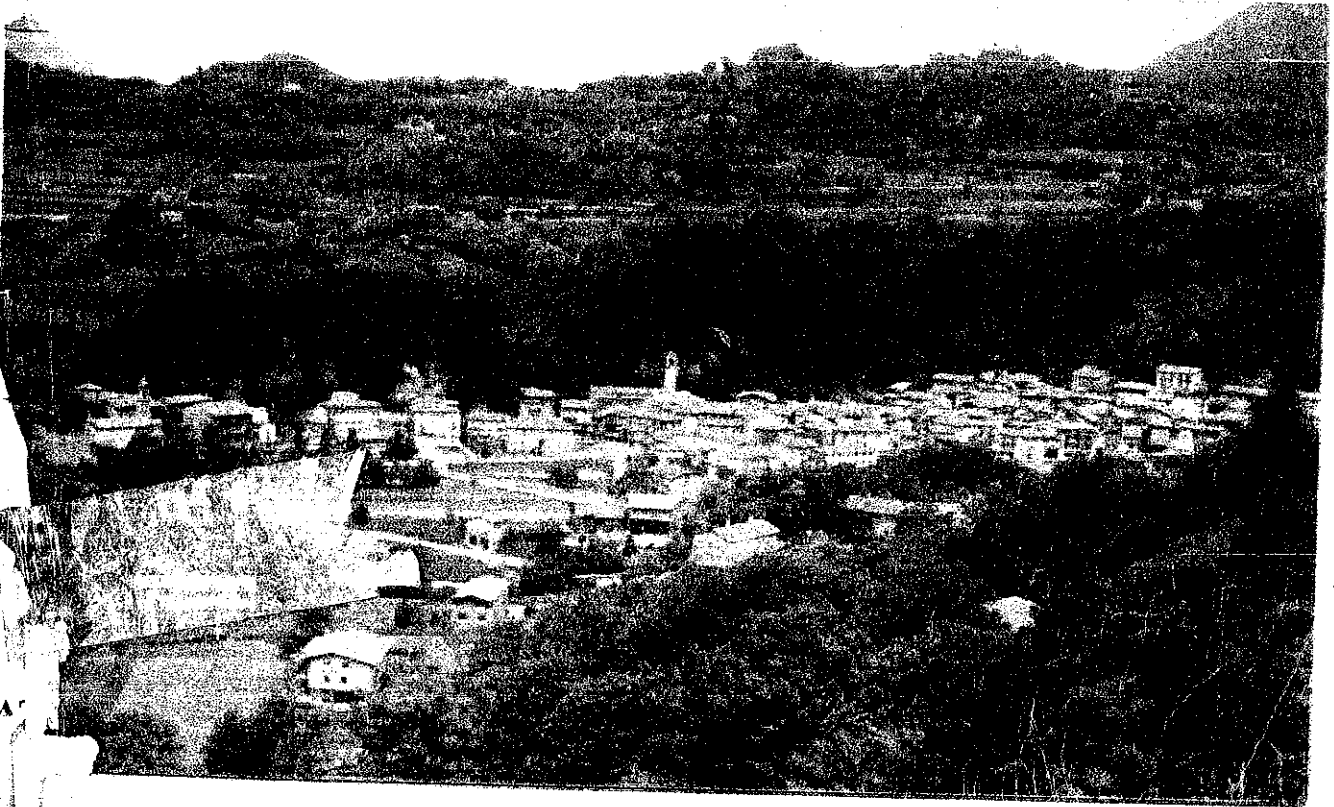




COMUNE DI PRESTINE

PROVINCIA DI BRESCIA

PIANO REGOLATORE
GENERALE



prato

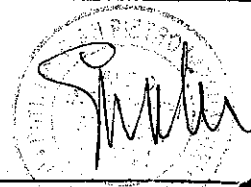
NORME TECNICHE
D'ATTUAZIONE

data 1998

agg. 09/2000

agg.

NICO: dott.ing. GIAN PIETRO IMPERADORI
(BS) via Virgilio 1 - tel 0364/532010



IL SEGRETARIO

DATI DI APPROVAZIONE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

TITOLO PRIMO

NORME GENERALI

ART.1	FINALITÀ E CONTENUTI DEL P.R.G.	pag. 1
ART.2	ELABORATI DEL P.R.G.	pag. 3
ART.3	RETTIFICA DI CONFINI ED ESPROPRIAZIONI	pag. 4
ART.4	DEROGHE	pag. 4
ART.5	REGOLAMENTO EDILIZIO	pag. 4

TITOLO SECONDO

ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

ART.6	STRUMENTI E PROCEDURE DI ATTUAZIONE	pag. 5
ART.7	CONVENZIONI URBANISTICHE	pag. 7
ART.8	CONTRIBUTO DI CONCESSIONE EDILIZIA	pag. 8
ART.9	SUPERFICI DI PERTINENZA	pag. 8
ART.10	EDIFICABILITÀ	pag. 9
ART.11	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	pag. 9
ART.12	PARAMETRI ED INDICI URBANISTICO-EDILIZI	pag. 10
ART.13	MODALITÀ DI INTERVENTO RELATIVE AGLI EDIFICI	pag. 14
ART.14	DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI	pag. 16

ART.15	DESTINAZIONI D'USO DEI TERRENI DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI	pag. 20
ART.16	DESTINAZIONI D'USO DELLE ZONE AGRICOLE	pag. 22
ART.17	INTERVENTI IN ZONE AGRICOLE	pag. 23
ART.18	ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI	pag. 25
ART.19	ZONE INEDIFICABILI	pag. 25
ART.20	DISTANZE E SEZIONI TIPO STRADALI	pag. 26
ART.21	DEROGHE DELLE DISTANZE DA CONFINE	pag. 28
ART.22	SUPERFICI ACCESSORIE AGLI EDIFICI	pag. 28
ART.23	ALBERI D'ALTO FUSTO	pag. 29

TITOLO TERZO

NORME DI ZONA

ART.24	ZONA A	VECCHIO NUCLEO	pag. 30
		EDIFICI DI GRADO 1	pag. 33
		EDIFICI DI GRADO 2	pag. 34
		EDIFICI DI GRADO 3	pag. 35
		EDIFICI DI GRADO 4	pag. 36
		EDIFICI DI GRADO 5	pag. 37
		EDIFICI DI GRADO 6	pag. 38
		EDIFICI DI GRADO 7	pag. 39
		EDIFICI DI GRADO 8	pag. 40
		EDIFICI DI GRADO 9	pag. 41
ART.25	ZONA B1	RESIDENZIALE DI CONTENIMENTO ALLO STATO DI FATTO	pag. 42
ART.26	ZONA B2	RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO EDILIZIO	pag. 43
ART.27	ZONA B3	TURISTICA DI CONTENIMENTO ALLO STATO DI FATTO	pag. 44
ART.28	ZONA B4	TURISTICA DI COMPLETAMENTO EDILIZIO	pag. 46
ART.29	ZONA C1	RESIDENZIALE-TURISTICA DI ESPANSIONE	pag. 47
ART.30	ZONA C2	TURISTICO-RICETTIVA DI ESPANSIONE	pag. 51

ART.31	ZONA D	ATTIVITÀ PRODUTTIVE	pag. 54
	ZONA D	ARTIGIANALE di COMPLETAMENTO	pag. 56
ART.32	ZONA E	AGRICOLA	pag. 57
	ZONA EB	ABITAZIONI SPARSE IN ZONA AGRICOLA	pag. 60
	ZONA E1	SEMINATIVA e/o PRATO STABILE	pag. 61
	ZONA E2	BOSCHIVA e/o PASCOLO MONTANO	pag. 62
	ZONA E3	AGRICOLA DI RISPETTO	pag. 63
RT.33	ZONE F	IMPIANTI SPECIALI TECNOLOGICI	pag. 64
RT.34	ZONA AP	ATTREZZATURE PUBBLICHE	pag. 65

TITOLO QUARTO

NORME FINALI

RT.35	EDIFICI ESISTENTI ISOLATI PRIVI DI PRESCRIZIONI SPECIFICHE	pag. 66
RT.36	EDIFICI ESISTENTI SU SEDI VIARIE DI NUOVA FORMAZIONE O DI AMPLIAMENTO O SU COMPARTI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE	pag. 66
RT.37	EDIFICI ESISTENTI SU ZONE VERDI DI RISPETTO	pag. 66
RT.38	CABINE PER L'ENERGIA E LE TELECOMUNICAZIONI	pag. 66
RT.39	UTILIZZAZIONE DEI SOTTOTETTI ESISTENTI E NORME PER LA FORMAZIONE DI NUOVI SOTTOTETTI	pag. 67
RT.40	RISTRUTTURAZIONI INTERNE	pag. 67
RT.41	REGISTRAZIONE DEGLI INTERVENTI CONCESSORI	pag. 67
RT.42	INCONGRUENZE NELLA DOCUMENTAZIONE GRAFICA	pag. 67

TITOLO PRIMO

NORME GENERALI

ART.1) FINALITÀ E CONTENUTI DEL P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) è lo strumento fondamentale di pianificazione a livello comunale, finalizzato al perseguimento del migliore assetto del territorio.

I particolari obiettivi del P.R.G. sono quelli: di disciplinare le destinazioni d'uso del suolo in coerenza con le previsioni di sviluppo economico e sociale, di fornire i tracciati e le principali caratteristiche tecniche delle infrastrutture, di definire gli strumenti per l'attuazione programmata della pianificazione.

Il P.R.G. è costituito, come dettagliatamente specificato all'art.2, da documenti grafici e normativi che indirizzano e regolamentano le trasformazioni dei suoli, delle infrastrutture e dell'edificato in tutto il territorio comunale.

Ogni operazione che interessi quanto sopra è soggetta al rispetto delle Leggi nazionali o regionali, dalle presenti N.T.A. e, per quanto non in contrasto, del Regolamento edilizio e di altri Regolamenti comunali.

Ogni attività sul territorio soggetta a titolo autorizzativo, è disciplinata dalla regolamentazione dei seguenti aspetti:

- destinazione d'uso del suolo e dell'edificio;
- tipologia dell'intervento;
- parametri dimensionali dello stesso.

Il P.R.G. interessa tutto il territorio comunale, che viene suddiviso e distinto in zone e subzone omogenee per carattere storico-ambientale, grado di urbanizzazione, destinazione d'uso e modalità d'intervento:

- 1) Zona A - Vecchio nucleo
- 2) Zone B - Residenziali e turistiche di contenimento e/o di completamento
 - B1 - Residenziale di contenimento allo stato di fatto
 - B2 - Residenziale di completamento edilizio
 - B3 - Turistica di contenimento allo stato di fatto
- 3) Zone C - Residenziali e turistiche di espansione
 - C1 - Residenziale-turistica di espansione
 - C2 - Turistica-ricettiva di espansione
- 4) Zona D - Attività produttive
 - D - Artigianale di completamento
- 5) Zone E - Agricole
 - E1 - Seminativa e/o prato stabile
 - E2 - Boschiva e/o pascolo montano
 - E3 - Agricola di rispetto
 - EB - Insediamenti abitativi sparsi
- 6) Zone F - Impianti ed attrezzature d'interesse generale
 - F - Impianti speciali a carattere tecnologico
- 7) Zone AP - Zone per attrezzature pubbliche
 - AP1- Istruzione inferiore
 - AP2 - Attrezzature collettive
 - AP3 - Verde: parchi, gioco e sport
 - AP4 - Parcheggi pubblici

8) Zone inedificabili

Sono costituite dalle superfici demaniali, dalle vie di comunicazione, compresi gli spazi accessori alle stesse.

Le **NORME GENERALI** contengono la definizione e la classificazione generale delle destinazioni d'uso, delle risorse e degli immobili, quella degli interventi modificativi e quella relativa ai parametri ed alle unità di misura impiegati per il controllo delle dimensioni degli interventi.

Le **NORME DI ZONA** stabiliscono, per ciascuna località del territorio comunale, quali, tra le destinazioni d'uso e tra gli interventi classificati dalle Norme Generali, possono essere attuate ed in quali entità.

Inoltre, le stesse precisano parametri e procedure particolari.

Sulle tavole PRESCRITTIVE, come meglio specificato al successivo articolo 2, ciascuna zona è contraddistinta da un simbolo grafico a cui corrisponde la denominazione e l'articolo contenente le specifiche norme vevoli per quella parte del territorio comunale.

Le norme generali trovano applicazione su tutto il territorio comunale, quelle di zona unicamente sulle superfici e sui fabbricati che riportano il simbolo grafico corrispondente.

Alcune parti del territorio comunale sono soggette a vincoli speciali e precisamente:

- a) vincolo idrogeologico ex R.D. 3267/1923;
- b) vincolo cimiteriale ex R.D. 1265/1934;
- c) vincolo ambientale ex L. 1497/1939 e L. 431/1985;
- d) vincolo di rispetto stradale ex D.M. 1044/1968 e D.P.R. 495/1992.

Le attività nei campi contraddistinti o contornati con un simbolo grafico particolare, sono disciplinate, oltre che dalle norme generali e di zona, anche dalle norme specifiche contenute nelle leggi di riferimento.

ART.2) ELABORATI DEL P.R.G.

Gli elaborati illustrativi del P.R.G. sono:

- indagine territoriale: carta dell'uso reale del suolo - elaborato n.1
- indagini urbanistiche: grado di conservazione degli edifici - elaborato n.2a
destinazione d'uso prevalente degli edifici: elaborato n.2b
destinazione d'uso del piano terra - elaborato n.2c
attrezzature pubbliche - elaborato 2d
- vincoli di legge: carta generale dei vincoli - elaborato n.3
- elaborati di pianificazione: planimetria della viabilità del capoluogo - elaborato n.4a
planimetria della viabilità della località Campolaro - el.n.4b
planimetria di azionamento del capoluogo - elaborato n.5a
planimetria di azionamento della località Campolaro - el.n.5b
planimetria degli interventi nel vecchio nucleo - elaborato n.6
dimensionamento capoluogo - elaborato n.7a
dimensionamento località Campolaro - elaborato n.7b
relazione illustrativa - elaborato n.8
norme tecniche di attuazione - elaborato n.9

ART.3) RETTIFICA DI CONFINI ED ESPROPRIAZIONI

In tutte le zone del P.R.G., il Comune, in conseguenza dell'approvazione del P.R.G., intende avvalersi della facoltà di applicare gli Artt.18 e 22 della Legge Urbanistica 17/8/1942 n.1150 e successive modifiche.

ART.4) DEROGHE

Le prescrizioni di P.R.G. e le presenti N.T.A. ammettono deroghe solo per opere pubbliche o d'interesse pubblico, sempre con l'osservanza dell'Art.3 della Legge 21/12/1955 n.1357 e delle norme specifiche di R.E.

ART.5) REGOLAMENTO EDILIZIO

Il nuovo Regolamento Edilizio, conforme alle prescrizioni del P.R.G. ed alle N.T.A., verrà adottato dal Consiglio Comunale successivamente all'approvazione del P.R.G. e sarà conforme al Regolamento tipo comprensoriale.

TITOLO SECONDO

ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

ART.6) STRUMENTI E PROCEDURE di ATTUAZIONE

Il P.R.G. si attua mediante l'osservanza e l'applicazione di quanto contenuto nei suoi elaborati prescrittivi.

L'Amministrazione Comunale è tenuta a:

- a) programmare la propria attività al fine di attuare il P.R.G.;
- b) promuovere l'attuazione del P.R.G. concedendo agli operatori privati la facoltà di edificare o di svolgere attività che modifichino il territorio secondo le norme vigenti;
- c) vigilare sul territorio comunale al fine di tutelare la corretta attuazione del P.R.G.

Gli strumenti di attuazione del P.R.G. sono:

- le Concessioni e le Autorizzazioni Edilizie;
- le Comunicazioni di inizio attività;
- i Piani Urbanistici Attuativi.

Ai primi strumenti si ricorre in tutti i casi in cui le norme e le indicazioni di P.R.G. non prescrivano un preliminare ricorso alla pianificazione attuativa; in particolare si tratta di interventi su edifici esistenti o su lotti edificabili singoli.

La concessione edilizia (C.E.) prevede, salvo i casi gratuiti per legge o di convenzionamento totale o parziale, il pagamento del contributo concessorio.

È esplicitamente previsto il ricorso al disposto degli artt.8 e 9 delle L.R. n.60-61/1977 per la cessione, senza corrispettivo, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento.

I Piani Urbanistici Attuativi (P.A.) sono relativi a comparti più ampi dei precedenti e carenti di urbanizzazione, per i quali il P.R.G. ritiene indispensabile una pianificazione urbanistica di dettaglio, legando l'edificazione ad un'apposita convenzione.

All'interno dei comparti perimetrati P.A. i singoli proprietari sono titolari di diritti e doveri in quota calcolata sull'area di proprietà originaria.

I perimetri dei comparti soggetti a P.A. sono individuati nelle tavole di azionamento e, in caso di utilità pubblica o di carenza di opere di urbanizzazione, il Sindaco può imporre il ricorso al P.A. anche su comparti non specificatamente perimetrati.

I P.A. devono uniformarsi alle previsioni del P.R.G. e svilupparne i contenuti, anche apportando modifiche esecutive che non alterino il dimensionamento, la dotazione di superfici pubbliche e le destinazioni d'uso; ciò non comporta variante al P.R.G.

