

COMUNE DI
LONATO
(provincia di Brescia)

REGOLAMENTO EDILIZIO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE n° 40 del 27.10.73

APPROVAZIONE 20703 del 02.05.1974

PUBBLICAZIONE dal 24.05..74 al 08.06.74

DECRETO DI APPROVAZIONE 14477 del 15.04.75

PUBBLICAZIONE dal 18.07.75 al 02.08.75

PROGETTISTI DOTT. ARCH. DEMETRIO COSTANTINO
 DOTT. ING. PIETRO TRIVELLA

collaboratrice dott. arch. Laura Raimondi Canesi

SOMMARIO

- ART. 1 - NORME PRELIMINARI
- ART. 2 - LICENZA EDILIZIA
- ART. 3 - COMMISSIONE EDILIZIA
- ART. 4 - DESCRIZIONE DEGLI INDICI E DEI RAPPORTI REGOLANTI LA EDIFICAZIONE - URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA
- ART. 5 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE
- ART. 6 - DESTINAZIONI SPECIFICHE, CONSENTITE ED ESCLUSE
- ART. 7 - NORME RELATIVE A VINCOLI PARTICOLARI
- ART. 8 - LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE
- ART. 9 - NORME PARTICOLARI PER LA ZONA "A"
- ART. 10 - NORME PARTICOLARI PER LA ZONA "B"
- ART. 11 - NORME PARTICOLARI PER LA ZONA "C"
- ART. 12 - NORME PARTICOLARI PER LA ZONA "D"
- ART. 13 - NORME PARTICOLARI PER LA ZONA "E"
- ART. 14 - NORME PARTICOLARI PER LA ZONA "F"
- ART. 15 - NORME PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI
- ART. 16 - NORME EDILIZIE GENERALI
- ART. 17 - NORME IGIENICO - COSTRUTTIVE
- ART. 18 - MISURE DI SICUREZZA PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE
- ART. 19 - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE
- ART. 20 - DISPOSIZIONI FINALI

ALLEGATO: SCHEMI DI CONVENZIONE RELATIVE A PIANI DI LOTTIZZAZIONE E DI IMPEGNATIVA DI ASSUNZIONE DI VINCOLI

ART. 1 NORME PRELIMINARI

1,1 Natura e contenuto del Regolamento Edilizio

Le norme contenute nel presente Regolamento concorrono a disciplinare le iniziative edilizie al fine di promuovere:

- a) un ordinato sviluppo edilizio dell'abitato riguardo alla funzionalità, all'igiene, all'estetica;
- b) il contemperamento degli interessi privati mediante la regolamentazione dei rapporti di vicinato.

1,2 Osservanza del Regolamento Edilizio

Alla osservanza del presente Regolamento è soggetta, senza alcuna possibilità di deroga, ogni iniziativa edilizia di interesse privato. Per le iniziative edilizie pubbliche o private ma di interesse pubblico il Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale e nell'osservanza dell'art. 3 della Legge 21.12.1955 n. 1357 può accordare deroghe limitatamente alle norme sulle altezze, sulle densità e sui rapporti di copertura specificati all'art. 10,2 per le Zone "B", agli art. 11,4 - 11,5 per le Zone "C", agli art. 13,2 - 13,3, per le Zone "E" agli artt. 14,2 - 14,3 - 14,4 per le Zone "F", nel limite di maggiorazioni non eccedenti il 50% dei valori fissati, subordinatamente al preventivo nulla osta della Sezione Urbanistica Regionale, nonché della Soprintendenza ai Monumenti.

ART. 2 LICENZA EDILIZIA

2,1 Opere soggette a licenza edilizia

Chiunque intenda nell'ambito del territorio Comunale eseguire nuove costruzioni (comprese quelle prefabbricate, smontabili e prive di fondazioni), ampliare, modificare, restaurare o demolire edifici e manufatti esistenti, ovvero procedere alla esecuzione di opere di urbanizzazione primaria, effettuare scavi o riporti di terra in misura tale da modificare la quota del piano di campagna, deve chiederne licenza all'Amministrazione Comunale.

2,2 Modalità per richiedere la licenza edilizia

La richiesta di licenza edilizia, da redigere sul modulo predisposto dall'Autorità Comunale completato di tutti i dati richiesti, compresi quelli per la verifica della proprietà, deve essere firmata dal proprietario dell'opera, dal direttore dei lavori, dal costruttore, con specificazione delle rispettive qualifiche.

Nel caso che il denunciante non sia proprietario del terreno sul quale l'opera va eseguita, la richiesta deve essere firmata dal proprietario del terreno.

2,3 Documenti a corredo della richiesta di licenza edilizia (1)

Ogni domanda di rilascio di Concessione Edilizia, presentata per l'approvazione, deve essere corredata, oltre che dalla documentazione e dagli elaborati planimetrici previsti dalla legge:

- 1) da un accurato rilievo fotografico;
- 2) dalla copia degli atti notarili di acquisto o dei contratti di locazione, completi dei dati di registrazione, che legittimano alla richiesta di Concessione Edilizia.
- 3) da una relazione del Tecnico progettista da cui risulti con chiarezza che la relazione di progetto è conforme alle Leggi dello Stato, alle norme Regionali, Provinciali e Comunali, e che, comunque, "nulla osta" alla sua esecuzione.
- 4) a relazione deve contenere l'intero sviluppo dei calcoli di verifica preventiva, comprovanti il pieno rispetto di tutti gli indici di edificabilità previsti nell'area interessata dal progetto.
- 5) I requisiti che comportano agevolazioni, riduzioni e/o deroghe alle norme urbanistiche devono essere comprovati a mezzo di documentazione certa ed inoppugnabile. Così pure devono essere espressamente citate le norme che concedono le suddette agevolazioni e/o deroghe.
- 6) (...)
- 7) In caso di mancanza o incompletezza della documentazione di cui al presente articolo, eccettabile in qualunque sede, la domanda di Concessione Edilizia verrà respinta d'Ufficio.

La domanda di licenza edilizia deve essere corredata dal progetto in triplice copia, costituito almeno dai seguenti disegni ed elaborati:

- stralcio del piano urbanistico, in scala 1:2000, esteso all'intero isolato o eventuale comparto, con indicazione delle strade, degli azionamenti

di P.D.F., nell'orientamento, della precisazione del lotto destinato alla costruzione;

- piano di distribuzione del fabbricato nel lotto, almeno in scala 1:500, con le indicazioni:

- degli estremi catastali;
- degli accessi delle strade e dei cortili previsti;
- delle distanze dai confini e dagli edifici esistenti anche se questi siano

su

proprietà contigue;

- dei servizi pubblici interessanti il lotto edificabile.

- planimetria in scala 1:100 dei vari piani;

- prospetti di tutte le facciate, in scala 1:100, recanti l'indicazione di tutti i materiali di

facciata e dei colori dei medesimi;

- dettaglio in scala 1:20, di una campata significativa della facciata in prospetto e sezione;

- almeno una sezione trasversale, in scala 1:100, interessante il corpo scala;

- tipo dimostrativo della fognatura domestica e dello scarico delle acque pluviali;

- tipo dimostrativo della sufficienza dei parcheggi;

- tipo dimostrativo della regolamentarietà dell'area coperta, della sufficienza di quella destinata a verde, dei rapporti aero-illuminanti. nonché degli altri elementi richiesti da particolari norme di zonizzazione.

Tutti i disegni devono esser quotati, con indicazione di tutte le quote di piano (intradosso ed estradosso di impalcato) e di tutte le dimensioni interne ed esterne, in modo da rendere immediato il controllo dei conteggi di volume, delle superfici e dei vari rapporti da verificare ai fini della regolamentarietà.

Quando l'edificio progettato sia previsto in aderenza o in sostituzione di edifici esistenti, dovrà essere presentata una esauriente documentazione fotografica dello stato di fatto.

La emissione della licenza è subordinata alla preventiva consegna all'Ufficio Tecnico Comunale dei seguenti documenti:

8a) ricevuta di pagamento di contributi dovuti alla Cassa Previdenza degli Ingegneri ed Architetti e/o Geometri;

b) progetto dell'impianto di riscaldamento quando questo superi la potenzialità di 30.000 K cal./h, approvato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco a norma della Legge 13/7/1966 n° 615;

c) progetto della costruzione con visto di approvazione dei Vigili del Fuoco, quando l'edificio rientri tra quelli elencati all'art. 18,7 "prevenzione incendi";

d) notifica all'Ispettorato Generale del Lavoro di nuovi impianti produttivi a norma del D.P.R. 19/3/1956 n° 303;

e) per i nuovi impianti industriali o le modifiche e ampliamenti a quelli esistenti, relazione tecnica contenente la descrizione degli impianti di abbattimento che si intende installare, le condizioni di funzionamento degli stessi in tutte le condizioni di esercizio degli impianti industriali a servizio dei quali saranno realizzati, i tempi, le frequenze delle operazioni, le massime quantità e la composizione percentuale delle emissioni ed ogni altra notizia atta a caratterizzare gli impianti di abbattimento.

In particolare si dovrà indicare specificatamente i metodi di indagine e gli studi eseguiti per accertare la capacità di abbattimento e la efficienza degli impianti, a norma della Legge 13/7/1966 n° 615 e dei relativi regolamenti di esecuzione;

f) impegnativa da registrare a spese e cura dell'interessato, dalla quale risulti l'inedificabilità delle aree libere di pertinenza dell'edificio per il quale si chiede licenza edilizia.

2,4 Completamento della documentazione

Quando, in pendenza della istruttoria della domanda di licenza, risulta che la domanda stessa non è corredata da tutti gli elementi necessari, il Sindaco può anziché rigettare l'istanza, invitare il richiedente a completare la documentazione. Il completamento della documentazione comporta nuova decorrenza del termine di 60 giorni di cui all'art. 10 della Legge 6/8/67 n° 765.

2,5 Determinazione sulla domanda

Per la concessione della licenza e per le altre determinazioni del Sindaco sulla domanda di licenza, valgono le disposizioni contenute nell'art. 31 della Legge 17/8/1942 n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni.

2,6 Responsabilità

La licenza per la esecuzione di opere edilizie costituisce semplice presunzione della conformità delle opere stesse alle leggi e regolamenti in vigore. Essa non esonera il titolare della licenza, il Direttore dei Lavori, il titolare dell'impresa che ha eseguito i lavori o chi li ha eseguiti, dalle proprie responsabilità. Sono sempre fatti salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi.

2,7 Esame della domanda

La domanda di licenza e i documenti allegati saranno trasmessi all'Ufficio Tecnico Comunale per l'istruttoria. Il progetto sarà quindi trasmesso all'Ufficiale Sanitario per l'esame di competenza, ai sensi di quanto in argomento dispone l'art. 220 del vigente T.U.L.L.SS. approvato con R.D. 27 luglio 1934 n° 1265. Il progetto dopo tali esami sarà rimesso alla Commissione edilizia con relazione scritta.

2,8 Validità della licenza

La licenza ha la validità di un anno dalla data di emissione. Le opere non iniziate entro questo termine e quelle iniziate, ma rimaste sospese per oltre sei mesi, non potranno essere intraprese e/o continuate, se non dopo aver chiesto ed ottenuto il rinnovo della licenza. Salvo che non sia altrimenti specificato nella licenza edilizia, l'ultimazione dei lavori deve avvenire entro due anni dalla data di inizio degli stessi. Detto termine potrà essere protratto solo con autorizzazione del Sindaco per documentati motivi di forza maggiore.

