

COMUNE DI SALE MARASINO

COMUNE DI SALE MARASINO
PROVINCIA DI BRESCIA

- 7. LUG. 1995

Prot. n° 5058
Cat. 10 Classe 12

REVISIONE GENERALE DEL

PRG

ELABORATO

11/C

NORME DI ATTUAZIONE

(Deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 29 febbraio 1992, divenuta esecutiva per decorrenza dei termini il 15 aprile 1992)

**CORRETTE CON LE MODIFICHE INTRODOTTE
IN VIA DEFINITIVA DALLA REGIONE LOMBARDIA
CON DELIBERAZIONE 31-1-1995 N. V/63385.**

Sale Marasino, 26 giugno 1995

L. TECNICO ESTENSORE
(Ing. Eugenio Pezzola)

IL SINDACO
(Arch. Giovanni Tacchini)

Dott. Ing. **EUGENIO PEZZOLA**
Via S. Martino, 3 - ROVATO (Bs)

Ordine degli
Ingegneri
della Prov. di
BRESCIA
n. 918

PZZ GNE 47 R02 H598C



-Studio Ing. Eugenio Pezzola- Via San Martino, 3 - ROVATO - (030/7722045) -

**ART. 1 - NORME GENERALI
CONTENUTO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE (P.R.G.)**

Con la Revisione Generale del P.R.G. viene definito il rinnovato assetto territoriale del Comune di SALE MARASINO.

Ne vengono stabilite le norme e programmati gli usi, le trasformazioni e gli sviluppi per una previsione in dieci anni dalla data di approvazione del Piano stesso.

In particolare, il Piano indica:

- a - l'uso del suolo edificato, edificabile e non, per l'intero territorio comunale;
- b - la tutela e valorizzazione dei beni culturali, ambientali e paesistici;
- c - la caratterizzazione quantitativa, funzionale e spaziale delle aree destinate alla residenza, al commercio, all'agricoltura ed alla attività produttiva locale;
- d - la qualificazione e la localizzazione delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico, a livello urbano e di quartiere;
- e - il tracciato della rete infrastrutturale per le comunicazioni e la ubicazione delle infrastrutture pubbliche per l'uso residenziale, commerciale e produttivo;
- f - le Norme generali e particolari per la attuazione del Piano Regolatore Generale.

La dizione P.R.G., riportata in tutte le N.A. ed elaborati, sintetizza quella letterale di "Revisione Generale del Piano Regolatore".

ART. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.R.G.

Il P.R.G. è costituito dall'insieme organico e unitario dei seguenti elaborati:

2.1 - sintesi comprensoriale (1:25000): sub-aree della Comunità Montana, infrastrutture primarie;

2.2 - analisi strutturale del Territorio (1:5000): colture, urbanizzazioni ed infrastrutture;

2.3 - analisi strutturale del Territorio (1:2000): presenza di elementi diversi e definizione del senso dell'ambiente come unità coerente;

2.4 - analisi strutturale del Territorio (1:2000): componenti di colonizzazioni emergenti rispetto ai modelli paesaggistici di unità coerenti; aree geomorfologiche omogenee;

2.5 - stato di fatto dell'uso del suolo (1:2000): attrezzature, infrastrutture ed attività esistenti;

2.6 - Piano Regolatore Generale (1:5000): progetto relativo al Territorio Comunale;

2.7 - Piano Regolatore Generale (1:2000): progetto relativo alle aree centrali;

2.8 - tabella delle norme Urbanistico-Edilizie;

2.9 - tavola di analisi e di verifica delle zone omogenee e degli standards;

2.10 - Destinazione e delimitazione delle aree e relativi vincoli di tutela (1:2000);

2.11 - Norme per l'attuazione del P.R.G.;

2.12 - Relazione Generale.

ART. 3 - OPERATIVITA' del P.R.G.

3.1 - La totalità del territorio comunale è interessata dal P.R.G. ai sensi dell'art. 7 della L. U. 17-8-1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni ed ai sensi del titolo III della L. R. 15-4-1975, n. 51.

3.2 - L'uso del suolo e le iniziative edilizie, infrastrutturali e strutturali sono soggette alle Leggi Vigenti, alla disciplina delle presenti Norme di Attuazione, alle disposizioni del Regolamento Edilizio Vigente e di altri Regolamenti Comunali, per quanto non sia in contrasto con le Leggi successivamente emanate e con le presenti N. di A. del P.R.G..

3.3 - Il P.R.G. opera mediante i seguenti strumenti:

- Vincoli territoriali e zonali;
- Norme generali di Piano;
- Prescrizioni specifiche per le aree a varia destinazione di uso;
- Norme per l'Attuazione del Piano;
- Piani Attuativi (P.A.): Piano Particolareggiato, Lottizzazione Convenzionata, Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente;
- Concessione Edilizia;
- Autorizzazione Edilizia.

ART. 4 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

4.1 - il P.R.G. si attua mediante:

4.1.1 - i Piani Particolareggiati di cui agli art. 13 e seguenti della L. U. 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni e di cui all'art. 27 della L. 22 ottobre 1971, n. 865;

4.1.2. - i Piani di Recupero del Patrimonio Edilizio esistente, di cui agli art. 27 e seguenti della L. 5 agosto 1978, n. 457;

4.1.3 - i Piani per l'edilizia economico-popolare, di cui alla L. 18 aprile 1962, n. 167 e successive modificazioni ed i Piani di insediamenti produttivi, di cui alla legge 865/71;

4.1.4 - i Piani di Lottizzazione Convenzionata;

4.1.5 - le Concessioni edilizie.

La esecuzione di opere edilizie e di urbanizzazione previste dal P.R.G., sia pubbliche, che private, è autorizzata con Concessione Edilizia, ai sensi dell'art. 31 della L. U. e della L. 28-1-1977, n. 10;

4.1.6 - le Autorizzazioni Edilizie.

4.2 - L'Amministrazione Comunale ha definito, con deliberazioni consiliari, gli Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria, e provvederà al loro periodico aggiornamento.

4.3 - (stralciato in sede di approvazione regionale)

4.4 - Nelle zone edificabili, non necessariamente soggette a P. P., P. L. o P. di R., in caso di costruzione o di ricostruzione, il Sindaco può subordinare la emissione della C. E. alla rettifica di un allineamento stradale, con conseguente arretramento del filo di fabbricazione, in conformità alla natura dei luoghi ed alla disposizione degli edifici esistenti.

4.5 - Gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. e con esso contrastanti per eccesso di volume, potranno subire opere di straordinaria manutenzione, di restauro e di ristrutturazione edilizia.

Inoltre, quelli in contrasto con la destinazione di zona e con i tipi edilizi previsti dalle N.A. del P.R.G. potranno subire trasformazioni solo per essere adeguati alle presenti Norme di Attuazione.

4.6 - L'utilizzazione degli indici (if - uf), corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni edilizie sulla superficie stessa, salvo il caso di ricostruzione.

ART. 5 - INAMMISSIBILITA' DI DEROGA.

Le prescrizioni del Piano e le presenti Norme di Attuazione non ammettono deroga all'infuori che per edifici ed impianti di interesse pubblico o pubblici, nei soli casi di motivata eccezionale ragione (art. 41 quater della L. U. integrata n. 1150 e comunque, sempre con l'osservanza dell'art. 3 della L. 21-12-1955, n. 1357).

Il potere di deroga deve riferirsi limitatamente alla zona indicata nelle presenti N. A., nella tabella delle N. U. e nelle tavole del P.R.G. allegate; e, cioè, si riferisce solo alla zona F1 destinata alle attrezzature pubbliche o di uso pubblico e, comunque, alle attrezzature pubbliche esistenti, comprese in altre zone. Per queste zone, potranno essere ammesse deroghe relative alla volumetria, ma non all'altezza. Tale volumetria non potrà superare i 3,50 mc./mq.

La deroga, preventiva al rilascio della C.E., è accordata dal Sindaco, previa delibera del Consiglio Comunale, mediante l'espletamento delle procedure richieste dalla vigente legislazione.

ART. 6 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI-EDILIZI DI SUPERFICIE, DI ALTEZZA, DI VOLUME, DI DISTANZA, DEGLI INTERVENTI, DEGLI INDICI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA.

In conformità alle leggi: L. 18-4-1962, n. 167 e c. Min. LL.PP. 27-9-1963, n. 4555; L. 29-9-1964, n. 847; L. 6-8-1967, n. 765; L. 22-10-1971, n. 865; L.R. 15-4-1975, n. 51; D.M. 10-5-1977; L. 5-8-1978, n. 457, l'urbanizzazione e la edificazione nelle varie zone del territorio comunale sono regolate dagli indici e norme qui di seguito specificate.

6.1 - SUPERFICIE FONDIARIA (Sf.): è la superficie su cui si calcola l'indice di edificabilità fondiaria (if.) e di utilizzazione fondiaria (uf.).
Si intende la superficie del lotto edificabile, al netto delle aree per la dotazione delle opere di urbanizzazione primaria.

6.2 - SUPERFICIE TERRITORIALE (St.): è la superficie compresa nel perimetro del comparto urbanistico oggetto di Piano Attuativo (P.P. - P.L. - P.R.), al lordo delle aree per la dotazione delle opere di urbanizzazione primaria. Tale superficie va misurata al netto delle strade pubbliche esistenti perimetralmente all'area di comparto.

6.3 - ALTEZZA DI UN FABBRICATO (H.): è la lunghezza della verticale tracciata dal punto più basso fuori terra (quota di spiccatto dal marciapiede o dal terreno circostante l'edificio) alla quota massima di intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

Sulle vie o sui terreni in pendenza, si misura in corrispondenza del punto mediano della facciata.

Nel caso di facciate, di un unico intervento, composte da elementi di varia altezza, l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano dell'elemento di maggiore altezza.

Nel caso di edificazione a gradoni, l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano di ciascun corpo di fabbrica, corrispondente a ciascun gradone.

6.4 - SUPERFICIE COPERTA (O MASSIMA COSTRUIBILE) (Sc.): è la superficie lorda edificata al piano terreno o la superficie massima edificata ai piani superiori, quando quest'ultima sia superiore del 20% alla superficie edificata al piano terreno, con esclusione di strutture scoperte a sbalzo (gronde, balconi, pensiline, elementi decorativi).

Essa non deve essere superiore al 40% del lotto di pertinenza.

Eventuali autorimesse possono essere escluse dalla superficie coperta a condizione che siano totalmente interrate o seminterrate (Hi. max = 2,40 mt, sporgenza dal piano di campagna max 1,5 mt.) e che abbiano copertura pavimentata o sistemata a verde, per una superficie aggiuntiva non superiore ad 1 mq per ogni 20 mc di costruzione.

6.5 - VOLUME DI UN FABBRICATO (V): è il volume lordo fuori terra e netto entro terra, quando sia ammessa l'abitabilità per persone o vi si svolgano attività produttive o terziarie.

Il volume si determina sommando le superfici utili lorde di ogni piano, per le relative altezze lorde, misurate da pavimento a pavimento tranne che per l'ultimo piano ove l'altezza è computata all'intradosso della soletta di copertura.

L'altezza interna dell'ultimo piano, qualora l'andamento dell'ultima soletta di copertura non sia orizzontale, è misurata nel punto medio della pendenza.

Non sono conteggiati nel computo dei volumi:

a) - i coronamenti dell'edificio ed i volumi tecnici collocati al di sopra delle altezze massime calcolate in base al precedente art. 6.3.

