COMUNE DI

SPIRANO

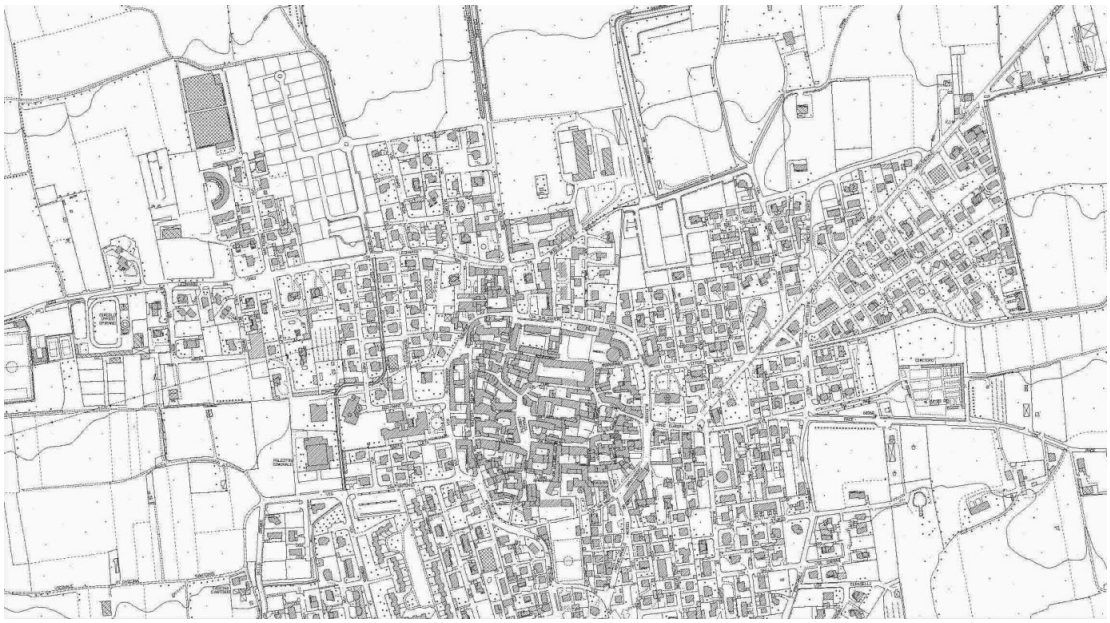
PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

VARIANTE GENERALE 2025

Piano delle Regole (art. 10 – L.R. 12/05)

Delibera di **C.C.** di adozione	Delibera di C.C. di approvazione
n.	n.



IL PROGETTISTA

Arch. FAVIO WALTER CATTANEO

IL SINDACO

YURI GRASSELLI

titolo	allegato
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	F
data luglio 2025	agg.

INDICE

ART. 1) FINALITÀ DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 3
ART. 2) ELABORATI COMPONENTI IL PIANO DELLE REGOLE 3
ART. 3) MODALITA' DI INTERVENTO DEL PGT 3
ART. 4) PROCEDURE DI APPROVAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI E LORO ESTENSIONE TERRITORIALE 5
ART. 5) CONTENUTO DELLA CONVENZIONE DI ATTUAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI E NEGOZIATI 6
ART. 6) DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI E RELATIVI ATTI 7
ART. 7) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DEGLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI, art. 5 del DPR 380/01 7
ART. 8) CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE 8
ART. 9) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA' 9
ART. 10) OPERE DI URBANIZZAZIONE (L.R 12/05 art. 44 comma 2-4- ex L 847/64) 10
ART. 11) DOTAZIONE MINIMA DELLE URBANIZZAZIONI 10
ART. 12) LOTTO EDIFICABILE 11
ART. 13) AREE DI PERTINENZA DI EDIFICI ESISTENTI 12
ART. 14) MODIFICA DI DESTINAZIONE DI AREA A STANDARD 12
ART. 15) INDICI EDILIZI E PARAMETRI URBANISTICI (come da intese tra stato Regioni e Comune anno 2016) 12
ART. 16) VOLUME V (mc) 17
ART. 17) CARATTERISTICHE DEI SOTTOTETTI 17
ART. 18) ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI H misurata in mt 17
ART. 19) DISTANZE DAI CONFINI DC NELL'AMBITO COSTRUITO, AD ECCEZIONE DEI PIANI ATTUATIVI. 18
ART. 20) DISTANZE DALLE STRADE Ds 18
ART. 21) DISTANZE TRA EDIFICI De (mt.) 20
ART. 22) DISTANZE DAGLI AMBITI CON DESTINAZIONE A STANDARD (esistenti o in progetto) 20
ART. 23) COSTRUZIONI ACCESSORIE, MANUFATTI DECORATIVI ED AUTORIMESSE 20
ART. 24) INCENTIVAZIONE E RECUPERO DEL PATRIMONIO ESISTENTE e RIGENERAZIONE URBANA ai sensi dell'art. 8 bis- 23 bis , 40 bis della L.R 12/05 22
ART. 25) RECINZIONI E INGRESSI CARRABILI 22
ART. 26) VARIAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO DI AREE O DI EDIFICI REPERIMENTO DELLE AREE A STANDARD O LORO MONETIZZAZIONE 23
ART. 27) FUNZIONI NON COMPATIBILI NEI DIVERSI AMBITI INDIVIDUATI ALL'INTERNO DEL TERRITORIO COMUNALE 25
ART. 28) CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO IN AMBITI 28
ART. 29) AMBITO 1 - CENTRO STORICO E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE 30
PRESCRIZIONI GENERALI PER IL RECUPERO DEGLI EDIFICI ESISTENTI 30
ART. 30) AMBITO 2 - TESSUTO CONSOLIDATO INTENSIVO - INDICE FONDIARIO MINORE O UGUALE A 0,83 mq/mq 39
ART. 31) AMBITO 3 - TESSUTO CONSOLIDATO ESTENSIVO - INDICE FONDIARIO MINORE O UGUALE A 0,40 mq/mq. 40
ART. 32) AMBITO 4 - TESSUTO CON EDIFICAZIONE RADA CON PRESENZA DI PARCHI E GIARDINI - INDICE FONDIARIO MINORE O UGUALE A 0,12 mq/mq. 41
ART. 33) AMBITO 10 - PIANI ATTUATIVI IN CORSO O CON CONVENZIONE SCADUTA 42
ART. 34) AMBITO 11 - PIANI ATTUATIVI ESISTENTI E CONFERMATI, ATTUABILI CON ACQUISIZIONE DI SL 43
ART. 35) AMBITO 12 - NUOVI AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVISTI DAL DOCUMENTO DI PIANO 44
ART. 36) INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, COMMERCIALI E DIREZIONALI 45