I P.A. dovranno localizzare i futuri edifici e fissarne le principali tipologie edilizio-architettoniche.

In tutte le procedure d'intervento dovranno essere acquisite le eventuali autorizzazioni per speciali vincoli o servitù coattive preesistenti.

a) Piani di Recupero (P.R.)

Sono piani attuativi riferiti alle zone di recupero definite ai sensi dell'art.27 della Legge 457 del 05/08/1978, da considerarsi coincidenti con la zona "A". All'interno di tali zone sono previsti i P.R. di cui agli artt. 28 e 30 della stessa Legge, limitati anche ad edifici singoli.

Nel caso che non sussistano le condizioni per addivenire alla formulazione del P.R. consensuale, il Sindaco può esercitare la facoltà di invitare i proprietari degli immobili interessati a presentare entro un congruo termine un progetto di P.R. In caso di inadempienza provvede alla compilazione di un P.R. d'ufficio nelle forme di legge.

b) Piani di Lottizzazione convenzionata (P.L. - P.L.U.)

Il P.R.G. indica le zone residenziali e produttive di espansione e di nuovo impianto soggette a Piano di Lottizzazione convenzionato ai sensi dell'art.28 della Legge 17/08/1942 n.1150 e successive modificazioni. Nel caso che non sussistano le condizioni per addivenire alla formulazione del P.L. consensuale si opererà come per i P.R.

c) Piani di Zona per Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.)

Sono i Piani Attuativi previsti dalla Legge 18/04/1962 n. 167.

ART.7) CONVENZIONI URBANISTICHE

Le convenzioni sono relative a tutti i Piani attuativi (P.A.), in particolare ai Piani di Lottizzazione (P.L. e P.L.U.) e ai Piani di Recupero (P.R.)

Le stesse, oltre agli elementi generali relativi alle proprietà e ai dati urbanistici, dovranno contenere:

- 1) l'impegno alla cessione gratuita al Comune delle aree pubbliche indicate nel progetto e la monetizzazione della differenza sino al raggiungimento della dotazione minima di Legge o Regolamento;
- 2) le modalità e i tempi per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria a carico dell'intervento e la loro cessione gratuita al Comune, con eventuale conguaglio in caso di oneri inferiori a quelli stabiliti dalle tabelle comunali;
- 3) le modalità e i tempi per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria o di allacciamento ai pubblici servizi a carico dell'intervento, commisurate agli oneri di urbanizzazione secondaria e la loro cessione gratuita al Comune, con eventuale conguaglio in caso di oneri inferiori a quelli stabiliti dalle tabelle comunali;
- 4) le modalità e i tempi di esecuzione delle opere previste dall'intervento;
- 5) accordi preliminari con preventivi di spesa tra proprietari e Enti erogatori di servizi diversi dal Comune (energia elettrica, telefono, gas, ecc.);
- 6) documentazione specifica degli scarichi fognari;
- 7) indicazioni e procedure per la riconfinazione delle proprietà e per la monetizzazione dei conguagli tra lottizzanti;
- 8) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

ART.8) CONTRIBUTO DI CONCESSIONE EDILIZIA

Le concessioni edilizie, salvo i casi previsti dalla legge, sono onerose e comportano la corresponsione al Comune di un contributo di concessione articolato in:

- a) oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e smaltimento rifiuti per le attività produttive, con riferimento alle apposite tabelle comunali o ai P.A.;
- b) contributo sul costo di costruzione sulla base dei parametri tecnici ed economici regionali oppure sulla base del preventivo di spesa.

Il contributo concessorio può essere totalmente o parzialmente tramutato in opere di urbanizzazione da realizzare a cura e spese del concessionario, da cedere al Comune in seguito a collaudo favorevole.

ART.9) SUPERFICI DI PERTINENZA

Le superfici individuate dagli elaborati edilizi o urbanistici di attuazione del P.R.G., utilizzate per la verifica degli indici di fabbricabilità successivamente definiti, costituiscono le pertinenze territoriali o fondiari dell'intervento edificatorio.

Una superficie si definisce saturata quando gli edifici ivi costruiti hanno utilizzato il massimo della edificabilità consentita dagli specifici indici di zona.

Le superfici di pertinenza relative a fabbricati esistenti o realizzati in attuazione del P.R.G. non potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'edificabilità, se non per saturare gli indici previsti dal P.R.G.

ART.10) EDIFICABILITÀ

Si intende edificabile un lotto o un comparto dotato delle opere di urbanizzazione primaria, successivamente definite.

La sola previsione del P.R.G. non è sufficiente a conferire la possibilità edificatoria ove manchino le opere di urbanizzazione primaria, salvo che esista la previsione da parte del Comune della loro attuazione o che le stesse siano convenzionate in un P.A., oppure che i concessionari si impegnino, con apposito atto d'obbligo o convenzione, a realizzarle tutte a propria cura e spese contemporaneamente alla costruzione di cui viene richiesta la concessione ad edificare.

ART.11) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

L'urbanizzazione primaria è costituita dall'insieme di infrastrutture e di superfici pertinenziali che sono necessarie a rendere edificabile un comparto da un punto di vista tecnologico. Le stesse sono definite dall'art.4 della Legge 847/1964 e successive modifiche ed integrazioni.

L'urbanizzazione secondaria è costituita dall'insieme di opere e servizi pubblici, comprese le superfici di pertinenza, la cui utenza è a livello di frazione o di quartiere o di collegamento generale ai pubblici servizi. Le opere sono quelle di carattere generale e sociale, così come definite dall'art.44 della Legge 865/1971 e successive modifiche ed integrazioni.

La dotazione minima a livello comunale di aree per le opere di urbanizzazione secondaria è stabilita dall'art.22 della L.R. 51/1975.

La verifica dimensionale del P.R.G. determina le quantità globali e le dotazioni unitarie (mq/ab) sia attuali che future, che devono uguagliare o maggiorare gli standards regionali.

Ciò avviene sia nel capoluogo che nell'insediamento montano di Campolaro.

In ogni caso le aree e le opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento ed esterne devono essere cedute gratuitamente al Comune.

ART.12) PARAMETRI ED INDICI URBANISTICO-EDILIZI

St - Superficie territoriale:

superficie racchiusa dal perimetro di comparto soggetto al P.A.

Sf - Superficie fondiaria:

superficie del lotto, al netto delle porzioni inedificabili per urbanizzazioni o per cessioni al Comune.

Ai fini del calcolo delle Sf, il lotto può essere considerato incrementato con terreni confinanti non di proprietà, purchè asserviti al medesimo con atto trascritto. All'interno dei P. A., sempre con atto trascritto, possono essere asserviti anche terreni non confinanti.

Pa - Piano abitabile:

piano con locali destinati a residenza o ad attività con permanenza, anche non continuativa, di persone; sono considerati Pa i sottotetti che abbiano le caratteristiche tecniche per l'abitabilità, come previsto dalla L.R. 15 Luglio 1996 n.15.

***Sco - Superficie coperta:**

proiezione sul piano orizzontale dell'edificio fuori terra, considerato all'esterno dei muri perimetrali, con esclusione di balconi e gronde, misurata in mq.

Sl - Superficie lorda:

superficie delimitata dal filo esterno dei muri perimetrali di ogni piano, misurata in mq e sommata piano per piano per il calcolo della totale; per l'utilizzo della stessa nel calcolo del volume, valgono le norme di cui alla L.R. 20 Aprile 1995 n.26.

Su - Superficie utile abitabile:

superficie di pavimento degli alloggi misurata in mq al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porte e finestre, di scale interne, di logge e balconi.

Snr - Superficie non residenziale:

superficie di pavimento, misurata in mq e destinata a servizi accessori della residenza, quali cantine, soffitte, cabine elettriche, idriche, lavatoi, centrali termiche, autorimesse, androni d'ingresso, ~~scale interne ed esterne agli alloggi~~, porticati, logge e balconi, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

Sc - Superficie complessiva:

somma della Su e del 60% della Snr.

H - Altezza degli edifici:

l'altezza degli edifici, misurata in m, è riferita alle altezze di facciata, misurate dalla quota media del terreno originario, o sistemato in quota diversa secondo il progetto, sino alla quota media d'intradosso dell'ultimo piano abitabile o conteggiabile come tale.

L'altezza media dell'edificio è la media ponderata delle altezze di facciata; quella massima la maggiore fra le stesse.

Per gli edifici produttivi od agricoli, l'altezza sarà riferita alla quota d'intradosso delle strutture di copertura.

Hp - Altezza di piano:

è quella di ogni orizzontamento, ottenuta sommando lo spessore di interpiano (solaio) all'altezza media netta dei locali; per il calcolo del volume valgono le norme della L.R. 20 Aprile 1995 n.26.

Ve - Volume edificabile:

volume lordo dell'edificio emergente dal terreno sistemato, calcolato in mc per ogni "Pa", come prodotto tra l'area della superficie lorda e l'altezza dello stesso, come determinati dalla L.R. 20 Aprile 1995 n.26.

Nel computo del volume sono comprese le parti di edificio interrato con locali abitabili o destinati a permanenza di persone; sono esclusi i porticati aperti, i volumi tecnici emergenti all'estradosso dell'ultimo piano abitabile, i sottotetti senza le

caratteristiche di abitabilità a norma della L.R. 15/96 e le autorimesse sino all'indice di 1 mq per ogni 10 mc di Ve.

De - Distanza minima tra edifici:

distanza topografica minima tra pareti, o porzioni di parete, fronteggianti, di edifici fuori terra, finestrate o non, considerando anche gli eventuali corpi aggettanti chiusi, sia nel caso di edifici nuovi che in quello di edifici esistenti.

Dc - Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà:

distanza topografica minima tra punti dell'edificio fuori terra e i confini di proprietà, considerando anche gli eventuali corpi aggettanti chiusi. Non sono soggetti a distanza dai confini i vani interrati senza movimenti di terra palesemente artificiosi, i balconi e gli aggetti aperti in genere.

Ds1 e Ds2 - Distanze minime degli edifici dalle sedi viarie:

distanza topografica minima degli edifici dal limite di occupazione delle strade pubbliche (Ds1) e dalla mezzaria delle stesse (Ds2).

Nell'edificazione va rispettato il parametro che prescrive il maggiore distacco dal suolo pubblico.

Le parti di edificio interrate potranno accostarsi al limite di ciglio stradale, ove previsto dal P.R.G. o da progetto esecutivo dell'infrastruttura, in caso contrario valgono le stesse distanze per gli edifici fuori terra.

Re - Rapporto tra distanza ed altezza degli edifici:

rapporto tra la distanza minima fra edifici (De) e l'altezza (H) della facciata più alta tra quelle fronteggianti.

Rc - Rapporto tra la distanza dal confine di proprietà e l'altezza dell'edificio:

quoziente tra la distanza minima dell'edificio dal confine di proprietà (Dc) e l'altezza (H) della facciata fronteggiante quest'ultimo.

R - Rapporto di copertura:

rapporto tra l'area della superficie coperta e quella della superficie fondiaria.

It - Indice di densità territoriale:

rapporto tra il volume edificabile (V_e) in un comparto, riferito agli edifici esistenti e di progetto, e la superficie territoriale (St) dello stesso.

If - Indice di densità fondiaria:

rapporto tra il volume edificabile (V_e) su uno o più lotti, relativo agli edifici esistenti e di progetto, e la superficie fondiaria (S_f) pertinente agli stessi.

Isl - Indice di superficie lorda:

rapporto tra la superficie lorda (S_l) e quella territoriale (St).

Isu - Indice di superficie utile:

rapporto tra la superficie utile abitabile (S_u) e quella territoriale (St).

Isc - Indice di superficie complessiva:

rapporto tra la superficie complessiva (S_c) e quella territoriale (St).

I parametri e gli indici urbanistico-edilizi assumono, nelle varie zone, particolari valori minimi o massimi consentiti, come dettagliato nelle norme particolari di zona.

ART.13) MODALITÀ DI INTERVENTO RELATIVE AGLI EDIFICI

Le modalità d'intervento sono così classificabili:

- 13a manutenzione ordinaria
- 13b manutenzione straordinaria
- 13c restauro
- 13d risanamento conservativo
- 13e ristrutturazione edilizia
- 13f ristrutturazione urbanistica
- 13g demolizione
- 13h ampliamento
- 13i sovrizzo
- 13l nuova costruzione o ricostruzione
- 13m cambio di destinazione d'uso

Gli interventi di MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA relativi ad edifici aventi destinazioni diverse da quella artigianale ed industriale, sono definiti a norma delle lettere a) e b) del primo comma dell'art.31 della Legge 457/1978.

Gli interventi di MANUTENZIONE ORDINARIA RELATIVI AD EDIFICI CON DESTINAZIONE ARTIGIANALE E COMMERCIALE sono finalizzati a realizzare, oltre che le opere di cui al precedente comma, le opere necessarie per assicurare la funzionalità degli impianti esistenti, nonché il loro adeguamento tecnologico, purchè non comportino aumento di superficie lorda o di superficie coperta .

Gli interventi di MANUTENZIONE STRAORDINARIA RELATIVI AD EDIFICI CON DESTINAZIONE ARTIGIANALE O COMMERCIALE sono finalizzati a realizzare all'interno delle unità produttive, oltre alle opere ammesse per gli edifici residenziali, anche le opere atte a garantire il perdurare dell'efficienza e della funzionalità dell'unità produttiva in attività e dei relativi impianti, purchè dette opere siano conformi alle prescrizioni di legge e di regolamento e non comportino aumento di superficie lorda da utilizzare per la permanenza di persone.

Gli interventi di RESTAURO, di RISANAMENTO CONSERVATIVO e di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA sono definiti a norma delle lettere c) e d) del primo comma dell'art.31 della Legge 457/1978.

Gli interventi di DEMOLIZIONE sono finalizzati a realizzare l'abbattimento integrale delle strutture verticali ed orizzontali di un edificio o di un manufatto o di una loro parte, con o senza la previsione di ricostruzione.

Gli interventi di AMPLIAMENTO sono finalizzati a realizzare (anche in concomitanza con altri interventi) un aumento della superficie lorda esistente e quindi del volume nei limiti e nei modi previsti dalle norme di zona.

Gli interventi di SOVRALZO sono finalizzati a realizzare (anche in concomitanza con altri interventi) un aumento di volume anche per la creazione di un nuovo piano abitabile o computabile come tale.

Gli interventi di NUOVA COSTRUZIONE sono finalizzati a realizzare nuovi edifici o manufatti o la ricostruzione delle parti demolite.

Gli interventi sulle superfici di pertinenza di edifici esistenti e sulle costruzioni accessorie sono da intendere quali interventi edilizi e sono quindi classificati nello stesso modo.

A precisazione di quanto definito dall'art.31 della Legge 457/1978 le modalità classificate come 13a - 13b - 13c - 13d del presente articolo presuppongono interventi sul patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, con mantenimento delle destinazioni d'uso preesistenti.

Le modalità classificate come 13e - 13f - 13g presuppongono interventi sul patrimonio edilizio esistente, con possibilità di modificazione delle destinazioni d'uso precedenti.

Nelle domande di concessione edilizia dovranno essere sempre specificate le destinazioni d'uso attuali delle unità immobiliari e quelle future a seguito dell'intervento.

Infine, viene classificato tra gli interventi sugli edifici esistenti il cambio della destinazione d'uso (13m) senza che vengano apportate modifiche sulle strutture edilizie.

Tale intervento è possibile solo se compatibile con le destinazioni d'uso di zona.

ART.14) DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI

Le destinazioni d'uso stabilite dalle norme delle singole zone, escluse quelle agricole di cui ai successivi art.16/17, sono classificate nel seguente modo:

1) RESIDENZIALE

Consiste nell'uso del patrimonio edilizio per lo svolgimento delle funzioni proprie dell'abitare e più precisamente:

1.a Alloggi

1.b Servizi funzionali all'abitazione, quali autorimesse private, cantine, ripostigli, locali per impianti e relativi disimpegni nonché locali per ricovero attrezzi da giardino e opere minori di pertinenza degli alloggi.

2) ALBERGHIERA

Consiste nell'uso del patrimonio edilizio per consentire brevi permanenze temporanee di persone e per offrire alle medesime i necessari servizi di ristoro con l'insediamento di:

2.a Alberghi

2.b Pensioni, locande, motels

2.c Residences e multi-residences nei quali è consentita l'alienazione ed il frazionamento delle varie unità abitative rispetto al complesso dei servizi.

2.d Complessi edilizi in multiproprietà nei quali è consentita l'alienazione ed il frazionamento delle varie unità abitative rispetto al complesso dei servizi esclusivamente con la formula a rotazione periodica (max 60 gg. anno per ogni proprietario).

2.e Campeggi con stazionamento ammesso solo in forma temporanea (non superiore a 60 gg/anno) di caravan, tende, camper.

2.f Campeggi come sopra, con stazionamento ammesso anche per periodi superiori a 60 gg/anno.

3) ARTIGIANALE

Consiste nell'uso del patrimonio edilizio per lo svolgimento di attività volte alla produzione di servizi nonché alla produzione, trasformazione, conservazione e commercializzazione di beni, con l'insediamento di:

- 3.a Unità artigiane insediate in fabbricati di tipo produttivo
- 3.b Attività artigianali di piccole dimensioni e non moleste ubicate in fabbricati non produttivi
- 3.c Uffici al servizio esclusivo dell'unità produttiva
- 3.d Impianti e relative cabine
- 3.e Servizi di ristoro e ricreativi situati all'interno delle unità produttive.