Si considerano volumi tecnici i volumi che contengono esclusivamente quanto serve per il funzionamento degli impianti tecnici dell'edificio (impianti di condizionamento, impianto elettrico ed idrico, ascensore e montacarichi, scale di sicurezza);

b) - le cantine singole, anche di negozi, le autorimesse ed altri volumi al servizio della residenza per la sola parte interrata o seminterrati. Tali volumi interrati o seminterrati potranno avere una superficie lorda di pavimento aggiuntiva del piano terra dell'edificio di cui sono pertinenza (vedi art. 6.4) per un massimo di 1 mq per ogni 20 mc di costruzione. La parte eccedente sarà considerata volume e dovrà quindi rispettare le norme di zona. I volumi interrati possono essere realizzati anche staccati dall'edificio principale;

c) - gli aggetti aperti quali: terrazze, balconi, ecc., i portici asserviti ad uso pubblico e lo spazio aperto a piano terra dei portici condominiali vincolati ad uso comune;

d) - i volumi dei portici e dei loggiati aperti su due o tre lati;

e) - le serre a servizio di giardini di pertinenza di edifici residenziali che non abbiano superficie coperta superiore al 20% della superficie coperta del fabbricato di cui sono pertinenza e altezza massima di mt. 2,5.

6.6 - DISTANZA DAL CONFINE: è la distanza minima di un edificio dal confine del lotto, del comparto o di una proprietà diversa, misurata perpendicolarmente al confine.

La misura delle distanze e superfici si effettua in posizione orizzontale.

6.7 - DISTANZA TRA FABBRICATI: è la distanza minima tra le pareti di edifici che si prospettino per uno sviluppo superiore a mt 3,00.

Due pareti si considerano prospettanti tra loro quando abbiano allineamenti paralleli o determinanti un angolo inferiore a 90 gradi.

6.8 - SUPERFICIE UTILE LORDA (Sul.): è la somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra o seminterrati, misurate al perimetro esterno, esclusi i porticati, le tettoie, i balconi e le logge se aperti su due o tre lati.

6.9 - SUPERFICIE UTILE ABITABILE (Sua.): è la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, sguinci, vani di porte e finestre, di scale interne, di logge e balconi.

6.10 - SUPERFICIE COMPLESSIVA (Scom.): è la somma della superficie abitabile e del 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (Snr.), misurate al netto, di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre (Scom. = Sua. + 60% Snr).

Le superfici per servizi ed accessori riguardano:

- a - cantinole, soffitte, locali motori ascensori, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- b - autorimesse singole o collettive;
- c - androni di ingresso e porticati liberi (esclusi dalla Scom. se di uso pubblico);
- d - logge e balconi.

6.11 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA: sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

6.12 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA: sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alla destinazione d'uso.

6.13 - INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO: sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio ed a assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

6.14 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA: sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

6.15 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA: sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

6.16 - INTERVENTI DI RICOSTRUZIONE: sono quelli che consentono l'operazione congiunta della demolizione di un edificio e la successiva edificazione di un fabbricato in luogo del primo, autorizzata con la stessa concessione.

6.17 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE: sono quelli che consentono una costruzione interamente nuova, anche se sorge su area risultante da demolizione.

6.18 - INTERVENTI DI AMPLIAMENTO: sono quelli che consentono di ingrandire un fabbricato esistente, creando nuovo maggior volume e/o nuova maggior superficie coperta.

6.19 - INTERVENTI DI SOPRAELEVAZIONE: sono quelli che consentono un ampliamento della costruzione in senso verticale.

6.20 - INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (if.): è il rapporto tra il volume (V.) e la superficie fondiaria (Sf.); esso esprime il volume massimo edificabile in mc. per ogni mq. di superficie fondiaria.

6.21 - INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (it.): è il rapporto tra il volume (V.) e la superficie territoriale (St.); esso esprime il volume massimo edificabile in mc. per ogni mq. di superficie territoriale.

6.22 - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (uf.): è la superficie massima costruibile (Sc.) per ogni mq. di superficie fondiaria.

6.23 - METODO DI MISURAZIONE: la misura delle distanze e delle superfici si effettua in proiezione orizzontale.

6.24 - URBANIZZAZIONE PRIMARIA: è l'insieme dei servizi tecnologici ed infrastrutturali atti a rendere edificabile un'area. Essi sono:

a - le strade, a servizio del lotto edificabile ed idonee al transito veicolare, fornite dell'adeguata impermeabilizzazione della carreggiata e dei relativi spazi accessori (aiuole spartitraffico, marciapiedi, aree di sosta, ecc.);

b - percorsi pedonali;

c - le aree attrezzate per il parcheggio delle autovetture a servizio delle abitazioni.

d - le aree attrezzate a verde, con alberi "tipici" della zona, al servizio delle abitazioni da edificare, le alberature stradali ed i relativi spazi;

e - le condotte per lo scolo delle acque chiare e luride, i relativi impianti di depurazione ed opere accessorie (caditoie, pozzetti, ecc.);

f - le condotte per l'allacciamento alle reti di distribuzione dell'acqua potabile, i relativi impianti di captazione, sollevamento ed opere accessorie;

- g - le condotte per l'allacciamento alla rete di distribuzione del gas domestico;
- h - la rete e gli impianti di illuminazione pubblica delle aree stradali di cui al punto a).

I suddetti oneri di urbanizzazione primaria, interamente a carico dei proprietari richiedenti il Piano Attuativo Urbanistico, possono essere monetizzati con apposita deliberazione del Consiglio Comunale qualora, lo stesso, constati la reale impossibilità alla realizzazione delle parti interessate.

6.25 - URBANIZZAZIONE SECONDARIA: è quell'insieme di servizi ed attrezzature necessari alla vita associata degli insediamenti abitativi. Essi sono:

- a - la rete di viabilità principale prevista ed i tronchi di strada, le relative aree di servizio, opere d'arte ed attrezzature relative alla rete di viabilità principale;
- b - le reti principali dei servizi tecnologici: fognatura, acquedotto, gasdotto, illuminazione stradale ed il potenziamento dei medesimi;
- c - la cessione delle aree per l'attuazione delle opere di cui sopra;
- d - gli edifici per l'istruzione di base: asilo nido, scuola materna e dell'obbligo;
- e - gli edifici e gli impianti per le attrezzature sociali, sanitarie, assistenziali, annonarie, amministrative, culturali, religiose;
- f - i parchi, i giardini ed il verde attrezzato per lo sport, la ricreazione e lo svago;
- g - i parcheggi pubblici cittadini.

Una quota parte dei suddetti oneri è a carico dei richiedenti il Piano Attuativo Urbanistico.

Salvo accordi diversi e specifici, da regolare con apposita Convenzione oggetto di delibera del Consiglio Comunale, la quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria a carico dei richiedenti verrà monetizzata dall'Amministrazione Comunale.

ART. 7 - STANDARD URBANISTICI

Fatti salvi i limiti inderogabili stabiliti dal D.M. 2-4-1968, n. 1444, ai sensi dell'art. 17 della L. 6-8-1967, n. 765 e dell'art. 22 della L.R. 15-4-1975, n. 51, le N. di A. del P.R.G. fissano i seguenti standard urbanistici minimi per l'intero territorio comunale e per le varie zone omogenee:

7.1 - la dotazione minima globale delle aree di standard per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio di tutti gli insediamenti residenziali, quali standard a livello di territorio comunale, non dovrà essere inferiore a 26,50 mq. per ogni abitante teorico insediabile;

7.2.a - la dotazione minima delle aree pubbliche di standard per il verde attrezzato e per il parcheggio, relative ai comparti urbanistici della zona B di superficie superiore a mq. 5.000, delle zone C1, C2 e F3, non dovrà essere inferiore a 26,50 mq/abitante teorico insediabile (1 ab. = 100 mc.) nel comparto;

7.2.b - (stralciato in sede di approvazione regionale)

7.3 - La dotazione primaria di standard per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, standard relativi ai parcheggi primari, al verde ed attrezzature sportive primarie, ai servizi sociali, mense ed attrezzature varie, escluse le sedi viarie, è del 20% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti, di cui almeno il 10% deve essere destinata a parcheggio di uso pubblico.

7.4 - La dotazione minima di standard funzionali ai nuovi insediamenti commerciali e direzionali, standard relativi ai parcheggi e verdi primari, ai centri e servizi sociali ed attrezzature varie, è del 100% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti; di tali aree almeno il 50% dovrà essere destinato a parcheggio di uso pubblico.

7.5 - Le aree computabili ai fini degli standard, di cui ai precedenti commi, sono soltanto quelle delle quali siano previsti l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione o l'assoggettamento a servitù di uso pubblico.

7.6 - Le aree di standard, indicate nel progetto di PRG e comprese nella delimitazione del comparto di zona D, non sono computabili ai fini degli standard specifici indicati dagli art. 3 (leggasi 7.3 (1)) e 7.4, ma sono aggiuntivi a quelli.

(1) Il testo originario porta il riferimento all'art. 3, ma si tratta evidentemente di errore materiale; si tenga conto perciò del riferimento all'art. 7.3.

ART. 8 - LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA.

8.1 - Il Piano di Lottizzazione, redatto da tecnico laureato, ha valore e contenuto tecnico di Piano Particolareggiato.

Il P.L. è, normalmente, di iniziativa privata. La Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di redigere P.L. d'ufficio in tutti quei casi che si rendessero necessari (art. 28 della L.U.).

8.2 - Il Piano di Lottizzazione deve rispettare le destinazioni di zona, specificate o consentite dal P.R.G., nonché i relativi indici, rapporti ed allineamenti principali.

8.3 - Per la procedura di approvazione dei P.L. vedasi la L.R. 12-3-1984, n. 14 e, per il contenuto, la deliberazione della G.R. n. 3/38054 del 10-4-1984.

8.4 - Il P.R.G. recepisce i P.L. adottati e/o vigenti, confermando le prescrizioni, i contenuti, le destinazioni d'uso e gli indici colà contenuti.

La lottizzazione non ancora, in tutto o in parte, eseguita, per la parte non ancora realizzata alla data di adozione della Previsione Generale del P.R.G. dovrà uniformarsi, alla sua attuazione, agli standard di legge (L.R. 15-4-1975, n. 51).

ART. 9 - NORME RELATIVE A VINCOLI PARTICOLARI.

9.1 - In apposite tavole (1:5.000 e 1:2.000) sono indicati i perimetri delle zone soggette a vincoli particolari:

- a - aree soggette a vincolo fluviale e lacuale, a norma dell'art. 39 della L.R. 15-1975, n. 51;
- b - zone soggette a vincolo di rispetto cimiteriale;
- c - zone soggette a vincolo di rispetto stradale e ferroviario.
- d - zone soggette a vincolo idrogeologico, a norma del R.D. 30-12-1923, n. 3267.
- e - zona soggetta a vincolo paesaggistico, ex legge 1497/39 e legge 431/85.

9.2 - Le aree comprese nelle fasce di rispetto cimiteriale sono inedificabili a tutti gli effetti.
In esse è ammesso realizzare quanto previsto dall'art. 19.1 delle presenti Norme di Attuazione.

9.3 - Le distanze delle nuove costruzioni dalle strade extra-urbane sono elencate all'art. 10.5 delle presenti norme.

9.4 - E' vietata ogni edificazione, soggetta a C.E., su terreni con pendenza superiore ai 45 gradi.