ART. 37) AMBITO 20 - EDIFICI ED ATTIVITÀ ESISTENTI ED IN USO CHE VENGONO CONFERMATE 46
ART. 38) AMBITO 21 – EDIFICI ESISTENTI ISOLATI A VOCAZIONE PRODUTTIVA E COMMERCIALE 47
ART. 39) AMBITO 30 - AREE A VERDE PRIVATO 48
ART. 40) AMBITO 31 - FASCE DI PREGIO AMBIENTALE NON SOGGETTE A SPECIFICO VINCOLO DI LEGGE 49
ART. 41) AMBITO 32 - FASCE DI PREGIO AMBIENTALE VINCOLATE EX LEGGE 431/85 E D.LGS 42/04 & BOSCO VINCOLATO (D.LGS 42/04 ART. 142 COMMA 1 LETTERA G) 50
ART. 42) AMBITO 40 - AREE PER ATTIVITÀ AGRICOLE E LO SVILUPPO AGRICOLO 51
INTERVENTI REALIZZABILI ANCHE DA SOGGETTI NON AVENTI I REQUISITI DI IMPRENDITORE AGRICOLO, O DI LEGALE RAPPRESENTANTE DELL'IMPRESA AGRICOLA: 53
ART. 43) AMBITI AD USO PUBBLICO (vedasi anche PIANO DEI SERVIZI art. 9 L.R. 12/05) 55
ART. 44) ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE "I.S." 55
ART. 45) ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE "I.C." 55
ART. 46) ATTREZZATURE PER IL VERDE, GIOCO SPORT "V" 56
ART. 47) PARCHEGGI PUBBLICI "P" 56
ART. 48) AREA PER LA RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI. 57
ART. 49) AREA PER IL MERCATO AMBULANTE "Mr" 57
ART. 50) AREA PER L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI E ATTREZZATURE PER LA TELECOMUNICAZIONE O LA TELEFONIA MOBILE 57
ART. 51) LOCALIZZAZIONE CENTRI DI TELEFONIA IN SEDE FISSA 57
ART. 52) INSTALLAZIONE O MODIFICA DI SISTEMI DI RICEZIONE ONDE TELEVISIVE O RADIOFONICHE (antenne e paraboliche) 58
ART. 53) VIABILITA' ED AREE IN FASCIA DI RISPETTO STRADALE 58
ART. 54) FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE 58
ART. 55) FASCIA DI RISPETTO DI ELETTRODOTTI AEREI - CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA - ELETTRODOTTI AD ALTA TENSIONE 132 - 220 - 380 KV. 59
ART.56) FASCE DI RISPETTO DELLE SORGENTI E FONTI DI APPROVVIGIONAMENTO IDRICO 59
ART. 57) AREE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA PUBBLICI 60
ART. 58) ATTIVITA' COMMERCIALI, TURISTICO RICETTIVE ed ESERCIZI PUBBLICI ESISTENTI 60
ART. 59) PANNELLI SOLARI E FOTOVOLTAICI 60
ART. 60) INQUINAMENTO ACUSTICO 61
ART. 61) INQUINAMENTO LUMINOSO NOTTURNO 61
ART. 62) — PREVENZIONE E PROTEZIONE DALL'INQUINAMENTO DA GAS RADON (piano interrato e piano terra) 61
ART. 63) INTERPRETAZIONI E DEROGHE AL PGT 62

ALLEGATO A: EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI, AGEVOLAZIONI NORMATIVE carattere generale

ALLEGATO B: SCHEMA DI VALUTAZIONE IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI

DISPOSIZIONI PRELIMINARI

ART. 1) FINALITÀ DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Ambito di applicazione delle vigenti norme è l'intero territorio comunale, nei modi indicati dagli elaborati componenti il Piano di Governo del Territorio, ai sensi della Legge Nazionale e Regionale vigente.

Ogni intervento urbanistico ed edilizio da realizzarsi nel territorio comunale deve rispettare le norme e le indicazioni di previsione contenute nel Piano di Governo del Territorio, oltre che le normative del Regolamento Edilizio Comunale e le leggi vigenti a carattere Nazionale e Regionale.

In caso di contrasto, le presenti norme tecniche di attuazione, prevalgono comunque sulle indicazioni contenute nel Regolamento Edilizio.

ART. 2) ELABORATI COMPONENTI IL PIANO DELLE REGOLE

TAV. 2 TAVOLA GRAFICA DEI VINCOLI	SCALA 1:5000;
TAV. 9 TAVOLA GRAFICA CON DIVERSI AMBITI	SCALA 1:2000;
TAV. 10 TAVOLA GRAFICA CON DIVERSI AMBITI	SCALA 1:5000;
TAV. 11 TAVOLA DELLA SENSIBILITÀ PAESISTICA	SCALA 1:5000;
TAV. 8 STRALCIO CENTRO STORICO	SCALA 1:1.000
ALL. D NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.	

ART. 3) MODALITA' DI INTERVENTO DEL PGT

Il Piano di Governo del Territorio del Comune di **Spirano**, redatto ai sensi dell'art. 3 della L.R. 12/05 e s.m.i., si attua mediante: strumenti di iniziativa privata e pubblica.