4) DIREZIONALE

Consiste nell'uso del patrimonio edilizio per l'insediamento di:

- 4.a Studi professionali
- 4.b Uffici amministrativi e tecnici autonomi
- 4.c Istituti di credito ed assicurativi

5) COMMERCIALE

Consiste nell'uso del patrimonio edilizio per l'insediamento di:

- 5.a Attività di commercio al dettaglio
- 5.b Attività di grande distribuzione e di commercio all'ingrosso
- 5.c Attività di somministrazione di alimenti e bevande
- 5.d Attività contestuali di commercio e di deposito
- 5.e Agriturismi.

6) DI DEPOSITO, CUSTODIA E MANUTENZIONE DI BENI MOBILI

Consiste nell'uso di fabbricati per lo svolgimento delle seguenti attività:

- 6.a Deposito di beni mobili di qualsiasi natura, svolto al coperto, in edifici tipologicamente predisposti a questa funzione.
- 6.b Manutenzione ordinaria dei beni in deposito, servizi amministrativi, tecnici, igienici annessi.

7) PER LO SPETTACOLO

Consiste nell'uso del patrimonio edilizio per l'insediamento di:

- 7.a Teatri
- 7.b Cinematografi
- 7.c Discoteche e sale da ballo

8) PER ATTIVITA' COLLETTIVE PRIVATE A CARATTERE CULTURALE, SANITARIO, ASSISTENZIALE E SPORTIVO

Consiste nell'uso del patrimonio edilizio per l'insediamento, unitamente ad eventuali attrezzature complementari di ristoro e di servizio di:

- 8.a Sedi di enti od associazioni culturali, politiche, sportive, religiose e ricreative.
- 8.b Poliambulatori, centri di analisi e di diagnosi.
- 8.c Centri e comunità assistenziali, case di cura e di riposo, case albergo.
- 8.d Scuole private
- 8.e Sale per convegni e manifestazioni
- 8.f Biblioteche, musei, locali per esposizioni
- 8.g Impianti al coperto per le attività sportive

9) PER ATTIVITA' COLLETTIVE PUBBLICHE E DI INTERESSE COMUNE

Consiste nell'uso del patrimonio edilizio per l'insediamento di:

9.a Strutture per l'istruzione inferiore

9.b Strutture d'interesse comune (religiose, civili, culturali, sociali, assistenziali, amministrative e di servizio)

10) PER PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Consiste nell'uso del patrimonio edilizio per il parcheggio di autoveicoli a disposizione del pubblico

11) PER LA MOBILITÀ

Consiste nell'uso del patrimonio edilizio per:

11.a Struttura della rete stradale

11.b Struttura dei percorsi pedonali e ciclabili

11.c Impianti di trasporto a fune

12) PER SERVIZI TECNOLOGICI

Consiste nell'uso di fabbricati per impianti fissi e relative reti di produzione e distribuzione di energia, di trasmissione, di convogliamento di fluidi.

Negli articoli seguenti, qualora si voglia indicare la possibilità di autorizzare insediamenti relativi a tutte le destinazioni di un unico gruppo verrà riportato il numero del gruppo; qualora si intenda riferirsi solo alle destinazioni di parte del gruppo verrà riportato il numero del gruppo con la lettera relativa al sottogruppo.

ART.15) DESTINAZIONI D'USO DEI TERRENI DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI

Le destinazioni d'uso stabilite dalle norme delle singole zone sono classificate nel seguente modo:

1) PERCORSI E SPAZI DI SOSTA CARRABILI

- 1.a Viali di accesso al fabbricato ed alle autorimesse
- 1.b Parcheggi all'aperto
- 1.c Superfici attrezzate per attività di manutenzione di automezzi o attrezzature varie all'aperto
- 1.d Superfici di deposito temporaneo di beni attinenti all'attività principale che si svolge nel fabbricato

2) PERCORSI E SPAZI DI SOSTA PEDONALI

- 2.a Vialetti e gradinate
- 2.b Aree attrezzate per la sosta e la ricreazione

3) ORTI E SERRE

- 3.a Orti scoperti
- 3.b Orti o coltivazione di fiori al coperto con serre

4) GIARDINI

- 4.a Manto erboso con parti a coltivo per fiori e piante
- 4.b Piante d'alto fusto isolate od a forma di bosco

5) ATTREZZATURE SPORTIVE E RICREATIVE ALL'APERTO

5.a Campi da gioco

5.b Piscine

6) COSTRUZIONI ACCESSORIE

6.a Autorimesse private

6.b Locali per il ricovero di beni e di attrezzi funzionali all'attività dell'edificio principale

6.c Gruppi di servizi e locali tecnici

7) PERTINENZE DEI CAMPEGGI

7.a Terreno attrezzato per lo stazionamento

7.b Percorsi carrabili per il movimento e la sosta degli automezzi

7.c Terreno attrezzato a campi gioco con attività ricreative e sportive

8) RECINZIONI

8.a Siepe di arbusti

8.b Staccionata in legno

8.c Rete metallica con o senza basamento in muratura

8.d Cancellata metallica con o senza basamento in muratura

8.e Muratura continua

8.f Paletti in legno e fili di ferro non spinato

Per il richiamo delle norme di zona vale quanto definito all'Art.14.

DESTINAZIONI D'USO DELLE ZONE AGRICOLE

Destinazioni d'uso delle zone agricole, previste in funzione dell'utilizzazione delle risorse del suolo, anche ove sia consentita l'edificazione, sono le seguenti:

EQUILIBRIO ECOLOGICO E CONSERVAZIONE PAESAGGISTICA NELL'AMBIENTE

Consiste nella ricostruzione o conservazione dei cicli naturali spontanei e nell'eventuale disposizione di passaggi pubblici e zone attrezzate per la sosta, l'osservazione, la fruizione delle risorse naturalistiche e dei valori paesaggistici.

2) UTILIZZAZIONE AGRICOLA

Consiste nella lavorazione di suoli per qualsiasi coltivazione, erbacea o arborea. Nelle zone agricole è consentita solo l'edificazione preordinata all'utilizzazione delle risorse naturali entro i limiti stabiliti dalle norme di zona.

Non è consentita l'utilizzazione dei terreni agricoli per:

- a) rimessaggio e posteggio di veicoli di uso non agricolo;
- b) deposito di manufatti, attrezzature e materiali non agricoli;
- c) ammasso di rottami, carcasse, scarti di lavorazione, ecc.;
- d) discariche (salvo specifiche autorizzazioni);
- e) cave (salvo specifiche autorizzazioni).

3) UTILIZZAZIONE ESCURSIONISTICO-ALPINISTICA

Consiste nella realizzazione di sentieri e percorsi pedonali segnalati per la pratica dell'escursionismo e dell'alpinismo e nella costruzione di edifici esclusivamente adibiti a rifugi montani composti da vani per servizi (cucina, sala da pranzo, soggiorno, ecc.) e da vani per il pernottamento (camere, w.c., ecc.). La formula di gestione di tali strutture dovrà essere assimilabile a quella alberghiera.

ART.17) INTERVENTI IN ZONE AGRICOLE

Nelle zone agricole sono previsti i seguenti interventi:

1) CONSERVAZIONE INTEGRALE

Consiste nella conservazione e/o regolazione dei cicli naturali spontanei quali la piantumazione, la potatura, la raccolta del legname, dei frutti, la regimazione delle acque a scopo irriguo.

2) RIASSETTO IDROGEOLOGICO

Consiste nel riassetto della conformazione fisica e strutturale del terreno, l'andamento della falda e dei corsi d'acqua, l'impianto arboreo, al fine di migliorare l'utilizzazione agricola dei fondi e di ripristinare l'equilibrio naturale ed ecologico alterato da eventi naturali o conseguenti alla realizzazione di infrastrutture consentite.

3) COLTIVAZIONE

Consiste nello sfruttamento agricolo del terreno, nella manutenzione e apertura di opere agricole interne ai fondi, nell'installazione di serre mobili stagionali e loro manutenzione ordinaria e straordinaria.

4) EDIFICAZIONE AGRICOLA

Consiste nel restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione di tutti gli edifici esistenti, nonché nell'ampliamento e nella nuova edificazione della residenza del titolare agricolo e dei dipendenti dell'azienda agricola, delle attrezzature ed impianti produttive agricole quali stalle, silos, magazzini, locali per la lavorazione, stoccaggio, vendita e somministrazione dei prodotti agricoli, strade agricole.

Inoltre, agli interventi di edificazione agricola la realizzazione di elettrodotti, elettrocavi, canali, reti di fognatura, nonché recinzioni, costituite dai soli tipi 8a, 8b (staccionata in legno) ed 8f (paletti e fili).

Le opere in zona agricola, anche stagionali, classificate EB, sono previsti gli interventi sopra realizzati dai singoli proprietari.

5) EDIFICAZIONE AGRICOLA PER ALLEVAMENTI A CARATTERE FAMILIARE

Consiste nel restauro, risanamento, ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione di edifici per allevamenti a carattere familiare di animali domestici.

6) REALIZZAZIONE DI PROTEZIONI STAGIONALI ALLE COLTURE

Consiste in opere per la protezione temporanea delle colture e per le quali non vengono utilizzate strutture fisse al suolo.

7) COSTRUZIONE DI SERRE

Consiste nell'edificazione di strutture fisse tipiche per la coltivazione e protezione di prodotti agricoli.

8) STRUTTURE PER LA PRATICA DELL'ESCURSIONISMO E DELL'ALPINISMO

Consistono in edifici e infrastrutture idonee e tipiche per lo scopo.

Gli interventi possono essere richiesti solo da associazioni nazionali o regionali operanti nel settore e/o da associazioni locali che statutariamente si prefiggano la pratica, la divulgazione e la promozione dell'escursionismo e/o dell'alpinismo. Gli interventi dovranno essere convenzionati al fine di definire le forme, i tempi e le finalità d'uso del territorio interessato.

Non sono soggetti a autorizzazione o concessione edilizia gli interventi precedentemente classificati:

1 - conservazione integrale;

3 - coltivazione;

6 - protezioni stagionali delle coltivazioni nonchè recinzioni costituite dai soli tipi 8a (siepe di arbusti) ed 8b (staccionata in legno più paletti e fili).

ART.18) ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

Le superfici destinate ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico (AP), siano esse individuate planimetricamente con apposita simbologia nella tavola di azionamento, siano esse programmate normativamente nelle singole zone, sono generalmente riservate all'Amministrazione Comunale per realizzare interventi di urbanizzazione secondaria.

In alternativa possono essere gestite da altri enti competenti o da operatori convenzionati, qualora ciò sia consentito dall'Amministrazione Comunale stessa o previsto da P.A.

ART.19) ZONE INEDIFICABILI

Sono costituite da quelle di cui all'art. 1, punto 5 tipo E3 e punto 8.

In tali zone sono consentite solo opere di collegamento ai pubblici servizi. Nella zona di rispetto cimiteriale, è concessa l'edificazione solo di strutture ed infrastrutture cimiteriali o di urbanizzazione primaria nonché di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e demolizione (13a-13b-13c-13d-13g).

Nelle zone di rispetto stradale o fluviale è consentito il computo della superficie a favore dell'edificazione. Per gli edifici esistenti in tali zone sono consentite solo le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro, risanamento conservativo e demolizione (13a-13b-13c-13d-13g).

Nelle fasce di rispetto stradale potrà essere concessa, a giudizio del Comune e salvo il rispetto di eventuali disposizioni di legge, l'installazione di impianti, distributori di carburanti, chioschi, strutture provvisorie.

In tali casi la concessione/autorizzazione è subordinata alla stipula di apposita convenzione da registrare e trascrivere a cura e spese dei richiedenti.

Le zone di rispetto, dovranno essere mantenute in condizioni decorose con tassativo divieto di realizzare depositi di materiali, scarichi di rifiuti, ecc.

In caso di P.P. o P.L. la fascia inedificabile a rispetto del nastro stradale potrà essere modificata nel suo andamento in ragione dello studio definitivo di attuazione della viabilità.

ART.20) DISTANZE E SEZIONI TIPO STRADALI

Il P.R.G. individua normativamente le distanze minime di protezione dei nastri stradali esistenti, di previsione o di ampliamento.

Le norme delle singole zone prevedono distanze minime diversificate che vengono applicate nelle nuove costruzioni o negli ampliamenti planimetrici di edifici esistenti esclusi i sovralti fino ad un massimo di 60 cm., al rilascio delle Concessioni ad edificare salvo che le tavole di azionamento/viabilità prevedano localmente distanze diverse con apposito simbolo grafico.

Per gli edifici esistenti o le parti di questi ricadenti in fasce agricole di rispetto stradale ove ammesso dalle norme di zona, è consentito il sovralto e l'ampliamento sul retro dell'edificio, dalla parte opposta al fronte stradale.

La tavola della viabilità prevede diverse sezioni stradali da rispettare nelle nuove zone di espansione "C" e "D" oltre che la sistemazione delle attuali sedi stradali nelle zone "B".

Le sezioni stradali sono di seguito riportate.

Nelle zone agricole le strade d'interesse solo locale non hanno sezione definita in quanto se ne prevede il mantenimento allo stato di fatto con possibilità di locali interventi migliorativi. Per le vecchie mulattiere, di fatto inutilizzate dai mezzi di trasporto e specificatamente individuate dal Comune, le distanze dal ciglio sono equiparate a quelle da confine.

SEZIONI TIPO VIABILITA'

b = banchina

c = carreggiata

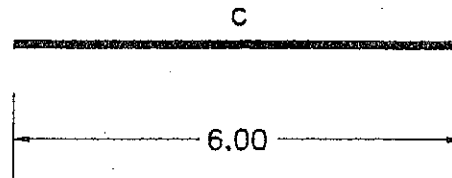
m = marciapiede

p = pista ciclabile

pp = passaggi pedonali

TIPO "A"

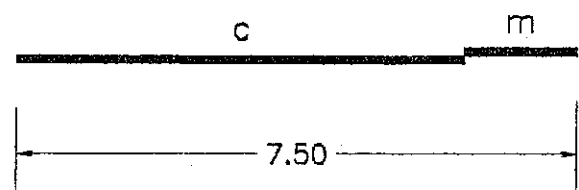
c = 6.00 m



TIPO "A1"

c = 6.00 m

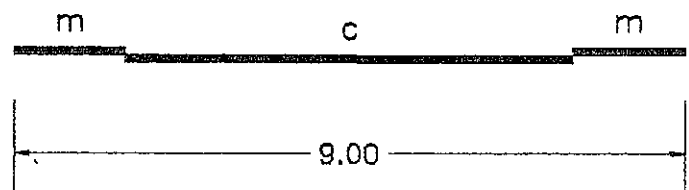
m = 1.50 m



TIPO "A2"

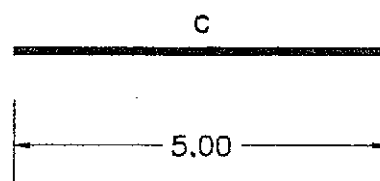
c = 6.00 m

m = 1.50 m



TIPO "B"

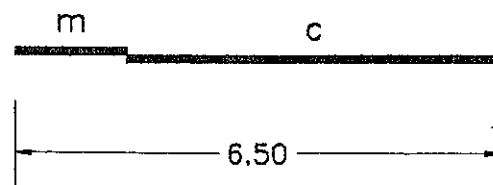
c = 5.00 m



TIPO "B1"

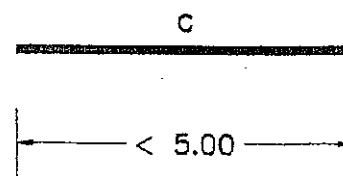
c = 5.00 m

m = 1.50 m



TIPO "C"

c < 5.00 m



ART.21) DEROGHE DELLE DISTANZE DA CONFINE

L'edificazione a confine è sempre ammessa per le porzioni di edifici interrati senza movimenti di terra palesemente artificiosi.

La costruzione fuori terra a minor distanza da confine rispetto a quella prescritta è possibile solo in caso di convenzione registrata e trascritta tra i confinanti, fatto salvo il rispetto della distanza tra edifici.

E' ammessa la costruzione fuori terra a confine e in aderenza su uno o più lotti contigui solo nel caso di progetto unitario.

Qualora il progetto unitario preveda diversi tempi di costruzione e, quindi, richieste di diverse concessioni per singoli interventi, le singole concessioni verranno rilasciate previa stipulazione di apposita convenzione trascritta tra i richiedenti contenente l'impegno da parte degli interessati e loro aventi causa ad edificare secondo il progetto approvato.

ART.22) SUPERFICI ACCESSORIE AGLI EDIFICI

PARCHEGGI PRIVATI

Le superfici destinate a parcheggio vengono computate considerando sia quelle di sosta che quelle di manovra e di accesso.

Nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e, qualora sia possibile, nelle ristrutturazioni e nei risanamenti di edifici residenziali, quando non siano previste adeguate autorimesse, saranno riservati parcheggi esterni in ragione non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione, salvo maggiori quantità previste dalle norme di zona.