9.5 - Nessuna edificazione può essere effettuata sopra i corsi d'acqua. Lungo i tratti aperti dei corsi d'acqua, esternamente ai Centri Abitati, nel caso in cui non sia previsto alcun limite dalla tav. 7 di PRG., per i nuovi edifici si dovrà mantenere un distacco minimo dalla sponda (limite esterno del retino di zona) di mt 10,00.
Nei Centri Abitati la distanza dal limite esterno del retino di zona dei corsi d'acqua è quella prevista dalla tav. 7 del progetto di P.R.G.; è ammessa la edificazione a aderenza al limite se non contraria alle Leggi vigenti ed alla salvaguardia del corso d'acqua medesimo.

9.6 - E' assolutamente proibito convogliare acque luride e/o inquinanti in qualsiasi tipo di corso d'acqua.
La distanza minima di fonti inquinanti (depuratori- scarichi di industrie, di allevamenti industriali, di fogne, di posizione di concimaie, ecc.) da qualsiasi tipo di corso d'acqua (lago, torrente, canale, roggia) non deve essere inferiore a mt. 20.00.

ART. 10 - NORME EDILIZIE GENERALI.

10.1 - Le norme che seguono valgono per qualsiasi tipo e destinazione di edifici e per tutte le zone edificabili.

10.2 - DISTANZE DAI CONFINI.

Gli edifici dovranno sorgere, normalmente, in arretrato rispetto ai confini di proprietà. Si potrà costruire a confine od in aderenza ad altri edifici (fatte salve le specifiche indicazioni di zona):

- quando proprietari confinanti si accordino per costruire a confine ed a reciproca aderenza, previa trascrizione del relativo atto;
- quando esista già un edificio a confine sulla proprietà confinante;
- lungo le strade pubbliche, limitatamente alle zone A e B, che risultino edificate in serie continua in misura superiore al 50% dello sviluppo lineare delle strade medesime.

La distanza minima dal confine, esclusi i casi previsti con edificazione a confine, non potrà mai essere inferiore a mt 5,00.

10.3 - DISTANZE TRA EDIFICI.

La distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti non potrà essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto e, comunque, mai inferiore a mt. 10,00.

La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata e qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a mt. 3,00.

10.4 - ALTEZZA DI UN EDIFICIO PROSPETTANTE SU STRADA PUBBLICA.

L'altezza di un edificio prospettante su strada pubblica non potrà mai essere superiore alla larghezza della strada medesima, maggiorata dell'eventuale arretramento dell'edificio da ciglio stradale.

L'arretramento del frontista non potrà, di norma, essere computato, ai fini del calcolo del volume edificabile, salvo che detto arretramento sia stato determinato dall'allargamento della sede stradale, in attuazione del P.R.G., di P.P. o da richiesta della A.C..

10.5 - DISTANZA DALLE STRADE E DALLA FERROVIA.

Fatte salve, specificatamente, le misure previste ed indicate sulle tavole del P.R.G., lungo le strade destinate al traffico veicolare esterno ai Centri Abitati, fuori dalle zone A, B, e D esistenti, i nuovi edifici devono sorgere in arretramento dal ciglio stradale e dallo stesso rispettare le seguenti distanze:

- mt. 40,00 dalla nuova S.S. n. 510 (di progetto) e mt. 30,00 dagli svincoli, ove previsto dalle tavole di Piano;
- mt. 30,00 dalla S.S. n. 510 "Sebina Orientale";

deroga ministeriale;

- mt. 20,00 da tutte le strade Provinciali e Comunali di collegamento tra i Centri Abitati confinanti;

- mt. 5,00 da tutte le strade che non siano di collegamento tra i Centri Abitati confinanti;

Nelle zone A, B, C, F, lungo le strade urbane, con esclusione della viabilità minore fondo cieco o limitata al servizio degli edifici, le distanze minime degli edifici dal ciglio stradale sono così definite:

- mt. 5,00 per le strade di larghezza inferiore od uguale a mt. 8,00;

- mt. 10,00 per le strade di larghezza superiore a mt. 8,00, lungo le strade pubbliche limitatamente alle zone A e B, che non risultino edificate in serie continua in misura superiore al 50% dello sviluppo lineare delle strade medesime;

Nelle zone D, le distanze sono definite agli art. 16.5 e 16.6 (1) delle presenti N.A..

Dovranno comunque essere rispettate le disposizioni contenute nel Decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo Codice della Strada" e Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada" e successive modificazioni.

Lungo il tracciato della linea ferroviaria BRESCIA - EDOLO è vietato costruire o ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, misurarsi in proiezioni orizzontali, minore di metri trenta dal limite della zona occupazione dalla più vicina rotaia, fatti salvi i disposti di cui all'art. 60 del D.P.R. 753/80.

10.6 - TRASFERIMENTO DEI VOLUMI.

Il volume edificabile, risultante dalla applicazione dell'indice di fabbricabilità, può essere trasferito in tutto od in parte su aree contermini che il Piano riconosce edificabili ed omogenee con la destinazione d'uso di zona specifica, od ammessa, nei limiti consentiti dal rispetto delle norme sulle distanze tra gli edifici e dai confini purchè la somma degli indici fondiari delle aree interessate dal progetto non superi la somma degli indici fondiari fissati dal P.R.G..

Il trasferimento, sancito con atto notarile, deve essere trascritto nei registri immobiliari.

10.7 . Nei P.P. e nelle Lottizzazioni Convenzionate, all'interno delle delimitazioni dei specifici comparti urbanistici, potranno essere proposte modifiche agli allineamenti stradali e spostamenti delle aree pubbliche (di standard o non standard) e/o private indicate nelle tavole di azionamento del PRG., a condizione che non se ne diminuiscano le quantità, non ne vengano alterate le destinazioni d'uso e funzionali e non venga modificato il principio urbanistico che ha originato il disegno del P.R.G. (per esempio: la continuità delle aree pubbliche confinanti, l'organicità dei percorsi pedonali, la funzionalità dei verdi e parcheggi primari, il disegno unitario degli interventi edilizi, il tutto congruente con i valori paesaggistici presenti, ecc.).

(1) L'art. 16.6 è stato stralciato in sede di approvazione regionale.

10.8 - PARCHEGGI.

Per ogni nuovo insediamento, per trasformazioni di insediamenti esistenti, e per le trasformazioni d'uso, oltre agli spazi di sosta e parcheggio privato, nella misura minima di 1 mq. ogni 10 mc. di edificio (art. 41 sexies della L.U. aggiornato dalla L. 24 marzo 1989, n° 122), dovranno essere previsti spazi di parcheggio nelle seguenti proporzioni (e con un minimo tale da garantire la sosta di un'autovettura media):

- insediamenti residenziali, minimo mq. 3 ogni 100 mc. di costruzione (art. 7.2.b, N.A.); (1)

- insediamenti che generano affluenza di pubblico (zona F1), minimo il 50% della superficie lorda di pavimento dei nuovi edifici terziari (art. 7.4, N.A.);

- insediamenti produttivi (zone D1 e D2) (2), minimo il 10% della superficie specificatamente destinata a tali insediamenti (art. 7.3, N.A.);

- insediamenti turistico-ricettivi, 10 mq/100 mc di costruzione con un minimo di un posto macchina per camera o unità ricettiva (art. 18.3, N.A.);

Tali parcheggi potranno, in casi eccezionali, non essere compresi nell'area d'intervento, ma potranno essere adiacenti ad essa; comunque, dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria e da questa liberamente accessibili.

Tali parcheggi, di uso pubblico, sono dovuti gratuitamente come opere di urbanizzazione primaria.

I parcheggi pubblici primari potranno anche essere, ad insindacabile giudizio del Consiglio Comunale, realizzati nelle zone di rispetto laterali alle strade (art. 26 L.R., n. 51).

I parcheggi, sia pubblici che privati, dovranno essere realizzati nel massimo rispetto delle alberature esistenti e, ad eccezione di quelli aventi caratteristiche di piazzuola di sosta al servizio della viabilità, dovranno essere pavimentati e prevedere alberature d'alto fusto.

10.9 - ESTETICA DEGLI EDIFICI.

Gli edifici prospettanti su vie, piazze, spazi pubblici o, comunque, visibili, devono corrispondere alle esigenze di decoro edilizio e di un equilibrato inserimento nel paesaggio naturale e storico. A tal fine, sono vietati particolari o materiali costruttivi, di facciata, che si pongano in netto contrasto con la natura del luogo e le caratteristiche naturali, artificiali e storiche degli insediamenti preesistenti.

10.10 - TUTELA DEGLI EDIFICI E DEI MANUFATTI ESISTENTI.

La richiesta di C.E. relativa ad interventi di qualsiasi tipo su edifici e manufatti esistenti, compresi i rustici, le murature in pietra di confine e di sostegno, ecc., dovrà essere accompagnata da rilievi grafici e fotografici, i primi quotati e dettagliati, in modo da documentare ogni particolare dello stato di fatto (cantinati, porticati, volte, solai in legno, ecc.).

(1) L'art. 7.2.b è stato stralciato in sede di approvazione regionale.

(2) I riferimenti alle zone D2 sono stati stralciati in sede di approvazione regionale.

I rustici, le stalle, i fienili, per situazioni eccezionali, potranno essere trasformati sc internamente, pur conservando integralmente le dimensioni, le caratteristiche strutturali ed i materiali esterni ed interni di interesse.

10.11 - TUTELA DEGLI ALBERI ESISTENTI E NUOVE PIANTUMAZIONI.

Sulla planimetria allegata alla domanda di Concessione Edilizia, relativa ai nuclei interventi in zona Ac, B, C1, C2, D1, F1, F3 dovranno essere indicate le posizioni e specie degli alberi esistenti. La C.E. dovrà contenere la prescrizione relativa alle alberature prescritte.

Nei verdi pubblici, lungo i percorsi pedonali, i marciapiedi ed i parcheggi, o possibile, è d'obbligo l'arredo di alberi d'alto fusto, di specie tipiche del luogo.

10.12 - TRASFORMAZIONI D'USO.

Per le trasformazioni d'uso si deve, obbligatoriamente, richiedere la C.E., che può essere concessa solo se le trasformazioni d'uso richieste non contrastino con le specifiche destinazioni di Piano e con la Normativa relativa.

10.13 - ORIENTAMENTO DEI NUOVI EDIFICI.

Per i nuovi edifici è richiesto, di preferenza:

- un orientamento preferenziale in direzione S-E, S-O;
- le pareti esposte a N., N-E, N-O, dovranno essere il più possibile cieche;
- l'isolamento, a termine di L. 30-4-1976, n. 373, dei muri esterni, delle superfici vetrate e dei tetti.

E' consentita la coibentazione esterna degli edifici esistenti senza computare l'aumento di volume che ne deriva; come non sono computabili volumetricamente le nuove serre, vetrate, che potranno essere collocate sulle facciate degli edifici esistenti, al fine di contribuire alla conservazione dell'energia, con una superficie superiore a 1/10 della Su di ogni piano abitabile.

10.14 - INTERVENTI DI FUNZIONALITA' STRADALE.

Ove esistono strade pubbliche con incroci, strettoie e tratti pericolosi al transito, il Sindaco, sentita la C.E., può imporre, al proprietario dell'area e/o edificio tangente a quella sede viaria, un progetto di razionalizzazione funzionale atto ad annullare le pericolosità del transito; e ciò, con intervento sia ad hoc, che in occasione di opere edilizie richieste dal proprietario confinante con quella parte di strada pubblica.

10.15 - NORME SULL'ELIMINAZIONE DELLA BARRIERE ARCHITETTONICHE.