Gli strumenti di attuazione per iniziativa privata si distinguono in interventi urbanistici edilizi diretti (permessi di costruire , CIL , CILA e SCIA) ed interventi edilizi indiretti (Piani attuativi - Piani negoziati permessi di costruire convenzionati) .

Opere pubbliche in conformità al D.lgs 36/2023 e s.m.i. ed art. 7 del DPR 380/01 .

A) INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

In tutto il territorio comunale si applica l'intervento edilizio diretto ove non sia prescritto l'intervento urbanistico indiretto, in conformità alla normativa nazionale e regionale vigente.

Negli ambiti ove è prescritto l'intervento urbanistico indiretto, successivamente all'approvazione dello specifico piano attuativo, si applica l'intervento edilizio diretto.

1) **PERMESSO DI COSTRUIRE** (DPR 380/01 CAPO II; ed art. 33 L.R. 12/05)

2) **S.C.I.A.** (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) DPR 380/01 CAPO III

3**)** **C.I.L.A. (**Comunicazione di Inizio Libera Attività Asseverata - DPR 380/01 CAPO I

4) **C.I.L.** (Comunicazione di Inizio Libera Attività) - DPR 380/01 CAPO I

Pratiche di sanatoria dovranno essere redatte in conformità al DPR 380/01 (adeguato alla legge 105/24 Salvini)

L'Amministrazione comunale ha sempre la facoltà di eseguire i controlli edilizi ed urbanistici sul territorio comunale

B) INTERVENTI EDILIZI INDIRETTI

Sono i piani attuativi, piani di recupero ed i piani negoziati previsti dalla normativa Statale e Regionale.

In tutti gli ambiti edificabili del territorio comunale è possibile intervenire con Piani di Recupero o piani Negoziati o permessi di costruire convenzionati .

NORME PROCEDURALI

ART. 4) PROCEDURE DI APPROVAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI E LORO ESTENSIONE TERRITORIALE

L'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi di cui al precedente art. 3 lettera B avviene secondo le procedure previste dalla L.R. 12/05 art. 14 – art. 25 – art. 87.

L'estensione territoriale dei piani attuativi o negoziati é individuata con apposita perimetrazione **nelle tavole nr. 9-10 del Piano delle Regole oltre che nella tavole di previsione del documento di Piano,** allegate al PGT.

I piani attuativi esistenti e confermati sono numerati da apposito simbolo numerico e delimitati da linea di contorno grigia tratteggiata PA1-PA2-PA3 ampliato -PA4 ridotto -PA6-PA7-PA8-PA9-PA10 –PA11*(nelle schede allegate sono indicati gli indici ed i parametri edilizi ed urbanistici, nonché gli standard dovuti)*.

Gli Ambiti di Trasformazione AT1-AT4 – AT5 sono delimitati da linea di contorno rossa tratteggiata *(nelle schede allegate sono indicati gli indici ed i parametri edilizi ed urbanistici, nonché gli standard dovuti)*.

L'estensione territoriale dei piani, siano essi negoziati, di lottizzazione, particolareggiati, di recupero, di edilizia economica popolare e dei piani per insediamenti produttivi viene determinata con delibera del Consiglio Comunale istitutiva dei relativi strumenti urbanistici attuativi entro gli ambiti territoriali ad essi subordinati ed individuati altre che nella tavola allegata al Piano delle Regole, al Piano dei Servizi e al documento di Piano.

Nella determinazione di tale estensione, dovranno osservarsi i criteri specifici di legge per ogni tipo di strumento attuativo nonché criteri di funzionalità esecutiva per ogni ambito interessato.

I piani attuativi sono normalmente di iniziativa privata, ma possono essere promossi dalla Amministrazione Comunale quali piani d'ufficio quando risulta accertata, nei modi di legge, l'inerzia dei proprietari interessati. (art. 12 L.R. 12/05).

Atti minimi componenti i Piani Attuativi e i Piani negoziati

Sono costituiti dai seguenti elaborati essenziali e dovranno essere sottoposti alle approvazioni previste dalle vigenti norme in materia; dovranno inoltre prevedere le cessioni od il vincolo ad uso pubblico di una porzione delle aree interessate oltre al contributo di costruire.

I piani attuativi devono comprendere i seguenti elaborati:

1) Relazione tecnica illustrativa dell'intervento, con riferimento alle previsioni del PGT.

2) Norme tecniche di attuazione del Piano Attuativo.

3) Estratto catastale con particelle interessate all'intervento e singole proprietà con copia degli atti di provenienza.

4) Estratto dello strumento urbanistico vigente o adottato con relative norme.

5) Significativa documentazione fotografica dei luoghi e con vedute panoramiche.

6) Rilievo quotato con indicazione del punto fisso con quota di riferimento, curve di livello dello stato di fatto dei luoghi e zone limitrofe, eventuali beni vincolati da leggi nazionali, piantumazioni esistenti, urbanizzazioni presenti, etc.; il tutto in scala non minore di 1/200.

7) Calcoli tecnici di dimensionamento del Piano Attuativo.

8) Progetto planimetrico e sezioni longitudinali e trasversali quotate.

9) Progetto di massima delle urbanizzazioni, con la precisazione della localizzazione della rete viaria interna al P.A. e di quella di allacciamento agli spazi pubblici.
Dovranno essere inoltre individuate all'interno del P.A. le aree a standard urbanistici previste nel calcolo della capacità insediativa teorica.
La cessione delle aree a standard dovrà avvenire gratuitamente a favore del Comune, nelle modalità e nei termini prevista dalla convenzione allegata.

11) Progetto planivolumetrico.

12) Previsione della tipologia della piantumazione esterna delle zone a verde.

13) Relazione geologica o dichiarazione di conformità al Piano Geologico allegato al PGT.

14) elementi di compensazione e mitigazione ambientale

15) Schema di convenzione.