Nei nuovi insediamenti a carattere commerciale e alberghiero ricettivo la dotazione di parcheggi non dovrà essere minore di 1 mq ogni 3 mq di superficie lorda di piano, mentre per la parte destinata a somministrazione di alimenti e bevande la suddetta dotazione non deve essere inferiore ad 1 mq per ogni mq di SIp . Nei nuovi insediamenti artigianali, la stessa non dovrà essere inferiore a 1 mq ogni 5 mq di superficie lorda di piano. Nei nuovi insediamenti a carattere culturale ricreativo o sportivo, la dotazione dovrà essere verificata caso per caso, in base alle esigenze della specifica attività.

SUPERFICI SCOPERTE DI PERTINENZA DELLE RESIDENZE

Tali superfici dovranno essere adeguatamente pavimentate, sistemate a verde e piantumate. Di norma la piantumazione d'alto fusto non dovrà essere inferiore a un albero ogni 80 mq. di superficie scoperta e la sistemazione superficiale a verde dovrà essere pari ad almeno 1/4 della superficie fondiaria.

ART.23) ALBERI D'ALTO FUSTO

In tutto il territorio comunale è vietato abbattere alberi d'alto fusto classificati di pregio ambientale, senza la preventiva autorizzazione comunale.

A tal fine l'Amministrazione Comunale dovrà provvedere ad un apposito censimento.

TITOLO TERZO

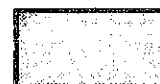
NORME DI ZONA

Classificazione: ZONA A

Denominazione: VECCHIO NUCLEO

Simbolo

di zona



ART.24) NORME GENERALI DI ZONA

Il P.R.G., nella tavola di azionamento in scala 1/2000, fissa il perimetro degli agglomerati urbani che corrispondono al vecchio nucleo, ivi comprese le superfici adiacenti, funzionali agli insediamenti stessi e che di questi possono considerarsi parte integrante.

Salvo insignificanti aree di frangia, la zona A è contenuta nel centro edificato, così come individuato dal Comune negli scorsi anni.

In tale zona gli interventi sono articolati in gradi, in considerazione del fatto che il patrimonio edilizio originario è ormai significativamente compromesso da interventi più o meno recenti.

Si tenga presente la relazione storica dalla quale emerge chiaramente che il vecchio nucleo è sostanzialmente conservato solo come impianto urbanistico, ma non architettonico.

Le presenti Norme e la tavola in scala 1/500 hanno il compito di definire le modalità di intervento e recupero nella Zona A.

Al fine della predisposizione di P.R. su isolati o edifici particolarmente interessanti, le parti non compromesse da recenti interventi vengono considerate incluse in zona di recupero ai sensi dell'art.27 della Legge 457/78.

1) TIPOLOGIE EDILIZIE

Sono classificate in 9 gradi d'intervento:

GRADO 1)

Edifici che, per le loro caratteristiche formali, architettoniche, tipologiche e ambientali, sono meritevoli di un recupero e di un ripristino di funzioni e di ambienti. Sono edifici isolati per i quali si richiede la massima attenzione progettuale da attuarsi con le norme di seguito riportate.

GRADO 2)

Edifici che hanno l'involucro esterno, o parte di questo, soggetto alla conservazione tipologica e l'interno suscettibile di modifiche da attuare secondo le norme specifiche di seguito indicate.

GRADO 3)

Edifici come al grado 2, ma suscettibili di limitato sovrizzo per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi, che già presentino altezze significative.

GRADO 4)

Edifici senza particolari caratteristiche architettoniche e storiche, per i quali gli interventi di trasformazione debbono escludere incrementi volumetrici, salvo il recupero abitativo dei sottotetti esistenti.

GRADO 5)

Edifici con le stesse caratteristiche di cui al grado 4), ma con sagome e altezze suscettibili di modificazioni per migliorare l'accorpamento e l'aspetto esteriore.

GRADO 6)

Edifici che hanno già subito, in tempi recenti, consistenti o totali interventi di ristrutturazione o di rifacimento e che sono bisognosi di opere di manutenzione, impianti e adeguamento dei servizi igienici.

GRADO 7)

Edifici, o porzioni di questi, attualmente non destinati ad uso abitativo, per i quali si ipotizza un loro recupero anche abitativo, con eventuali modificazioni e accorpamento dei volumi, impiegando materiali consoni con quelli già in opera.

GRADO 8)

Edifici o parti di questi che costituiscono corpi accessori rispetto a quelli principali.

GRADO 9)

Corpi di fabbrica accessori da demolire, generalmente rappresentati da superfetazioni inadeguate, di cui è prevista la demolizione con possibile accorpamento del volume agli edifici di pertinenza.

2) ELEMENTI PROGETTUALI

Nella zona "A" i progetti degli interventi, da rappresentare in una scala non inferiore a 1/50, dovranno riportare accuratamente:

- a) le parti architettoniche con pregio storico, ambientale ed artistico ed il loro trattamento;
- b) i materiali già in opera nello stato di fatto ed il loro trattamento;
- c) i materiali impiegati per eventuali opere di ampliamento;
- d) le strutture di importanza ambientale, storica o tecnologica quali volti, architravi, solai, balconi, tetti, ecc. ed il loro trattamento.

3) NORME PARTICOLARI DI ZONA

Classificazione: ZONA A

Simbolo

Denominazione: VECCHIO NUCLEO

di zona



Simbolo : EDIFICI DI GRADO I

Edifici soggetti alla conservazione integrale degli esterni e degli interni.

Sono ammessi, oltre alle manutenzioni, solo il restauro conservativo e il consolidamento statico nel rispetto, anche mediante ripristino, della tipologia distributiva esistente, quando sia riferita ai caratteri originari dell'edificio.

E' ammessa altresì la ricostruzione di elementi architettonico-decorativi, nel rispetto dei valori estetici originali.

E' obbligatoria l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o architettonico nella contestualità degli interventi di cui sopra.

Ogni intervento deve essere proceduto da analisi e documentazioni storico-filologiche.

PROCEDURE

AMMESSE (art.6)

- Rilievo particolareggiato

- Concessione edilizia, autorizzazione edilizia,
denuncia inizio attività o di opere interne

MODALITÀ

D'INTERVENTO

AMMESSE (art. 13)

13a - 13b - 13c - 13d

DESTINAZIONI D'USO

DEGLI EDIFICI AMMESSE

(art. 14)

9

DESTINAZIONI D'USO

DEI TERRENI AMMESSE

(art. 15)

1a-1b-2-4-6a-6b-8a-8d

PARAMETRI

ED INDICI

URBANISTICO-

EDILIZI

(art. 12)

If Preesistente

H "

Re "

Rc "

De Preesistente

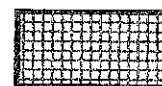
Dc "

Ds1 "

Ds2 "

Classificazione: ZONA A
Denominazione: VECCHIO NUCLEO
Simbolo : EDIFICI DI GRADO 2

Simbolo
di zona



Edifici, o loro porzioni, soggetti alla ricostruzione dell'organismo architettonico ed alla conservazione tipologica dell'involucro esterno.

Sono ammessi gli interventi:

- 1) su facciate e coperture caratteristiche: restauro conservativo, consolidamento statico e sostituzione di elementi deteriorati;
- 2) interni: ricostruzione, anche totalmente diversa, del sistema distributivo, ripristino delle strutture, degli spazi e degli elementi architettonici interni.

È obbligatoria l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o architettonico nella contestualità degli interventi di cui sopra.

Ogni intervento deve essere preceduto da analisi e documentazioni storico-filologiche.

PROCEDURE
AMMESSE (art.6)

- Rilievo particolareggiato
- Concessione edilizia, autorizzazione o denuncia inizio attività

MODALITÀ
D'INTERVENTO
AMMESSE (art.13)

13a - 13b - 13c - 13d
13e (limitata all'organismo interno con
l'esclusione delle superfici esterne di pregio)
13m

DESTINAZIONI D'USO
DEGLI EDIFICI AMMESSE
(art.14)

1-2a-2b-3b-3c-4-5a-6-7a-7b-8-9

DESTINAZIONI D'USO
DEI TERRENI AMMESSE
(art.15)

1a-1b-2-4-6-8a-8d-8e

PARAMETRI ED INDICI URBANISTICO- EDILIZI (art.12)	If	Preesistente	De	Preesistente
	H	"	Dc	"
	Re	"	Ds1	"
	Rc	"	Ds2	"

Classificazione: ZONA A

Simbolo



Denominazione: VECCHIO NUCLEO

di zona

Simbolo : EDIFICI DI GRADO 3

Edifici soggetti alla ricostruzione dell'organismo architettonico, alla conservazione dell'involucro esterno con possibilità di limitato sovrzalzo.

Sono ammessi gli interventi:

- 1) restauro conservativo e consolidamento statico delle facciate con la sostituzione di elementi architettonico-decorativi deteriorati;
- 2) sovrzalzo limitato a 60 cm, funzionale alla necessità di rendere abitabili i sottotetti esistenti, da realizzare con materiali ed elementi architettonici uguali a quelli esistenti;
- 3) ricostruzione delle coperture con tipologie e materiali uguali ai preesistenti;
- 4) all'interno per la ricostruzione, la formazione, anche totalmente diversa, dell'organismo architettonico-distributivo, è consentito il ripristino delle strutture, degli spazi e degli elementi architettonici di valore storico ed estetico.

E' obbligatoria l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale nella contestualità degli interventi di cui sopra.

PROCEDURE

AMMESSE (art.6)

- Rilievo particolareggiato

- Concessione edilizia, autorizzazione edilizia
denuncia inizio attività o di opere interne

MODALITÀ

D'INTERVENTO

AMMESSE (art.13)

13a - 13b - 13c - 13d

13e (limitata all'organismo interno con

l'esclusione delle superfici esterne di pregio)

13i - 13m

DESTINAZIONI D'USO

DEGLI EDIFICI AMMESSE

(art.14)

1-2a-2b-3b-3c-4-5a-6-7a-7b-8-9

DESTINAZIONI D'USO

DEI TERRENI AMMESSE

(art.15)

1a-1b-2-3a-4-6-8a-8d-8e

PARAMETRI

ED INDICI

URBANISTICO-
EDILIZI

(art.12)

If Preesistente o modificata per l'adeguamento dei sottotetti

H " " " " " " "

Re "

Rc "

De Preesistente

Dc "

Ds1 "

Ds2 "

Classificazione: ZONA A
 Denominazione: VECCHIO NUCLEO
 Simbolo : EDIFICI DI GRADO 4

Simbolo
 di zona



Edifici soggetti alla semplice limitazione volumetrica entro il perimetro esistente, indipendentemente dalle attuali destinazioni d'uso dei locali.

E' obbligatoria la conservazione degli elementi architettonici e decorativi significativi individuati in sede di rilievo particolareggiato.

Non è consentita la demolizione se non di parti limitate dell'involucro edilizio, giustificata da fattori statici o per la formazione di nuove aperture.

In questi edifici si riscontrano caratteristiche tipologiche dei materiali impiegati sulle fronti e sulle coperture.

Al fine di mantenere le tipologie edilizie preesistenti, negli interventi di ristrutturazione è obbligo che tali elementi vengano conservati o ripristinati.

In particolare i materiali sono:

- murature in pietra locale a facciavista o con leggero strato di malta che mantiene la vista della pietra (rasapietra);
- architravi e spalle delle finestre in legno o in pietra naturale locale;
- balconi e gronde in legno;
- sfondati di sottotetto;
- serramenti in legno impregnati;
- coperture in coppi di laterizio.

PROCEDURE
 AMMESSE (art.6) - Rilievo particolareggiato
 - Concessione edilizia, autorizzazione edilizia
 denuncia inizio attività o di opere interne

MODALITÀ
 D'INTERVENTO 13a - 13b - 13c - 13d - 13e - 13m
 AMMESSE (art. 13)

DESTINAZIONI D'USO 1-2a-2b-2c-3a-4-
 DEGLI EDIFICI AMMESSE 5a-5c-6-7a-7b-8-9
 (art. 14)

DESTINAZIONI D'USO 1a-1b-1d-2-3a-4-6-8a-8d-8e
 DEI TERRENI AMMESSE
 (art. 15)

PARAMETRI	If	Preesistente	De	Preesistente
ED INDICI	H	"	Dc	"
URBANISTICO-	Re	"	Ds1	"
EDILIZI	Rc	"	Ds2	"

(art. 12)

Classificazione: ZONA A

Simbolo

Denominazione: VECCHIO NUCLEO

di zona



Simbolo : EDIFICI DI GRADO 5

Edifici soggetti alla ricostruzione dell'organismo architettonico, alla possibilità di variazione dell'involucro esterno, di sovralzo e al cambio di destinazione.

Sono ammessi gli interventi:

- 1) restauro conservativo e consolidamento statico delle facciate con la sostituzione di elementi architettonico-decorativi deteriorati;
- 2) sovralzo, limitato a 60 cm, funzionale alla necessità di rendere abitabili i sottotetti esistenti e deve essere realizzato con materiali ed elementi architettonici uguali a quelli esistenti.

In particolare i materiali sono:

- murature in pietra locale a facciavista o con leggero strato di malta che mantiene la vista della pietra (rasapietra);
- architravi e spalle delle finestre in legno o in pietra naturale locale;
- balconi e gronde in legno;
- sfondati di sottotetto;
- serramenti in legno impregnati;
- coperture in coppi di laterizio.

3) Ristrutturazione.

PROCEDURE

- Rilievo particolareggiato

AMMESSE (art.6)

- Concessione edilizia, autorizzazione edilizia
denuncia inizio attività o di opere interne

MODALITÀ

D'INTERVENTO

13a - 13b - 13c - 13d - 13e -

AMMESSE (art. 13)

13i - 13m -

DESTINAZIONI D'USO

1-2a-2b-2c-3b-3c-4

DEGLI EDIFICI AMMESSE

5a-5c-6-7a-7b-8-9a

(art. 14)

DESTINAZIONI D'USO

1a-1b-1d-2-3a-4-6-8a-8d-8e

DEI TERRENI AMMESSE

(art. 15)

PARAMETRI

If Preesistente o modificata per l'adeguamento dei sottotetti

ED INDICI

H "

URBANISTICO-

Re "

EDILIZI

Rc "

(art.12)

De "

Dc "

Ds1 "

Ds2 "

Classificazione: ZONA A
Denominazione: VECCHIO NUCLEO
Simbolo : EDIFICI DI GRADO 6

Simbolo
di zona



Edifici di recente costruzione o ristrutturazione, soggetti alla semplice limitazione volumetrica entro la sagoma esistente, con necessità di opere di manutenzione, impianti e adeguamento dei servizi igienici alle necessità degli alloggi, anche con ricomposizione di volumi accessori esistenti.

PROCEDURE
AMMESSE (art.6) - Concessione edilizia, autorizzazione edilizia
denuncia inizio attività o di opere interne

MODALITÀ
D'INTERVENTO 13a - 13b - 13c - 13d - 13e - 13m
AMMESSE (art.13)

DESTINAZIONI D'USO 1-2a-2b-2c-3b-3c-4
DEGLI EDIFICI AMMESSE 5a-5c-6-7a-7b-8-9
(art.14)

DESTINAZIONI D'USO 1a-1b-1d-2-3a-4-6-8a-8d-8e
DEI TERRENI AMMESSE
(art.15)

PARAMETRI	If	Preesistente
ED INDICI	H	"
URBANISTICO-	Re	"
EDILIZI	Rc	"
(art.12)	De	"
	Dc	"
	Ds1	"
	Ds2	"

Classificazione: ZONA A
Denominazione: VECCHIO NUCLEO
Simbolo : EDIFICI DI GRADO 7

Simbolo
di zona



Edifici o loro porzioni attualmente destinati ad uso diverso dal residenziale, dei quali si prevede il recupero ad uso abitativo di parti o della totalità del volume.

È consentito l'accorpamento dei volumi al fine di migliorare la funzionalità e l'aspetto architettonico.

Vengono in questo grado identificati anche gli edifici diroccati o semidiroccati di cui è prevista la ricostruzione.

La domanda di concessione edilizia per tali opere dovrà essere corredata dalla documentazione attestante la configurazione planivolumetrica preesistente.

La Commissione Edilizia prescrive i materiali e le tipologie che meglio si adattano ad un congruo inserimento ambientale.

PROCEDURE
AMMESSE (art.6)

- Concessione edilizia, autorizzazione edilizia
denuncia inizio attività o di opere interne

MODALITÀ
D'INTERVENTO
AMMESSE (art.13)

13a - 13b - 13c - 13d - 13e
13l - 13m

DESTINAZIONI D'USO
DEGLI EDIFICI AMMESSE
(art. 14)

1-2a-2b-2c-3b-3c-4
5a-5c-6-7a-7b-8-9

DESTINAZIONI D'USO
DEI TERRENI AMMESSE
(art. 15)

1a-1b-1d-2-3a-4-6-8a-8d-8e

PARAMETRI
ED INDICI
URBANISTICO-
EDILIZI
(art. 12)

If Preesistente
H "
Re "
Rc "
De "
Dc "
Ds1 "
Ds2 "

Classificazione: ZONA A
Denominazione: VECCHIO NUCLEO
Simbolo : EDIFICI DI GRADO 8

Simbolo
di zona



Corpi accessori agli edifici principali, prevalentemente destinati al ricovero delle autovetture o a deposito attrezzi e che il P.R.G. ritiene di confermare.