Gli impedimenti fisici comunemente definiti "barriere architettoniche" che costituiscono un ostacolo alla vita di relazione dei minorati dovranno essere eliminati in tutti gli interventi previsti dalla legislazione vigente (L. 30-3-1971, n° 118; D.P.R. 2-12-1978, n° 384; L. 28-2-1986, n° 41; L. 9-1-1989, n° 13; L.R. 20-2-1989, n° 6).

ART. 11 - DIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE.

Il Territorio Comunale è diviso in "zone territoriali omogenee", secondo le seguenti classificazioni:

zona A - agglomerati urbani di valore storico, architettonico ed ambientale. In tale zona sono individuate tre possibilità di intervento in relazione allo stato di valore, di conservazione strutturale, funzionale, morfologico e tipologico degli edifici e dell'ambiente di cui sono parte integrante.

I tre tipi di interventi sono relativi a:

A.a - edifici di valore monumentale e di relazione qualificata con l'intorno;

A.b - edifici che presentano inalterate le proprie caratteristiche originali, non di pregio;

A.c - parti di organismo urbano in condizioni di notevole degrado strutturale ed infrastrutturale e che hanno subito trasformazioni, più o meno integrali;

zona B - parti del Territorio comunale totalmente od in gran parte edificate, comprese nel Centro Abitato.

zona C - parti di Territorio inedificate o scarsamente edificate e destinate alla espansione residenziale, distinte in due sottozone:

C1 - comprende le aree di espansione di iniziativa privata;

C2 - comprende le aree di espansione di iniziativa pubblica, conformemente alla L. 18-4-1962, n. 167 e successive modifiche ed integrazioni.

Nelle zone C1 sono state, inoltre, individuate due possibilità di intervento:

C1.a - interventi edilizi concepiti in organismi unitari accentrati;

C1.b - interventi edilizi di singole unità residenziali, isolate ed unifamiliari;

zona D1 - parti di Territorio interessate ad attività produttive ed ad attrezzature per il deposito di merci in distribuzione e commerciali.

Tale zona è classificata in:

D1.a - interventi di ampliamento o di ristrutturazione funzionale di industrie, laboratori di artigianato produttivo e di deposito per merci in distribuzione e commerciali esistenti in aree urbanizzate;

D1.b - Interventi edificatori relativi a nuove attrezzature per attività produttive di tipo industriale, di artigianato produttivo e di deposito per merci in distribuzione commerciali;

zona E - parti di Territorio da conservare allo stato attuale per le loro caratteristiche naturali, geologiche e per gli usi agricoli.
In tale zona sono consentiti:

- interventi edificatori relativi alla residenza agricola;
- interventi edificatori relativi alle attrezzature agricole;

zone F - parti del territorio destinate alle attrezzature ed impianti infrastrutturali di interesse generale.
La zona è classificata in:

F1 - comprende le aree per la realizzazione delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, relative alla istruzione, al culto, alla cultura, alla assistenza, alla sanità pubblica, ecc..

F2 - comprende le aree necessarie per la realizzazione delle infrastrutture pubbliche di uso pubblico relative alla funzionalità delle strutture residenziali, commerciali, direzionali, culturali, produttive, ecc..
Tali infrastrutture riguardano la realizzazione del parco urbano, del verde attrezzato del quartiere, del verde secondario necessari per gli sports ed il tempo libero e i parcheggi.

F3 - comprende le aree destinate alle attrezzature turistico-ricettive.

F4 - comprende le aree destinate alle attrezzature lacuali.

La divisione del territorio in zone è indicata nella tav. n. 6 di sintesi generale in scala 1:5.000 e nella tav. n. 7 di azionamento e progetto del P.R.G. in scala 1:2.000 mediante differenti segni grafici.

ART. 12 - DESTINAZIONI SPECIFICHE, CONSENTITE OD ESCLUSE.

Per ciascuna zona sono stabilite le destinazioni specifiche, quelle consentite e quelle escluse. E, precisamente:

12.1 - LA RESIDENZA,

è specificamente consentita nelle zone A - B - C1 - C2 - E - F3; nelle zone D ed F1 sono consentite solo le residenze esistenti prima della adozione del P.R.G. ed in esse la realizzazione di nuove residenze è consentita unicamente per il personale di custodia e conduttore.

12.2 - LE ATTIVITA' COMMERCIALI,

sono consentite nelle zone A - B - C - D1 - F3, compatibilmente con la esigenza di non creare disturbo alle funzioni residenziali ed alla imprescindibile condizione che vengano realizzati gli standard di legge (art. 22, L.R. 15-4-1975, n. 51).

12.3 - LE ATTIVITA' PRODUTTIVE,

sono consentite nelle zone D1.

Nelle zone A - B - C sono consentite le attività artigianali al servizio delle necessità locali, compatibilmente con le esigenze di non arrecare disturbo o danno alle funzioni primarie residenziale ed agricola, purchè si provveda alla realizzazione delle attrezzature tecnologiche dis inquinanti, come prescritto dalle leggi vigenti.

12.4 - L'ATTIVITA' PRIMARIA,

è consentita nella zona E; inoltre è ammessa ovunque sino all'attuazione delle destinazioni specifiche previste per ciascuna zona.

Nelle zone A e B sono ammesse le residenze e le attrezzature agricole esistenti, compresi gli allevamenti familiari, se non arrecano pregiudizio all'igienicità delle persone e cose che abitano l'intorno. Eventuali stalle e concimaie presenti nel C.S. e C.A., essendo igienicamente incompatibili con la funzione primaria della residenza, dovranno essere trasferite fuori dal C.S. e C.A. entro e non oltre 10 anni dalla entrata in vigore del P.R.G.

13.3 - ZONA A.b.

Per gli interventi su edifici con inalterate caratteristiche originarie di edilizia spontanea, in zona A.b (individuata nella tav. 7, scala 1:2000, con puntini grossi), è consentito il risanamento con ristrutturazione edilizia, fatto salvo quanto descritto all'art. 13.1 e previ accertamenti dell'ufficio tecnico comunale o della Commissione Edilizia al fine di salvaguardare le componenti di valore esistenti.

Gli interventi sono autorizzati con singola C.E., nel rispetto dei disposti di cui all'art. 17 della L.R. 51/75 e all'art. 4 della L. 28-1-1977, n° 10.

13.3.1 - Nel caso si palesasse la volontà della proprietà o della A.C. di promuovere la ristrutturazione edilizia ed urbanistica del patrimonio urbano esistente, considerate le condizioni di degrado o di insalubrità dello stesso, l'A.C. potrà promuovere lo studio di un Piano Urbanistico Attuativo a' sensi degli artt. 27 e 28 della legge 457/78. Tale Piano dovrà essere conforme alle norme vigenti, secondo la propria specificità, sia nei contenuti che nelle procedure; ed, inoltre, dovrà provvedere alla eliminazione delle sovrastrutture in contrasto con la natura originaria del C.S. e garantire la dotazione delle opere e delle aree di urbanizzazione primaria e, ove è possibile, secondaria, come da art. 8 della L. 6-8-1967, n. 765 e da art. 22 della L.R. 15-4-1975, n. 51.

13.3.2 - Per gli edifici di recente edificazione, in Centro Storico (non coperti da alcun retino nella tav. 7); è consentita previo piano attuativo la demolizione e la ricostruzione in misura del recupero del volume esistente ed in ogni caso non superiore a 3.50 mc./mq.

13.3.3 - Nelle zone A.b per gli edifici esistenti è consentita un'aggiunta "una tantum" del 5% del loro volume per adeguamento igienico-sanitario.

13.4 - ZONE A.c.

Per gli interventi da attuare in organismi urbani che hanno subito nel tempo interventi edilizi che ne hanno alterate le caratteristiche originarie e che, ora, sono in condizione di notevole degrado strutturale, infrastrutturale e che sono privi degli standard urbanistici di legge, sono consentiti la ristrutturazione edilizia e la ristrutturazione urbanistica (R.U.). Tali organismi edilizi sono individuati nella tav. 7 con retino a puntini fini.

13.4.1 - Gli interventi di ristrutturazione edilizia, qualora il recupero non implicasse la ristrutturazione urbanistica, possono avvenire per singoli edifici, per cui gli interventi si uniformano alle norme e procedure prescritte per la zona A.b.

13.4.2 - Gli interventi di ristrutturazione urbanistica devono essere attuati mediante Piani Attuativi Urbanistici a' sensi degli artt. 27 e 28 della legge 457/77 anche per singoli immobili.

I Piani Attuativi, relativi agli interventi di ristrutturazione urbanistica, oltre a salvaguardare la natura della morfologia urbana esistente in sito ed i componenti architettonici ed ambientali sopravvissuti, dovranno garantire la dotazione minima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il Piano Attuativo prefigurerà il nuovo organismo osservando le seguenti norme:

- volumi ed altezze, uguali od inferiori a quelli/e preesistenti, comunque in conformità ai disposti del D.M. 1444/68;
- standard, verde: 10 mq./100 mc. di costruzione; parcheggio: 3 mq./100 mc. di costruzione;

- distanze, dai confini: in aderenza o uguale o superiore a 5,00 mt; dagli edifici: in aderenza o uguale o superiore a 10,00 mt.; dalle strade: allineamento preesistente o un nuovo allineamento che consenta il recupero di una sede stradale adatta a eventuali parcheggi, ove compatibili, pur garantendo la preesistente diversificazione morfologica.

13.4.3 - Resta salvo l'art. 13.3.3 delle presenti norme tecniche di attuazione.

13.4.4 - (stralciato in sede di approvazione regionale).

ART. 14 - ZONA B, DI COMPLETAMENTO.

14.1.1 - Tale zona comprende aree parzialmente edificate comprese nel centro abitato (C.A.).

Le destinazioni d'uso sono:

la residenza, l'istruzione, il culto, gli uffici amministrativi e terziari, la salute pubblica e l'assistenza, la cultura, le professioni, il commercio, i magazzini, l'artigianato di servizio non molesto, l'attività turistico-alberghiera (come da L.R. 8-02-1982, n. 11) ed il ristoro, le attrezzature di servizio e tecnologiche.

Le tipologie ammesse sono:

chiusa e semichiusa, semiaperta ed aperta a schiera, a gradoni, a corte, a maglia continua, ecc..

14.1.2 - Per i lotti di superficie uguale o inferiore a mq. 5000, si assumono le seguenti superfici minime (di uso pubblico al servizio specifico delle residenze):

- verde, 10 mq./100 mc. di costruzione;

- parcheggio, 3 mq./100 mc. di costruzione;

Il parcheggio di cui al precedente alinea è in aggiunta alle superfici di parcheggio privato (in ragione di 1 mq/10 mc di costruzione) previsto dall'art. 41 sexies della L.U. e aggiornato dalla L. 24 marzo 1989, n. 122.

Se la superficie dell'area di intervento, è superiore a mq. 5000, si applica quanto prescritto dall'art. 7.2.a delle N.A..

14.1.3 - Nella zona B sono ammesse le attrezzature industriali, artigianali-produttive, commerciali ed agricolo - rurali, purchè non inquinanti, esistenti alla data di adozione del P.R.G.

Per queste attrezzature, sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo.

14.1.4 - (stralciato in sede di approvazione regionale)

14.1.5 - (stralciato in sede di approvazione regionale)

14.2 - B: DI COMPLETAMENTO.

14.2.1 - L'edificazione di lotti liberi, di superficie inferiore od uguale a mq. 500 avviene con Concessione Edilizia singola; la C.E. dovrà essere rilasciata con procedure ed i contenuti dettati dall'art. 31 della L. 17-8-1942, n. 1150, modificata ed integrata e dall'art. 37 della L.R. 15-4-1975, n. 51 e dall'art. 4 della L. 28-1977, n° 10.

