

GIUNTA REGIONALE DELLA LOMBARDIA  
VISTO  
IL DIRIGENTE DELLA SEZIONE URBANISTICA  
f/to: M. Rossetti  
L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
i. s. f/to: V. Rivolta



Approvato con deliberazione n. 8639 del 5 OTT. 1978

Assessorato all'Urbanistica  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE  
1977

ADOTTATA CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.96 DEL 2/12/1977

IL SINDACO



IL SEGRETARIO COMUNALE

STUDIO D'ARCHITETTURA  
Dott. Ing. FAUSTO FASSER  
Dott. Arch. LUIGI FASSER  
Dott. Arch. DARIO METTIFOGO  
BRESCIA - Via Bezzeca, 6 - Tel. 304656

## PIANO REGOLATORE GENERALE

### VARIANTE

#### PREMESSA.

Il Comune di Sale Marasino in data 12 dicembre 1973, ha adottato il P.R.G. che è stato approvato dalla Giunta Regionale con delibera n° 4770 del 23.7.76.

Il Piano Regolatore nel periodo di salvaguardia prima e poi, dopo l'approvazione, per un anno ha guidato l'attività urbanistica ed edilizia sul territorio comunale : dall'esperienza di applicazione del Piano sono emerse esigenze di aggiustamento, d'integrazione e di variazioni derivate da una più attenta lettura dei fenomeni territoriali resa possibile nel primo periodo di gestione del Piano e dall'emergenza di nuovi problemi prima non chiaramente evidenziabili.

Le varianti proposte, visualizzate nell'allegata cartografia, non mutano sostanzialmente l'assetto territoriale disegnato dal P.R.G. e non ne spostano i valori quantitativi, tendendo invece a renderne più agile l'attuazione ed a superare alcuni errori di valutazione presenti nella stesura originale già modificata dalle disposizioni contenute nella delibera regionale d'approvazione.

---

#### 1) Zone A - distanze dai fabbricati

Al fine d'evitare materia di contenzioso la norma relativa alle distanze dei fabbricati dai confini e da altri fabbricati viene formulata con l'introduzione della normativa del Codice Civile sostituendo il valore di mt. 3 (art. 873) con il valore di mt. 10 e riferendo le misure intermedie proporzionalmente al nuovo valore. La norma assume la seguente forma; al terzo capoverso del punto 2):

ART. 14 ( Zone A )

I fabbricati ..... omissis .....

1) Fabbricati di valore monumentale.

..... omissis .....

2) Fabbricati privi di valore storico.

..... omissis .....

..... del preesistente.

Nel caso di demolizione e ricostruzione non potrà essere superato il 50% della densità preesistente e comunque l'indice di 3 mc/mq.

L'altezza non potrà superare la media delle costruzioni adiacenti e comunque i mt. 10,50.

Distanze del fabbricato dai confini: nulla, secondo le norme del Codice Civile o non inferiore a mt. 5;

~~distanze minori possono essere concesse previo accordo col confinante.~~

Distacco dai fabbricati: nullo, secondo le norme del Codice Civile o non inferiori a mt. 10.

II) Zone boschive.

Le zone boschive identificate nel P.R.G. comprendono territorio effettivamente boscato e territorio libero, a prato o pascolo.

La presenza in queste zone di una attività agricola ancora valida, richiede una normativa che, pur garantendo la salvaguardia dei valori ambientali, consenta il mantenimento e lo sviluppo razionale di tale attività.

A tal fine, le norme relative a queste zone vengono così riformulate:

ART. 28 - Zone boschive.

Sono tutelate secondo le leggi 20.6.1877 e il T.U. 30.12.23 n° 3267. Nelle zone a bosco ceduo è prevista la conversione a bosco ad alto fusto.

Nelle porzioni di territorio interessate da bosco non è ammessa l'edificazione di nuovi edifici ad esclusione di piccole tettoie e ricoveri di uso pubblico.

Le costruzioni esistenti alla data di adozione del P.R.G. potranno essere ampliate nella misura massima del 10% del volume, per comprovate esigenze di carattere igienico e funzionale e sempre con il massimo rispetto dei valori ambientali.

Per le strutture agricole esistenti, l'aumento può raggiungere il raddoppio della superficie utile esistente (con la limitazione assoluta della porzione residenziale complessiva entro la soglia massima di mq. 200 utili) per comprovate esigenze di adeguamento funzionale dell'azienda ed alle seguenti condizioni:

- a) che il richiedente abbia i requisiti previsti dall'art. 12 della Legge 9.5.75 n° 153;
- b) che la richiesta sia commisurata al potenziale produttivo dell'azienda, da comprovare mediante perizia vista-ta dall'Ispettorato Agrario;
- c) che venga stipulata una convenzione di vincolo, almeno ventennale sulla destinazione d'uso dell'immobile, da trascrivere nei Registri immobiliari.