Qualora non sia espressamente escluso dal Piano Attuativo, è possibile introdurre lievi modifiche in fase esecutiva dell'opera, tali da non alterare sostanzialmente le caratteristiche tipologiche, planivolumetriche e il dimensionamento globale del piano e da non ridurre o modificare le aree a standard; suddette modifiche dovranno essere autorizzate dal Responsabile dell’Ufficio Tecnico.

Per i Piani di Recupero deve essere allegato oltre a quanto previsto per gli altri Piani Attuativi anche: lo stato di fatto degli edifici esistenti; le destinazioni d'uso; le tipologie strutturali e architettoniche; le planimetrie di tutti i piani e delle coperture; i prospetti e le sezioni significative; adeguata documentazione fotografica degli edifici e delle aree di pertinenza degli stessi. Inoltre dovranno essere definiti i materiali, le tipologie e le coloriture esterne di finitura degli edifici.

ART. 5) CONTENUTO DELLA CONVENZIONE DI ATTUAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI E NEGOZIATI

La convenzione di cui all'art. 4 punto 15), è parte integrante dei piani attuativi ed in tal senso dovrà prevedere:

1) le modalità e i tempi di esecuzione, a cura e spese della proprietà, delle opere di urbanizzazione primaria e la cessione gratuita al Comune delle medesime con le loro aree di competenza;

2) le modalità e i tempi per la cessione gratuita al Comune, delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria;

3) l'assunzione, a carico delle proprietà interessate, della rispettiva quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria previste dal PGT, nonché le modalità e i tempi alla loro realizzazione e trasferimento al Comune se si tratta di opere oppure le modalità e i tempi

di versamento se si tratta di contributi finanziari;

4) congrue garanzie finanziarie per gli adempimenti degli obblighi derivanti dalla convenzione, suddette garanzie non potranno essere inferiori al 110 % del costo delle opere di urbanizzazione, stimate sulla base del vigente bollettino della camera di Commercio.

Nel caso che il Piano Attuativo comprenda diverse proprietà, il riparto degli oneri e delle spese fra le proprietà interessate dovrà essere fatto in proporzione diretta all'edificazione spettante a ciascuna di esse.

Il dimensionamento e le caratteristiche esecutive delle opere di urbanizzazione saranno determinate dal Comune in relazione agli usi e metodi locali, alle condizioni di infrastrutturazione delle zone interessate, alle previsioni di PGT ed agli eventuali programmi di attuazione o programma delle OO.PP.

La quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria a carico delle proprietà sarà commisurata all'entità di volume degli edifici di uso privato previsti dalla lottizzazione e potrà anche essere globalmente indirizzata alla esecuzione di una sola di tali opere. L'entità di tale quota sarà stabilita dalla Amministrazione Comunale in relazione al Piano dei Servizi.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria, (opere ed aree) potranno essere in tutto o in parte valutati al loro costo o valore di mercato ed essere monetizzati, si esclude la monetizzazione per le opere di urbanizzazione primaria, che dovranno essere eseguite dai lottizzanti.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di monetizzare la cessione di aree di urbanizzazione secondaria nei casi in cui lo riterrà più opportuno nell'interesse pubblico. In tali casi la convenzione specificherà le modalità e i tempi per il versamento al Comune delle somme cosi valutate.

In ogni caso la convenzione deve osservare i disposti di cui all’art. 46 della L.R.12/05.

ART. 6) DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI E RELATIVI ATTI

Gli interventi edilizi sono definiti dall’art. 3 del DPR 380/01. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall’art. 29 comma 4 del D.lgs. 42/04.

ART. 7) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DEGLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI, art. 5 del DPR 380/01

La domanda di **Permesso di Costruire** sarà presentata su portale SUE comunale in formato digitale con i modelli tipo predisposti da Regione Lombardia e copia cartacea di cortesia e dovrà essere corredata dai seguenti elaborati:

1) estratto mappa, stralcio del documento di Piano, norme di PGT;

2) planimetria generale del lotto, con indicazione del caposaldo di riferimento, distanze dagli edifici circostanti rispetto all'edificio in progetto, distanze da confini e strade, sezioni quotate indicanti eventuali scavi e riporti;

3) planimetria quotata in scala 1:100 dell'opera in progetto, comprensiva di dimensioni

aperture, superfici lorde di pavimento, volumetrie, destinazione d'uso dei locali, piante, sezioni, prospetti, particolari costruttivi e materiali di finitura esterni;

4) planimetria dei sottoservizi, sistemazioni esterne con indicazione delle recinzioni, passaggi carrali e pedonali;

5) documentazione relativa alla predisposizione del calcolo per il contributo di costruzione;

6) documentazione fotografica con indicazione dei punti di presa fotografica;

7) documentazione specifica per ogni singolo caso, qualora ne ricorressero gli estremi, ai sensi della normativa vigente di settore come ad esempio e non esaustivo (contenimento energetico , prevenzione incendi , invarianza idraulica, igienico sanitaria, monumentale) ecc)

La SCIA , CILA , CIL saranno presentate su portale SUE comunale in formato digitale con i modelli tipo predisposti da Regione Lombardia e copia cartacea di cortesia e dovrà essere corredata dai seguenti elaborati:

1) estratto mappa, stralcio del documento di Piano, norme di PGT;

2) planimetria generale del lotto, con indicazione del caposaldo di riferimento, distanze dagli edifici circostanti rispetto all'edificio in progetto, distanze da confini e strade, sezioni quotate indicanti eventuali scavi e riporti;

3) planimetria quotata in scala 1:100 dell'opera in progetto, comprensiva di dimensioni aperture, superfici lorde di pavimento, volumetrie, destinazione d'uso dei locali, piante, sezioni, prospetti, particolari costruttivi e materiali di finitura esterni;

4) planimetria dei sottoservizi, sistemazioni esterne con indicazione delle recinzioni, passaggi carrali e pedonali;

5) documentazione relativa alla predisposizione del calcolo per il contributo di costruire;

6) documentazione fotografica con indicazione dei punti di presa fotografica;

7) documentazione specifica per ogni singolo caso, qualora ne ricorressero gli estremi, ai sensi della normativa vigente di settore come (contenimento energetico, prevenzione incendi , invarianza idraulica, igienico sanitaria, paesaggistica , monumentale ecc)

ART. 8) CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Ogni attività comportante la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, partecipa agli oneri ad essa relativi e, l'esecuzione delle opere è subordinata a permesso di costruire rilasciato dall'organo competente dell'Amministrazione Comunale o alla presentazione della SCIA o SCIA alternativa al P.C. (art. 22- 23 del DPR 380/01) .