14.2.2 - Per i lotti di superficie superiore a mq. 5000 vige l'obbligo di Piano preventivo di Lottizzazione urbanistica convenzionata, di iniziativa privata o pubblica con le procedure ed i contenuti definiti dalla legislazione urbanistica vigente, dall'art. 8 delle presenti N.A.; mentre per gli standard, vale quanto previsto dall'art. 7.2 delle presenti N.A..

14.2.3 - Il rilascio della C.E. è subordinato al rispetto dei seguenti indici:

- if.: non superiore a 1,50 mc./mq.;
- H.: non superiore a 7,50 mt.;
- n. max. di piani: due, più seminterrato;
- standard: vedi norme art. 14.1.2;
- distanze: dai confini, in aderenza, uguale o superiore a mt. 5,00;
dagli edifici, in aderenza, uguale o superiore a mt. 10,00;
dalle strade, vedi art. 10.5 delle presenti N.A..

14.2.4 - In località RANGO, via Massenzano, n. 19; sul mappale 571, indicato sulla tav. 7 di P.R.G. con quadrato e simbolo VD; è ammesso il cambio di destinazione ai fini residenziali del volume esistente, ora adibito a servizi, ed un suo ampliamento per un totale di 200 mc., a cui aggiungere la volumetria dei due volumi esistenti; ammettendo, nel contempo, la edificazione dei servizi interrati funzionali a quella residenza.

14.2.5 - In località Conche, Via Valdini, sul mappale 52, indicato sulla Tav. 7 di P.R.G. con quadrato e simbolo V.D., è ammessa la realizzazione di mc. 600.

14.3 - B.b: DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.

14.3.1 - (stralciato in sede di approvazione regionale)

ART. 15 - ZONE C: AREE DI NUOVA ESPANSIONE.

15.1 - La edificazione è consentita unicamente in attuazione di Piani Attuativi urbanistici preventivi (P.P. - P.L.), conformemente all'art. 28 della L.U. 17-8-1942, n. 1150, modificata ed integrata.

Il P.A. può essere di iniziativa pubblica o privata.

La cubatura costruibile, all'interno di ogni comparto, va calcolata moltiplicando l'indice di fabbricazione territoriale (it) per la superficie territoriale (St), specifica, di comparto.

Le eventuali aree pubbliche di urbanizzazione secondaria, indicate specificamente (sulla tav. 7, con retino a triangoli ed a vv) all'interno del comparto, non vanno computate ai fini della definizione della St..

Le destinazioni d'uso in questa zona sono: residenza, commercio, professioni ed uffici del terziario, artigianato di servizio non molesto, attrezzature tecnologiche e di ristoro. Le destinazioni funzionali compatibili con la destinazione principale residenziale dovranno essere contenute al massimo nel 20% del volume totale del comparto.

15.2 - Fatta salva la prescrizione per cui nei singoli comparti delle zone C1 e C2 deve essere garantita la inderogabile realizzazione degli standard urbanistici, per il verde ed il parcheggio, di comparto indicati negli elaborati del progetto di P.R.G. (scala 1:2000), nel caso che tali standard fossero inferiori ai 26,50 mq/abitante insediabili nell'area specifica di zona (come da retinatura) o non indicati specificatamente, il P.A. dovrà, comunque, garantire che la superficie effettiva di standards sia quella stabilita dall'art. 7.2.a delle presenti N.A..

La cessione gratuita delle aree di standard deve avvenire all'interno dell'area di intervento.

Tali standard comprendono:

- 10 mq./100mc. di costruzione da attrezzare a verde con percorsi pedonali, giuochi, panchine, ecc.

- 3 mq./100 mc. di costruzione da attrezzare a parcheggio pubblico.

Dagli standard di comparto (26,50 mq/ab) sono esclusi i parcheggi di uso privato previsti dall'art. 41 sexies della L.U. e aggiornato dalla L. 24 marzo 1989, n. 122 (1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione). Vedi anche art. 7.2.a delle N.A..

15.3 - Per entrambe le zone previste, zone C1 e C2, le distanze delle nuove costruzioni dovranno essere:

- dai confini, in aderenza, uguali o superiori a mt. 5,00;

- dagli edifici, in aderenza, uguali o superiori a mt. 10,00;

- dalle strade, vedi art. 10.5 delle presenti N.A..

15.4 - ZONA C1: NUOVE ESPANSIONI.

L'edificazione può avvenire:

1.a - per nuclei compatti, generati da aggregazioni di almeno quattro unità abitative unifamiliari.

Al fine di favorire interventi unitari e coerenti, si dovrà garantire la continuità dei volumi, abitabili e di servizio, e la coerenza tipologica, strutturale e di finitura.

La edificazione deve essere conforme ai seguenti indici:

- if.: non superiore a 1,20 mc./mq.;
- uf.: non superiore a 1/4 di Sf.;
- H.: non superiore a mt. 7,50;
- n. max. dei piani: due, più seminterrato;
- standard: vedi art. 15.2 delle presenti N.A.

C1.b - per edifici singoli ed isolati o collegati tra loro in numero inferiore a quattro unità.

La edificazione deve essere conforme ai seguenti indici:

- if.: non superiore a 0,80 mc./mq.;
- uf.: non superiore a 1/5 di Sf.;
- H.: non superiore a mt. 7,50;
- n. max dei piani: due, più seminterrato;
- standard: vedi art. 15.2 delle presenti N.A..

15.5 - ZONA C2: NUOVE ESPANSIONI DI E.E.P.

La edificazione di edilizia economica - popolare, che dovrà avvenire per nuclei compatti (vedi definizione C1.a) e conforme ai Piani urbanistici esecutivi di Zona, attuazione della Legge 18-4-1962, n. 167 e successive modifiche ed integrazioni.

La edificazione dovrà essere conforme ai seguenti indici:

- if.: non superiore a 1,20 mc./mq.;
- uf.: non superiore a 1/4 di Sf.;
- H.: non superiore a mt. 7,50;
- n. max. dei piani: due, più seminterrato;
- standard vedi art 15.2 delle presenti N.A.

ART. 16 - ZONA D: AREE PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE DI DEPOSITO MERCI IN DISTRIBUZIONE, COMMERCIALI E DIREZIONALI.

quattro
16.1 - Il P.R.G. regola sia le attività produttive esistenti, previste nella zona D1, che le nuove aree di completamento. Queste ultime sono commisurate all'esigenza di trasferire le attrezzature produttive ed inquinanti non compatibili con le condizioni di vita del Centro Storico e del Centro Abitato, oltre all'esigenza di ridurre i fenomeni di pendolarismo e la necessità di promuovere una graduale riorganizzazione funzionale del settore, in conformità alle vigenti leggi (art. 21, L.R. n. 51).

16.2 - (stralciato in sede di approvazione regionale)

16.3 - Nelle zone D1 sono ammessi gli uffici direzionali legati all'attività produttiva insediata e la residenza per il personale di custodia e del conduttore.

r nuclei
Zona, in
ioni.
Gli indici di utilizzazione fondiaria previsti sono onnicomprensivi, sono, cioè, relativi alle attrezzature, agli uffici direzionali ed alle residenze ammesse.

In tutte le zone produttive (D1) gli impianti dovranno adeguarsi alle "Norme per la disciplina degli scarichi delle acque di rifiuto" contemplate nella L.R. 19-8-1974, n. 48 ed a tutte le altre Leggi o Regolamenti che disciplinano gli inquinamenti di ogni tipo.

Gli impianti di depurazione dovranno avere una distanza minima dai confini di mt. 5,00 e di mt 10,00 dalle strade di servizio; inoltre, dovranno osservarsi le distanze dalle altre strade, come da art. 10.5 delle presenti N.A..

16.4 - Le zone D1 si articolano nelle seguenti sottozone:

- D1.a, in cui sono ammesse le attività produttive industriali, artigianali, di deposito merci in distribuzione, commerciali e direzionali legate all'attività produttiva insediata ESISTENTI;

- D1.b, in cui sono ammesse le attività come nella zona D1.a, ma di PROGETTO.

16.5 - D1: Gli interventi edificatori sono articolati:

D1.a - sono ammesse opere di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di ampliamento e di nuova costruzione. Questi interventi si attuano con singola C.E., i contenuti della quale dovranno essere conformi alla seguente normativa:

- uf.: superficie coperta max. non superiore al 55% di Sf.;
- H.: non superiore a mt. 7,00;
- D.: dai confini, in aderenza, superiore o uguale all'altezza dell'edificio e non inferiore a mt. 5,00;
dagli edifici, in aderenza, superiore od uguale a mt. 10,00;
dal ciglio stradale, non inferiore a mt. 10,00;
dall'asse stradale, non inferiore a mt. 14.

Nei due comparti produttivi **D1.a** posti nelle immediate adiacenze del centro storico di Sale (in Via Regina Margherita e in Via Mazzini), fermi restando i parametri di cui sopra, l'altezza massima dei fabbricati, comprendendo anche eventuali volumi tecnici, non potrà essere superiore a quella degli edifici esistenti.

D1.b - La richiesta della C.E., per la edificazione di attrezzature produttive di PROGETTO, può avvenire anche per il trasferimento di quelle inquinanti e non compatibili con le condizioni di vita del C.S. e C.A..

La C.E. potrà essere rilasciata solo dopo la approvazione del preventivo Piano di Lottizzazione urbanistica Convenzionata.

I contenuti del P.L. e della C.E. dovranno essere conformi alla seguente normativa:

- uf.: superficie coperta max. non superiore al 55% di Sf.;
- H.: non superiore a mt. 7,00;
- D.: dai confini, in aderenza, superiore od uguale a mt. 5,00;
dagli edifici, in aderenza, superiore o uguale a mt. 15,00;
dal ciglio stradale, non inferiore a mt. 15,00;
dall'asse stradale, non inferiore a mt. 20,00;
- standard: vedi art. 7.3 e 7.4 delle presenti N.A.

16.6 - D2: (stralciato in sede di approvazione regionale)

ART. 17 - ZONA E: AGRICOLA-RURALE E BOSCHIVA.

17.1 - In questa zona, primariamente, devono essere garantite la conservazione, il recupero, il risanamento e la rivitalizzazione dell'ambiente colonizzato, comprese le infrastrutture d'acqua irrigua e le attrezzature edilizie rurali, le cascine (attrezzature ed infrastrutture), di interesse tipologico originario. Le cascine, costruite prima del 1° gennaio 1920, sono considerate, a tutti gli effetti tipologici e morfologici, comprese le aree di pertinenza ambientale, in zona **Ab**: gli interventi edilizi dovranno uniformarsi alle N.A. di quella zona (art. 13.3 N.A.).

La destinazione d'uso di questa zona è l'attività produttiva agricola-rurale.

Gli interventi edilizi sono articolati in:

17.2 - RESIDENZA AGRICOLA.

Sono confermate le residenze agricole esistenti ed ammesse nuove residenze agricole a condizione che siano ad uso di abitazione di coltivatori diretti, proprietari, affittuari, mezzadri, coloni, dipendenti dell'azienda e di imprenditori a titolo principale.

Gli interventi edilizi si attuano con singola C.E., in conformità alla L.R. 7-6-1980, n. 93 e seguenti norme:

- if.: 0,03 mc./mq.;
- H.: non superiore a mt. 7,50;
- n. max. di piani: due;
- D.: vedi art. 17.4 delle presenti N.A..

17.3 - ATTREZZATURE ED INFRASTRUTTURE PRODUTTIVE: ESISTENTI E DI PROGETTO.