PROCEDURE
AMMESSE (art.6)

- Autorizzazione edilizia o denuncia inizio attività
Concessione edilizia o dichiarazione opere interne

MODALITÀ
D'INTERVENTO
AMMESSE (art.13)

13a - 13b - 13c - 13d - 13e - 13f - 13g - 13l

DESTINAZIONI D'USO
DEGLI EDIFICI AMMESSE Attuali
(art. 14)

DESTINAZIONI D'USO
DEI TERRENI AMMESSE Attuali
(art. 15)

PARAMETRI
ED INDICI
URBANISTICO- Attuali
EDILIZI
(art.12)

Classificazione: ZONA A
Denominazione: VECCHIO NUCLEO
Simbolo : EDIFICI DI GRADO 9

Simbolo
di zona



Corpi di fabbrica accessori da demolire, generalmente rappresentati da superfetazioni inadeguate, di cui è prevista la demolizione con possibile accorpamento del volume agli edifici di pertinenza.

Nelle more di un intervento organico è possibile solo la ordinaria manutenzione.

PROCEDURE
AMMESSE (art.6)

- Autorizzazione o denuncia inizio attività

MODALITÀ
D'INTERVENTO
AMMESSE (art.13)

13a - 13g

DESTINAZIONI D'USO
DEGLI EDIFICI AMMESSE
(art.14)

DESTINAZIONI D'USO
DEI TERRENI AMMESSE
(art.15)

PARAMETRI
ED INDICI
URBANISTICO-
EDILIZI
(art.12)

Classificazione: ZONA B1

Simbolo



Denominazione: RESIDENZIALE di CONTENIMENTO
ALLO STATO DI FATTO

di zona

ART.25) NORME DI ZONA PARTICOLARI

In tale zona, ritenuta satura di edificazione, è previsto il contenimento allo stato di fatto.

Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, comprese demolizioni e ricostruzioni parziali o totali con il rispetto degli elementi tipici esterni, fatta salva la possibilità, una tantum, di un extravolume massimo di 50 mc per il miglioramento igienico e per la definizione architettonico-estetica dell'edificio.

E' ammessa la trasformazione di volumi adibiti ad uso diverso dalla residenza in parti abitabili con le seguenti prescrizioni:

- a) eliminazione dei corpi staccati dal fabbricato principale per ricondurli entro la nuova sagoma principale;
- b) realizzazione di spazi per parcheggi od autorimesse almeno pari a 1 mq ogni 10 mc di volume residenziale;
- c) numero massimo dei piani abitabili fuori terra 3 (tre);
- d) contenimento delle superfici coperte e realizzazione di quelle drenanti.

PROCEDURE
AMMESSE (art.6)

- Autorizzazione edilizia o denuncia inizio attività
- Concessione edilizia o denuncia opere interne

MODALITÀ
D'INTERVENTO
AMMESSE (art.13)

~~13a-13b-13c-13d-13e~~
~~13f previo piano attuativo-13g~~
13

DESTINAZIONI D'USO
DEGLI EDIFICI AMMESSE
(art.14)

1-2a-2b-2c-2d-3c-4-5-6-7-8

DESTINAZIONI D'USO
DEI TERRENI AMMESSE
(art.15)

1-2-3-4-5-6-8a-8b-8d

PARAMETRI
ED INDICI
URBANISTICO-
EDILIZI
(art.12)

If	Esistente oppure	1,00 mc./mq.
De	Esistente oppure	10,00 m per la parte di nuova edificazione
Dc	Esistente oppure	5,00 m per la parte di nuova edificazione
Ds1	"	oppure 5,00 m
Ds2	"	oppure 7,50 m
H	"	oppure 7,50 m
Re	"	oppure 1,00 m

Classificazione: ZONA B2
Denominazione: RESIDENZIALE di
COMPLETAMENTO EDILIZIO

Simbolo
di zona



ART.26) NORME DI ZONA PARTICOLARI

La zona individua generalmente piccoli lotti liberi adiacenti all'edificio o, interclusi, già urbanizzati e classificati nel completamento edilizio, sui quali è consentita la nuova edificazione.

Gli interventi edilizi devono rispettare le seguenti prescrizioni specifiche:

- area computabile corrispondente alla Sf;
- divieto di frazionamento artificioso dei lotti parzialmente edificati;
- autorimesse private almeno pari a 1 mq ogni 10 mc di volume.

L'attività artigianale esistente sul lotto mappali 1554-1687-2491-2476 potrà essere mantenuta entro l'attuale consistenza e limitatamente alle lavorazioni attualmente in uso. È consentita la ristrutturazione e l'ampliamento con destinazione artigianale non molesta con gli stessi parametri ed indici urbanistico-edilizi previsti per la zona D "Artigianale di completamento" a condizione che il progetto preveda idonei accorgimenti e procedure per il contenimento delle emissioni rumorose entro i limiti ammessi per le zone residenziali.

L'attività alberghiera esistente sul lotto mappale 1943 potrà essere mantenuta entro l'attuale consistenza. È consentita la ristrutturazione e l'ampliamento per adeguamento igienico-funzionale con destinazione alberghiera, senza verifiche sull'area fondiaria, con extra-volume massimo di 500 mc, con gli stessi parametri ed indici urbanistico-edilizi previsti per la zona B3 "Turistica di contenimento allo stato di fatto", ad eccezione dell'indice fondiario massimo che viene fissato in 4 mc/mq. L'intervento edilizio è tuttavia subordinato alla stipula di una convenzione trascritta che vincoli la destinazione alberghiera dell'intero complesso per almeno 20 anni.

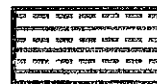
PROCEDURE AMMESSE (art.6)	- Autorizzazione edilizia o denuncia inizio attività - Concessione edilizia o denuncia di opere interne
MODALITÀ D'INTERVENTO AMMESSE (art.13)	13 (13f e 13l previo piano attuativo)
DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI AMMESSE (art.14)	1-2a-2b-2c-2d-3b-3c-4-5-6-7a-7b-8 3a limitatamente ai fabbricati produttivi già esistenti
DESTINAZIONI D'USO DEI TERRENI AMMESSE (art.15)	1-2-3-4-5-6-8a-8b-8d
PARAMETRI ED INDICI URBANISTICO- EDILIZI (art.12)	If 1,00 mc/mq H 7,00 m pari a n.2 piani abitabili De 10,00 m Dc 5,00 m Ds1 5,00 m Ds2 7,50 m

Classificazione: ZONA B3

Simbolo

Denominazione: TURISTICA di CONTENIMENTO
allo STATO di FATTO

di zona



ART.27) NORME DI ZONA PARTICOLARI

La località è compresa nel PTC del Parco dell'Adamello, in particolare nella "riserva parziale". Considerata la grande scala della cartografia del PTC, è da considerare che il confine della riserva sia posizionato a 50 m a monte del perimetro di centro edificato, precedentemente approvato.

La zona interessa l'insediamento di tipo turistico-stagionale esistente da decenni nella località montana di Campolaro, con limitata presenza anche di attività di albergo-ristorante.

Per consentire l'adeguamento igienico-funzionale di questi ultimi, con insufficiente area fondiaria, è consentito, una tantum, un extravolume massimo di 500 mc, senza verifiche dei parametri urbanistici di zona, ad eccezione dell'If massimo (da contenere in 4 mc/mq) e delle distanze.

Per tali interventi è obbligatoria una concessione edilizia con convenzione che vincoli la destinazione per almeno 20 anni.

Sono consentite eventuali opere di urbanizzazione e la costruzione di box interrati per autorimesse o centrali tecnologiche.

Per gli edifici privati di residenza turistica stagionale, con indice di fabbricazione già utilizzato, è consentito una tantum, un extravolume di 50 mc finalizzato all'adeguamento igienico-funzionale e soggetto alle seguenti prescrizioni:

- mantenimento delle caratteristiche tipologiche dell'edilizia tradizionale montana;
- eliminazione di superfetazioni e accorpamento di eventuali corpi di fabbrica secondari;
- sistemazione a verde drenante con passatoie lastricate delle superfici libere;
- dimostrazione della dotazione di parcheggi privati in ragione di 1 mq/ 10 mc.

Le zone ricadenti nel centro edificato e nella zona "prati terrazzati" del PTC del Parco dell'Adamello, sono da intendersi di iniziativa comunale e ad esse si applica la seguente normativa.

Nelle parti esterne al centro edificato sono ammesse le attività per il miglioramento dell'accessibilità, le urbanizzazioni primarie e sopraelevazioni entro il 15% dell'esistente.

Nelle stesse zone al margine di aree a rischio valanga è obbligatoria la specifica relazione nivo-metereologica favorevole.

PROCEDURE
AMMESSE (art.6)

- Autorizzazione edilizia o denuncia inizio attività
- Concessione edilizia o dichiarazione opere interne

MODALITÀ
D'INTERVENTO
AMMESSE (art.13)

13
~~13a 13b 13c 13d 13e 13g 13h 13i 13m~~
~~13f 13l previo piano attuativo~~

DESTINAZIONI D'USO
DEGLI EDIFICI AMMESSE
(art.14)

1-2a-2b-2c-2d-8

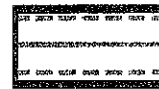
DESTINAZIONI D'USO
DEI TERRENI AMMESSE
(art.15)

esistenti o compatibili con la zona

PARAMETRI ED INDICI URBANISTICO- EDILIZI (art.12)	If esistente oppure H " oppure De " oppure Dc " oppure Ds1 " oppure Ds2 " oppure	1,00 mc./mq. 7,00 m 10,00 m 5,00 m 5,00 m 7,50 m
---	---	---

Classificazione: ZONA B4
Denominazione: TURISTICA di
COMPLETAMENTO EDILIZIO

Simbolo
di zona



ART.28) NORME DI ZONA PARTICOLARI

La zona interessa il più recente insediamento di tipo turistico-stagionale nella località montana di Campolaro.

Si tratta di piccoli lotti marginali a quelli già edificati, già urbanizzati e compresi nel centro edificato.

L'edificabilità sui singoli lotti è determinata in base ai successivi parametri urbanistico-edilizi.

La concessione edilizia dovrà contenere, ove previsto dal P.R.G., la cessione delle superfici per allargamenti stradali e per i parcheggi pubblici.

PROCEDURE AMMESSE (art.6)	- Autorizzazione edilizia o denuncia inizio attività - Concessione edilizia o dichiarazione opere interne
------------------------------	--

MODALITÀ D'INTERVENTO AMMESSE (art.13)	13 (13f-13l previo piano attuativo)
--	--

DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI AMMESSE (art.14)	1-2a-2b-2c-2d-3b-3c-4-5-6-7-8
---	-------------------------------

DESTINAZIONI D'USO DEI TERRENI AMMESSE (art.15)	1-2-3-4-5-6-8a-8b-8d
---	----------------------

PARAMETRI ED INDICI URBANISTICO- EDILIZI (art.12)	If 1,00 mc/mq H 7,00 m pari a n.2 piani abitabili De 10,00 m Dc 5,00 m Ds1 5,00 m Ds2 7,50 m
---	---

Classificazione: ZONA C1

Simbolo



Denominazione: RESIDENZIALE-TURISTICA
DI ESPANSIONE

di zona

ART.29) NORME DI ZONA PARTICOLARI

Nella zona sono compresi comparti inedificati e parzialmente non urbanizzati ai margini dell'abitato, con la destinazione sia a residenza stabile che stagionale di tipo turistico.

Gli interventi edilizi sono subordinati alla predisposizione di P.A. da realizzare per comparti, che dovranno in particolare definire:

a) le urbanizzazioni primarie, la viabilità secondaria non indicata dal P.R.G.;

b) le superfici per attrezzature pubbliche non già individuate dal P.R.G.;

Queste ultime dovranno essere reperite per la cessione gratuita o monetizzate sino al raggiungimento dello standard complessivo regionale.

Tassativa è la dotazione minima di 3 mq/ab per parcheggi pubblici.

A servizio dei nuovi edifici dovranno inoltre essere previsti parcheggi o autorimesse private in ragione di 1 mq/3 mq di Su degli alloggi e comunque almeno 1 mq/10 mc.

Le autorimesse dovranno essere contenute nell'edificio principale o interrate esternamente.

I parametri urbanistico-edilizi sono da verificare in sede esecutiva con esclusione del volume che è un parametro secondario finalizzato solo alla determinazione degli abitanti teorici per il dimensionamento del P.R.G..

Di seguito sono individuate le schede specifiche dei singoli comparti.

PROCEDURE - Piano Attuativo (P.A.) convenzionato
AMMESSE (art.6) - Successive concessioni edilizie (C.E.)

MODALITÀ
D'INTERVENTO 13
AMMESSE (art.13)

DESTINAZIONI D'USO 1-2a-2b-2c-2d-3b-3c-4
DEGLI EDIFICI AMMESSE 5-6-7-8-10-11a-11b
(art.14)

DESTINAZIONI D'USO 1-2-3-4-5-6-8a-8b-8d
DEI TERRENI AMMESSE
(art.15)

PARAMETRI ED INDICI
URBANISTICO-EDILIZI (art.12)
Isu 0,27
Isc 0,40
H 7,00 m pari a n.2 piani abitabili
De 10,00 m o diversa stabilita dal P.A.
Ds1 5,00 m
Ds2 7,50 m

ZONA C1: ELENCO DEI COMPARTI

COMPARTO C1-1

UBICAZIONE: Capoluogo

ATTUAZIONE: Piano Attuativo PA-1

St = 3.416 mq

Isu = 0,22 mq/mq

Isc = 0,12 mq/mq

Su max edificabile = 752 mq

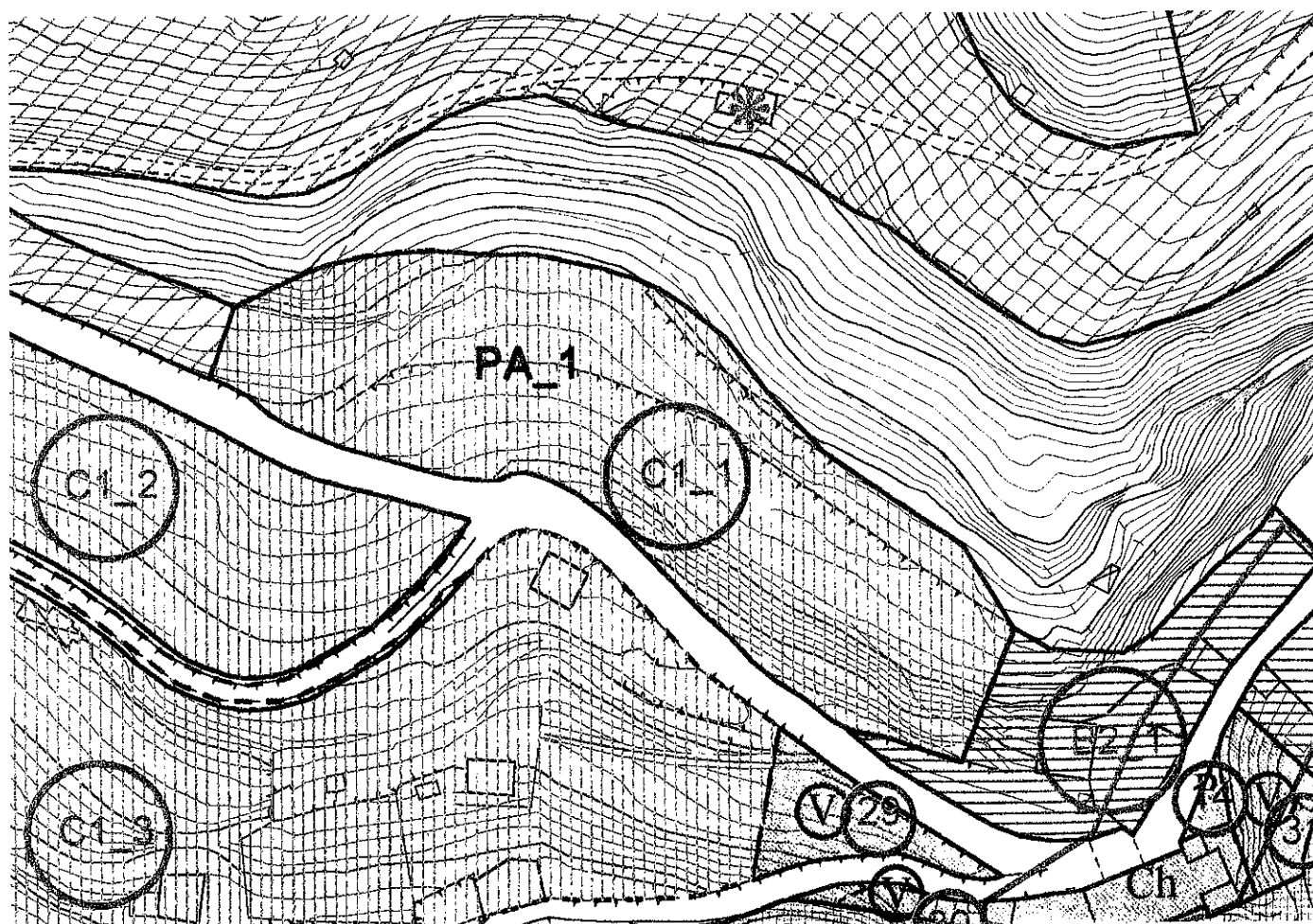
Sc max edificabile = 410 mq

Volume edificabile = 2.733 mc

Abitanti teorici = 27

Aree da cedere gratuitamente al Comune:

- per viabilità: secondo indicazioni grafiche
- per parcheggi pubblici = 162 mq (pari a 6,00 mq/ab)
- per verde = 162 mq (pari a 6,00 mq/ab)
- da monetizzare per congruaggio standards comunale = 392 mq



COMPARTO C1-2

UBICAZIONE: Capoluogo

ATTUAZIONE: Piano Attuativo PA-2

St = 3.795 mq

Isu = 0,22 mq/mq

Isc = 0,12 mq/mq

Su max edificabile = 835 mq

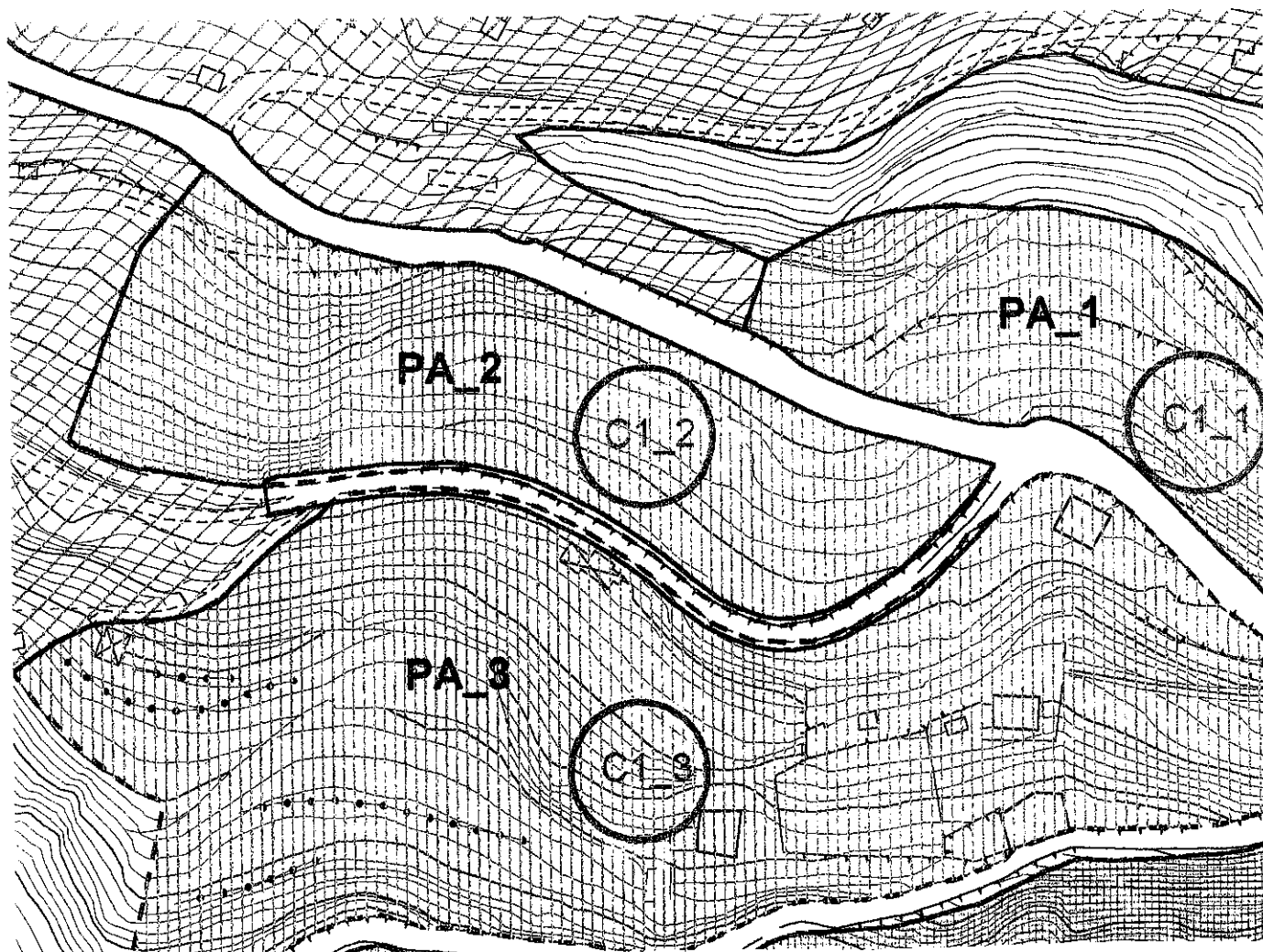
Sc max edificabile = 455 mq

Volume edificabile = 3.036 mc

Abitanti teorici = 30

Aree da cedere gratuitamente al Comune:

- per viabilità: secondo indicazioni grafiche
- per parcheggi pubblici = 180 mq (pari a 6,00 mq/ab)
- per verde = 180 mq (pari a 6,00 mq/ab)
- da monetizzare per congruaggio standards comunale = 435 mq



COMPARTO C1-3

UBICAZIONE: Capoluogo

ATTUAZIONE: Piano Attuativo PA-3

St = 8.705 mq

Isu = 0,22 mq/mq

Isc = 0,12 mq/mq

Su max edificabile = 1.915 mq

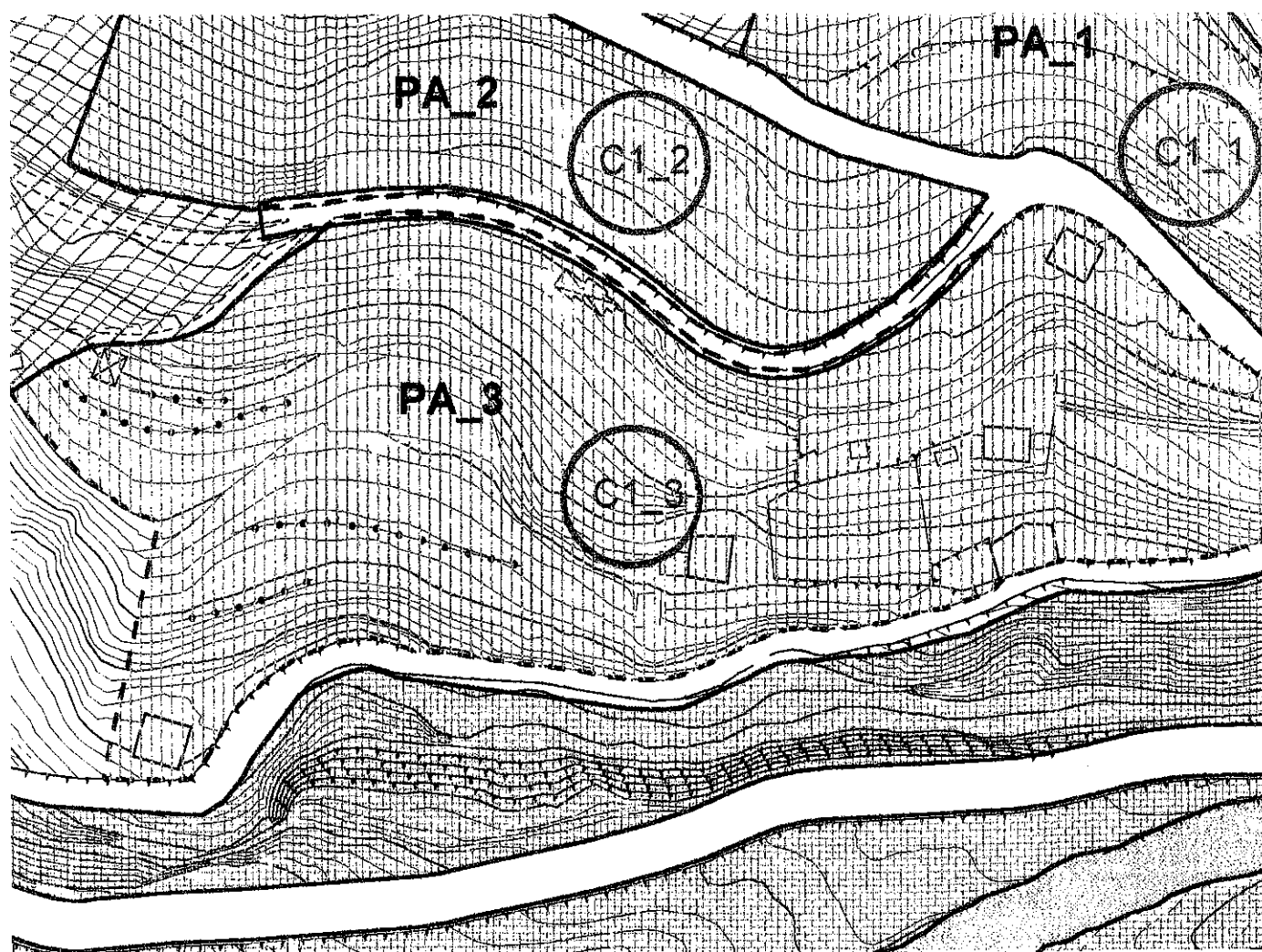
Sc max edificabile = 1.045 mq

Volume edificabile = 6.964 mc

Abitanti teorici = 70

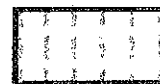
Aree da cedere gratuitamente al Comune:

- per viabilità: secondo indicazioni grafiche
- per parcheggi pubblici = 420 mq (pari a 6,00 mq/ab)
- per verde = 420 mq (pari a 6,00 mq/ab)
- da monetizzare per congruaggio standards comunale = 1015 mq



Classificazione: ZONA C2
Denominazione: TURISTICO - RICETTIVA
DI ESPANSIONE

Simbolo
di zona



ART.30) NORME DI ZONA PARTICOLARI

La zona interessa la località montana di Campolaro e prevede nuovi insediamenti sia di tipo turistico-residenziale che di tipo alberghiero.

Sono previsti due comparti da attuarsi tramite P.A. L'edificabilità complessiva di ogni comparto sarà destinata per almeno il 30% all'attività alberghiera e di ristorazione, con possibilità di accorpamento dei volumi relativi a quest'ultima su un unico lotto.

~~In caso di scadenza del P.A. senza rinnovo motivato e senza che sia intervenuta la realizzazione del volume alberghiero o di ristorazione, il Comune avrà la possibilità di espropriare il terreno relativo per realizzare infrastrutture pubbliche.~~

La convenzione urbanistica dovrà prevedere, oltre alle usuali cessioni di aree per attrezzature pubbliche, anche le modalità di cessione al Comune delle aree non utilizzate per infrastrutture alberghiere.

Le fasi esecutive potranno essere diverse, nel periodo di validità del P.A., fermo restando il fatto che tutte le urbanizzazioni dovranno essere preventivamente (o contemporaneamente) realizzate all'edificazione e commisurate a quest'ultima.

Nella pianificazione dovrà essere obbligatoriamente prevista la cessione gratuita al Comune delle superfici per nuova viabilità e percorsi pedonali; quelle per parcheggi pubblici in ragione di 3 mq/abitante. La tipologia edilizia della residenza turistica è quella di villetta tipica con elementi di facciata in pietra a vista, rivestimento in legno ed intonaci rustici; tetti a due falde e balconi con orditura a vista in legno e copertura in pietra naturale, artificiale o guaina flessibile canadese grigia con effetto pietra. E' pure consentita l'aggregazione di più unità immobiliari nel rispetto della tipologia esterna descritta, anche con destinazione ricettiva. Le recinzioni di proprietà devono essere costituite dai soli tipi 8a siepe di arbusti ed 8b staccionata in legno più paletti e filo.

PROCEDURE
AMMESSE (art.6) - Piano Attuativo (P.A.) convenzionato
- Successive concessioni edilizie (C.E.)

MODALITÀ
D'INTERVENTO 13
AMMESSE (art.13)

DESTINAZIONI D'USO 1-2a-5a-5c-7c-8
DEGLI EDIFICI AMMESSE
(art.14)

DESTINAZIONI D'USO 1-2-3-4-5-6-7-8a-8b
DEI TERRENI AMMESSE
(art.15)

PARAMETRI Isu 0,13
ED INDICI Isc 0,20
URBANISTICO- H 7,00 m pari a 2 piani abitabili
EDILIZI De 10,00 m o diversa stabilita dal P.A.
(art.12) Ds1 5,00 m Ds2 7,50 m

ZONA C2: ELENCO DEI COMPARTI

COMPARTO C2-1

UBICAZIONE: località Campolaro

ATTUAZIONE: Piano Attuativo PA-4

St = 7.228 mq

Isu = 0,24 mq/mq

Isc = 0,12 mq/mq

Su max edificabile = 1.734 mq

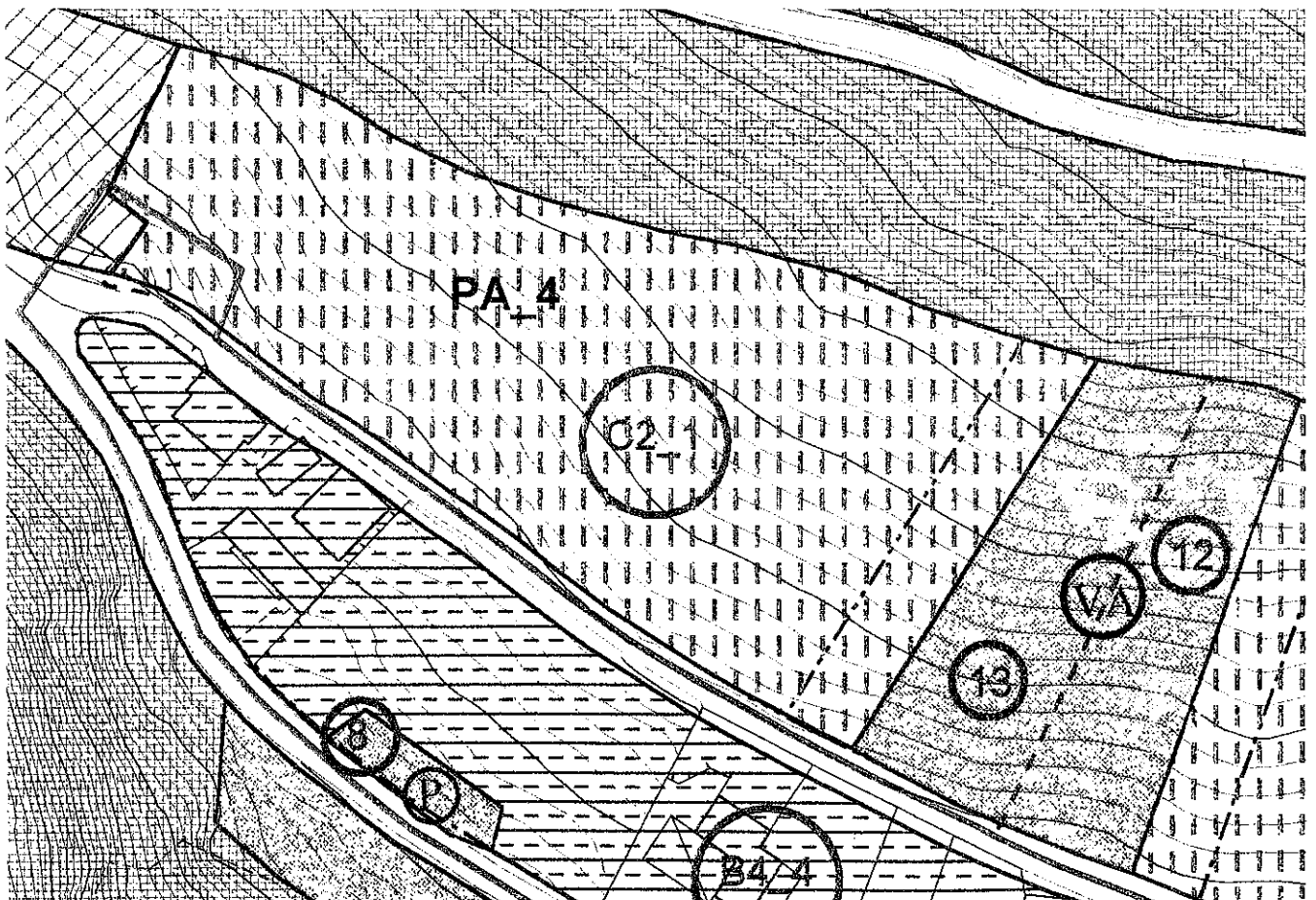
Sc max edificabile = 867 mq

Volume edificabile = 5.782 mc

Abitanti teorici = 58

Aree da cedere gratuitamente al Comune:

- per viabilità: secondo indicazioni grafiche
- per parcheggi pubblici = 210 mq (pari a 3,62 mq/ab)
- per verde = 1.266 mq (pari a 21,82 mq/ab)
- da monetizzare per conguaglio standards comunale = 61 mq