Il contributo di costruzione comprende gli oneri di urbanizzazione primari e secondari oltre che il costo di costruzione, deve essere versato al Comune nelle modalità indicate dalla L.R. 12/05 capo IV, ed artt. 16-19 del DPR 380/01 sono esclusi dal versamento del contributo di costruire gli interventi rientranti nei casi previsti dall'art. 17 del DPR 380/01.

A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono chiedere nell'istanza di permesso di costruire, o SCIA, di realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria come stabilito dall'art. 45 della L.R.

12/05.

Tutto quanto concerne le modalità e i tempi di versamento dei contributi dei Permessi di Costruire o SCIA, destinazione dei proventi, sanzioni amministrative e penali, norme transitorie e tributarie, è stabilito dal DPR 380/01.

Restano ferme le disposizioni e le competenze previste dal D.lgs. 42/04.

ART. 9) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA'

La Segnalazione unica per l'agibilità dovrà essere presentata allo sportello SUE comunale nel rispetto di quanto indicato all'art 24 del DPR 380/01 ed art. 19 L. 241/90

INDICI – PARAMETRI – DEFINIZIONI - CLASSIFICAZIONI

ART. 10) OPERE DI URBANIZZAZIONE (L.R 12/05 art. 44 comma 2-4- ex L 847/64)

Per opere di urbanizzazione primaria, sono da intendersi:

1) strade residenziali, spazi di sosta e di parcheggio;

2) rete di fognatura;

3) rete acquedottistica;

4) rete di energia elettrica;

5) rete gas;

6) pubblica illuminazione;

7) spazi di verde attrezzato;

8) impianti cimiteriali;

Per opere di urbanizzazione secondaria, sono da intendersi:

1) asili nido e scuole materne;

2) scuole dell'obbligo;

3) mercati di quartiere;

4) delegazioni comunali;

5) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;

6) aree a verde di quartiere;

7) impianti sportivi di quartiere;

8) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;

nonché gli interventi previsti dall’art. 71 della L.R.12/05 (servizi religiosi)

ART. 11) DOTAZIONE MINIMA DELLE URBANIZZAZIONI

Tutte le nuove costruzioni, ristrutturazioni, demolizioni ed ampliamenti di edifici, residenziali, commerciali, ricettivi e produttivi, dovranno prevedere le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

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

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

c) le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile, i relativi impianti di captazione, sollevamento e opere accessorie (regolamenti Regionali nr 2-3-4- del 24/3/2006);

d) le condotte per l'erogazione del gas domestico (ove esistente);

e) la rete e gli impianti di illuminazione pubblica delle aree stradali di cui al punto a);

f) le aree attrezzate a verde con alberi al servizio delle abitazioni, le alberature stradali e i relativi spazi;

g) le aree per il parcheggio delle autovetture.

Per gli immobili di tipo residenziale, le nuove costruzioni, le ristrutturazioni edilizie con cambio di destinazione d'uso, dovranno avere un'area a parcheggio privato in ragione di almeno 1mq/10mc di volumetria residenziale (come previsto dalla L. 122/89 art. 1- e L.R. 12/05 titolo IV - capo II).
Per interventi di edifici plurifamiliari è necessario individuare ed asservire alle singole U.I. l'area di competenza di parcheggio privato.

Per gli immobili da realizzarsi in ambiti produttivi soggetti a P.A., l'edificazione è subordinata ad una dotazione minima di aree pubbliche pari al 10% della superficie lorda di pavimento produttiva, di cui almeno la metà destinata a parcheggi di uso pubblico o convenzionato, si dovranno inoltre individuare i parcheggi privati di cui alla L. 122/89 art. 1- e L.R. 12/05 capo II, in ragione del 10% della superficie coperta del fabbricato.

Per gli insediamenti di carattere commerciale, direzionale, ricettivo e sociale , l'edificazione è subordinata ad una dotazione minima di aree pubbliche pari al 100% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, di cui almeno la metà destinata a parcheggi, si dovranno inoltre individuare i parcheggi privati di cui alla L. 122/89 art. 1- e L.R. 12/05 capo II, in ragione del 10% della superficie coperta del fabbricato.

Per gli insediamenti culturali e ricreativi l'edificazione è subordinata ad una dotazione minima di aree pubbliche pari al 50% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, di cui almeno la metà destinata a parcheggi. Si dovranno inoltre reperire delle aree per parcheggio privato per l'eventuale parte di immobile con destinazione d'uso di tipo residenziale in conformità alla L. 122/89 art. 1, in ragione di 1mq/10mc di volume residenziale da realizzare .

ART. 12) LOTTO EDIFICABILE

Sono considerate aree di pertinenza urbanistica il lotto o i lotti utilizzati per gli interventi di nuovi edifici, con applicazione degli indici edilizi ed urbanistici, previsti dal Piano delle Regole.

Tali aree devono essere indicate in modo chiaro ed inequivocabile ed essere vincolate all'edificio realizzato, in modo da non poter essere riutilizzate ai fini edificatori, anche a seguito di frazionamenti o passaggi di proprietà.

I richiedenti il permesso di costruire o SCIA devono allegare alla domanda, ove necessario, atto unilaterale di impegno per asservimento volumetrico da perfezionarsi con atto pubblico, trascritto a loro cura e spese a favore del Comune, presso la conservatoria dei Registri immobiliari, prima del perfezionamento del titolo abilitativo .