Sono confermate le attrezzature rurali esistenti ed ammesse nuove attrezzature.

Gli interventi edilizi dovranno essere conformi alla seguente normativa:

- uf.: inferiore od uguale al 10% della Sf. aziendale;
- uf.: inferiore od uguale al 40% della Sf. aziendale, per le serre;
- H.: vedi art. 17.4;
- D.: vedi art. 17.4 delle N.A..

Sono ammessi vivai nelle zone specifiche.

17.4 - NORME TECNICHE SPECIFICHE.

Distanze minime delle ATTREZZATURE:

- dalle strade comunali, esterne ai Centri abit., mt. 20,00; e mt. 10,00 dalle strade contornate e specificate sulle tav. N. 6 e N. 7 del P.R.G.;
- dalle strade vicinali, mt. 10,00;
- dai confini, mt. 5,00;
- dalla delimitazione del C.S. e del C.A., mt. 10,00;
- della stalla dalla abitazione, mt. 15,00;
- della porcilaia dall'abitazione, mt. 20,00;

- della concimaia dall'abitazione, mt 20,00;
- della concimaia dal pozzo-serbatoio, mt. 20,00;
- dai torrenti: valle di Fontane, valle del Saletto, valle del Portazzolo e di S.Pietro, mt. 15,00;
- dagli alvei: valle di Vigolo, vallicello Carebbio e Cigolino, valle Averna, mt. 10,00;
- dal lago: come indicato dalle tav. n. 6 e n. 7 del P.R.G..

Distanze minime delle STRUTTURE RESIDENZIALI:

- dalla strada comunale, mt. 10,00;
- dalla strada vicinale, mt. 5,00;
- dai confini, mt. 5,00;
- dagli edifici esistenti, mt. 10,00 o in aderenza;

Le altezze dei nuovi edifici non potranno superare:

- per le residenze, mt. 7,50;
- per le attrezzature di deposito, mt. 8,00;
- per i silo, mt. 15,00;
- per le porcilaie ed allevamenti di piccoli animali, mt. 4,00;
- per le stalle, mt. 5,50;
- per le stalle, con fienile sovrapposto, mt. 7,50;
- per le serre, mt. 5,50, misurati al colmo della copertura;

Per i locali esistenti, nella struttura residenziale della cascina originaria, l'altezza interna dei locali abitativi esistenti può essere conservata.

17.5 - Nelle aree boschive, a pascolo o a prato-pascolo permanente, è ammessa l'abitazione dell'imprenditore, con un indice fondiario di 0,01 mc./mq., con un massimo di mc 500 per azienda.

L'altezza dell'edificio non potrà superare i mt. 4,50.
Per le distanze, vedi l'art. 17.4 delle N.A..

Per gli interventi diretti alla realizzazione di rimboschimenti, allo sviluppo della silvicoltura ed arboricoltura da legno, per le opere di sistemazione idraulica, idraulico-agrario-forestale e di conservazione del suolo e per opere di incremento-valorizzazione tecnico-economica del patrimonio silvo-pastorale, vedasi la L.R. 5-4-1976, n. 8; per il taglio dei boschi, vedasi la L.R. 15-4-1975, n. 51, art. 41.

17.6 - SERRE-VIVAI.

Le attrezzature produttive per le colture specializzate possono utilizzare un rapporto massimo di copertura del 40% della intera superficie aziendale.

L'altezza delle attrezzature non potrà superare i mt. 4,50.

La distanza dai confini e dalle strade non potrà essere inferiore a mt. 5,00, fatte salve altre distanze di salvaguardia previste dal Piano.

17.7 - AGROTURISMO.

E' ammessa la trasformazione d'uso, parziale o totale, di attrezzature agricole (le cascine) in attrezzature ricettive per l'uso agro-turistico.

Le nuove trasformazioni d'uso dovranno avere i requisiti di legge ed essere realizzate con preventiva C.E..

17.8 - EDIFICI DI RESIDENZA NON AGRICOLA, SERVIZI ED ATTREZZATURE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE, IN AREA AGRICOLA.

Gli edifici di residenza non agricola, servizi ed attrezzature per attività produttive, esistenti in area agricola alla adozione del P.R.G., sono confermati compatibili con il contenuto generale del P.R.G. stesso.

In essi sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia e di eventuali ampliamenti, ove ritenuti indispensabili, solo finalizzati alla attuazione dei servizi igienici e tecnologici-funzionali mancanti; tali ampliamenti non potranno, comunque, superare il 20% della superficie utile lorda (Sul).

17.9 - EDIFICI DI RESIDENZA NON AGRICOLA, IN AREA AGRICOLA, IN FASE DI ATTUAZIONE ALLA ADOZIONE DEL P.R.G..

I sotto identificati edifici di residenza non agricola, con Concessioni Edilizie (C.E.) conformi al vigente PRG., a cui dovranno attenersi sino al completamento dei lavori previsti, C.E. rilasciate prima della adozione della attuale Revisione Generale del PRG., sono, da questa, recepiti e confermati.

Essi sono identificati dalle seguenti C.E.:

- C.E. 19-10-1991, n° 33/91, mappale 797, titolare Faccoli Margherita;
- C.E. 25-11-1991, n° 110/91, mappale 3782, titolare Gaspari Benedetto;
- C.E. 23-1-1992, n° 108/91, mappale 1350, titolare Picchi Pietro.

ART. 18 - ZONA F.

Tale zona si articola in zona F1 e zona F2.

18.1 - ZONA F1: ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO.

Sulle aree, comprese nella zona di cui al titolo, l'edificazione è consentita per edifici ed impianti pubblici e/o destinati a finalità di carattere pubblico.

Gli edifici e gli impianti destinati all'uso pubblico, appartenenti a privati cittadini, sono ammessi, previa la preventiva approvazione del Consiglio Comunale; queste aree concorrono alla dotazione complessiva di standard urbanistici a' sensi dell'art. 22 della L.R. 51/75, conseguentemente si richiama quanto contenuto nell'art. 7.5 delle presenti norme.

Gli edifici e gli impianti di interesse pubblico (di proprietà pubblica e privata) sono quelli destinati a finalità di carattere generale; quali quelli destinati: all'istruzione, al culto, alla cultura, all'assistenza, alla sanità ed alla salute pubblica, a centri civici ed amministrativi, al tempo libero, ad attrezzature sociali per le zone industriali, ad attrezzature speciali, impianti tecnologici, autorimesse pubbliche e di uso pubblico, alla stazione delle FF.S., autolinee, ecc.

E' ammessa la residenza del personale di custodia e del conduttore.

Il rilascio della C.E. è subordinato al rispetto dei seguenti indici, così diversificati:

F1.a - per attrezzature pubbliche, appartenenti ad Enti Pubblici:

- if.: non superiore a 2,50 mc./mq. di St.;
- H.: non superiore a mt. 12,50;
- n. max. piani: tre;
- D.: dai confini, non inferiore a mt. 5,00;
dagli edifici, non inferiore a mt. 10,00;
dal ciglio stradale, vedi art. 10.5 N.A.;
dall'asse stradale, vedi art. 10.5 N.A..

F1.b - per attrezzature di uso pubblico, appartenenti a privati cittadini ed associazioni:

- if.: non superiore a 1,50 mc./mq.;
- H.: non superiore a mt. 10,00;
- n. max piani: tre;
- D.: vedi F1.a.

F1.c - per l'attuazione di attrezzature tecnologiche speciali:

- if.: non superiore a 0,15 mc./mq. di St.;
- H.: in rapporto alle specifiche esigenze;
- D.: dai confini, mt. 15,00;
dagli edifici, mt. 20,00;
dal ciglio stradale, mt. 15,00.

18.2 - ZONA F2: INFRASTRUTTURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO.

Sono le zone previste per la realizzazione delle infrastrutture pubbliche e/o di uso pubblico, relative alle necessità residenziali, commerciali, direzionali, culturali, produttive, ecc..

Esse riguardano la realizzazione del parco urbano, del verde attrezzato di quartiere e del verde necessari per gli sports, la ricreazione ed il tempo libero; riguardano, pure, la realizzazione delle infrastrutture di sosta e dei parcheggi pubblici.

18.2.1 - E' vietata ogni costruzione anche a carattere provvisorio o precario, non compatibile con la destinazione di zona. Sono ammesse le attrezzature di servizio alle infrastrutture, preferibilmente interrate.

La edificazione è regolamentata come segue:

- if.: non superiore a 0,20 mc./mq.;
- H.: non superiore a mt. 6,00;
- D.: vedi art. 10.2, 10.3, 10.5 delle presenti N.A.;
- La superficie coperta, l'altezza, la cubatura di stadio, palestre, piscine coperte e di altre attrezzature speciali per gli sport, sono escluse dalle norme su indicate e sono definibili di volta in volta.

18.3 - ZONA F3: ATTREZZATURE TURISTICO-RICETTIVE.

Comprende aree destinate ad attrezzature turistico-ricettive esistenti e di progetto, gestite da una impresa offrente al pubblico servizi di ospitalità. Tali attrezzature devono corrispondere ai requisiti dell'art. 4, L.R. 8-2-1982, n. 11 e successive modifiche ed integrazioni.

In tale zona deve essere garantita la salvaguardia, la conservazione ed il recupero qualitativo delle componenti ambientali in funzione dell'uso pubblico e delle specificità dei singoli siti.

Gli standard di zona dovranno essere conformi a quanto specificato all'art. 7.2.a e 7.4 delle N.A..

Sono ammessi negozi, compatibilmente con le previsioni del Piano Commerciale ed attrezzature per il tempo libero e gli sport compatibili.

La zona si articola in:

- F3.a, attrezzature turistico-ricettive esistenti;
- F3-b, attrezzature turistico-ricettive di progetto;
- F3.c, campeggi.

18.3.1 - ZONA F3.A

F3.a - E' ammessa la residenza del titolare, del gestore dell'impresa e del personale addetto ai servizi.

E' consentita, con C.E., la ristrutturazione edilizia, la ricostruzione e l'ampliamento relativo ad adeguamenti funzionali al fine di migliorarne i servizi per un indice fondiario non superiore a 1,50 mc./mq. ed una altezza non superiore a 7,50 mt. per un n. di due piani per gli edifici che stanno a monte della attuale S. n. 510 Sebina Orientale e un'altezza non superiore a mt. 7,00 per un n. di due piani per gli edifici che stanno a lago della attuale S. n. 510 Sebina Orientale.

Sono consentiti interventi di adeguamento alle vigenti norme di sicurezza, indipendentemente dall'if. massimo ammesso.

Nel caso di ristrutturazione edilizia, ricostruzione ed ampliamento, dovranno essere realizzati parcheggi, riferiti alla volumetria complessiva dell'edificio, in ragione di un posto macchina per ogni camera, salvo quantità maggiori se previste da specifiche leggi.

Per la ricostruzione e l'ampliamento dovranno essere osservate le seguenti distanze:

- dai confini: in aderenza, uguale o superiore a mt. 5,00;
- dagli edifici: in aderenza, uguale o superiore a mt 10,00;
- dalle strade: vedi l'art. 10.5 delle N.A..

F3.a1 - In località Portole, mapp. 1967, ed indicato in planimetria di PRG con a.1, è ammesso un ampliamento del fabbricato esistente per una volumetria massima di 1500 mc. in aggiunta a quella esistente, rispettando i seguenti parametri:

- H.: non superiore a 7,50 mt.;
- n° dei piani: due;
- distanze: dai confini, non inferiore a mt. 5,00;
dalle strade, vedi art. 10.5 delle N.A..

