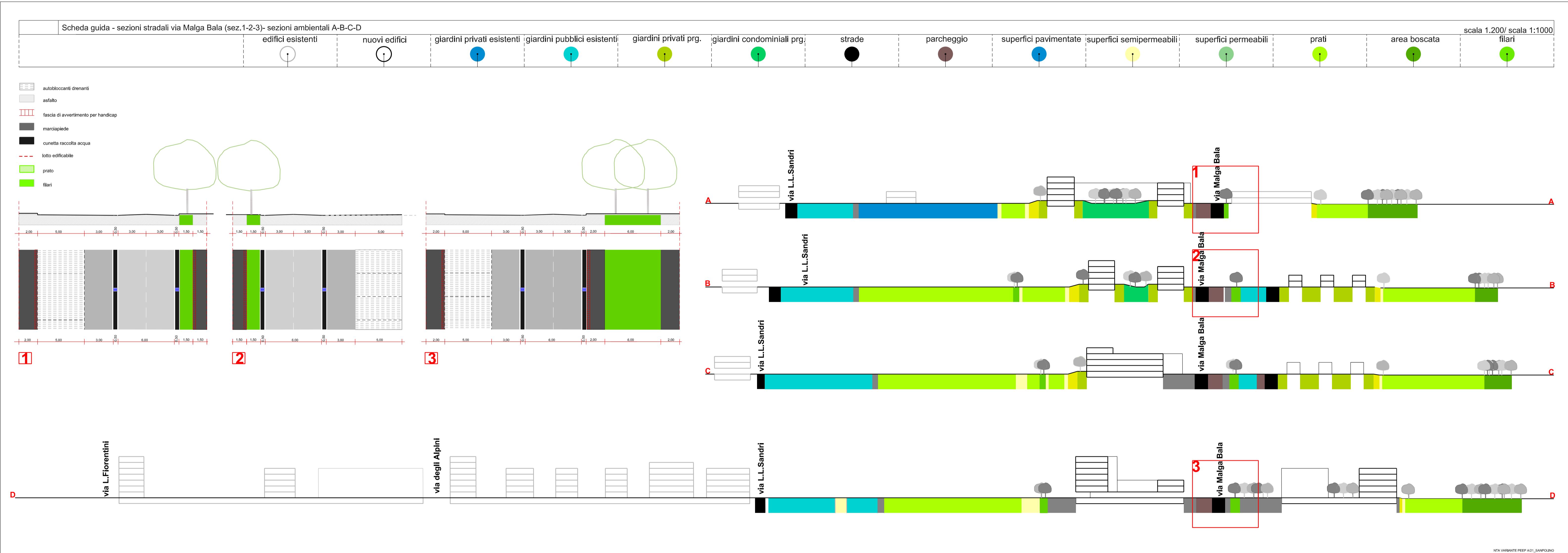


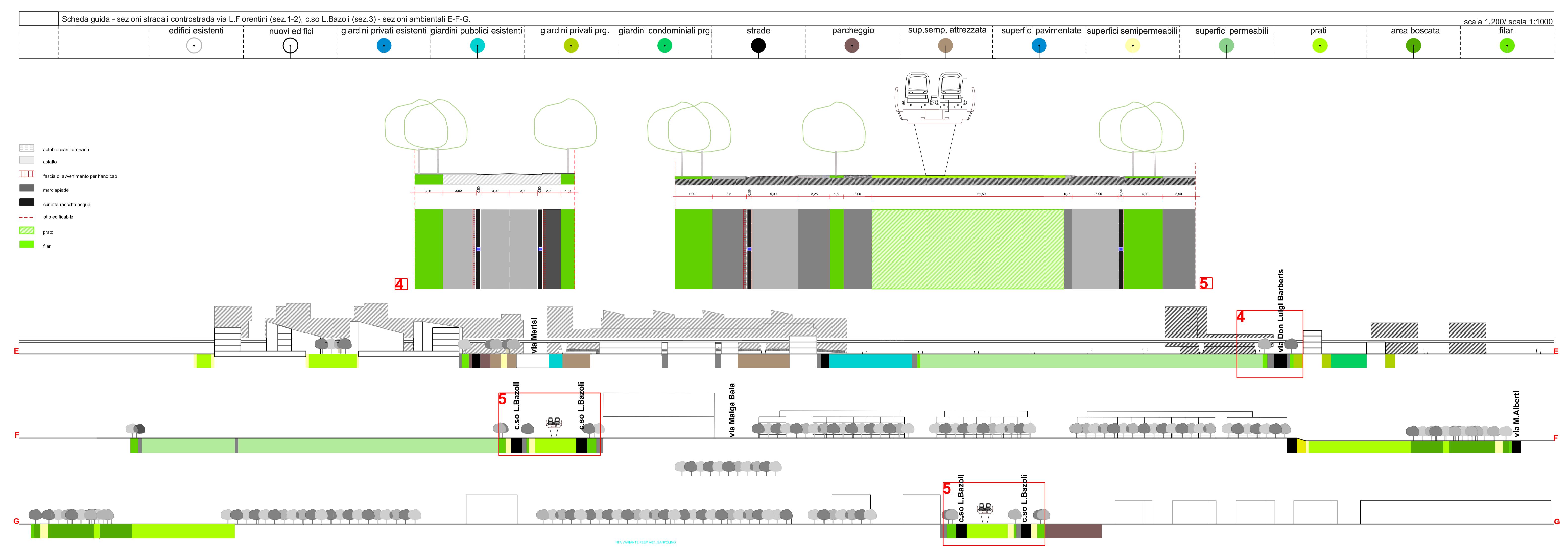
STRUTTURA GENERALE

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

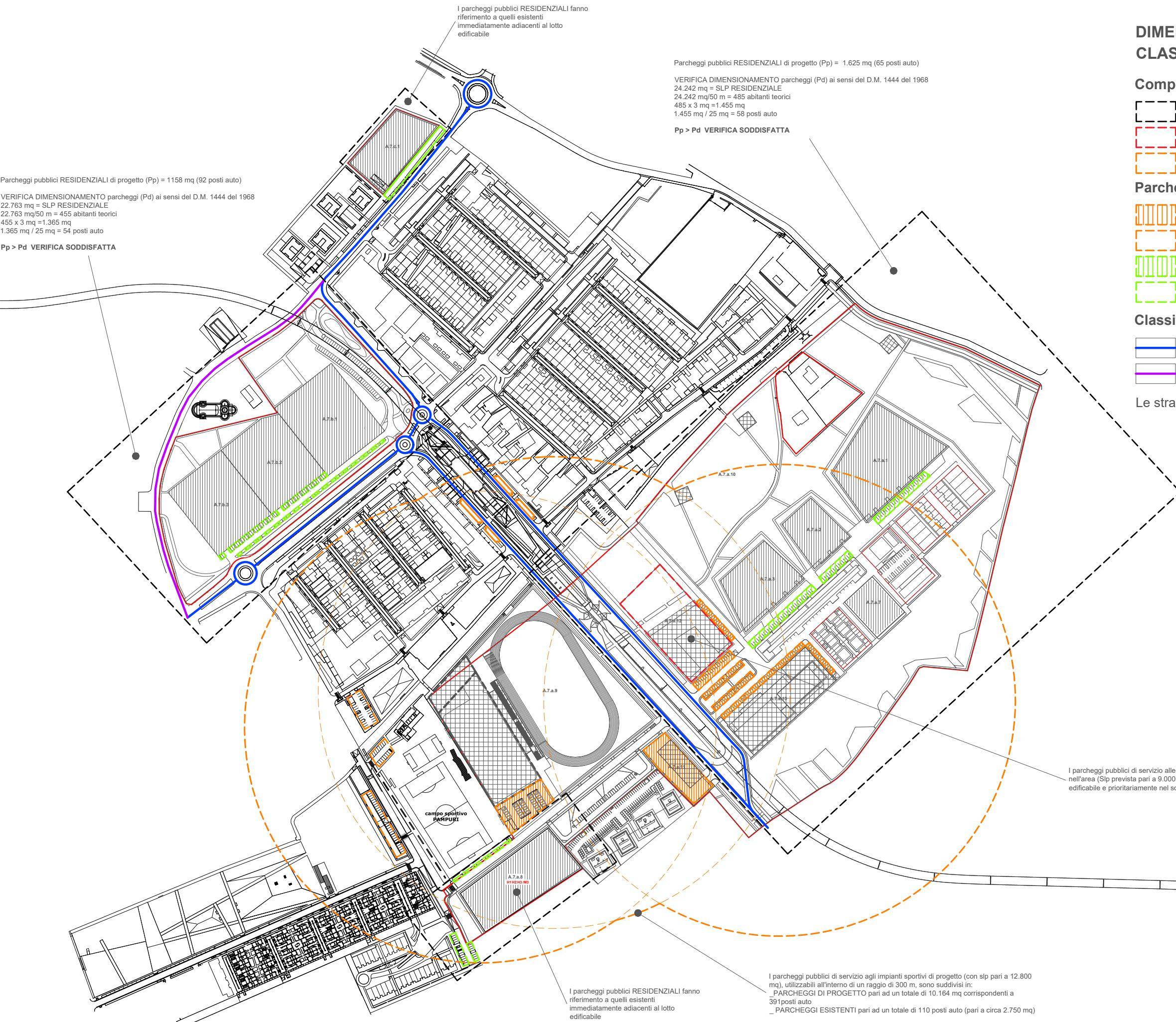
Schede guida alla progettazione delle strade







Scheda guida - DIMENSIONAMENTO PARCHEGGI PUBBLICI E CLASSIFICAZIONE FUNZIONALE DELLE STRADE



DIMENSIONAMENTO PARCHEGGI PUBBLICI CLASSIFICAZIONE FUNZIONALE DELLE STRADE

Comparti

- Comparti residenziali
- Comparto destinato ad altri servizi di interesse generale
- Raggio (300 m) di influenza delle attrezzature sportive

Parcheggi

- Parcheggi pubblici di progetto per le attrezzature sportive
- Parcheggi pubblici esistenti per le attrezzature sportive
- Parcheggi a standard residenziale di progetto
- Parcheggi a standard residenziale esistente

Classificazione funzionale delle strade

- Strade urbane di quartiere (Tipo E)
- Strade urbane locali interzonali (Tipo F)