2,9 Trasferimento della licenza - Variazione dei richiedenti

Chi ha ottenuto la licenza edilizia può chiedere al Sindaco di trasferire tale licenza ad altri. La domanda di trasferimento deve essere firmata, come la richiesta di licenza edilizia, anche dal progettista e dal direttore dei lavori. Il trasferimento della licenza edilizia non modifica i termini di validità della stessa. Qualsiasi variazione degli altri

richiedenti la licenza edilizia (proprietà dell'area, direttore lavori, esecutore) deve essere notificato all'Amministrazione Comunale.

2,10 Revoca della licenza

Il Sindaco può far sospendere le opere arbitrariamente intraprese, quelle non conformi al progetto approvato, per qualsiasi ragione, non regolamentari, con facoltà di ordinare la riforma di queste ultime e di dar corso agli altri provvedimenti del caso, a norma dell'art. 32 della Legge 17/8/42 n° 1150, senza pregiudizio della applicazione delle sanzioni previste dall'art. 41 della legge medesima. La licenza per l'esecuzione delle opere edilizie può essere revocata:

- 1) Quando il direttore dei lavori non abbia assunto la effettiva direzione o l'abbia abbandonata senza essere sostituito;
- 2) Quando non sia stata data comunicazione al Comune del cambiamento del direttore dei lavori;
- 3) Quando la licenza risulta ottenuta in base a tipi alterati o non rispondenti al vero;
- 4) Quando chi fa uso della licenza contravvenga a disposizioni di leggi e di regolamenti o alle condizioni inserite nell'autorizzazione, o quando siano portate modificazioni al progetto allegato alla licenza, senza aver conseguito, per detta variante, la prescritta autorizzazione.

Per modificazioni al progetto si intendono quelle contemplate nel 1° comma dell'art. 41 della Legge 17/8/42 n° 1150 modificata dalla Legge 6/8/67 n° 765.

2,11 Impegnativa per l'esecuzione o il completamento della urbanizzazione primaria

Nelle zone di completamento urbano dove manchino, in tutto od in parte, i servizi di urbanizzazione primaria, la domanda di licenza edilizia deve essere corredata dalla impegnativa di assunzione degli oneri di urbanizzazione.

2,12 Area di pertinenza delle costruzioni

Le aree libere di pertinenza dell'edificio o delle opere autorizzate (in quanto computate al fine di determinare il volume edificabile) dovranno risultare inedificabili in apposito atto da registrare e trascrivere a spese e cura dell'intestatario della licenza, prima dell'inizio dei lavori.

2,13 Esame istanze di Autorizzazione Edilizia (2)

Le istanze di Autorizzazione Edilizia devono essere presentate con le modalità previste dagli articoli 2,2 e 2,3 del regolamento edilizio.

Quando la domanda risultasse non completa della documentazione necessaria, è facoltà del Sindaco o del suo Assessore sospendere l'istruttoria ed invitare il richiedente a completare la documentazione stessa

I termini del silenzio assenso decorrono dalla data di deposito della documentazione richiesta.

L' emissione dell'autorizzazione Edilizia è subordinata alla seguente procedura:

- 1) registrazione dell'istanza presso l'Ufficio competente;
- 2) istruttoria da parte del responsabile dell'ufficio Tecnico;
- 3) istruttoria da parte del medico igienista

Il Sindaco o l'Assessore delegato alla firma delle Autorizzazioni può chiedere il parere della Commissione nel caso lo ritenga opportuno in relazione alla complessità del caso in esame.

Il parere della Commissione Edilizia è comunque obbligatorio per i progetti ricadenti in zone vincolate, ai sensi delle leggi 1497/39 e 431/85 nei casi in cui l'autorizzazione ambientale è subdelegata al Comune.

ART. 3 COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

3,1 Composizione della Commissione Edilizia Comunale (3) (15)

La commissione Edilizia Comunale è composta:

- dal Sindaco (o suo delegato) che la presiede;
- dall'Assessore all'Edilizia Privata ed ai Lavori Pubblici (o suo delegato);
- Dal comandante provinciale dei Vigili del Fuoco;
- dal funzionario sanitario preposto ai progetti edilizi;
- dal responsabile dell'ufficio Tecnico Comunale;
- da cinque membri effettivi nominati dalla Giunta Comunale, di cui tre scelti fra quelli indicati dalla maggioranza consiliare e due tra quelli indicati dalla minoranza;
- da cinque membri supplenti nominati dalla Giunta Comunale: di cui tre scelti fra quelli indicati dalla maggioranza consiliare e due tra quelli indicati dalla minoranza;

In caso di mancata designazione da parte dei Gruppi Consiliari, nel termine di 45 giorni dalla elezione del Consiglio Comunale, la Giunta Comunale provvede senza indugio alla nomina della Commissione Edilizia e senza i vincoli di cui sopra.

I membri eletti dovranno essere, per quanto possibile "esperti o interessati a problemi di urbanistica edilizia, tutela ambientale e barriere architettoniche".

Hanno diritto ad esprimere il proprio parere sui progetti presentati: il Sindaco, l'Assessore ed i membri eletti dalla Giunta Comunale.

La seduta della Commissione Edilizia è resa valida dalla presenza del numero legale dei commissari, pari alla metà più uno degli aventi diritto al voto.

E' facoltà del Presidente di invitare alle riunioni funzionari o esperti, il cui parere possa risultare utile alla formazione del giudizio.

3,2 Durata in carica della Commissione Edilizia Comunale (4) (14)

La Commissione Edilizia viene rinnovata alla scadenza del mandato del Consiglio Comunale o quando si verificano le dimissioni di almeno tre membri effettivi.

La Giunta Comunale dichiarerà decaduti e sostituirà quei commissari eletti che, senza giustificato motivo, risultassero assenti per tre sedute consecutive.

I commissari eletti in sostituzione di commissari decaduti o dimissionari, durano in carica per il restante periodo di validità della Commissione stessa.

3,3 Competenza della Commissione Edilizia Comunale (5)

La Commissione Edilizia emette parere su tutte le domande di concessione edilizia, sui progetti in ambiti vincolati ai sensi delle leggi 1497/39 e 431/85 per i quali l'emissione dell'autorizzazione ambientale sia stata subdelegata al Comune, su tutti i piani urbanistici attuativi e sui progetti di lavori pubblici.

Il parere della Commissione edilizia, ancorché obbligatorio, è consultivo.

Il parere favorevole della Commissione non costituisce presunzione di approvazione del progetto, né di emissione della concessione edilizia.

3,4 Funzionamento della Commissione Edilizia Comunale (6)

La Commissione Edilizia si riunisce ogni volta che il presidente lo ritiene opportuno oppure su richiesta di almeno due membri elettivi.

Per la convocazione si procede mediante avviso scritto fatto pervenire ai commissari almeno con cinque giorni di anticipo e nell'avviso devono essere indicati il giorno e l'ora della riunione. Le riunioni potranno essere aggiornate direttamente purchè ne venga data idonea comunicazione agli assenti.

La documentazione relativa alle pratiche è a disposizione dei commissari che hanno diritto di esaminarla nell'orario di lavoro dei dipendenti.

Le pratiche che vengono sottoposte all'esame della Commissione devono sempre essere corredate del parere del responsabile del procedimento.

I pareri sulle istanze vengono espressi a maggioranza semplice e vengono registrati dal funzionario dell'Ufficio Tecnico che funge da segretario o, in sua assenza da un impiegato comunale delegato; questi redige apposito verbale della seduta che viene sottoscritto dai presenti e dal quale deve risultare il parere di ciascun commissario ed eventuali osservazioni espressamente richieste.

I commissari che direttamente o indirettamente fossero interessati agli argomenti in discussione, devono momentaneamente assentarsi dalla riunione e tale assenza deve essere registrata nel verbale di riunione.

**ART. 4 DESCRIZIONE DEGLI INDICI E DEI RAPPORTI REGOLANTI LA
EDIFICAZIONE .
URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA.**

- 4,1 Superficie fondiaria (Sf): si intende la superficie del lotto edificabile, al netto delle aree stradali e per la dotazione di urbanizzazione secondaria.
- 4,2 Superficie territoriale (St): Si intende la superficie compresa nel perimetro del comparto oggetto di piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata, al lordo delle aree per la formazione di nuove strade o per l'allargamento di strade esistenti e per la dotazione di urbanizzazione primaria e secondaria. Nelle zone già lottizzate nelle quali sia consentita la edificazione a semplice licenza edilizia, la superficie territoriale è costituita dalla superficie fondiaria maggiorata da quella necessaria per eventuali ampliamenti delle strade esistenti o per la formazione di nuove strade o spazi pubblici.
- 4,3 Altezza di un fabbricato (H): si intende la lunghezza della verticale tracciata dal punto più basso fuori terra (quota minima di spiccatto del marciapiede o del terreno circostante l'edificio) alla quota massima di intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.
- 4,4 Superficie coperta (Sc): si intende la superficie lorda edificata al piano terreno o la superficie massima edificata ai piani superiori quando questa ultima sia superiore al 20% alla superficie edificata al piano terreno. Eventuali autorimesse o corpi accessori possono essere esclusi dalla superficie coperta a condizione che siano interrati o seminterrati ($H_{max}=m.2$) e che abbiano copertura praticabile, pavimentata o sistemata a verde, direttamente accessibile dal piano terreno.
- 4,5 Distanza dal confine: si intende la distanza minima di un edificio del lotto o del comparto, misurata perpendicolarmente al confine.
- 4,6 Distanza tra fabbricati: si intende la distanza minima tra le pareti di edifici che si prospettino per uno sviluppo superiore a m. 3. Due pareti si considerano prospettanti tra loro quando abbiano allineamenti paralleli o determinanti un angolo inferiore a 90°. Una parete con aperture di soli vani di servizio non si considera finestrata.
- 4,7 Volume di un fabbricato (V): si intende il volume lordo fuori terra e netto entro terra quando vi sia ammessa la permanenza di persone. Sono da escludersi dal computo i volumi netti destinati a porticato aperto e i volumi tecnici interrati e superiori allo intradosso di gronda dell'ultimo piano abitabile. Non si computerà il volume delle autorimesse sotterranee o incassate nel terreno in modo da non essere visibili. Il volume di edifici interamente destinati e vincolati a pubblico parcheggio di autoveicoli sarà computato al 50% del volume effettivo.
Ai fini della determinazione del volume l'altezza netta interna dei singoli piani si assume convenzionalmente in m.3 indipendentemente dalla effettiva minore e maggiore altezza e destinazione.

- 4,8 Indice di fabbricabilità territoriale (It): si intende il rapporto tra il volume (V) e la superficie territoriale (St.). Tale rapporto definisce il volume realizzabile.
- 4,9 Indice di fabbricabilità fondiaria (If): si intende il rapporto tra il volume (V) e la superficie fondiaria (Sf). Detto indice definisce il limite massimo di concentrazione del volume realizzabile in base all'indice di fabbricabilità territoriale (It).
- 4,10 Rapporto di copertura (Rc): si intende il rapporto percentuale nel quale la superficie coperta (Sc) sta alla superficie fondiaria (Sf).
- 4,11 Urbanizzazione primaria: si intende l'insieme di servizi (aree ed opere) che costituiscono i prerequisiti atti e necessari per rendere edificabile un'area, ovvero:
- a) strade al servizio interno e per l'allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili, con relativi marciapiedi, aiuole spartitraffico;
 - b) spazi di sosta e di parcheggio privati e pubblici;
 - c) rete fognante;
 - d) impianti di depurazione;
 - e) rete idrica;
 - f) rete di distribuzione elettrica e del gas;
 - g) pubblica illuminazione;
 - h) spazi di verde attrezzato al servizio privato diretto di singoli edifici o di gruppi di edifici.
- I suddetti oneri, interamente a carico dei richiedenti licenza di edificazione, possono essere monetizzati dalla Amministrazione Comunale con apposta deliberazione.
- 4,12 Urbanizzazione secondaria. E' costituita:
- dalla costruzione di tronchi di strada e relative attrezzature, dalla costruzione di tronchi di condotte per acqua, fognatura, gas di illuminazione stradale appartenenti alle reti principali *. Quando dette opere siano indispensabili per la realizzazione dell'insediamento, per intero o parzialmente, la attuazione deve essere considerata per intero o parzialmente, contributo di urbanizzazione primaria.
 - dalla cessione delle aree necessarie per le opere di cui sopra.
 - dalle attrezzature di interesse pubblico e relative aree, elencate nell'art. 1 C della Legge 29/9/64 n° 847 integrata dall'art. 44 della Legge 22.10.1971 n° 865:
 - a) asili nido e scuole materne;
 - b) scuole dell'obbligo;
 - c) mercati di quartiere;
 - d) delegazioni comunali;
 - e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
 - f) impianti sportivi di quartiere;
 - g) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
 - h) aree verdi di quartiere.
- 4,13 La misura delle distanze e delle superfici si effettua sempre in proiezione orizzontale

* Per "rete principale" si intende

- la rete stradale principale indicata nella tavola della viabilità
- i tronchi di fognatura, i cavi e le condotte dimensionati per servire intere zone e non solo singoli insediamenti.