18.3.2 - ZONA F3.b

F3.b - E' ammessa la residenza del titolare, del gestore della impresa e del personale addetto ai servizi.

L'edificazione dovrà avvenire per nuclei compatti, previa l'approvazione di un Piano Attuativo (P.L.) unitario esteso all'intero ambito.

La edificazione dovrà essere conforme ai seguenti indici:

- if.: non superiore a 1,50 mc./mq.;
- H.: non superiore a 7,50 mt.;
- n. dei piani: due;
- parcheggi: 10 mq./100 mc. di costruzione, con un minimo di un posto macchina per camera o unità ricettiva;
- standard: vedi art. 7.2.a e 7.4 delle N.A., da reperire interamente all'interno del comparto;
- distanze: dai confini, non inferiore a mt. 5,00;
dagli edifici, non inferiore a mt. 10,00;
dalle strade, vedi l'art. 10.5 delle N.A.

In tale zona sono ammessi edifici residenziali, con tipologia turistico-ricettiva, nella misura massima del 30% della volumetria derivante dalla applicazione dell'if. all'area di P.L..

In questo caso, per la parte residenziale, dovranno essere garantiti:

- parcheggi di uso pubblico, 5 mq/100 mc di costruzione, con un minimo di un posto macchina per unità ricettiva.

Nel lotto situato in prossimità del "Palazzo Martinengo", tra la strada statale e la ferrovia, caratterizzato dalla sigla "V.D." (volume definito) sono ammessi, fermi restando gli altri parametri sopra indicati, un volume massimo pari a 600 mc e un'altezza massima pari a 4,50 mt.

F3.b1 - In località Casai di Portole, nell'ambito del comparto indicato in planimetria di PRG con b1, con l'area interessata contornata da tratteggio di P.L.; è ammessa la realizzazione di:

- un albergo e ristorante per un volume non superiore a 3.000 mc. con annesso verde attrezzato con tennis, piscina e giuochi;
- un campeggio, attrezzato a piazzuole e servizi igienici, per una superficie non superiore a 3.000 mq.

La C.E. dovrà essere preceduta da Piano Attuativo (P.L.) che organizzerà, organicamente e funzionalmente, le varie attrezzature nel più attento rispetto delle valenze del sito e dei valori paesaggistici.

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

- H.: non superiore a 7,50 mt.;
- n° dei piani: due;
- parcheggi (albergo): 10 mq/100 mc di edificio, con un minimo di un posto macchina per camera;
- standard: vedi art. 7.2.a e 7.4 delle N.A., da reperire interamente all'interno del comparto;
- distanze: dai confini, non inferiore a 5,00 mt.;
dagli edifici, non inferiore a 10,00 mt.;
- dalle strade, vedi art. 10.5 delle N.A.

Le volumetrie ammesse devono essere concentrate all'interno del perimetro individuato nella Tav. 7 (azzonamento 1:2000) con la scritta "Allocazione volumi".

F3.b2 - In località Portole, nell'ambito del comparto indicato in planimetria di PRG con b2 e con l'area interessata contornata da tratteggio fine e vincolata a P.L., è ammessa la realizzazione di:

- un albergo e ristorante per un volume non superiore a 3.000 mc con annesso verde attrezzato;
- un aumento della superficie abitabile della struttura esistente sino ad un massimo di 80 mq netti, da destinarsi all'alloggio del conduttore dell'attività alberghiera.

La C.E., preceduta dal Piano Attuativo (P.L.), dovrà essere conforme ai seguenti parametri:

- H.: non superiore a 7,50 mt.;
- n° piani: due;
- parcheggi: 10 mq/100 mc di edificio, con un minimo di un posto macchina per camera;
- standard: vedi art. 7.2.a e 7.4 delle N.A., da reperire interamente all'interno del comparto;
- distanze: dai confini, non inferiore a 5,00 mt.;
- dagli edifici, non inferiore a 10,00 mt.;
- dalle strade, vedi art. 10.5 delle N.A.

Le volumetrie ammesse devono essere concentrate all'interno del perimetro individuato nella Tav. 7 (azzonamento 1:2000) con la scritta "Allocazione volumi".

F3.b3 - In località Portole, nell'ambito del comparto indicato in planimetria di PRG con b3 e con l'area interessata contornata da tratteggio fine e vincolata a P.L., è ammessa la realizzazione di:

- un albergo e ristorante per un volume non superiore a 2000 mc, con annesso verde attrezzato con tennis, piscina e giuochi.

La C.E., preceduta da piano attuativo (P.L.), dovrà essere conforme ai seguenti parametri:

- H.: non superiore a 7,50 mt;
- n° piani: due
- parcheggi: 10 mq/100 mc. di edificio, con un minimo di un posto macchina per camera;
- standard: vedi art 7.2.a e 7.4 delle N.A., da reperire interamente all'interno del comparto;
- distanze: dai confini, non inferiore a 5,00 mt.;
dagli edifici, non inferiore a 10,00 mt.;
dalle strade, vedi art. 10.5 delle N.A..

Le volumetrie ammesse devono essere concentrate all'interno del perimetro individuato nella Tav. 7 (azzonamento 1:2000) con la scritta "Allocazione volumi".

I piani attuativi individuati in azzonamento dovranno essere studiati, per comparto, unitariamente, localizzare negli ambiti evidenziati le nuove strutture insediabili con le relative attrezzature di servizio nonché gli standard urbanistici, e prevedere la conservazione e salvaguardia dello stato di fatto dei luoghi mediante interventi di manutenzione e ripristino delle essenze arboree tipiche dei luoghi, sulle rimanenti aree, che non dovranno in alcun modo essere interessate da opere edilizie o movimenti di terra.

18.3.3 - ZONA F3.c

F3.c - Nei campeggi sono ammesse le attrezzature di servizio funzionali alla specificità del servizio di ospitalità fornito; quali, ristoro, igieniche, ricreativo-sportive e tecnologico-infrastrutturali.

Il rilascio della C.E. è subordinato al rispetto dei seguenti indici ed alla predisposizione di un piano attuativo laddove evidenziato in azzonamento che dovrà prevedere il reperimento delle relative aree a standard:

- if.: non superiore a 0,30 mc./mq.;
- H.: non superiore a 4,50 mt.;
- distanze: dai confini, uguale o superiore a mt. 5,00;
dagli edifici, uguale o superiore a mt. 10,00;
dalle strade, vedi l'art. 10.5 delle N.A.;
- dal lago, uguale o superiore a mt. 20,00.

L'ambito contrassegnato con la sigla "P.L." in località "Portole" è assoggettato all'obbligo di pianificazione attuativa unitaria.

18.4 - ZONA F4: ATTREZZATURE LACUALI.

E' una zona destinata alle attrezzature balneari ed all'esercizio degli sport nautici compresi, ove indicato con simbolo specifico, le infrastrutture ed attrezzature di attracco turistico.

Sono ammesse attrezzature direzionali, di ritrovo, di servizio, di ristoro, igieniche, ricreativo-sportive, tecnologiche ed eventuali opere di rimessaggio.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento, ricostruzione, mantenendo: l'altezza e le distanze esistenti ed ammettendo un eventuale aumento di volumetria pari al 20% dell'esistente volume.

Il rilascio della C.E. per i nuovi edifici è subordinato al rispetto dei seguenti indici:

- if.: non superiore a 0,20 mc./mq.;
- if.: non superiore a 0,50 mc./mq. della area di comparto, per opere di rimessaggio;
- H.: non superiore a mt. 4,50 (mt 5,00 per le attrezzature di rimessaggio);
- n. di piani: uno;
- parcheggi: adeguati alle attrezzature realizzate e secondo le loro destinazioni d'uso;
- distanze: dai confini, in aderenza, uguale o superiore a mt. 5,00;
 - dagli edifici, in aderenza, uguale o superiore a mt. 10,00;
 - dalle strade, in aderenza se l'altezza dell'edificio non supera di mt. 1,00 il piano stradale; uguale o superiore a mt. 6,00 per le altre collocazioni e per le opere di rimessaggio;
 - dal lago, uguale o superiore a mt. 10,00.

ART. 19 - NORME PARTICOLARI.

19.1 - VERDI DI RISPETTO.

Nelle aree a vincolo cimiteriale e stradale è vietata ogni costruzione, anche a carattere provvisorio. È ammessa, in casi eccezionali, da giustificare, la costruzione di impianti di interesse ed uso pubblico (quali per es. cabine ENEL e SIP), a titolo precario. Essi dovranno essere collocati ad una distanza dal ciglio stradale non inferiore a 5,00 mt..

Le aree comprese entro tali fasce di rispetto, con l'esclusione di quella cimiteriale, conservano la edificabilità laddove prevista nelle tavole di azionamento, ma l'edificazione dovrà essere collocata fuori tali limiti.

Per gli edifici esistenti all'interno di tali fasce potranno essere consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Nelle fasce di rispetto stradale potrà essere consentita, a titolo precario, la costruzione di impianti per la distribuzione di carburante secondo le disposizioni della norma specifica (art. 19.8).

Le aree di rispetto cimiteriale possono essere utilizzate per verdi-giardini pubblici e parcheggi.

Le aree di rispetto hanno le seguenti profondità:

- S.S. n. 510 "Sebina Orientale", tratti esterni al C.S., C.E. e C.A., mt. 30;
- S.S. n. 510 di progetto, mt. 40, e dagli svincoli mt. 30. Le previsioni contenute nelle tavole di P.R.G. e riguardanti il tracciato della nuova S.S. 510 e relativi svincoli hanno valore puramente indicativo, acquistando viceversa valore prescrittivo le planimetrie allegate al progetto relativo al 5° lotto (tratto Iseo-Pisogne, tronco Pilzone-Marone), approvato con procedura di intesa Stato-Regione a' sensi dell'art. 81, 3° comma, del D.P.R. 24 luglio 1977 n. 616, di cui alla deliberazione della Giunta Regionale n. 48821 del 30-11-1989 ed all'autorizzazione all'esecuzione dei lavori del Ministero dei Lavori Pubblici in data 2-3-1990.
- Ferrovià, mt. 30, salvo deroga ministeriale;
- Strade Comunali, esterne ai C.S., C.E. e C.A., mt. 10;
- Cimitero, dalla cinta mt. 50.

19.2 - VERDI PRIVATI.

In queste aree, a parco, giardino, orti, è perseguita la valorizzazione e la conservazione della flora esistente.

Non sono concesse nuove costruzioni.

Sono ammessi restauri, risanamenti conservativi, ristrutturazioni interne degli edifici esistenti, con un aumento volumetrico del 5% per i servizi.

È ammessa l'edificazione di garage sotterranei, di sistemi di distribuzione esterni (scale, ballatoi).

Si conferma ed è ammessa la riedificazione di garage e ripostigli esistenti nei verdi privati delle zone A e B, collocati in unità organica con l'edificio principale, indipendentemente dalle distanze dai confini od edifici vicini fissate dalle norme specifiche od altre vigenti; se ne conferma la riedificazione che dovrà rispettare i volumi e le superfici coperte e le destinazioni d'uso esistenti.

Sono consentiti gli interventi di sistemazione, conservazione e miglioramento delle suddette pertinenze esterne, ivi compresa la costruzione di piscine, campi da tennis, bocce, ed altre tipiche attrezzature legate al verde privato, dimensionate in relazione al criterio di stretta pertinenzialità, a condizione che tali strutture non siano coperte e non comportino l'abbattimento di essenze arboree pregiate.

Gli edifici esistenti in zona a Verde Privato con destinazione diversa da quella residenziale, possono essere sottoposti agli interventi elencati nel precedente terzo comma.