ART. 13) AREE DI PERTINENZA DI EDIFICI ESISTENTI

Per gli edifici esistenti e realizzati prima dell'adozione del Piano di Fabbricazione del 1963 l'area di pertinenza è quella che risulta indicata negli elaborati allegati alla pratica di licenza edilizia rilasciata al proprietario, indipendentemente dai successivi frazionamenti o trasferimenti.

L'area acquisita o frazionata dopo la data di adozione del Piano di Fabbricazione ed edificata è quella risultante dagli atti di asservimento stipulati e trascritti a favore del Comune di Spirano.

In caso di assenza dell'atto di asservimento, si considera il lotto identificato nella licenza edilizia o il mappale o particella catastale interessata dalla costruzione.

Ove il vincolo di pertinenzialità non fosse riscontrabile da documenti avente valore formale, si assume come area di pertinenza dell'edificio quella corrispondente all'estensione di terreno necessaria per realizzare tale volumetria, prendendo come parametri edilizi ed urbanistici quelli indicati dal Piano delle Regole vigente al momento della richiesta relativamente all'ambito ove ricade il fabbricato, indipendentemente dal mappale o particella catastale sul quale insiste l'immobile.

Eventuali percentuali di lotti liberi all' asservimento volumetrico possono essere utilizzati ai fini volumetrici per nuove edificazioni ed ampliamenti nel rispetto dei nuovi indici fissati dalle presenti norme.

ART. 14) MODIFICA DI DESTINAZIONE DI AREA A STANDARD

Le aree previste a standard nel presente strumento urbanistico comunale potranno essere variate di destinazione d'uso pubblico con deliberazione del Consiglio Comunale (art. 9 comma 15 della L.R. 12/05).

ART. 15) INDICI EDILIZI E PARAMETRI URBANISTICI (come da intese tra stato Regioni e Comune anno 2016)

Lo sviluppo edilizio ed urbanistico del territorio comunale è regolamentato dal Piano delle Regole, dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi. Tutti gli interventi edilizi in progetto dovranno tener conto degli edifici esistenti sul lotto.

Gli indici urbanistici devono rispettare le presenti norme e vincoli dettati per singolo ambito come di seguito indicato indici :

1 - Superficie territoriale ST (misurata in mq) Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

2 - Superficie fondiaria SF Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

3 - Indice di edificabilità territoriale IT Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

4 - Indice di edificabilità fondiaria IF Quantità massima di superficie o di volume edificabile

su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.
5 - Carico urbanistico CU Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso. Nel rispetto di quanto indicato all'art. 52 della L.R. 12/05 ed art. 23 ter del DPR 380/01 adeguato alla L. 105/24
6 – Dotazioni Territoriali DT Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
7 - Sedime (misurata in mq) Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.
8 - Superficie coperta SCOP (misurata in mq) Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra.
9 - Superficie permeabile SP (misurata in mq) Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. La superfice permeabile minima è quella indicata all'art. 3.2.3. del RLIT: 30% per edilizia residenziale e 15% per edilizia produttiva e commerciale.
In caso di demolizione e ricostruzione di ambiti già edificati, la superfice permeabile qualora inferiore ai minimi sopra indicati , potrà essere mantenuta tale, non è consentita la sua riduzione.

10 - Indice di permeabilità IPT/IPF Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
11 - Indice di copertura IC Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
12 - Superficie totale ST (misurata in mq) Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
13 - Superficie lorda SL (misurata in mq) Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
È' la superficie lorda di pavimento massima costruibile per mq. di superficie fondiaria.
Sono esclusi i lotti già saturi ed asserviti ad edifici esistenti.
Sono ammesse le trasposizioni della superficie lorda di pavimento tra lotti appartenenti agli stessi ambiti (residenziale, produttivo, ecc), da costituire con atto di asservimento trascritto anche a favore del Comune prima della formazione del titolo abilitativo o all'operatività della SCIA

Per superficie lorda si intende la somma delle superfici abitabili o agibili dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio, intendendosi abitabili anche quelle dei sottotetti aventi i requisiti di abitabilità ai sensi della legislazione vigente.
i locali accessori, sia interrati che fuori terra, con solaio piano o in pendenza, aventi altezza interna media superiore o uguale a mt 2,40 vengono conteggiati sia come SL sia come superficie coperta.
14- Superficie utile SU (misurata in mq) Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
15 - Superficie accessoria SA (misurata in mq) Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.
La superficie accessoria è riferita per esempio:
• i portici e le gallerie pedonali;

• i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
• le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
• le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
• i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza media pari o superiore a m 1,80,
ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
• i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
• spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
• le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

16- Superficie complessiva SC (misurata in mq) Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).

17- Superficie calpestabile (misurata in mq) Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.

18 - Sagoma Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

19 - Volume totale o volumetria complessiva (misurato in mc) Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

20 - Piano fuori terra Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

21 - Piano seminterrato Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

22 - Piano interrato Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

23 - Sottotetto Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

24 - Soppalco Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

25 - Numero dei piani E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

26 - Altezza lorda Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

27 - Altezza del fronte L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:
- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

28- Altezza dell'edificio Altezza massima come definito all'art. 18 delle presenti Norme .