ART. 5 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE

5,1 Il territorio comunale è diviso in zone territoriali omogenee secondo la seguente classificazione:

Zona A - agglomerati di carattere storico o di particolare valore ambientale

Zona B - parti del territorio, totalmente o in gran parte edificate, non comprese nella zona A

Zona C - parti del territorio inedificate o scarsamente edificate destinate alla espansione residenziale. La zona è divisa in due sottozone: C1 destinata all'espansione dell'abitato del capoluogo; C2 destinata a insediamenti di tipo turistico.

Zona D - area pianeggiante posta a ovest del capoluogo nel tratto immediatamente a nord dell'autostrada Milano-Venezia destinata a insediamenti produttivi. Si distingue in due sottozone: D1 zona industriale; D2 zona per insediamenti artigianali e terziari.

Zona E - parti del territorio da conservare allo stato naturale. La zona è distinta in sottozone: E1 comprendente le zone pianeggianti destinate all'attività agricola e all'allevamento del bestiame, nelle quali è ammessa la installazione di impianti a carattere industriale per la zootecnia e la trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli locali. E2 comprendente le aree agricole collinari che rivestono particolare pregio paesaggistico, nelle quali si esclude ogni intervento a carattere intensivo e industriale. E' consentita, nei limiti stabiliti per l'edilizia rurale, l'installazione di attrezzature di uso ed interesse pubblico per il tempo libero, lo sport e lo svago.

Zona F - parti del territorio di preminente interesse pubblico. La zona è distinta in due sottozone: F1 comprendente le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici o privati di uso e interesse pubblico, di raggio comunale e sovracomunale, e alla formazione di giardini e parchi pubblici; F2 comprendente le aree collinari, di proprietà sia pubblica che privata, di rilevante interesse panoramico e paesaggistico.

5,2 La divisione del territorio in zone è indicata nella tavola di Azionamento del Programma di Fabbricazione mediante differenti segni grafici o colorazioni.

ART. 6 - DESTINAZIONI SPECIFICHE, CONSENTITE ED ESCLUSE

- 6,1 Per ciascuna zona sono stabilite le destinazioni specifiche, quelle consentite e quelle escluse. Le destinazioni consentite sono sindacabili da parte dell'Amministrazione Comunale che, nella determinazione delle norme di attuazione dei piani di lottizzazione ovvero con apposita deliberazione consiliare, potrà escludere o limitare le destinazioni contrastanti, per particolari circostanze, con le caratteristiche di zona e con le sue destinazioni specifiche.
- 6,2 Residenza: sono specificatamente destinate alla residenza le zone A, B e C. Nella zona E1 e E2 la residenza è consentita limitatamente a un indice di fabbricabilità rispettivamente di 100 mc/Ha e 300 mc/Ha. Nelle zone D e F la creazione di nuove residenze è consentita unicamente per il personale di custodia.
- 6,3 Attività terziarie: sono specificatamente previste nella zona D2 e consentite nella zona D1 le attività più propriamente commerciali, depositi, magazzini, vendite all'ingrosso ecc. Le attività di servizio, esercizi pubblici, negozi con gravitazione comunale, ecc., specificatamente previste nella zona A, sono consentiti anche nelle zone B e C, compatibilmente con la esigenza di non recare disturbo alle funzioni residenziali e con i limiti stabiliti dall'art. 15.
- 6,4 Attività produttive. E' specificatamente destinata alle attività industriali (con esclusione delle industrie petrolchimiche, galvaniche o comunque nocive) la zona D1. Nella zona D2 è ammessa la permanenza delle industrie esistenti, rispondenti ai requisiti fissati dall'art. 12,3. Nella zona E1 potranno essere consentite quelle attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli locali che, per la esclusione di ogni e qualsiasi inquinamento del suolo, delle acque e dell'aria e per l'assenza di rumori non compromettano in alcun modo le caratteristiche ambientali, paesaggistiche e naturali del territorio. L'attività industriale è esclusa nelle rimanenti zone. Le attività artigianali, specificatamente previste nella zona D2 e ammesse nella zona D1, sono consentite nella zona A,B,C,E1,E2, limitatamente ad attività di servizio e compatibilmente con l'esigenza di non recare disturbo o nocimento alle funzioni specificatamente previste.
L'area E1 compresa tra la zona industriale, l'autostrada, la Strada Statale n. 11 ed il confine di Calcinato potrà essere compresa in un piano di sviluppo industriale da concordarsi con i Comuni contermini, previa autorizzazione della Regione.
- 6,5 Attività primaria: è specificatamente prevista nelle zone E ma è consentita su tutto il territorio fino alla attuazione delle destinazioni specifiche previste per ciascuna zona. E' fatto comunque divieto mantenere stalle, porcilaie e allevamenti intensivi nell'ambito delle zone residenziali o di edifici anche parzialmente utilizzati per la residenza. Le stalle, le porcilaie e gli allevamenti intensivi esistenti dovranno essere eliminati nei seguenti termini:
- entro 2 anni se insistenti in zona A del Capoluogo
 - entro 3 anni se insistenti in zona B
 - entro 5 anni se insistenti in Zona C.

ART. 7 - NORME RELATIVE A VINCOLI PARTICOLARI

- 7,1 In apposita tavola sono indicati i perimetri delle zone soggette ai seguenti vincoli particolari:
- a) zone dichiarate di notevole interesse pubblico in base alla Legge 29.6.39 n. 1497;
 - b) zone soggette a vincolo idrogeologico a norma dell'art. 1 della Legge n. 3267;
 - c) zone soggette a vincolo di rispetto cimiteriale;
 - d) zone soggette a vincolo di rispetto stradale.
- 7,2 I progetti relativi ad edifici ricadenti in zone dichiarate di notevole interesse pubblico in base alla Legge 29.6.39 n. 1497 dovranno essere inoltrati per l'esame alla Soprintendenza ai Monumenti per la Lombardia muniti del parer della Commissione Edilizia comunale n ordine alla conformità alle norme regolanti l'edificazione sul territorio comunale.
- 7,3 I progetti di lottizzazione o di edifici ricadenti in zone soggette a vincolo per scopi idro-geologici a norma dell'art. 1 della Legge 1923 n.3267 dovranno essere inoltrati per l'esame all'Ispettorato Ripartimentale del Corpo Forestale competente muniti del parere della Commissione Edilizia comunale in ordine alla conformità alle norme regolanti l'edificazione sul territorio comunale.
- 7,4 Le aree comprese nelle fasce di rispetto cimiteriale sono inedificabili a tutti gli effetti.
- 7,5 Le distanze dalle strade extraurbane sono elencate all'art. 16,7 delle presenti norme.
- 7,6 Nessuna edificazione può essere effettuata sopra i corsi d'acqua, lungo i tratti aperti dei corsi d'acqua si dovrà mantenere un distacco minimo degli edifici dalle sponde di m 10. Distanze inferiori potranno essere ammesse lungo i tratti di corsi d'acqua privi di affluenti (anche a decorso stagionale) che fossero regolarmente incanalati con appositi manufatti calcolati per ricevere la massima piena prevedibile.
- 7,7 Il tracciato della variante alla S.S. Padana Superiore n° 11 deve intendersi come proposta di massima. In sede di definizione del progetto esecutivo potranno pertanto essere apportate piccole modifiche al tracciato, anche in relazione ad altre esigenze di pubblico interesse(raccordi con la viabilità esistente, tutela della Chiesetta di S. Zeno, necessità di ampliamento del Caseificio Sociale ecc.) In conseguenza, contemporaneamente alla approvazione del progetto esecutivo dell'opera, si procederà agli eventuali necessari adeguamenti della tavola in scala 1:10.000 del Programma di Fabbricazione.
- B) Dare atto che il problema dello smaltimento delle acque di scarico è già all'attenzione dell'Amministrazione Comunale ha incaricato gli Ingegneri D. Zampaglione e R. Corinaldesi di formulare un apposito studio.

ART. 8 - LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE

- 8,1 L'autorizzazione comunale di opere edilizie o di urbanizzazione è subordinata alla presentazione e approvazione di un piano di lottizzazione nei seguenti casi:
- nelle zone di espansione (zone C)
 - nei nuclei storici (zone A) quando non si tratti di operazioni di risanamento conservativo o modifiche interne.
 - nelle zone D
 - nelle zone F2 quando l'attuazione avvenga da parte di privati
 - nelle zone di completamento quando il Sindaco intenda avvalersi della facoltà di cui all'ultimo comma dell'art. 28 della L.U.
 - comunque ogni volta che l'indice di fabbricabilità fondiaria sia superiore a 3 mc/mq.
- 8,2 Il piano di lottizzazione deve rispettare le destinazioni di zona specificate o consentite dal P. di F. nonché i relativi indici, rapporti e allineamenti principali.
- 8,3 La dimensione minima di un piano di lottizzazione, quando non sia predeterminata dalla tavola di Azzonamento, è fissata in mq. 10.000 nelle zone A e B, in mq. 30.000 nelle zone C, in mq 50.000 nelle zone D. Dimensioni inferiori sono ammesse nelle zona A e B in presenza di:
- un isolato delimitato da strade aperte al transito veicolare o da aree destinate ad attrezzature pubbliche o comunque inedificabili;
 - un complesso di più edifici da risanare o ricostruire in attuazione del Piano Regolatore;
 - progetti che comportino trasferimento di volumi e cessione gratuita al Comune di aree in misura superiore a mq. 5.000 al netto di strade, utilizzabili (a giudizio della Amministrazione Comunale) per la formazione di spazi pubblici.
- 8,4 L'autorizzazione dei piani di lottizzazione è regolata dall'art. 28 della Legge Urbanistica.
- Gli elaborati da allegare alla richiesta di autorizzazione devono comprendere:
- a) planimetria in scala non inferiore a 1:2000 contenente i dati di misurazione, riferimento, intestazione catastale, nonché i dati di verifica della misurazione sul terreno con tutti gli elementi atti al controllo delle dimensioni e del calcolo della volumetria edificabile in base alle norme di zona;
 - b) planimetria di progetto, in scala non inferiore a 1:500, contenente tutte le indicazioni planivolumetriche degli edifici previsti, la ubicazione delle aree da cedere per la formazione di strade, spazi pubblici, attrezzature di uso pubblico secondo quanto prescritto dalle norme speciali per le singole zone;
 - c) esauriente documentazione fotografica ad illustrazione degli edifici, dei manufatti delle alberature esistenti sull'area oggetto dell'intervento e su quelle immediatamente confinanti;
 - d) rappresentazione generale e particolareggiata delle opere di urbanizzazione primaria;
 - e) relazione tecnica illustrativa dei criteri urbanistici e delle modalità esecutive;
 - f) impegnativa da registrarsi in atti pubblici prima del rilascio della autorizzazione nella quale la proprietà dell'area dichiarata di assumere tutti gli oneri di cui all'art. 28 della Legge Urbanistica.