19.3 - PARCHEGGI.

Sono i parcheggi pubblici, di urbanizzazione secondaria, al servizio dei C.S., dei C.A. ed agglomerati urbani in genere, del tempo libero e delle attività produttive.

In tali aree è vietata ogni costruzione, anche a carattere provvisorio.

I parcheggi sono a quota stradale od a quota inferiore (questi possono essere a più piani).

19.4 - STRADE .

Le strade primarie del territorio comunale sono classificate in:

- a - Strada Statale n. 510 "Sebina Orientale", a lago;
- b - Strada Statale n. 510 alta, di progetto;
- c - Strada panoramica da Distone a Massenzano;
- d - Strada Comunale da Marasino a Portole;
- e - Strada Comunale da Riva a Maspiano-Gandizzano;

Le nuove strade di progetto a servizio dei nuclei urbani dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- tipo A, sez. minima mt. 6,00, con marciapiede di mt. 1,00 per una sez. tot. di mt. 7,00: strade primarie di lottizzazione;
- tipo B, sez. minima mt. 6,00: strade di collegamento;
- tipo C, sez. minima mt. 5,00: strade di servizio, secondarie.

La nuova strada di arroccamento in località "Filanda" (mappali n. 609, 1506) dovrà essere oggetto di approfondito studio del tracciato in fase attuativa, vincolato alla massima cura dell'inserimento nell'orografia del sito.

Le nuove strade pedonali dovranno avere una sez. minima di mt. 2,50.

19.5 - CORSI D'ACQUA.

Tutte le aree di pertinenza dei corsi d'acqua, individuate nelle tavole dello stato di fatto e di progetto, sono destinate solo alle opere di sistemazione idrogeologica (manufatti e piantumazioni). In esse è vietata la costruzione di edifici; è ammessa la edificazione di supporto a strade veicolari e pedonali.

19.6 - LIMITI DI AREA EDIFICABILE-ALLINEAMENTI.

Indicano il limite sul quale si devono attestare le edificazioni per ottenere allineamenti uniformi all'interno di zone edificabili od edificate.

19.7 - DELIMITAZIONE DI PIANI ESECUTIVI.

Indica la porzione di territorio che deve essere oggetto di un Piano di Lottizzazione unitario.

Le aree pubbliche comprese in tale delimitazione devono essere cedute al Comune in sede di Convenzione Urbanistica.

19.8 - DISTRIBUTORI DI CARBURANTE.

L'impianto di nuove stazioni di distribuzione di carburante o di semplici distributori, è ammesso esclusivamente su aree adeguatamente dimensionate ed in posizione tale da non arrecare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale, nè da essere disdicevole all'ambiente ed al decoro cittadino.

Non sono ammessi nuovi impianti su suolo pubblico, compresi i marciapiedi ed i percorsi pedonali, nè su aree private di pertinenza di edifici esistenti.

In via precaria, possono essere ammessi nuovi impianti sulle fasce di rispetto a lato delle strade.

Gli impianti per distribuzione di carburante e le relative costruzioni funzionali (chioschi, magazzini, servizi igienici, ecc., con esclusione di abitazioni, negozi od altre attività commerciali), sono ammessi nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti:

- rapporto di copertura: massimo 1/20;
- indice di densità fondiaria: 0,10 mc./mq.;
- altezza massima: 5,00 mt.;
- distanza dai confini: minimo 5,00 mt.;
- arretramento dal filo stradale: minimo 10,00 mt..

L'Amministrazione Comunale potrà chiedere distanze minime tra impianti di distribuzione carburanti situati lungo la stessa strada, nonchè distanze minime dagli incroci, ferma restando l'osservanza delle leggi regionali e delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti medesimi.

Non sono ammessi impianti di distribuzione carburanti nel Centro Storico e nelle strade residenziali di quartiere.

Le autorizzazioni alla installazione di impianti per la distribuzione di carburanti e le concessioni edilizie per le relative costruzioni accessorie debbono considerarsi di natura precaria e possono essere revocate in ogni momento per motivi di interesse pubblico.

19.9 - MISURAZIONE DELLE AREE.

La misurazione delle aree inserite nelle tavole di P.R.G. sono da intendersi come indicative. Fanno fede le misurazioni eseguite in loco.

19.10 - CONTRASTI CON IL R.E.

Le presenti Norme integrano il Regolamento Edilizio e sostituiscono quanto in esso contenuto che sia in contrasto con le Norme medesime.

19.11 - AREE DEMANIALI.

Nelle aree di proprietà demaniale è fatto divieto assoluto di edificazione, nè si può utilizzare la cubatura e concentrarla su aree di proprietà.

Tutte le zone di proprietà demaniale sono da intendersi destinate a servizi pubblici quand'anche, per errore grafico nell'azonamento, abbiano diversa destinazione.

L'edificazione su tali aree sarà concessa solo qualora si tratti di opere di dichiarata utilità pubblica o di pubblico interesse o, comunque, oggetto di servitù pubblica, pubblica e/o privata, o di concessione demaniale.

19.12 - RECUPERO FUNZIONALE ED AMBIENTALE DELLE STRADE CARRAIE.

Il ricco sistema infrastrutturale della viabilità carraia esistente su tutto il territorio comunale, costituendo una importante componente paesaggistica e di fondamentale supporto alle attività turistiche e di tempo libero, oltre che di servizio all'attività rurale e silvo-pastorale, deve essere salvaguardato e recuperato all'uso originario e pedonale.

In ogni occasione dovranno essere attuati interventi di restauro e di risanamento conservativo, sia del piano viario, che dei muri in pietra di delimitazione della sede.

19.13 - LE NUOVE PIAZZE.

19.13.a - Il piano individua e recepisce la inderogabile e primaria finalità di rivitalizzare, nella qualificazione operata tramite nuovi interventi di poli urbani, il tessuto abitato esistente nei suoi molteplici aspetti: spaziali, ambientali, sociali e di servizio. La nuova struttura urbana, programmata, è la "piazza", concepita come spazio comunitario, pedonalizzato, che trova la sua naturale collocazione (nel C.S., nel C.A. od in aree a quelle tangenti e strettamente interrelate) in siti ritrovati e significativi per la loro possibilità di riesprimere un loro rinnovato, specifico, genuino Genius Loci.

La struttura di queste Piazze, la cui progettazione compete all'Ente Comunale, che valuterà caso per caso, in coerenza con la natura morfologico-paesaggistica di quell'ambiente specifico, se attrezzare le Nuove Piazze con edifici oppure, semplicemente, organizzarle con verde e piani di utilizzo pedonale. Dovrà, inoltre, recepire ogni significativa valenza e relazione ambientale, chiaramente presente od "in nuce": dislivelli, come struttura orizzontale del nuovo spazio comunitario; articolazioni spaziali delle nuove strutture di servizio; differenziazione degli usi; interrelazioni tra struttura urbana e struttura del verde; con panoramici, ...ecc.

La struttura edificata definirà l'invaso spaziale della Piazza, esaltandone i contenuti, su sintetizzati, in una puntuale definizione delle molteplici interrelazioni tra le varie componenti coinvolte.

19.13.b - (stralciato in sede di approvazione regionale)

19.13.c - (stralciato in sede di approvazione regionale)

19.14 - PIANIFICAZIONE DEL VERDE .Gli interventi edificatori ed infrastrutturali (vedi art. 10.11 delle presenti N.A.) dovranno essere accompagnati da adeguato recupero ed incremento del verde, utilizzando le essenze presenti storicamente nell'area del lago di Iseo.

In particolare i seguenti alberi:

- alnus glutinosa (ontano nero),
- arbutus unedo (corbezzolo),
- acer platanoides (acero riccio),
- acer campestre (acero campestre),
- acer pseudoplatanus (acero di monte),
- acer monspessulanum (acero minore),
- betula pendula (betulla),
- betula alba (betulla bianca),
- buxus sempervirens (bosso),
- carpinus betulus (carpino),
- castanea sativa (castano),
- celtis australis (bagolaro),
- cercis siliquastrum (albero di Giuda),
- cornus mas (corniolo),
- corylus avellana (nocciolo),
- cedrus, varie specie,
- crataegus oxyacantha (biancospino),
- cupressus sempervirens (cipresso),
- chamaecyparis (cipresso falso),
- erica arborea (scopa grande),
- fagus sylvatica (faggio),
- fraxinus ornus (frassino),
- fraxinus excelsior (frassino),
- foicus carica (fico)
- ginkgo biloba (ginco biloba maschio),
- ilex aquifolium (agrifoglio),
- lagerstroemia (lagerstroemia),
- laburnum anagyroides (laburno),
- laurus nobilis (alloro),
- liriodendron tulipifera (liriodendro),
- juniperus communis (ginepro),
- juglans regia (noce),
- magnolia grandiflora (magnolia),
- malus sylvestris (melo selvatico),
- mespilus germanica (nespolo),
- myrtus communis (mirto),
- morus alba (gelso),
- morus nigra (moro),
- nerium oleander (oleandro),
- olea europea (olivo),
- ostrea carpiniiflora (carpino nero),
- pinus montana (mugo),
- pinus sylvestris (pino di Scozia),
- phillyrea media (fillirea),

- pyrus piraster (perastro),
- platanus acerifolia (platano),
- populus alba (pioppo bianco),
- populus nigra italica (pioppo della Lombardia),
- populus tremula (pioppo tremulo),
- prunus avium (ciliegio selvatico),
- prunus mahaleb (ciliegio canino),
- prunus padus (pado),
- punica granatum (melograno),
- quercus ilex (leccio),
- quercus petraea (rovere),
- quercus perbesceus (roverella),
- quercus robur (farnia),
- salix pentandra (salice odoroso),
- salix fragilis (salice fragile),
- salix triandra (salice da cesto),
- salix alba (salice bianco),
- salix caprea (salicone),
- sambucus nigra (sambuco nero),
- sorbus aucuparia (sorbo degli uccellatori),
- sorbus domestica (sorbo),
- sorbus aria (sorbomontano),
- taxus baccata (tasso),
- taxodium disticum (cipresso di palude),
- tilia cordata (tiglio),
- ulmus minor (olmo campestre),
- ulmus glabra (olmo montano).

INDICE.

ART.1 - NORME GENERALI	pag. 1
ART.2 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.R.G.	pag. 2
ART.3 - OPERATIVITA' DEL P.R.G.	pag. 3
ART.4 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.	pag. 4
ART.5 - INAMMISSIBILITA' DI DEROGA	pag. 6
ART.6 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI DI SUPERFICIE, ALTEZZA, VOLUME, DISTANZE REGOLANTI LA EDIFICAZIONE, INTERVENTO EDILIZIO URBANISTICO, INDICE, URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	pag. 7
ART.7 - STANDARD URBANISTICI	pag. 12
ART.8 - LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA	pag. 14
ART.9 - NORME RELATIVE A VINCOLI PARTICOLARI	pag. 15
ART.10 - NORME EDILIZIE GENERALI	pag. 16
ART.11 - DIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE	pag. 20
ART.12 - DESTINAZIONE SPECIFICHE, CONSENTITE ED ESCLUSE	pag. 22
NORME PARTICOLARI PER LE ZONE:	
ART.13 - ZONA A	pag. 23
ART.14 - ZONA B	pag. 26
ART.15 - ZONA C	pag. 28
ART.16 - ZONA D	pag. 30
ART.17 - ZONA E	pag. 32
ART.18 - ZONA F	pag. 35
ART.19 - NORME PARTICOLARI	pag. 41