COMPARTO C2-2

UBICAZIONE: località Campolaro

ATTUAZIONE: Piano Attuativo PA-5

St = 9.178 mq

Isu = 0,24 mq/mq

Isc = 0,12 mq/mq

Su max edificabile = 2.203 mq

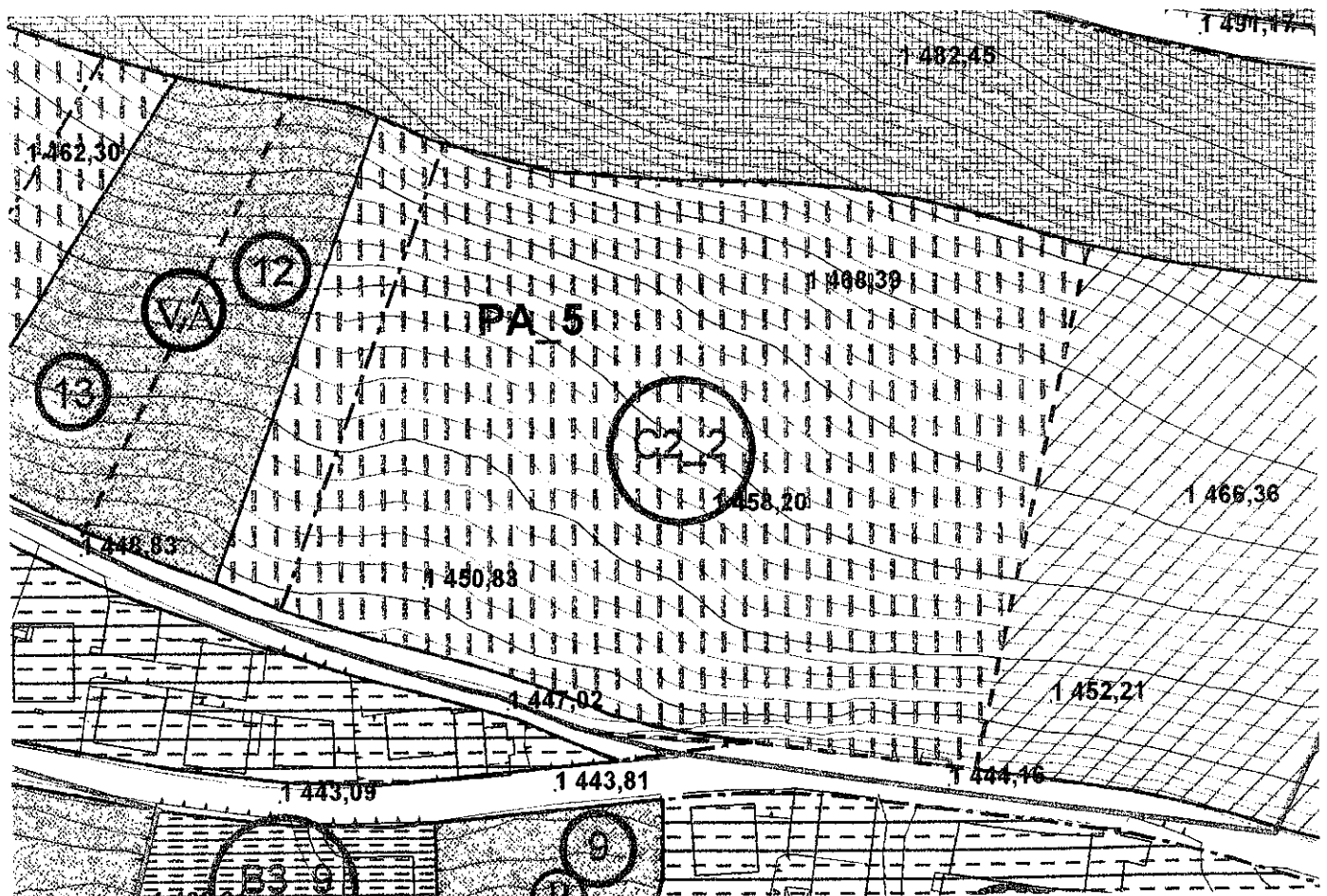
Sc max edificabile = 1.101 mq

Volume edificabile = 7.343 mc

Abitanti teorici = 73

Aree da cedere gratuitamente al Comune:

- per viabilità: secondo indicazioni grafiche
- per parcheggi pubblici = 250 mq (pari a 3,42 mq/ab)
- per verde = 1.079 mq (pari a 14,78 mq/ab)
- da monetizzare per conguaglio standards comunale = 606 mq



Classificazione: ZONA D

Denominazione: ATTIVITÀ PRODUTTIVE

ART.31) NORME DI ZONA GENERALI

La zona produttiva deve essere riservata, secondo le specificazioni del P.R.G., alla sistemazione dei luoghi, alle attrezzature, alle costruzioni ed agli impianti, destinati ad attività artigianali, smistamento e distribuzione di merci e prodotti, diretto alla trasformazione dei beni ed alle prestazioni di servizi, nonché destinato ad attività commerciali, direzionali o terziario amministrative.

Le caratteristiche tipologiche degli insediamenti produttivi sono tutte quelle proprie di fabbricati quali opifici e padiglioni, laboratori ed officine, depositi, magazzini e contenitori edilizi per stoccaggio, costruzioni singole o complessi edilizi per esposizioni, vendita e per uffici.

Sono compatibili con la destinazione d'uso fondamentale delle zone produttive le seguenti funzioni integrative:

- a) uffici amministrativi e spazi di esposizione e vendita diretta, connessi e necessari al processo produttivo;
- b) servizi sociali, assistenza sanitaria, servizi igienici, spogliatoi, mense, sale di riunione per gli addetti;
- c) ricovero per automezzi, locali accessori e per gli impianti tecnologici;
- d) servizi, edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e, in generale, l'urbanizzazione primaria e secondaria (quali parcheggi, verde pubblico attrezzato, centri e servizi sociali ed attrezzature varie).

È ammessa la destinazione residenziale per i titolari e gli addetti alla custodia e/o direzione nei limiti seguenti, riferiti in termini frazionari alla superficie lorda di pavimento realizzabile nell'intervento considerato:

- Su non superiore ad 1/4 della Sl, con un massimo di 150 mq.

Le sopra elencate funzioni compatibili e destinazioni ammesse potranno essere realizzate soltanto contestualmente o successivamente alla realizzazione dell'infrastruttura produttiva.

Tutte le costruzioni e gli impianti esistenti da trasformare o da realizzare ex novo, dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e dei materiali solidi e liquidi di rifiuto.

La concessione edilizia può essere negata nel caso di attività lavorative moleste, dannose o inquinanti, il cui progetto non preveda il rispetto dei requisiti minimi di accettabilità previsti dalle norme vigenti.

In particolare dev'essere osservata la normativa per la tutela delle acque dall'inquinamento, per la disciplina degli scarichi delle acque di rifiuto, per il controllo e le prevenzioni dell'inquinamento atmosferico acustico, per il contenimento del consumo energetico per usi termici.

I complessi edilizi di nuova costruzione relativi alla zona produttiva che per inderogabili esigenze tecniche devono utilizzare l'acqua per impianti di condizionamento ovvero per processi di lavorazione ad elevato consumo dovranno dotarsi di appositi impianti di riciclaggio.

E' vietato lo smaltimento di liquami e/o di acque mediante pozzi di ogni genere.

Per l'approvvigionamento di acque di falda dovranno essere presentati appositi progetti contenenti dettagliati studi di filtrazione.

La dimensione dei parcheggi pubblici, di cui alcuni individuati dal PRG, sarà determinata in sede di concessione edilizia, in relazione alle caratteristiche ed al tipo di insediamento e comunque in misura non inferiore al 5% dell'area del lotto.

Per la zona omogenea produttiva a destinazione specifica i limiti di fabbricazione sono fissati in termini di indice di superficie lorda (Isl), con riferimento alla superficie territoriale.

La superficie zonale computabile è quella campita nelle tavole di Piano da specifico segno grafico uniforme al netto dei parcheggi indicati dal P.R.G.

Per le costruzioni o gli impianti destinati alle attività produttive in materia di contributi concessori, non si tiene conto di:

- opere per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi al servizio delle attività stesse;
- tettoie aperte a protezione di parcheggi;
- porticati liberi a servizio degli addetti;
- gronde, balconi e pensiline in aggetto inferiore a 2,00 m dal paramento del corpo di fabbricato da cui sporgono;
- volumi tecnici di uso civile per le sole parti emergenti dalla sagoma di copertura e d'ingombro planivolumetrico degli edifici ed occorrenti per contenere l'extra corsa degli ascensori, il vano scala, i serbatoi idrici, i vasi di espansione e le torri di refrigerazione degli impianti termici e di condizionamento, le canne fumarie e di ventilazione.

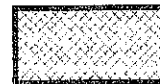
Sono da computare in ogni caso le superfici lorde dei seminterrati ed interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone, ovvero faccia parte integrante dell'attività produttiva principale, nonché le superfici lorde utilizzabili per gli impianti ed i cicli tecnologici della produzione.

Possono essere ammesse altezze superiori a quelle massime consentite dalle specifiche norme di zona quando trattasi di ciminiere, silos o serbatoi o di altre speciali attrezzature tecnologiche necessarie ai processi di produzione o di stoccaggio.

Non sono ammessi insediamenti di industrie insalubri di prima classe (art.216 del DM 05/09/94).

Classificazione: ZONA D

Simbolo



Denominazione: ARTIGIANALE di COMPLETAMENTO di zona

La zona è costituita da un comparto di modesta dimensione in zona defilata dall'abitato e con buona giacitura, già urbanizzato e parzialmente edificato.

La zona di cui al presente articolo è stata dimensionata nel PRG tenendo conto anche dell'esigenza di trasferire insediamenti produttivi di tipo artigianale non compatibili con il tessuto urbano e di garantire la loro possibilità di prevedibili sviluppi futuri, nonché di ridurre fenomeni di pendolarismo.

Oltre alla dotazione di spazi pubblici e parcheggio previsti precedentemente, dovranno essere previsti gli spazi di parcheggio privato interni al lotto, in funzione del tipo di attività, con un minimo del 5% rispetto alla dimensione del lotto.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti sono subordinati alla piantumazione nelle aree in fregio alle strade esistenti di una quantità di alberi di essenze autoctone pari ad 1 albero ogni 50 mq di superficie coperta, identificati nelle tavole progettuali.

Le destinazioni integrative a quella fondamentale (servizi sociali, assistenza sanitaria) sono limitati alle esigenze delle attività produttive.

PROCEDURE
AMMESSE (art.6)

- Autorizzazione edilizia o denuncia inizio attività
- Concessione edilizia o dichiarazione di opere interne

MODALITÀ
D'INTERVENTO
AMMESSE (art.13)

13

DESTINAZIONI D'USO
DEGLI EDIFICI AMMESSE
(art.14)

1 (con le limitazioni di cui all'art.33)
3a-3c-3d-3e-11a-11b-11c-12

DESTINAZIONI D'USO
DEI TERRENI AMMESSE
(art.15)

1-2-4-5-8b-8d

PARAMETRI
ED INDICI
URBANISTICO-
EDILIZI
(art.12)

Isl	0,6	mq/mq
R	60%	
H	9,00	m volumi tecnici esclusi
De	10,00	m
Dc	5,00	m
Ds1	5,00	m salvo maggiori distanze indicate nell'azzonamento
Ds2	7,50	m salvo maggiori distanze indicate nell'azzonamento

Classificazione: ZONA E

Denominazione: AGRICOLA

ART.32) NORME DI ZONA GENERALI

A) GENERALITÀ

Le superfici classificate come zone omogenee E, sono destinate al mantenimento, alla promozione ed allo sviluppo dell'agricoltura, degli allevamenti, della silvicoltura e delle attività connesse oltre al soddisfacimento delle esigenze residenziali degli imprenditori e dei lavoratori agricoli.

Qualsiasi alterazione delle condizioni naturali del terreno (sterri, reinterri, accatastamenti di materiali, ecc.) è soggetta a preventiva concessione edilizia, salvo che si tratti di normali interventi connessi all'attività agricola e silvicolturale ovvero di terrazzamenti e livellamenti del terreno, entrambi contenuti in abbassamenti o innalzamenti inferiori a 1,50 m, nonché alla realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

Gli alberi esistenti possono essere abbattuti nei seguenti casi:

- nelle zone di coltura boschiva a rotazione secondo le esigenze di tale tipo di coltura e vivai;
- per opere di miglioria aventi come conseguenza una nuova sistemazione dei campi. In tale caso l'obbligo di ripiantumazione vale soltanto e limitatamente in corrispondenza dei nuovi limiti che i campi vengono a assumere.

B) NUOVE COSTRUZIONI OD AMPLIAMENTI DI COSTRUZIONI ESISTENTI INTERVENTI AMMISSIBILI

In tutte le zone agricole sono ammesse esclusivamente le opere previste dalla L.R. 93/80, salvo che per edifici esistenti.

Per il recupero, conservazione e riuso del patrimonio edilizio esistente ed al fine della sua valorizzazione e potenziamento, le predette opere sono prioritariamente realizzate mediante interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, modifica interna, ampliamento e dotazione di servizi igienici e di volumi nonché in via secondaria, mediante nuovi insediamenti rurali, con i relativi servizi, in aree libere, di norma site in zone urbanizzate.

Le costruzioni ammesse sono le seguenti:

- a) edifici rurali e loro complessi destinati alla residenza degli addetti alle attività agricola e silvopastorale di cui alle zone omogenee E;
- b) stalle e fabbricati per allevamenti;
- c) silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine, attrezzature, materiali e prodotti agricoli;
- d) costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione, conservazione e vendita direttamente effettuata dalle aziende insediate per i propri prodotti agricoli ed alla dotazione dei servizi accessori connessi.

Sono ammesse le opere di infrastrutturazione dei fondi agricoli al solo scopo di migliorarne la produttività e l'ambiente di vita dei residenti.

Sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo ed ampliamento.

La C.E., nella valutazione dei progetti in zona agricola, porrà particolare attenzione ai materiali impiegati che dovranno uniformarsi a quelli tipici dei luoghi.

La nuova edificazione e l'ampliamento superiore al 20% dell'esistente è consentita solo all'interno della zona "di iniziativa comunale" e "piani terrazzati" del PTC del Parco dell'Adamello.

Per gli edifici esistenti all'esterno delle "zone di interesse antropico del PTC del Parco dell'Adamello", sono consentiti solo interventi di cui alle lettere a, b, e c della Legge 457/78 ed incrementi volumetrici solo per adeguamento igienico.

Per gli edifici esistenti all'interno delle zone "di interesse antropico" sono consentiti anche interventi di ristrutturazione e cambio di destinazione (quando previsti dallo strumento urbanistico).

Per gli edifici esistenti all'interno degli "orizzonti superiori" gli interventi di ristrutturazione e cambio di destinazione (quando previsti dallo strumento urbanistico) sono consentiti solo in funzione di fruibilità turistica di iniziativa pubblica o convenzionata con l'Ente gestore.

C) SOGGETTI AVENTI TITOLO PER LA CONCESSIONE

Nelle zone agricole la C.E. potrà essere rilasciata solo a norma della L.R. 93/80, salvo il caso di interventi, anche di ampliamento, su edifici esistenti per i quali la C.E. verrà rilasciata al proprietario con la verifica dei soli indici urbanistici ed edilizi.

D) ALTRE NORME GENERALI

È ammesso il computo di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, ivi compresi quelli in zona di rispetto e quelli ubicati in Comuni contermini.

Su tutti gli appezzamenti computati ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

In caso di computo di aree che, pur essendo coltivate dal richiedente, appartengono a terzi, si dovrà ottenere l'asservimento da parte dell'effettivo proprietario.

Ogni intervento relativo ad edifici per allevamenti zootecnici e per lavorazioni di prodotti agricoli è sempre subordinato alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque ed alla dotazione di particolari tecniche, anche di tipo agronomico, atte a garantire per le acque di scarico i limiti di accettabilità previsti dalle norme vigenti.

Limitatamente alle zone agricole "E1", successivamente definite, ed al solo fine di decentrare dai nuclei abitati o dalle loro immediate vicinanze gli allevamenti di animali domestici, è consentita, senza essere soggetta alla L.R. 93/80, la costruzione di

edifici adibiti all'allevamento familiare di animali domestici, con i seguenti parametri normativi:

Sul = 15,00 mq H = 2,20 m Ds = 10,00 m Dc = 5,00 m.

Entro sei mesi dall'adozione in Consiglio Comunale delle presenti N.T.A., l'Ufficio Tecnico predisporrà un progetto tipo a cui tali edifici minori dovranno adeguarsi al fine di determinare: tipo di materiali, recinzioni, piantumazioni, ecc.

La Concessione Edilizia per la costruzione di edifici adibiti ad allevamenti familiari di animali domestici potrà essere rilasciata, con riferimento ad ogni nucleo familiare, una sola volta e verrà posta attenzione prioritariamente alla sistemazione, all'ampliamento, al trasferimento ed al decoro degli analoghi edifici esistenti.

È vietato l'insediamento di attività agricole a carattere industriale definite insalubri (art.216 del DM 05/09/1994).

E) SUDDIVISIONE DELLE ZONE AGRICOLE

Il P.R.G. individua la seguente classificazione delle zone agricole in funzione della diversa destinazione dello stato di fatto e delle previsioni d'intervento per la tutela e ricostruzione del patrimonio naturale e delle attività agricole ed agro-pastorali:

- a) ZONA EB Insediamenti abitativi, anche stagionali, in zona agricola
- b) ZONA E1 Agricola seminativa e/o prato stabile
- c) ZONA E2 Agricola piantumata e/o pascolo montano

In dette zone l'Amministrazione Comunale promuoverà piani e programmi di studio anche in concerto con la Comunità Montana ed i Comuni limitrofi, al fine di tutelare e valorizzare l'attività agricola e l'ambiente naturale.