ART. 9 - NORME PARTICOLARI PER LA ZONA A

- 9,1 La zona A comprende il centro storico del capoluogo e l'agglomerato urbano di particolare pregio ambientale della Frazione Esenta.
- 9,2 Ogni intervento edilizio nella zona A è subordinato alla esigenza di tutelare e valorizzare i caratteri storici, artistici, ambientali degli abitati esistenti. Sono pertanto consentiti, in assenza di piano di lottizzazione solo operazioni di risanamento conservativo e modifiche interne tendenti a restaurare, consolidare e rendere igienicamente abitabili gli edifici esistenti. La ricostruzione di edifici privi di interesse storico artistico e la costruzione di nuovi edifici sono ammesse unicamente nell'ambito di piano di lottizzazione. L'indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If) è di 4 mc/mq.
- 9,3 Gli interventi edilizi dovranno normalmente prevedere la riduzione della densità edilizia preesistente, salvo che non ostino particolari ragioni in ordine alla tutela e conservazione delle strutture esistenti. In nessun caso saranno consentiti aumenti di volume rispetto all'esistente, né gli eventuali nuovi edifici potranno superare l'altezza media degli edifici circostanti.
- 9,4 (7)
In tutte le zone "A" e principalmente in quelle di esse soggette al vincolo ambientale quando prevalenti ragioni di tutela non sia ammessa la modificazione delle luci di facciata ovvero delle altezze degli edifici, limitatamente e nel solo ambito della unità immobiliare esistente e della destinazione d'uso esistente, saranno consentite operazioni di risanamento igienico e di interna ristrutturazione anche quando i rapporti minimi di aeroilluminazione e le altezze utili dei vani abitabili o agibili, sempreché si dimostri il complessivo miglioramento rispetto alla preesistente situazione igienica. La deroga viene concessa dal Sindaco o dal Delegato alla firma delle Concessioni/Autorizzazioni Edilizie su conforme parere del Responsabile del Servizio di Igiene dell'USSL con l'atto autorizzativo.

ART. 10 - NORME PARTICOLARI PER LA ZONA B

10,1 La zona comprende le parti dell'abitato esistente completamente o in gran parte edificate, nelle quali la edificazione può essere autorizzata con semplice licenza edilizia, subordinata a verifica di idoneità delle opere di urbanizzazione esistenti o di progetto. Nel caso di insufficienza o inadeguatezza di queste ultime la licenza edilizia può essere rilasciata solo a condizione che il richiedente si assuma l'onere conseguente al loro completamento o potenziamento, sia mediante versamento dell'importo stimato dall'Ufficio Tecnico Comunale e deliberato dal Consiglio Comunale, sia impegnandosi alla esecuzione diretta contemporaneamente alla edificazione.

10,2 La edificazione è limitata come segue:

- indice di fabbricabilità territoriale I_t (mc/Ha) = 10.000
- indice di fabbricabilità fondiaria I_f (mc/mq) = 2,5
- altezza H (m) = non superiore a m. 11 (tre piani fuori terra)
- rapporto di copertura R_c (mq/mq) = 1/5

ART. 11 - NORME PARTICOLARI PER LE ZONE C

- 11,1 Le zone C comprendono le parti del territorio destinate alla espansione residenziale del Capoluogo (C1) e alla formazione delle attrezzature turistiche (C2)
- 11,2 La edificazione è consentita unicamente in attuazione di piano di lottizzazione.
- 11,3 Almeno un terzo della superficie di intervento, oltre alle aree per attrezzature stradali, dovrà essere messa a disposizione dalla Amministrazione Comunale, all'atto della stipula della convenzione di lottizzazione quale contributo di Urbanizzazione secondaria.
L'Amministrazione Comunale si riserva di stabilire quali tra le suddette aree debbono essere cedute gratuitamente al Comune (con un minimo comunque non inferiore a Mq 24 ogni Mc 100) e quali possono rimanere di proprietà privata, ancorché di uso pubblico.
La cessione delle aree di standard deve avvenire per almeno il 50% all'interno dell'area di intervento. A giudizio dell'Amministrazione Comunale sarà ammessa la cessione di aree esterne a quella di intervento, purchè ricadenti in zone definite edificabili dal P.di F., oppure la monetizzazione delle stesse, cioè il pagamento di una somma pari al loro valore di mercato. Le aree di standard aventi pendenza superiore al 50% saranno calcolate in ragione di metà della loro effettiva estensione.
- 11,4 Nella zona C1 l'edificazione è limitata come segue
- indice di fabbricabilità territoriale I_t (mc/Ha) = 10.000
- indice di fabbricabilità fondiaria I_f (mc/mq) = 2,5
- altezza H (m) = 11
- rapporto di copertura R_c (mq/mq) = 1/5
- 11,5 Nella zona C2 la edificazione dovrà preferibilmente avvenire per nuclei compatti, ottenuti per concentrazione dell'indice di fabbricabilità territoriale, al fine di ridurre al minimo la manomissione delle condizioni naturali.
I nuclei dovranno riferirsi alle caratteristiche dimensionali e formali dei vecchi nuclei collinari esistenti, adattarsi ai pendii, evitare la rimozione delle alberature esistenti.
La edificazione è limitata come segue:
- altezza H (m) = 8
- rapporto di copertura R_c (mq/mq) non superiore a 1/30 della St .
L'indice massimo di fabbricabilità territoriale è fissato in 4.000 mc/Ha per la edificazione a nuclei ottenuti per concentrazione dell'intero volume realizzabile nell'area di intervento (vedi art. 16,8), in 2000 mc/Ha per gli edifici isolati.
Le attrezzature alberghiere di capacità ricettiva non inferiore a 30 unità potranno usufruire dell'indice di fabbricabilità territoriale di 8.000 mc/Ha anche se realizzate con singoli edifici.

ART. 12 - NORME PARTICOLARI PER LE ZONE D

12,1 Le zone D comprendono aree destinate agli insediamenti produttivi. La edificazione di nuovi impianti è sempre soggetta a piano di lottizzazione che prevede la cessione di almeno 1/4 della superficie di intervento per la formazione di spazi pubblici. In tale cessione sono compresi gli spazi a parcheggio pubblico di cui all'art. 16,10 e le superfici cedute per la formazione di strade pubbliche. Le attrezzature industriali già esistenti e ricadenti in tali zone alla data di adozione del P. di F. potranno procedere ad ampliamenti e ristrutturazioni su semplice L.E., nei limiti e con le norme fissati dai punti seguenti.

12,2 La zona D1 è destinata all'installazione di impianti industriali; la edificazione è regolata come segue:

- rapporto di copertura Rc (Mq/Mq) = 40%

- indice di sfruttamento Is (MQ/MQ) = 3

(l'indice di sfruttamento definisce il rapporto tra la superficie utile e superficie coperta);

Le altezze saranno definite dalle esigenze tecnologiche dell'attività produttiva.

(8)

Variante al Programma di Fabbricazione in Località Centenaro

L'edificazione nella nuova zona omogenea D1 di cui alla variante n. 1 potrà avvenire con semplice concessione edilizia, ma previo convenzione con il Comune di impegno ad eseguire, contemporaneamente ai fabbricati le opere di urbanizzazione Primarie di completamento, quelle secondarie di pertinenza dell'intervento e la dotazione minima di standards per attrezzature funzionali di cui al punto 2 dell'art. 22 della Legge regionale urbanistica n. 51/75 (20% della superficie territoriale di intervento).

12,3 La zona D2 è destinata all'insediamento di attrezzature commerciali e artigianali. Vi è ammessa la permanenza di quelle attività industriali che, per la esclusione di ogni e qualsiasi inquinamento del suolo, delle acque e dell'aria, per l'assenza di rumorosità, vibrazioni ecc. non rechino nocumento o molestia alle vicine residenze.

La edificazione è così regolata:

- indice di fabbricabilità territoriale It (Mc/Ha) = 20.000

- indice di fabbricabilità fondiaria If (Mc/Mq) = 4

- altezza H (max) = 12

- rapporto di copertura Rc (mq/mq) = 40%

12,4 Tutti i nuovi insediamenti e impianti classificati industriali o artigianali indipendentemente dalla loro dimensione, dovranno adottare tutti quegli accorgimenti, impianti e misure tecnologiche necessarie ad evitare ogni pericolo di inquinamento. L'Amministrazione comunale stabilirà, con apposite ordinanze del Sindaco, gli standards di accettabilità degli scarichi di ogni tipo.

All'atto della richiesta di licenza edilizia o di lottizzazione convenzionata o di piano particolareggiato i richiedenti dovranno, oltre agli altri documenti richiesti, fornire una precisa e dettagliata relazione tecnica dove si dimostri e si garantisca da parte dei privati o pubblici edificatori che sono state prese tutte le precauzioni tecnologiche necessarie affinché l'insediamento e gli impianti relativi non rechino inquinamenti

all'acqua, all'aria e al suolo nonché producano rumori ed esalazioni nocive e moleste, in relazione al tipo di industria e di tecniche di lavorazione; dove siano esaurientemente descritti gli apparecchi e tutti i mezzi e i tipi di accorgimenti messi in opera per la depurazione; dove siano descritti i metodi di uso, di manutenzione e di verifica e taratura periodica degli apparecchi e degli impianti di depurazione. L'Amministrazione Comunale attraverso i suoi organi tecnici e gli organi provinciali e regionali preposti, provvederà a delle visite per accertare il rispetto delle presenti norme.

12,5

Per ogni nuovo insediamento produttivo dovrà essere effettuata la piantumazione con alberi d'alto fusto in ragione di in albero ogni 50 metri quadrati di superficie coperta. Detta piantumazione potrà essere parzialmente effettuata sulle aree destinate a spazi pubblici.

(9)

Zona D6

Area di completamento industriale sulla strada provinciale per Montichiari, a valle della Autostrada. Problemi particolari sono: la esatta definizione del raccordo alla Provinciale (da evitare discutibili sottrazioni di spazi già ridotti sul fronte di capannoni esistenti) e l'ipotesi di riduzione del rispetto autostradale a m. 20 in corrispondenza della Cartiera.

Modalità attuative: semplice concessione edilizia.

Indici urbanistica:

Rapporto di urbanizzazione (mq/mq)

= 1

Rapporto di copertura

= 50%

Altezza

= m 12 salvo documentata esigenza di
lavorazione

(10)

ZONA TECNOLOGICA PER IMPIANTI DI TRASFORMAZIONE ENEL

Le aree sono destinate alla installazione di impianti di trasformazione che non rechino inquinamento al suolo, alle acque e all'aria.

La edificazione è così regolata:

- a) abitazioni (per il personale di sorveglianza e funzionamento degli impianti)
 - indice di fabbricabilità territoriale (mc/ha) non superiore a 300 mc/ha;
 - rapporto di copertura (mq/mq) 1/100 della superficie territoriale;
 - altezza massima ml 9,00 del piano di campagna;
- b) fabbricati per l'installazione di impianti tecnologici
 - rapporto di copertura (mq/mq) massimo 10% della superficie territoriale;
 - le altezze saranno definite in relazione alle esigenze tecnologiche.