~~L'aumento sopraindicato può essere anche realizzato in corpo separato dall'esistente.~~

Nelle porzioni di territorio libere da bosco, sono ammesse nuove costruzioni esclusivamente agricole con gli indici e le norme proprie della zona E agricola.

Ampliamenti e nuove costruzioni non devono comportare l'abbattimento di alberi.

Prima di iniziare la costruzione delle opere che si intendono eseguire in zone vincolate per scopi idrogeologici o forestali, deve essere presentata regolare dichiarazione allo Ispettorato Dipartimentale delle Foreste a norma dell'art. 20 del R.D. 16.5.20 n° 1126, perchè possa essere controllata l'esecuzione particolareggiata dell'opera stessa.

### III) Zone di rispetto paesistico e dell'abitato.

In queste zone che comprendono il territorio fra l'abitato ed il tracciato della nuova strada statale ipotizzata, sono presenti aziende agricole in forma e numero interessanti: al fine di consentire la sopravvivenza e un razionale sviluppo dell'attività agricola e contemporaneamente garantire, secondo gli obiettivi di Piano, la salvaguardia del territorio, le norme relative a queste zone vengono così riformulate:

ART. 29 - Zone di rispetto paesistico e dell'abitato.

Le costruzioni esistenti in questa zona alla data di adozione del Piano, possono essere aumentate "una tantum", nella misura del 10% della superficie utile esistente, per comprovate esigenze di carattere igienico o funzionale e sempre con il massimo rispetto dei valori ambientali. Per le strutture agricole esistenti, l'aumento può raggiungere il raddoppio della superficie utile esistente (con la limitazione assoluta della porzione residenziale complessiva entro la soglia massima di mq. 200 utili), per comprovate esigenze di adeguamento funzionale dell'azienda ed alle seguenti condizioni:

- a) che il richiedente abbia i requisiti previsti dall'art. 12 della Legge 9.5.75 n° 153;
- b) che la richiesta sia commisurata al potenziale produttivo dell'azienda, da comprovare mediante perizia vistata dall'Ispettorato Agrario;
- c) che venga stipulata una convenzione di vincolo, almeno ventennale, sulla destinazione d'uso dell'immobile, da trascrivere nei registri immobiliari.

~~L'aumento sopraindicato potrà essere anche realizzato in corpo separato dall'esistente.~~

IV) Definizione della fascia di rispetto alle strade.

Le fasce di rispetto alle strade agricole di Portole e di Massenzano, nonché alla strada interfrazionale da Riva a Sale, vengono ridotte da mt. 20 a Mt. 10, come graficamente indicato nella Tav. 5 del P.R.G.

La distanza dei fabbricati dalle altre strade agricole viene definita in mt. 5.

V) Zona artigianale.

Vengono ridefiniti i confini est e ovest, mantenendone la consistenza quantitativa.

Ad est il nuovo confine viene definito dalla strada esistente che separa la zona artigianale da un insediamento residenziale esistente, di cui si conferma la destinazione classificandolo come zona B2 residenziale di completamento.

VI) Zona residenziale "Soleville".

In questa zona è stato identificato un gruppo di edifici in cui i caratteri ne hanno consigliato la classificazione come zona A.

Vengono inoltre puntualmente indicate alcune aree di interesse pubblico all'interno della zona BB di completamento che risulta particolarmente carente soprattutto di parcheggi e di verde primario.

Infine viene proposta un'area di nuovo insediamento, classificata come zona C3, sottoposta all'obbligo di Piano esecutivo preventivo: il potenziale insediativo di quest'area di circa mq. 8.000, risulta di mc. 2.400 circa, pari a 25 ÷ 30 abitanti.

VII) Il P.R.G. nella formulazione adottata dal Consiglio Comunale prevedeva nell'area collinare a monte dell'abitato quattro zone per insediamenti turistici. Con la delibera d'approvazione dello strumento, la Giunta Regionale ha modificato tale previsione, imponendo la classificazione di queste zone come agricole.

Per ragioni di coerenza e di omogeneità, la variante ne prevede invece la classificazione come "zone di rispetto paesistico e dell'abitato", in analogia con il territorio che le circonda.



Sale Marasino, dicembre 1977.