F) RECINZIONI

Nelle zone comprese nel PTC del Parco dell'Adamello, con esclusione degli "ambiti di iniziativa comunale" e di quelli a "prati terrazzati", le recinzioni sono consentite sole per la sicurezza e l'incolumità pubbliche e per la preservazione di particolari beni ambientali, per uso silvo-pastorale previa autorizzazione dell'Ente Parco.

Classificazione: ZONA EB

Simbolo

Denominazione: ABITAZIONI SPARSE
IN ZONA AGRICOLA

di zona



NORME DI ZONA PARTICOLARI

Tale zona costituisce l'identificazione di piccoli nuclei o delle case sparse esistenti, abitate anche stagionalmente, inserite nell'ambiente agricolo del territorio comunale. S'intende acquisito allo stato di fatto il volume lordo preesistente, con la possibilità di adeguamento igienico-funzionale agli standards residenziali.

Le indicazioni cartografiche e la dimensione della campitura relativa agli edifici isolati identificati in zona EB non hanno un significato nella loro estensione di azionamento quanto nell'individuazione puntuale delle residenze attualmente utilizzate o da utilizzare in zona agricola.

Per gli edifici di cui sopra, esterni alla cartografia 1:2000 o non censiti, dovrà essere prodotta documentazione attestante sia la destinazione che la tipologia.

Negli interventi su tipi edilizi significativi dell'ambiente rurale montano, la C.E. imporrà il mantenimento e l'uso di tutti quei materiali che caratterizzano tale architettura, con particolare riguardo per la conservazione delle murature a faccia vista, delle coperture in coppi, delle sagome complessive degli edifici, dell'andamento delle falde di copertura, degli architravi in pietra, ecc. E' prevista la possibilità di redazione di specifici P.R. relativi alla riorganizzazione dei sistemi edifici-fondi agricoli pertinenti, mediante i quali si regolamentino interventi anche radicali, purchè mirati al mantenimento o potenziamento della funzione agricola e del presidio della montagna.

PROCEDURE
AMMESSE (art.6)

- Autorizzazione edilizia o denuncia inizio attività
- Concessione edilizia o dichiarazione opere interne

MODALITÀ
D'INTERVENTO
AMMESSE (art.13)

13
~~13a 13b 13c 13d 13e 13g 13h 13i 13m~~
~~13f 13l~~ previo piano attuativo

DESTINAZIONI D'USO
DEGLI EDIFICI AMMESSE
(art.14)

1 - 5e

DESTINAZIONI D'USO
DEI TERRENI AMMESSE
(art.15)

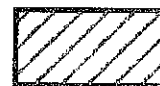
1-2-3-4-5-6-8

PARAMETRI
ED INDICI
URBANISTICO-
EDILIZI
(art.12)

If esistenti con possibilità di ampliamenti
H limitati al fabbisogno del nucleo familiare residente
con un massimo di 150 mc
Re esistente oppure pari a 1,00
Rc " " " " 0,65
De 10,00 m
Dc 5,00 m
Ds1 5,00 m Ds2 7,50 m

Classificazione: ZONA E1

Simbolo



Denominazione: SEMINATIVA e/o PRATO STABILE

di zona

Gli edifici o manufatti esistenti nella stessa azienda dovranno essere computati in termini di superfici o di volumi, per la verifica planivolumetrica complessiva.

Gli interventi residenziali non potranno superare i fabbisogni dei nuclei famigliari presenti in azienda, con un massimo di 120 mq di Su per ogni alloggio.

I parametri edilizi sotto riportati sono fra loro indipendenti e devono essere verificati sul lotto dell'intervento. In tale zona sono ammesse le serre di qualsiasi estensione, da richiedere come nuova costruzione, con il rispetto del rapporto di copertura, minore o uguale al 40% dello appezzamento, nonché degli altri parametri urbanistico-edilizi.

Non è soggetta a concessione nè ad autorizzazione comunale la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

PROCEDURE
AMMESSE (art.6) - Autorizzazione edilizia o denuncia inizio attività
- Concessione edilizia o dichiarazione opere interne

MODALITÀ
D'INTERVENTO 13
AMMESSE (art.13)

DESTINAZIONI D'USO
DEGLI EDIFICI AMMESSE 4-5-6-7
(art.17)

DESTINAZIONI D'USO
DEI TERRENI
(art.15) 1a-2a-3a-4-8a-8b-8f
(art.16) 1-2

	Destinazione Residenziale	Destinazione Produttiva
PARAMETRI	If 0,03 mc/mq	Isl max 0,4 mq/mq per allevamenti
ED INDICI	H 6,00 m	di bovini, equini, ovini e caprini
URBANISTICO-	De 10,00 m	max 0,20 mq/mq per allevamenti
EDILIZI	Dc 5,00 m	di polli e conigli
(art.12)	(*) Ds1 5,00 m	max 0,10 mq/mq per allevamenti di suini
(***)	(*) Ds2 7,50 m	H 6,00 m salvo volumi tecnici
		(**) De 10,00 - 20,00 - 40,00 m
		(**) Dc 5,00 - 10,00 - 20,00 m
		(**) Ds1 5,00 - 10,00 - 20,00 m
		(**) Ds2 7,50 - 15,00 - 30,00 m

(*) Distanze riferite alle residenze

(**) Distanze riferite a edifici su fondi diversi, con destinazioni non moleste - allevamenti - porcilaie

(***) Le attrezzature generiche pertinenti alla destinazione specifica adotteranno lo stesso indice di queste

Classificazione: ZONA E2
Denominazione: BOSCHIVA e/o
PASCOLO MONTANO

Simbolo
di zona



La zona comprende tutte le superfici di media ed alta quota attualmente condotte a pascolo, a bosco ceduo e d'alto fusto.

Esse rivestono un'importanza sia paesaggistica che economica ed il PRG ne prevede la salvaguardia e la valorizzazione mediante i seguenti interventi:

- a) censimento specifico delle coltivazioni,
- b) interventi di protezione idrogeologica,
- c) mantenimento delle vecchie mulattiere e dei sentieri,
- d) recupero edilizio degli edifici rurali esistenti,
- e) nuova edificazione in conformità alla L.R. 7/6/80 n.93; i parametri edilizi sotto riportati sono fra loro indipendenti e devono essere verificati sul lotto dell'intervento.

Nelle zone E2 non è prevista:

- l'apertura di nuove strade se non necessarie come tagliafuoco e come piste provvisorie per l'esbosco, da chiudere al traffico ordinario veicolare;
- eventuali impianti per lo sci potranno essere realizzati solo se inquadrati in uno specifico P.A. del demanio sciabile.

Sugli edifici esistenti sono concessi gli interventi seguenti, con il rigoroso mantenimento delle caratteristiche ambientali, storiche, architettoniche e tipologiche.

PROCEDURE
AMMESSE (art.6) - Autorizzazione edilizia o denuncia inizio attività
- Concessione edilizia o dichiarazione opere interne

MODALITÀ
D'INTERVENTO 13
AMMESSE (art. 13) ~~13a 13b 13c 13d 13e 13g 13h 13i 13m~~
~~13f 13l previo piano attuativo~~

DESTINAZIONI D'USO 4-5-6-7-8
DEGLI EDIFICI AMMESSE
(art.17)

DESTINAZIONI D'USO 1-2-3
DEI TERRENI AMMESSE
(art.16)

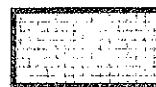
	Destinazione Residenziale		Destinazione Produttiva	
PARAMETRI ED INDICI URBANISTICO-EDILIZI (art.12)	If	0,01 mc/mq	Isl	max 0,10 mq/mq di superficie aziendale
	H	6,50 m	H	6,50 m salvo volumi tecnici
	De	10,00 m	(**)	De 10,00 - 20,00 - 40,00 m
	Dc	5,00 m	(**)	Dc 5,00 - 10,00 - 20,00 m
	(*) Ds1	5,00 m	(**)	Ds1 5,00 - 10,00 - 20,00 m
	(*) Ds2	7,50 m	(**)	Ds2 7,50 - 15,00 - 30,00 m

(*) Distanze riferite alle residenze

(**) Distanze riferite a edifici su fondi diversi, con destinazioni non moleste - allevamenti - porcilaie

Classificazione: ZONA E3
Denominazione: AGRICOLA di RISPETTO

Simbolo
di zona



NORME DI ZONA

Sono zone considerate inedificabili data la loro particolare posizione nell'azonamento del P.R.G.

Le aree sono considerate agricole per il computo della superficie aziendale ai sensi della L.R. 93/80.

PROCEDURE
AMMESSE
(art.6)

- Autorizzazione edilizia o denuncia inizio attività
- dichiarazione opere interne

MODALITÀ
D'INTERVENTO
AMMESSE
(art.13)

13a - 13b - 13c - 13d - 13g

DESTINAZIONI D'USO
DEGLI EDIFICI AMMESSE
(art.14)

- Esistenti

DESTINAZIONI D'USO
DEI TERRENI AMMESSE
(art.16)

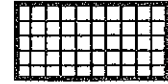
1 - 2

PARAMETRI
ED INDICI
URBANISTICO-
EDILIZI
(art.12)

Quelli volumetrici dei terreni E1 e E2 adiacenti
costituenti l'azienda agricola, per il solo conteggio
a favore di altri appezzamenti facenti parte dell'azienda

Classificazione: ZONE F
Denominazione: IMPIANTI SPECIALI
TECNOLOGICI

Simbolo
di zona



ART.33) NORME DI ZONA PARTICOLARI

La zona comprende comparti nei quali è prevista la costruzione, l'ampliamento, la manutenzione di edifici ed attrezzature di impianti speciali quali centrali e stazioni per l'energia e le telecomunicazioni e loro pertinenze, cantoniere e depositi per l'azienda delle strade, distributori di carburanti in fregio alla viabilità, impianti di depurazione. Per gli impianti esistenti alla data di adozione del P.R.G. è concesso un ampliamento delle strutture esistenti, nel rispetto dei parametri ed indici di zona (H-R-Dc-Ds1-Ds2). Gli indici di zona sono esclusivamente riferiti ad attrezzature speciali di cui alle destinazioni d'uso ammesse.

PROCEDURE
AMMESSE (art.6) - Autorizzazione edilizia o denuncia inizio attività
 - Concessione edilizia o dichiarazione opere interne

MODALITÀ
D'INTERVENTO 13
AMMESSE (art.13)

DESTINAZIONI D'USO
DEGLI EDIFICI AMMESSE 6-12
(art.14)

DESTINAZIONI D'USO
DEI TERRENI AMMESSE 1-2-4-8
(art.15)

PARAMETRI Isl 0,60 per nuovi impianti
ED INDICI H 9,00 m volumi tecnici esclusi
URBANISTICO- R 60%
EDILIZI De 10,00 m
(art.12) Dc 5,00 m
 Ds1 5,00 m salvo riduzioni convenzionate con il Comune
 Ds2 7,50 m salvo distanze indicate nell'azzoneamento

Classificazione: ZONA AP
Denominazione: ATTREZZATURE
PUBBLICHE

Simbolo
di zona



ART.34) NORME GENERALI DI ZONA

La zona AP comprende le superfici per attrezzature pubbliche e di uso pubblico:

a) quelle già occupate da edifici ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico, da mantenere tali;

b) quelle individuate planimetricamente in ragione del fabbisogno arretrato e futuro;

c) quelle normativamente previste all'interno dei perimetri di P.A. da reperirsi mediante nuovi interventi.

La quantificazione delle aree AP e la loro puntuale identificazione sarà effettuata in sede esecutiva secondo le modalità di legge.

L'edificazione delle zone AP è, di norma, riservata all'Amministrazione Comunale o, con apposita convenzione, a Enti ed organismi competenti per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria pubbliche ed attrezzature di uso pubblico, nonché a privati operatori, nell'ambito di P.A.

L'edificazione, inoltre, sarà conforme alle leggi ed ai regolamenti speciali vigenti riguardanti le singole destinazioni specifiche.

PROCEDURE
AMMESSE (art.6) - Autorizzazione edilizia o denuncia inizio attività
- Concessione edilizia o dichiarazione opere interne

MODALITÀ
D'INTERVENTO 13
AMMESSE (art.13)

DESTINAZIONI D'USO
DEGLI EDIFICI AMMESSE 1-4-5-8-9-10-11-12
(art.14)

DESTINAZIONI D'USO
DEI TERRENI AMMESSE 1-2-4-5-6-8
(art.15)

PARAMETRI ED INDICI URBANISTICO-EDILIZI (art.12)
If ~~1,50 mc/mq~~
H ~~9,00 m~~
De ~~10,00 m~~
Dc ~~5,00 m~~
Ds1 ~~5,00 m~~
Ds2 ~~7,50 m~~

da definire nei singoli progetti esecutivi di iniziativa pubblica o convenzionati

TITOLO QUARTO

NORME FINALI

ART.35) EDIFICI ESISTENTI ISOLATI PRIVI DI PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Gli edifici esistenti isolati a destinazione difforme da quella della zona in cui ricadono e privi di prescrizioni specifiche, sono consolidati allo stato di fatto. E' vietata ogni trasformazione d'uso, che non sia quella ammessa per la predetta zona.

Per tali edifici sono consentite le modalità d'intervento di cui all'art.13 punti a-b-c-d-e-g-m, nonché 13f e 13l previo P.A.

ART.36) EDIFICI ESISTENTI SU SEDI VIARIE DI NUOVA FORMAZIONE O DI AMPLIAMENTO, O SU COMPARTI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE

Tali edifici sono destinati alla loro graduale demolizione ovvero alla riconversione d'uso pubblico a spese della pubblica Amministrazione, ovvero a carico di enti e privati legittimati alla realizzazione di particolari interventi.

Temporaneamente tali edifici sono consolidati allo stato di fatto, salva la possibilità di eseguire interventi 13a-13b-13c-13d-13g.

ART.37) EDIFICI ESISTENTI SU ZONE VERDI DI RISPETTO

Sono consentite solo opere di cui ai punti 13a-13b-13c-13d-13g.

ART.38) CABINE PER L'ENERGIA E LE TELECOMUNICAZIONI

Nelle zone dove il P.R.G. consente l'edificazione di cabine primarie o secondarie per la distribuzione e trasformazione dell'Energia Elettrica, del gas e delle telecomunicazioni, i fabbricati verranno di norma interrati, se tecnicamente possibile e compatibile con la funzione specifica.

Detti manufatti, sia entro che fuori terra, non verranno conteggiati nel volume edificabile, sia che la procedura preveda la C.E. sia che preveda un P.A.

La distanza minima dal ciglio stradale (Ds1) sarà di 3,00 m ove sia dimostrata l'impossibilità di verificare quella di zona, salvo che per le parti interrate in fregio a viabilità definitivamente allargata. In questo modo saranno possibili edificazioni entro le fasce di rispetto stradale qualora queste siano definite con misure superiori a 3,00 m.

Qualora siano richiesti lavori di ristrutturazione e/o di ampliamento di cabine esistenti fuori terra con Ds1 inferiore a 3,00 m l'Amministrazione Comunale valuterà, anche in base all'importanza della strada, del tracciato e dei propri programmi di ampliamento ed ammodernamento della struttura viaria, l'opportunità di autorizzare l'intervento richiesto o di spostare l'infrastruttura.

In merito agli elettrodotti si evidenzia che la loro costruzione è disciplinata dal T.U. 1775/1933 e dalla L.R.52/82.

ART.39) UTILIZZAZIONE DEI SOTTOTETTI ESISTENTI E NORME PER LA FORMAZIONE DI NUOVI SOTTOTETTI

Al fine di procedere ad un recupero ed una utilizzazione degli attuali sottotetti, o di loro porzioni, agibili è prevista la concessione edilizia ai sensi e per gli effetti della L.R. 15 Luglio 1996 n.15.

ART.40) RISTRUTTURAZIONI INTERNE

Per gli edifici in zona A, qualora le norme particolari consentano l'intervento di ristrutturazione, si potranno adottare le esistenti altezze di piano (Hp) in modo da non compromettere il disegno delle facciate esterne, se caratteristiche o di pregio.

Per gli edifici in altre zone, le ristrutturazioni dovranno adeguare le altezze di piano alle norme di R.E., senza che ciò comporti una variazione di capacità insediativa.

ART.41) REGISTRAZIONE DEGLI INTERVENTI CONCESSI

Per tutti gli interventi che le presenti N.T.A. concedono in via transitoria, una tantum, o in percentuale rispetto ad indici edilizi o urbanistici, l'Ufficio Tecnico predisporrà un registro sul quale annotare gli interventi concessi, le relative motivazioni, gli indici utilizzati, ecc., al fine di avere una situazione aggiornata.

ART.42) INCONGRUENZE NELLA DOCUMENTAZIONE GRAFICA

Eventuali incongruenze tra le tavole in scala 1:500 - 1:2000 verranno risolte adottando le tavole in scala con maggiore definizione e dettaglio.

Nei comparti soggetti a P.A. i parametri urbanistico-edilizi dovranno essere verificati sulla base delle misure reali topografiche.