ART. 13 - NORME PARTICOLARI PER LE ZONE E

- 13,1 Le zone E comprendono le parti del territorio destinate all'agricoltura.
- 13,2 Le zone E1 e E2 la edificazione specificamente connessa all'esercizio dell'attività primaria è limitata come segue:
- indice di fabbricabilità territoriale I_t (mc/Ha) = non superiore a 300 Mc/Ha nelle
aree non boscate; non superiore a 100 mc/ha nelle aree boscate alla data di adozione del P. di F.
 - altezza H (max) = m. 8
 - rapporto di copertura R_c (mq/mq) = 1/100 della St.
- 13,3 Nella zona E1 è consentita l'installazione di impianti per l'allevamento zootecnico intensivo e per la trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli locali, con indice di fabbricabilità territoriale (I_t) di 5000 mc/Ha. Nella zona E2 dette installazioni sono tassativamente escluse.
- 13,4 Nelle frazioni Barcuzzi, Maguzzano, Sedena, Bettola, Campagna, S. Tomaso, S. Polo, Esenta, Castel Venzago, Centenaro, Brodena, Brodena Superiore, S. Cipriano, Madonna della Scoperta, Fossa Malocco, Cominello, entro il perimetro del "Centro abitato" (stabilito con deliberazione del Consiglio Comunale n° 43 del 16/09/1969, resa esecutiva il 17/01/1970 con visto n° 17513 div. IV° del Prefetto di Brescia) le aree non classificate tra le zone A,C,F, sono soggette alle norme fissate per la zona B.

ART. 14 - NORME PARTICOLARI PER LE ZONE F

14,1 La zona F1 comprende le aree destinate alle attrezzature pubbliche (di proprietà pubblica o privata ma di uso ed interesse pubblico) per l'istruzione, il culto, l'assistenza, la ricreazione, il tempo libero, ecc. di raggio comunale e intercomunale e le aree destinate a verde pubblico attrezzato e sportivo.

I simboli indicati nella tavola di Azzonamento corrispondono a indicazioni programmatiche: in fase di attuazione potranno essere proposte modificazioni che non alterino la dimensione globale delle diverse destinazioni particolari. Le attrezzature e gli edifici pubblici per i quali siano in vigore regolamenti speciali (edilizia scolastica, edilizia ospedaliera, ecc.) dovranno ad essi attenersi, tenendo conto delle norme di cui all'art. 16. Le attrezzature e gli edifici di uso ed interesse pubblico ma di proprietà privata, dovranno rispettare le seguenti limitazioni:

- indice di fabbricabilità fondiaria I_f (mc/mq) = 1
- altezza H (m) = 12
- rapporto di copertura R_c (mq/mq) = 1/5

Eventuali deroghe potranno essere concesse dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale (art. 41 quater della Legge Urbanistica e art. 3 della Legge 21.12.1955 n. 1357)

14,2 La zona F2 comprende le aree destinate a parco naturale. Vi è consentito l'insediamento di attrezzature di uso e interesse pubblico per lo sport, lo svago e il tempo libero. La edificazione che non sia legata alla attività agricola è subordinata alla approvazione di piano urbanistico di dettaglio con le seguenti limitazioni:

- indice di fabbricabilità territoriale I_t (mc/Ha) = 100
- altezza H (m) = 8
- rapporto di copertura R_c = 1/200 della $St.$

- Almeno un terzo della superficie d'intervento deve essere ceduto alla Amministrazione Comunale per la formazione di verde pubblico

La edificazione a scopo residenziale è consentita solo per il personale di custodia.

L'attività agricola è consentita come nella zona E2.

14,3 Le zone F1 e F2 comprendono aree che, per il particolare pregio della vegetazione, del paesaggio e delle vedute panoramiche, si ritengono meritevoli di particolare tutela e idonee alla costituzione di verde pubblico e parchi attrezzati. D'altro canto, l'attività agricola in atto su dette aree, intesa quale strumento di tutela e valorizzazione del paesaggio oltre che fondamentale attività economica, dovrà pure essere tutelata e potenziata. L'Amministrazione Comunale pertanto procederà' alla acquisizione pubblica delle sole aree non coltivate, salvo i casi nei quali, per la realizzazione di opere dichiarate di pubblica utilità, si rendesse inevitabile l'acquisizione di aree coltivate. I coltivatori le cui proprietà fossero necessariamente da espropriare per la attuazione di opere di pubblica utilità, potranno richiedere alla Amministrazione Comunale che vengano loro messe a disposizione aree coltivabili di valore corrispondente a quello delle aree espropriate, maggiorato delle spese conseguenti al trasferimento.

14,4 Accorpamento di aree di interesse pubblico

L'Amministrazione Comunale potrà, con apposita deliberazione consiliare, permutare aree aventi destinazione privata con aree destinate dal P. di F. o da piani particolareggiati o di lottizzazione a scopi pubblici quando ciò si renda utile o necessario al fine di migliorare la dimensione e la ubicazione degli spazi di uso pubblico.

La dimensione delle aree da destinare a spazio pubblico non potrà subire riduzioni, né potranno subire maggiorazioni le aree destinate a scopi privati.

ART. 15 - NORME PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

15,1 In base alle disposizioni contenute nell'art. 13 della Legge 11/06/1971 n. 426 e del D.M. 30/08/1971 del Ministero per l'Industria, gli ambienti e gli edifici ad uso commerciale sono suddivisi nelle seguenti categorie:

- a) negozi ed attività con gravitazione di quartiere (tabelle merceologiche I, II, III, VI del D.M. sopra citato, cartolerie, lavanderie, parrucchieri);
- b) negozi ed attività con gravitazione comunale (tabelle IV, V, VII, IX, X, XI, XII, XIV, autoscuole e autonoleggi, uffici bancari e assicurativi);
- c) attività con gravitazione intercomunale (tabelle XIII, XIV, vendite all'ingrosso di tutti i generi);
- d) grande distribuzione, supermercati e grandi magazzini a prezzo fisso (tabella VIII);
- e) esercizi pubblici e di interesse generale (bar, tabaccherie, ristoranti, trattorie, pizzerie, alberghi e pensioni, cinematografi e teatri, locali per la ricreazione, lo spettacolo ed il ballo).

15,2 Il Comune di Lonato provvederà, in base agli artt. 11 e 12 della Legge 11/06/1971 n. 426, alla approvazione del Piano delle attrezzature commerciali. In tale piano verranno stabilite, per le diverse zone territoriali le limitazioni particolari per l'insediamento di attrezzature commerciali, distinte come al precedente comma. Fino alla approvazione del suddetto piano valgono le seguenti norme:

1) I negozi e le attrezzature di cui alle categorie a), b) non potranno superare il 5% del volume edificabile consentito nelle zone B e C.

Sono liberamente ammesse nella zona A.

2) Le attrezzature di cui alla categoria c) sono liberamente consentite nelle zone D1 e D2 ed escluse nelle altre zone.

3) Le attrezzature di cui alla categoria d) sono consentite nella zona D2.

4) Le attrezzature di cui alla categoria e) sono liberamente consentite in tutte le zone edificabili.

Gli insediamenti commerciali dovranno osservare le norme per l'insediamento delle attività commerciali dagli artt. 11 e 12 (piano di sviluppo commerciale) e art. 13 (spazi per parcheggi) della Legge 11/6/1971, n° 426 e relativo regolamento di esecuzione approvato con D.M. 14/01/1972.

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi varie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della Legge 765); tale quantità, per le zone A e B è ridotta alla metà, purchè siano previste adeguate attrezzature integrative.

ART. 16 - NORME EDILIZIE GENERALI

- 16,1 Le norme che seguono valgono per gli edifici di qualsiasi tipo e destinazione, per tutte le zone edificabili.
- 16,2 Distanze dal confine. Gli edifici dovranno sorgere normalmente isolati e in arretrato rispetto ai confini di proprietà. Si potrà costruire a confine o in aderenza ad altri edifici solo:
- quando esista già un edificio a confine sulla proprietà confinante;
 - quando proprietari confinanti si accordino per costruire a confine e in reciproca aderenza;
- Dovrà comunque sempre essere evitata la messa a nudo di frontespizi privi di gronda e aperture, semplicemente intonacati e non tinteggiati, che evidenzino l'aspetto di edificio tronco in attesa di prosecuzione. Pertanto quando la edificazione di due edifici previsti in reciproca aderenza non avvenga contemporaneamente (o in tempi immediatamente successivi) gli eventuali frontespizi dovranno essere rivestiti con gli stessi materiali impiegati per le facciate principali. Le distanze dal confine dovranno essere proporzionali alle altezze di gronda della fronte (o dello spigolo tra le fonti) prospiciente il confine, nei seguenti rapporti:
- $\frac{1}{2}$ dell'altezza delle fronti di larghezza superiore a m 12;
 - $\frac{1}{4}$ dell'altezza per le fronti di larghezza inferiore a m 12, prive di aperture o con aperture di soli vani di servizio. Nel caso di edificio posto obliquamente rispetto al confine, la distanza dovrà essere verificata sullo spigolo e riferita alla fronte il cui allineamento determini con il confine l'angolo minore; a parità di angolo di inclinazione si farà riferimento alla fronte più larga. Comunque la distanza minima dal confine non potrà mai essere inferiore a m. 5.
- 16,3 Distanze tra fabbricati: la distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti non potrà essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto e comunque mai inferiore a m. 10. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m. 3.
- 16,4 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 dal ciglio stradale. L'arretramento del frontista non potrà di norma essere computato salvo che detto arretramento non sia stato determinato dall'allargamento della sede stradale in attuazione di un piano urbanistico.
- 16,5 Altezza degli edifici prospettanti su spazi pubblici di larghezza diversa
- L'altezza di un edificio prospettante su strade o spazi pubblici di larghezza diversa non potrà mai essere superiore alla larghezza della strada o spazio pubblico di maggiore ampiezza., Il risvolto verso la strada o lo spazio pubblico di minore ampiezza sarà consentito per una profondità massima di m. 12 e sempre che l'altezza dell'edificio non superi il doppio della larghezza di tale strada o spazio pubblico. Sono ammessi rapporti superiori unicamente nella zona A per ricostruzioni in attuazione di piano particolareggiato e per interventi di risanamento conservativo.

16,6 Aree per l'ampliamento delle strade pubbliche

Le aree necessarie per l'ampliamento delle strade pubbliche nella zona di completamento verranno acquisite:

- mediante esproprio o acquisto al presumibile valore di esproprio maggiorato del 10%;
- mediante cessione a scomputo dell'eventuale contributo di urbanizzazione primaria, in base al presumibile valore di esproprio maggiorato del 10%
- mediante cessione gratuita quando sia possibile attribuire a dette aree l'indice di fabbricabilità delle aree adiacenti e trasferire il volume relativo su dette aree entro il limite di densità fondiaria. Nelle zone di espansione le aree necessarie per l'ampliamento delle strade esistenti saranno computate per la determinazione del volume realizzabile delle aree adiacenti in base all'indice di fabbricabilità territoriale.

16,7 Distanza dalle strade e dalla Ferrovia

Lungo le strade destinate al traffico veicolare extraurbano dovranno essere rispettate le seguenti distanze dal ciglio stradale:

- | | |
|---|-------|
| a) Autostrada Brescia-Verona | m. 60 |
| b) Strada Statale N° 11 (tracciato di progetto) | m. 40 |
| c) Strada Statale Desenzano-Salò e principali strade Provinciali e Comunali attraversamenti il territorio | m. 30 |
| d) strade d'interesse locale | m. 20 |

(11)

“Le strade di interesse locale di cui al punto d) dell'art. 16,7 del vigente Regolamento Edilizio devono intendersi quelle descritte nel D.M. 1 aprile 1968 n. 1404 e cioè le strade provinciali e comunale non comprese tra quelle di media importanza. Sono escluse dall'applicazione della norma, fermo restando gli altri vincoli regolamentari sulle distanze dei confini, le strade vicinali e di bonifica.”