29 - Altezza utile Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.
30 - Distanze Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.
31 - Volume tecnico Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).
32 - Edificio Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.
33 - Edificio Unifamiliare Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.
34 - Pertinenza Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.
35 - Balcone Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
36 - Ballatoio Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.
37 - Loggia/Loggiato Elemento edilizio praticabile coperto ai piani superiori, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
38 - Pensilina Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
39 - Portico/Porticato Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.
40 - Terrazza Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.
41 - Tettoia Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.
42 – Veranda Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

Sono esclusi dal computo della superficie lorda:

- le autorimesse con altezza interna netta uguale o inferiore a mt. 2,40 e i relativi spazi di manovra;
- i locali interrati con altezza interna netta uguale o inferiore a mt. 2,40;
- i soppalchi aperti e/o chiusi che abbiano superficie lorda non superiore al 25% della

SL dell'unità immobiliare alla quale sono asserviti, e altezza utile massima inferiore o uguale a mt. 2,40;

- i sottotetti che abbiano altezza media uguale o inferiore a mt. 1,80
- le superfici dei volumi tecnici (si considerano volumi tecnici i volumi che contengono esclusivamente quanto serve per il funzionamento degli impianti tecnologici dell'edificio, quali: impianti tecnici e di condizionamento, idrico ed elettrico, ascensori e montacarichi);
- le superfici dei corridoi, dei ballatoi e dei percorsi di proprietà comune e/o condominiale che siano aperti e/o chiusi;
- le superfici dei pergolati, dei gazebo, degli aggetti aperti, delle terrazze, dei balconi, delle logge e dei portici,
- i vani scale e i loro ballatoi e/o disimpegni condominiali se ricompresi nel perimetro del corpo fabbrica;

h) **Sdr** = *superficie drenante (mq.)*

È la superficie scoperta e drenate di pertinenza dei fabbricati (da non adibirsi a posti auto o a qualsiasi tipo di deposito) che non deve essere inferiore al 30% della superficie fondiaria per i complessi residenziali e misti ed al 15% per le zone destinate a insediamenti produttivi o commerciali (art. 3.2.3 R.L.I.).

All'interno dei Piani Attuativi, per il raggiungimento di tale parametro, concorreranno anche le aree a verde individuate come standard.

i) **Snr** = *superficie non residenziale (mq.)* come specificato dal DM 10-5-77

l) **PgAz** = *piano di gestione di Sviluppo Aziendale*

Per lo sviluppo e la trasformazione di aree in ambito agricolo dovrà essere redatto apposito PgAz che ne dimostri la necessità e compatibilità con i luoghi

m) **Diritti edificatori**

È istituito presso il Comune di Spirano il registro dei diritti edificatori, questi potranno essere trasferiti nell'ambito di appartenenza (residenziale, produttivo o commerciale).

L'Amministrazione Comunale, alla data di adozione della Variante al PGT, gode di una SL disponibile di mq 8.000 ricavata dalla riduzione dei nuovi ambiti di trasformazione.

Il trasferimento della SL può avvenire esclusivamente rispettando i parametri edilizi ed urbanistici previsti per l'Ambio di appartenenza (Rc, altezza e distanze di zona).

Per la cessione di aree private per pubblico interesse, si attribuisce all'area ceduta un diritto edificatorio pari al **doppio** della SL prevista dalle norme per detto ambito, tale diritto edificatorio è valido anche per le aree cedute all'interno del Centro Storico e nuclei di antica formazione (ambito 1).

n) **Perequazione per Piani Attuativi** PA1-PA2-PA3 ampliato -PA4 ridotto -PA6-PA7-PA8-PA9-PA10 –PA11 ed Ambiti di Trasformazione AT1-AT4-AT5 – RU1-RU2-RU3 si rimanda alle schede tecniche dei singoli interventi.

ART. 16) VOLUME V (mc)

Il volume urbanistico Ai fini della determinazione volumetrica degli edifici, si moltiplicherà la SL superficie lorda di pavimento, Sl, così come determinata al precedente punto, per un'altezza convenzionale di mt. 3,00 oltre tale limite si misura l'altezza reale del corpo di fabbrica.

Per i locali abitabili o agibili con solaio di copertura inclinato, il volume si calcola moltiplicando la SL superficie lorda di pavimento per l'altezza media del locale, presa con riferimento all'intradosso del solaio.

Negli Ambiti residenziali 3, 4 e 10, al fine di incentivare la presenza di negozi di vicinato, il piano terra degli edifici potrà avere altezza intera sino a mt 4,00 sempre nel rispetto dell'altezza esterna complessiva degli edifici.

Ai fini del calcolo degli oneri degli urbanizzazione il volume è da intendersi quello derivante dalla moltiplicazione della SL superficie lorda inclusa la SA superficie accessoria considerando i muri d'ambito con spessore da mt 0,30 ed altezza d'interpiano di mt 3,00.

ART. 17) CARATTERISTICHE DEI SOTTOTETTI

I sottotetti non abitabili e comunque con altezza media interna minore o uguale a mt 1,80 privi di accesso diretto con scala fissa (sia interna che esterna al fabbricato) e di aperture in falda (ad eccezione del solo lucernario per salita al tetto ai fini di prevenzione rischi caduta dall'alto come da DGR nr VII /18344 del 23-07-2004) non sono soggetti al calcolo della Snr di cui all'art. 8 del D.M. 10/5/77 ed al calcolo della SL di cui al precedente art. 15 lettera g).

In tutti gli altri casi saranno conteggiati come Snr.

ART. 18) ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI H misurata in mt

L'altezza di un fabbricato, da prendersi in verticale, viene misurata a partire dal piano di spiccato o marciapiede perimetrale dell'immobile, quota 0.00 di riferimento, sino all'imposta di gronda. La copertura se inclinata dovrà aver pendenza compresa fra 15% e 45%

Per piano di spiccato o quota 0.00 di riferimento si intende la quota del marciapiede antistante l'ingresso del lotto o dell'edificio in caso di edifici con entrata diretta da strada.

L'altezza per gli edifici industriali è misurata dal piano di spiccato, o piano di pavimento, sino al piano d'imposta della copertura (intradosso).

Visto il costante aumento del livello della falda acquifera all'interno del territorio comunale è data la possibilità di impostare il piano terreno abitabile (estradosso solaio con pavimento finito) dei fabbricati ad uso residenziale sino ad una quota maggiore di mt 1,20 rispetto alla quota 0.00, escludendo detta altezza dalla misura dell'altezza dell'edificio e dal calcolo del volume .

Previa puntuale valutazione del competente Servizio Tecnico Comunale, potrà essere concesso che si superino le altezze massime per ciascun Ambito, esclusivamente quando si tratti di torri campanarie, di ciminiere e di altre speciali attrezzature ed impianti tecnologici,

nonché, per edifici pubblici o di uso pubblico.