Quando le strade appartenenti alle categorie c) e d) attraversano l'abitato, le distanze di rispetto sono definite come al comma seguente.

Nelle zone B, C, D, E, lungo le strade urbane con esclusione della viabilità minore a fondo cieco o limitata al servizio di singoli edifici e insediamenti, le distanze minime degli edifici dal ciglio stradale sono così definite:

- | | | |
|---|---|---------|
| - strade di larghezza inferiore a m. 7 | = | m. 5 |
| - strade di larghezza comprese tra m. 7 e m. 15 | = | m. 7,50 |
| - strade di larghezza superiore a m. 15 | = | m. 10 |

Su entrambi i lati della linea ferrata dovrà essere rispettata una distanza dal ciglio della strada ferroviaria non inferiore a m. 10

16,8 Trasferimento di volumi

Il volume edificabile risultante dalla applicazione dell'indice di fabbricabilità può essere trasferito in tutto o in parte su aree contermini che il piano riconosca edificabili, nei limiti consentiti dal rispetto delle norme sulle distanze dai confini e tra edifici. Il trasferimento deve essere trasferito nei registri immobiliari.

16,9 Allineamenti e spostamenti di aree pubbliche

Nelle lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche potranno essere proposte modifiche agli allineamenti stradali indicati nella tavola di Azionamento del P. di F. e spostamenti delle aree pubbliche indicate nel piano generale a condizione che non se ne diminuiscano le proporzioni e non vengano alterate le destinazioni principali.

16,10 Parcheggi

Per ogni nuovo insediamento o per trasformazioni di insediamenti esistenti, oltre agli spazi di sosta e parcheggio privato nella misura da 1 mq ogni 20 mc, come prescritto dall'art. 41 sexies della L.U., dovranno essere previsti spazi di parcheggio pubblico nelle seguenti proporzioni (con un minimo tale da garantire la sosta di un'autovettura media):

- insediamenti residenziali = mq 2,5/100 mc
- attrezzature ricettive = mq 8/100 mc
- insediamenti che comportano affluenza di pubblico = 8/100 della superficie lorda di pavimento
- insediamenti produttivi = 1/10 Sf

Tali parcheggi non dovranno necessariamente essere compresi nell'area di intervento, ma comunque ubicati marginalmente alla sede viaria e da questa liberamente accessibili, e sono dovuti come opere di urbanizzazione primaria

16,11 Strade private non previste dal Programma di Fabbricazione

L'apertura di strade private, non previste dal P. di F., anche se limitate a scopi agricoli, è autorizzata con apposita licenza edilizia. Nelle zone di espansione l'apertura di nuove strade private deve essere prevista nell'ambito di piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata.

La manutenzione delle strade private è a carico dei rispettivi proprietari salvo che il Comune con apposita deliberazione, o in base a convenzione, ne assuma direttamente l'onere.

16,12 Gli edifici esistenti alla data di adozione del Programma di Fabbricazione contrastanti per eccesso di volume potranno subire riattamenti e restauri a condizione che si preveda contemporaneamente alla dotazione minima di autorimesse o parcheggi nella misura fissata dall'art. 16,10.

La ricostruzione delle volumetrie esistenti prive di valore storico-ambientale contrastanti per eccesso con le norme di zona, potrà essere ammessa entro un limite massimo di 10.000 mc/ha.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del P.di F. in contrasto con le destinazioni di zona potranno subire trasformazioni solo per essere adeguati alle presenti norme.

16,13 Costruzione di autorimesse private

La costruzione di rimesse private nel sottosuolo è ammessa senza limitazione alcuna. Le autorimesse private di un edificio saranno computate nel volume fabbricabile quando non siano interrate o seminterrate con massima sporgenza del piano terra di un metro su almeno tre lati.

16,14 Spazi liberi pertinenti alle costruzioni

Gli spazi liberi non occupati dalle costruzioni e pertinenti alle medesime devono essere convenientemente piantumate.

Tali spazi, a cura del proprietario o di chi (per qualsiasi titolo) li abbia in godimento, debbono essere regolarmente mantenuti in modo che appaiano sempre decorosi, liberi da sterpaglie, erbacce, ecc.

Tutte le parti non sistemate a verde devono essere convenientemente pavimentate. Allo smaltimento delle acque meteoriche si provvederà, salvo parere contrario dell'Ufficiale Sanitario e dell'Ufficio Tecnico Comunale, mediante immissione in pozzi perdenti.

16,15 Manutenzione di lotti inediticati - Recinzioni

I lotti inediticati compresi o immediatamente contigui all'abitato e visibili da spazi pubblici devono essere decorosamente mantenuti. Le aree che non siano recintate, rimanendo accessibili e visibili da spazi pubblici, devono essere convenientemente sistemate in modo da escludere pericolo per la incolumità pubblica o per l'igiene.

I proprietari sono responsabili della formazione abusiva di scarichi e devono pertanto provvedere alla pulizia ed alla rimozione di materiali che vi vengano depositati; essi inoltre devono provvedere a tagli periodici dell'erba ed a evitare in modo assoluto la libera crescita di erbacce, sterpaglie, ecc.

L'Amministrazione Comunale può assumersi tutti o parte degli oneri suddetti, stipulando accordi con i proprietari che permettano la temporanea destinazione delle aree inediticate alla formazione di campi da gioco per bambini o di altre attività di pubblico interesse.

Le recinzioni di nuova costruzione dovranno essere del tipo aperto a partire dall'altezza di m. 0,80 dalla quota stradale e non potranno superare l'altezza di m. 2,00. Nella richiesta di licenza edilizia dovranno essere indicati i materiali che si intendono impiegare ed i colori di eventuali tinteggiature.

16,16 Conservazione e apposizione dei numeri civici

All'atto della emissione della licenza edilizia e comunque prima della emissione della licenza di abitabilità, il Comune provvederà alla assegnazione della numerazione civica per ogni fabbricato. L'indicatore del numero assegnato, fornito dal Comune dovrà essere posto a fianco alla copertura di ingresso ad una altezza variabile fra due e tre metri. La proprietà dell'edificio è responsabile della conservazione dell'indicatore e dovrà notificare al Comune ogni modifica derivante da demolizione dell'edificio.

16,17 Muri di sostegno

E' vietato di procedere a sbancamenti quando ne risultino muraglioni di sostegno visibili di altezza superiore a m. 2,00, salvo che non vi siano fasce esistenti di altezza superiore.

I muraglioni a vista, sia in calcestruzzo che in pietra, dovranno essere costruiti in modo da ricavare fori o vasi che permettono l'inserimento di pianticelle o cespugli ogni 2 metri quadrati.

- 16,18 Salvaguardia delle vedute panoramiche
- La edificazione in adiacenza a strade o spazi pubblici dai quali si goda di vedute panoramiche dovrà essere effettuata in modo da evitare ogni interruzione o limitazione delle vedute medesime.
- 16,19 Tutela degli edifici e dei manufatti esistenti
- La richiesta di licenza edilizia relativa ad interventi di qualsiasi tipo su edifici e manufatti esistenti dovrà essere accompagnata da rilievi grafici e fotografici quotati e dettagliati in modo da documentare ogni particolare dello stato di fatto.
- 16,20 Tutela degli alberi esistenti
- Sulle planimetrie allegate alle domande di licenza edilizia dovranno essere indicate la posizione e la specie degli alberi esistenti. Gli alberi che dovessero essere tagliati in conseguenza di interventi edilizi o di urbanizzazione dovranno essere sostituiti con altrettanti alberi della medesima specie, o di specie comunque pregiata, per ogni albero soppresso. La emissione della licenza edilizia è subordinata al deposito di regolare impegnativa da parte del richiedente, e la piantumazione dei nuovi alberi subordina la emissione della licenza di abitabilità.
- 16,21 Osservazione di determinati caratteri architettonici; formazione di complessi edilizi a carattere unitario
- Il restauro e il riattamento di edifici compresi nella zona A potrà essere autorizzato a condizione che non vengano alterati né modificati i caratteri architettonici originari. Ogni progetto dovrà pertanto essere accompagnato da esauriente rilevazione grafica e fotografica. Non sarà consentito di rivestire murature in precedenza finite con semplici intonaci o in pietra a vista né sostituire ante a ventola in legno con tapparelle scorrevoli, in legno, plastica o metallo.
- Sia nella zona A che in tutte le aree collinari per le facciate degli edifici si dovranno, di norma impiegare i seguenti materiali: pietra naturale, intonaci colorati in pasta, tinteggiatura a fresco, calcestruzzo a vista.
- Materiali diversi potranno essere autorizzati caso per caso, in base a particolari valutazioni architettoniche.
- I nuclei edilizi realizzabili nelle zone C dovranno riferirsi alle caratteristiche dimensionali dei vecchi nuclei collinari esistenti. La progettazione di un nucleo dovrà essere unitaria e sarà autorizzata con unica licenza edilizia (inquadrata in apposito piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata) al fine di evitare attuazioni parziali o differite nel tempo.
- 16,22 Abitazioni di lusso
- Sono considerate abitazioni di lusso, quelle aventi le caratteristiche edilizie definite dal D.M. 2 agosto 1969. Dati i pregi naturali del territorio e l'obiettivo del piano di conservare al massimo tali caratteristiche, gli indici di fabbricabilità e la presenza di parchi privati non verranno considerati per la classificazione in tale categoria.

ART. 17 - NORME IGIENICO COSTRUTTIVE

- (12)
- 17,1 Altezza minima dei locali abitabili
- L'altezza minima interna di un locale abitabile è fissata come segue:
- m. 2,40 = per i corridoi, disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti e i ripostigli;
 - m. 2,70 = per le costruzioni residenziali e per gli uffici;
 - m. 2,70 = per i negozi, i pubblici esercizi, i magazzini di vendita ecc. esistenti, oggetto di risanamento e ristrutturazione edilizia;
 - m. 3,00 = per le costruzioni scolastiche. In caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non deve essere inferiore a ml. 2,20 per gli spazi di abitazione e ml. 1,80 per gli spazi accessori e di servizio. I locali seminterrati potranno essere utilizzati, quanto abbiano l'altezza netta interna non inferiore a ml. 3,00 e sporgenza fuori terra non inferiore a ml. 1,00 (dal punto di riferimento all'intradosso della soletta del piano rialzato).
 - m. 3,20 = per i fabbricati di nuova costruzione nei quali sia prevista l'attività di esercizio pubblico o di grandi magazzini commerciali;
 - m. 3,30 = per le sale di degenza nelle costruzioni ospedaliere (D.M. 20/7/1939)
- 17,2 Soppalchi
- Sono ammessi soppalchi all'interno dei locali aventi altezza non inferiore a m. 5,00 purchè la loro superficie non ecceda il 50% della superficie del locale.
- 17,3 Quota dell'impalcato di copertura del piano terreno
- La quota minima di intradosso dell'impalcato di copertura del piano terreno, per fabbricati in fregio a spazi pubblici soggetti a pubblico transito, è di m.4,00.
- 17,4 Sporgenze
- A partire dalla quota di marciapiede fino a quota di m.4,00 non è ammessa nessuna sporgenza sugli spazi pubblici né degli edifici né di eventuali insegne e decorazioni, apposte sugli edifici. Al di sopra della quota di m. 4,00 sono ammesse sporgenze per una profondità massima di m. 1,20. Nelle vie di larghezza inferiore a m. 8,00 sono vietate le sporgenze. Tutte le sporgenze su spazi pubblici (gronde, corpi in aggetto) dovranno essere munite di idoneo canale per la raccolta delle acque piovane ed il loro convogliamento in apposite reti di scarico.
- 17,5 Profondità dei locali
- La profondità dei locali di abitazione non potrà superare il doppio dell'altezza quando vi sia una sola esposizione e rapporto di aeroilluminazione minore o uguale a 1/8. Sono ammesse profondità superiori quando vi siano più esposizioni o rapporto di aeroilluminazione non inferiore a 1/5. Nei locali per uffici, magazzini, esercizi pubblici, saranno ammesse profondità superiori purchè si supplisca con adeguata illuminazione artificiale (200 lux sui piani di lavoro).

17,6 Areazione naturale dei locali

Ai fini della ventilazione tutti i locali di qualsiasi genere e tipo, a qualsiasi uso destinati, dovranno essere muniti:

- di finestre aprentesi immediatamente all'aria libera su spazi regolamentari, aventi superficie netta apribile non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento;
- ovvero di impianto di ventilazione meccanico o di condizionamento; in tal caso dovrà essere presentato il progetto esecutivo dell'impianto.

17,7 Illuminazione dei locali

Ai fini della illuminazione tutti i locali, di qualsiasi tipo e genere, dovranno ricevere luce diretta da spazi regolamentari; la superficie dell'apertura illuminante non dovrà essere inferiore ad 1/8 (un ottavo) della superficie del pavimento. Potrà essere ammessa la illuminazione artificiale (tale da garantire un illuminamento minimo sui piani di lavoro di 200 lux) in locali per uffici, magazzini di vendita, esercizi pubblici.

17,8 Verifica dei cortili nelle zone di completamento

Nelle zone dell'abitato esistente, edificato in serie chiusa, in occasione di modificazioni, parziali ricostruzioni, aggiunte, si dovrà procedere alla verifica della regolarità degli eventuali cortili, tenendo presente quanto segue:

- la superficie del cortile non dovrà mai essere inferiore ad un quarto della superficie delle pareti che vi prospettano;
- lungo i confini con altre proprietà, tanto se non esistano costruzioni quanto se ne esistano di altezza inferiore, si assumerà l'altezza massima di zona salvo calcolare la effettiva maggiore altezza o la minore altezza se tra i proprietari confinanti esiste servitù perpetua "altius non tollendi" legalmente trascritta;
- l'altezza delle pareti è misurata dalla quota di pavimento del locale abitabile più basso all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile;
- nella misurazione della superficie del cortile e dello sviluppo delle pareti si prescinde dalle rientranze aventi il lato aperto inferiore a m.5,00 e profondità inferiore a m.2,00

17,9 Isolamento delle fondazioni e delle strutture interrato

E' fatto obbligo di isolare le fondazioni e le strutture entro terra da quelle soprastanti in modo da impedire la risalita dell'umidità.

17,10 Isolamento dei locali a contatto con il terreno

Tutti i locali a contatto con il terreno, per essere abitabili o agibili, dovranno avere adeguati isolamenti sia per quanto riguarda i pavimenti-vespai areati di altezza minima pari a cm. 60 - che le pareti contro terra - intercapedini o pareti impermeabilizzate.

17,11 Dotazione di servizi igienici

Ogni alloggio anche se costituito da un solo locale, dovrà esser munito di gabinetto e di presa acqua potabile derivata dalla rete di distribuzione dell'acquedotto comunale. I locali destinati a pubblico esercizio dovranno essere muniti di gabinetti in numero da

determinarsi in relazione alla natura ed alla importanza dell'esercizio. Le costruzioni industriali dovranno essere dotate di servizi igienici secondo quanto previsto dall'art. 17,17.

17,12 Prescrizioni per i servizi igienici

I gabinetti dovranno avere il pavimento e le pareti per un'altezza non inferiore a m. 1,60, rivestiti in materiali impermeabili lavabili. I gabinetti non potranno mai avere accesso diretto da locali di abitazione né da locali adibiti ad esercizio pubblico salvo che siano dotati di impianti di aspirazione a funzionamento continuo dichiarati idonei dall'Ufficiale Sanitario.

17,13 Eliminazione dei prodotti gassosi

I prodotti gassosi della combustione e i vapori dovranno essere eliminati dai locali mediante cappe e relative canne di aspirazione o altri mezzi che l'Ufficiale Sanitario riconosca idonei. La dispersione dovrà almeno avvenire alla quota della copertura o in casi particolari alla quota da determinarsi a giudizio del Sindaco.

17,14 Scarichi delle acque

Tutti gli scarichi di acque bianche e luride dovranno essere convogliate nella fognatura comunale. E' ammessa la dispersione nel terreno, mediante idonei pozzi perdenti, delle sole acque piovane. Gli scarichi liquidi industriali potranno essere convogliati nella fognatura comunale o diversamente dispersi solo previa depurazione e comunque in base alle prescrizioni che dovranno essere impartite, caso per caso, dal Sindaco, dall'Ufficiale Sanitario e dall'Ufficio Tecnico Comunale.

17,15 Scarichi e raccolta dei rifiuti solidi

In ogni edificio le immondizie, comunque raccolte all'interno delle abitazioni, scale, corridoi, anditi e accessi tanto di uso comune quanto privato, dovranno essere, a cura degli abitanti, conferite senza dispersione in appositi recipienti. Le cui caratteristiche saranno stabilite dall'Amministrazione Comunale.

17,16 Accessi veicolari

Gli accessi veicolari dovranno avere pavimento lastricato o asfaltato, perfettamente piano, per la profondità di almeno un metro a partire dal confine con lo spazio pubblico.

17,17 Norme particolari per gli edifici industriali

Le costruzioni industriali dovranno uniformarsi oltre che alle altre particolari disposizioni contenute negli articoli del presente regolamento alle norme che seguono:

- a) avere dei locali con cubatura non inferiore a mc. 10 e superficie non inferiore a mq. 2,50 per ogni lavoratore impiegato, con pavimento con superficie unita, impermeabile e lavabile;
- b) avere una sufficiente ventilazione effettivamente attuabile ad impianto chiuso;
- c) godere di abbondante luce naturale;

d) possedere locali con refettorio, spogliatoio, camera di medicazione, ecc. in conformità alle prescrizioni di legge e regolamenti sull'igiene del lavoro; detti locali dovranno avere almeno i requisiti normali di abitabilità stabiliti dal presente regolamento per i locali di abitazione, oltre a quelli previsti dalle citate disposizioni sull'igiene del lavoro;

e) essere dotati di servizi igienici separati per gli uomini e per le donne, in ragione di una latrina, un orinatoio e una doccia ogni 20 operai e di una latrina e una doccia ogni 20 operaie, (o in proporzioni superiori in relazione a speciali disposizioni) in locali non comunicanti con quelli di lavoro ma separati da spazi aperti o da anti-latrine, direttamente aerate con finestre della superficie di almeno 2 mq.

Non potrà esser consentita l'occupazione ad uso industriale di locali che non rispondano alle norme speciali del presente articolo e dei provvedimenti legislativi e regolamentari sull'igiene del lavoro salvo esigenze speciali di lavorazione, riconosciute imprescindibili dalle autorità competenti, consentano la deroga all'osservanza delle norme suindicate e salvo il caso di locali di uso speciale che escluda nel modo più assoluto ed evidente, la permanenza temporanea di persone.

Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento si applicano le norme di cui al D.P.R. 19 marzo 1956 n. 303, che qui si intendono integralmente richiamate.

17,18 Norme particolari per gli edifici rurali (16)

Per gli edifici rurali, case, pertinenze e stalle, valgono le disposizioni contenute nel capitolo 10 del Regolamento Comunale d'Igiene.

Le concimaie, le stalle, le scuderie, i paddock, le porcilaie e ogni altra struttura destinata al ricovero stabile di animali devono rispettare le seguenti distanze:

	Porcilaie e suoi accessori	Altri ricoveri e accessori	Allevamenti di tipo familiare
- case rurali dell'azienda	ml 30	10	03
- case sparse di terzi	ml 200	50	30
- zone residenziali, commerciali, produttive e per i servizi del Capoluogo - Rassica	ml 500	300	50
- zone residenziali, commerciali, produttive e per i servizi dei nuclei di Esenta - Sedena - Centenaro - Mapella - Lazzaletto - Folzone Campagna - Castelvenzagò - S. Cipriano.....	ml 500	100	30
- zone residenziali, commerciali, produttive e per i servizi dei nuclei di BarcuZZi - Lido - Maguzzano - Cave	ml 500	300	50
- zone residenziali, commerciali, produttive e per i nuclei di Fossa - Bettola - Malocco - S. Polo - S. Tomaso - Brodena - Madonna della Scoperta - Cominello - Fornasetta - Drugolo - Tiracollo	ml 500	50	30

Per allevamento di tipo familiare è da intendersi quello definito dall'art. 1 - 3° comma del Regolamento attuativo dalla Legge Regionale n. 37 del 15 dicembre 1993 e successive modifiche approvato con DGR n. 5/62320 del 30.12.1994.

Le strutture esistenti all'interno delle fasce di rispetto potranno subire ristrutturazioni ed ampliamenti solo per la realizzazione di servizi e accessori, senza incremento della superficie destinata al ricovero dei capi.

Per quanto non specificato valgono le disposizioni contenute nel capitolo 10 del titolo III del Regolamento locale d'Igiene approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 63 del 22.12.1993.

17,19 Obbligo di manutenzione ed adeguamento degli edifici

Gli edifici dovranno essere mantenuti in ogni loro parte in piena conformità alle disposizioni vigenti in materia di igiene, sicurezza e decoro pubblici. Il Sindaco può ordinare, pena la revoca della licenza di abitabilità o agibilità, la manutenzione o l'adeguamento degli edifici esistenti al fine di garantire l'igiene, la sicurezza, il decoro pubblici.

ART. 18 - MISURE DI SICUREZZA PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE

18,1 Cautela contro danni e molestie

Chiunque intenda eseguire, riformare o demolire opere edilizie, deve usare tutte le cautele necessarie ad evitare pericolo di danno alle persone ed alle cose. Gli incomodi che i terzi possono risentire dalla esecuzione delle opere stesse devono essere ridotti per quanto possibile. Il terreno interessato ai lavori deve essere recintato con assito lungo tutti gli spazi pubblici o accessibili da spazi pubblici. Gli assiti devono essere segnalati nei modi prescritti dal codice della strada e dal relativo regolamento. Gli assiti o gli altri materiali impiegati per la recinzione devono essere perfettamente puliti o non presentare esasperità o imperfezioni che possano costituire danno alle persone. Se le opere di recinzione impongono la occupazione temporanea dello spazio pubblico, si deve chiedere preventivamente l'autorizzazione al Sindaco. Ove un edificio, o parte di esso minacci rovina ovvero vi si compiano lavori in moda da destare preoccupazioni per la incolumità delle persone e l'integrità delle cose, l'Amministrazione Comunale, ove dalle relative constatazioni il fatto risulti accertato, potrà ingiungere al proprietario di prendere immediatamente i necessari provvedimenti e, in caso di inadempienza, potrà provvedere ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 153 del T.U. della Legge Comunale e Provinciale, approvato con R.D. 04.02.1915 n. 148. Quando si tratti di denuncia presentata da privati, l'Amministrazione Comunale potrà chiedere che essa sia corredata da relazione di tecnico idoneo.

18,2 Strutture provvisionali

Tutte le strutture provvisionali (ponti di servizio, impalcature, scale, parapetti, ecc.) devono avere i requisiti e la sicurezza fissati dalle norme per la prevenzione degli infortuni. L'Amministrazione Comunale può ingiungere cautele particolari e provvedere direttamente in caso di inadempienza, addossando ai responsabili le spese relative.

18,3 Cautele da osservare nelle demolizioni

Nei lavori di demolizione debbono usarsi tutte le cautele e le protezioni necessarie ad evitare danni alle persone ed alle cose. Non è ammesso di far crollare parti voluminose che possono causare scuotimenti del terreno o altre molestie. Per la discesa dei materiali si dovranno impiegare mezzi meccanici o condotte. In caso di prevedibile pericolo si dovrà richiedere all'Amministrazione Comunale la chiusura temporanea degli spazi pubblici adiacenti.

18,4 Divieto di ingombrare spazi pubblici

E' fatto divieto di ingombrare spazi pubblici adiacenti al cantiere; nei casi di assoluta necessità il Sindaco può autorizzare il deposito temporaneo di materiali, prescrivendo l'osservanza delle norme, la adozione delle cautele previste in materia dai regolamenti comunali e dal codice della strada, il pagamento della tassa di concessione ed il vincolo di deposito cauzionale per il ripristino del suolo eventualmente manomesso.

18,5 Edificazione su terreni di riporto

Non si possono costruire edifici su terreni di riporto o che, precedentemente cavati, siano stati utilizzati come pubblica discarica, senza avere provveduto ai necessari lavori di costipamento o palificazione necessaria a garantire la stabilità degli edifici. L'Amministrazione Comunale potrà sempre richiedere, all'atto della presentazione della domanda, una perizia sulla portanza del terreno redatta da un ingegnere o architetto abilitati alla professione.

18,6 Norme tecniche di buona costruzione

Nelle esecuzioni dei lavori si devono osservare le "norme tecniche di buona costruzione" di cui all'art. 5 del R.D.M. 22.11.1937 n. 2105, convertito in legge al n. 7010 del 25.04.1938.

18,7 Prevenzione incendi

Ai fini della prevenzione incendi si debbono osservare tutte le disposizioni e le istruzioni emanate o emanande in materia delle competenti autorità e dal Comando Vigili del Fuoco di Brescia. Sono soggetti al Visto e alla approvazione del Comando Provinciale VV.FF. i seguenti progetti:

a) I progetti di nuovi impianti o costruzioni, nonché di modifiche di quelli esistenti, delle aziende e lavorazioni di cui agli artt. 36 e 37 del D.P.R. n.547, del 27.05.1955 (Supplemento G.U. n. 158 del 12.07.1955) e alle tabelle A o B di cui al D.P.R. n. 639 del 26.05.1955 (G.U. n. 212 del 04.09.1959).

b) I progetti di edifici civili e industriali, nonché di modifiche di quelli esistenti, nelle quali si svolgono, o sono installate, attività pericolose elencate nel Decreto Interministeriale n. 1973 del 25.09.1965 (Art. 4 della Legge n. 966 del 26.07.1965 G.U. n. 204 del 16.08.1965)

c) I progetti di edifici civili aventi altezza in gronda maggiore di 24 m., o inferiore se destinati alla collettività (scuole, ospedali, biblioteche, ecc.) o comunque frequentati da pubblico (supermercati, grandi magazzini, locali pubblico spettacolo, ecc.).

d) I progetti di edifici civili con altezza in gronda inferiore ai 24 m. con unità immobiliari al di sopra del 2° piano non accessibili da pubblica via dalle autoscale VV.FF.

I progetti di cui sopra dovranno essere redatti conformemente alle disposizioni di sicurezza emanate, o che via via saranno emanate, dal Ministero dell'interno - Dir. Gen. dei Servizi Antincendio e della Protezione Civile a norma dell'art. 288 della Legge n. 1570 del 27.12.1941, confermato dall'art. 1, comma A, della Legge n. 469 del 13.05.1961 (Supplemento G.U. del 15.06.1961).

18,8 Prevenzione degli inquinamenti

Ai fini della prevenzione dell'inquinamento atmosferico devono essere osservate le norme di cui alla legge 13.07.1966 n. 615 e dei relativi regolamenti di esecuzione.

Gli stabilimenti industriali, i laboratori artigianali, le stalle devono possedere impianti, installazioni o dispositivi tali da eliminare la emissione di scarichi liquidi, gas, polveri,

esalazioni che, oltre a costituire pericolo per la salute pubblica, possono contribuire all'inquinamento atmosferico del suolo e dei corsi d'acqua.

Sono tassativamente escluse le attività insalubri, nocive o pericolose elencate nel D.M. 12.02.1971.

18,9 Opere in cemento armato

Qualora i lavori comprendano l'esecuzione di opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica, è fatto obbligo di presentare all'ufficio del Genio Civile competente per territorio la relativa denuncia prima dell'inizio dei lavori, a norma della legge 5 novembre 1971 n. 1086.

18,10 Impianti di ascensore e montacarichi

Gli impianti di ascensore e montacarichi dovranno uniformarsi alle norme D.P.R. 29.5.1963 n. 1947.

18,11 Impianti domestici di gas liquefatti

Le installazioni di impianti di gas liquefatti per uso domestico devono rispondere ai seguenti criteri di sicurezza:

1) installazione della bombola di g.p.l. all'esterno del locale nel quale trovasi l'apparecchio di utilizzazione (ad esempio: fuori in balconi ed in nicchie chiuse ermeticamente verso l'esterno del locale ed areate direttamente verso l'esterno).

2) protezione della tubazione fissa metallica, nell'attraversamento delle murature, con guaina metallica aperta verso l'esterno e chiusa ermeticamente verso l'interno. Tale tubazione deve essere munita di rubinetti di intercettazione del flusso.

La tubazione flessibile di collegamento fra quella fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del g.p.l.

Le giunzioni del tubo flessibile, sia alla tubazione fissa che all'apparecchio utilizzatore devono essere eseguite con accuratezza in modo da evitare particolari usure, fuga di gas e possibilità di sfilamento del tubo stesso.

3) per evitare la fuoriuscita del gas di petrolio liquefatto in caso di spegnimento della fiamma, può risultare utile l'applicazione di adatti dispositivi in commercio.

18,12 Interruzione dei lavori e obblighi relativi

Nel caso di interruzione dei lavori, da qualsiasi motivo determinata, devono essere messe in atto da parte del costruttore o del proprietario, in solido, tutte le misure atte a garantire la stabilità delle parti costruite ed una decorosa sistemazione delle strutture visibili dagli spazi pubblici. In caso di inadempienza il Sindaco può provvedervi d'ufficio, a norma delle disposizioni vigenti in materia, addebitando le spese agli interessati.

ART. 19 - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

19,1 Richiesta e consegna dei punti fissi

Prima di iniziare i lavori, il proprietario deve chiedere al Sindaco la determinazione dei punti fissi di linea e di livello ai quali egli dovrà esattamente attenersi senza nessuna sporgenza, neppure di zoccolo.

Per la consegna dei punti fissi l'edificante deve fornire gli operai e gli attrezzi occorrenti e prestarsi a tutte quelle operazioni che all'uopo gli verranno indicate dagli incaricati municipali,. Nonostante la consegna dei livelli, il suolo pubblico e le adiacenti zone di rispetto sono imprescrittibili da ogni servitù privata.

19,2 Denuncia dell'inizio dei lavori e richiesta di controlli

E' fatto obbligo di denuncia agli uffici comunali dell'inizio dei lavori almeno entro cinque giorni dalla data di inizio e di richiedere due visite tecniche, una all'ultimazione delle opere rustiche, l'altra al completamento delle opere di finitura a civile.

19,3 Controllo dei lavori

Ogni costruzione è soggetta, durante la sua esecuzione, al controllo del Sindaco, a mente dell'art. 32 della Legge 17.8.1942 n. 1150.

Gli agenti e funzionari comunali proposti alla sorveglianza ed al controllo, muniti di apposita tessera di riconoscimento, devono avere libero accesso al cantiere nelle ore di lavoro ed ogni momento nel caso di temuto pericolo per la pubblica incolumità.

19,4 Licenza di occupazione

Nessun fabbricato nuovo o riattato sostanzialmente può essere occupato o rioccupato se non previa licenza del Sindaco. Detta licenza viene emessa dopo che:

- si sarà provveduto, sia da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale che dell'Ufficiale Sanitario, alla verifica della rispondenza delle opere eseguite al progetto approvato ed alle norme vigenti in materia di igiene e di sicurezza. Il proprietario dovrà esibire il favorevole certificato di collaudo statico e produrre, nel caso di edifici di cui all'art. 5,7 nulla osta dei Vigili del Fuoco, rilasciato in seguito a collaudo e attestante la rispondenza dell'opera realizzata al progetto approvato.

ART. 20 - DISPOSIZIONI FINALI

20,1 Osservanza generale delle leggi e dei regolamenti

Per tutto quanto non previsto dal presente Regolamento l'attività edilizia nel territorio comunale è regolata, oltre che dalle vigenti leggi, dalle Norme Tecniche di attuazione del P. di F., di quelle relative ai piani particolareggiati di esecuzione, nonché dalle disposizioni degli altri regolamenti comunali, emanati o emanandi, per i servizi di fognatura, acqua potabile, raccolta e trasporto rifiuti solidi urbani interni ecc.

20,2 Sanzioni

Per quanto concerne la procedura per eventuali infrazioni alle norme del presente regolamento e le conseguenti sanzioni penali, si richiamano gli articoli 32, 41, 41 ter della Legge Urbanistica 17.8.1942 n. 1150 (artt. 13 - 15 della Legge 06.08.1967 n. 765).

20,3 Entrata in vigore del Regolamento

Il presente Regolamento entra in vigore dopo la prescritta approvazione e la pubblicazione di 15 giorni consecutivi all'Albo Pretorio, da effettuarsi entro 30 giorni dalla data di comunicazione dell'approvazione stessa.

- (1) Testo modificato con delibere del Consiglio Comunale n° 13 del 06.08.1993 e n° 35 del 05.11.1993 non soggette ad approvazione regionale.
- (2) Testo modificato con delibera di Consiglio Comunale n° 13 del 06.08.1993 non soggetta ad approvazione regionale.
- (3) Testo modificato con delibere del Consiglio Comunale n° 13 del 06.08.1993 e n° 35 del 05.11.1993 non soggette ad approvazione regionale.
- (4) Testo modificato con delibere del Consiglio Comunale n° 13 del 06.08.1993 non soggetta ad approvazione regionale.
- (5) Testo modificato con delibere del Consiglio Comunale n° 13 del 06.08.1993 non soggetta ad approvazione regionale.
- (6) Testo modificato con delibere del Consiglio Comunale n° 13 del 06.08.1993 non soggetta ad approvazione regionale.
- (7) Testo integrato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 1339 del 15.12.1987 approvata con DGR n° 33058 del 24.05.1988.
- (8) Testo integrato con delibera di Giunta Comunale n° 317 del 14.07.1982 e del Consiglio Comunale n° 23 del 22.04.1983 approvate con DGR n° 29602 del 21.06.1983.
- (9) Testo integrato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 1336 del 15.12.1987 approvata con DGR n° 29091 del 09.05.1988.
- (10) Testo integrato con delibera del Consiglio Comunale n° 727 del 20.03.1981, con delibera di Giunta Comunale del 04.11.1981 e con delibera di Consiglio Comunale n° 871 del 07.05.1982 approvate con DGR n° 19540 del 29.07.1982.
- (11) Testo modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 702 del 09.11.1990 approvata con DGR n° 8988 del 21.05.1991.
- (12) Testo modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 1061 del 23.03.1987 approvata con DGR n° 24835 del 13.10.1987
- (13) Testo modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 1046 del 13.03.1987 approvato con DGR n° 24835 del 23.10.1987.
- (14) Testo modificato con delibere del Consiglio Comunale n° 25 del 28/06/1996 non soggetta ad approvazione regionale.
- (15) Testo modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 37 del 30.06.1997 non soggetta ad approvazione regionale.
- (16) Testo modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 06.08.1996 approvata con DGR n. 6/33038 del 05.12.1997