Per edifici a gradoni, l'altezza deve essere verificata per ogni singola parte.

ART. 19) DISTANZE DAI CONFINI DC NELL'AMBITO COSTRUITO, AD ECCEZIONE DEI PIANI ATTUATIVI.

È la minima distanza presa in piano, **misurata a raggio,** tra il perimetro del corpo di fabbrica, o sporti superiori a mt 1,50, ed il confine del terreno di pertinenza. Tale misura non potrà mai essere inferiore a mt. 5,00. (fatto salvo quanto indicato dall'ex art. 2 L.R.18/19 rigenerazione urbana)

È ammessa l'edificazione a confine convenzionata da parte di proprietari di terreni confinanti, da trascriversi anche a favore del Comune, fatta eccezione nei casi in cui essa è espressamente esclusa dalle presenti norme.

ART. 20) DISTANZE DALLE STRADE Ds

Nei singoli ambiti sono previste ed indicate le distanze minime da rispettare. Per definizione di strada si fa riferimento all'art. 2 del vigente codice della strada.

Si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

Si precisa che le aree destinate a parcheggio poste in fregio alle strade non sono da computarsi nella misura della larghezza della strada.

A) **All'interno del perimetro del centro abitato,** (definito dall' art. 4 del D.Lgs. n. 285 del 30 aprile 1992 e s.m.i.)

La distanza minima da rispettare, per l'edificazione di nuovi edifici, di integrali demolizioni e successive ricostruzioni, negli ampliamenti fronteggianti le strade, rispetto al ciglio stradale è quella indicata dall'art. 26 del Regolamento di Attuazione del nuovo codice della strada e più precisamente:

a) 30 mt per strade di tipo A

b) 20 mt per strade di tipo B

c) per strade di tipo C - D - E - F la distanza minima non potrà essere inferiore a:

- mt 5,00 per strade di larghezza fino a mt 7,00
- mt 7,50 per strade di larghezza compresa tra mt 7,00 e mt 15,00
- mt 10,00 per strade di larghezza superiore a mt 15,00

Opere accessorie, rettifiche ed allineamenti stradali:

La distanza minima da rispettare, per le costruzioni o ricostruzioni di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non potrà essere inferiore a:

a) 3,00 mt per strade di tipo A

b) 2,00 mt per strade di tipo D

c) per le altre strade, non normate dal precedente comma, l'allineamento delle recinzioni a quelle esistenti sarà autorizzato, previa sottoscrizione del richiedente di un atto d'obbligo di non indennizzo, in caso di futuro allargamento stradale da parte della Pubblica Amministrazione.

B) Per strade ubicate fuori dal centro abitato (definito dall'art. 4 del D.Lgs. n. 285 del 30 aprile 1992 e s.m.i.)

La distanza minima da rispettare, per l'edificazione di nuovi edifici, di integrali demolizioni e successive ricostruzioni, negli ampliamenti fronteggianti le strade, rispetto al ciglio stradale è quella indicata dall'art. 28 del Regolamento di Attuazione del nuovo Codice e più precisamente:

a) 60 mt per strade di tipo A

b) 40 mt per strade di tipo B

c) 30 mt per strade di tipo C

d) 20 mt per strade di tipo F, e strade comprese in tutte le zone E

e) 10,50 mt dalla linea di mezzeria di "strade vicinali" come definito dall'art. 3 comma 1 nr 52 del Codice della Strada.

Opere accessorie, rettifiche ed allineamenti stradali:

La distanza minima da rispettare, per le costruzioni o ricostruzioni di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade non può essere inferiore a:

a) 5,00 mt per strade di tipo A - B

b) 3,00 mt per strade di tipo C - F

c) per le altre distanze da rispettare dal ciglio stradale, di alberi, siepi ecc., si fa riferimento al citato articolo 26 commi 5-6-7-8-9 del Regolamento di Attuazione del Codice della Strada.

C) Accessi e diramazioni:

Senza la preventiva autorizzazione dell'Ente proprietario della strada, non possono essere realizzati nuovi accessi e nuove diramazioni dalla strada ai fondi o ai fabbricati laterali, né nuovi innesti di strade soggette ad uso pubblico o privato.

Gli accessi e le diramazioni dovranno essere realizzati in conformità all'art. 25 delle presenti norme, nonché all'art. 22 del Codice della Strada, e relativo Regolamento di Attuazione.

Opere accessorie, rettifiche ed allineamenti stradali:

La distanza minima da rispettare, per la costruzioni o ricostruzioni di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non potrà essere inferiore a:

a) 3,00 mt per strade di tipo A

b) 2,00 mt per strade di tipo D

c) per le altre strade, non normate dal precedente comma, l'allineamento delle recinzioni a quelle esistenti sarà autorizzato, previa sottoscrizione del richiedente di un atto d'obbligo di non indennizzo, in caso di futuro allargamento stradale da parte della Pubblica Amministrazione.

D) Per Piani Attuativi:

La distanza minima da rispettare, per l'edificazione di nuovi edifici fronteggianti le strade, rispetto al ciglio stradale è quella indicata dall'art. 26 del Regolamento di Attuazione del nuovo codice della strada e più precisamente:

a) 30 mt per strade di tipo A

b) 20 mt per strade di tipo B

c) per strade di tipo C - D - E - F la distanza minima non potrà essere inferiore a:

mt 6,50 per strade di larghezza fino a mt 15,00

mt 10,00 per strade di larghezza superiore a mt 15,00

ART. 21) DISTANZE TRA EDIFICI De (mt.)

L'edificazione nei singoli ambiti deve rispettare le minime distanze imposte dall'art. 9 del Decreto Interministeriale nr 1444 del 2/4/1968.

La distanza minima presa in piano tra pareti finestrate e non finestrate antistanti, di edifici o di sporti con profondità maggiore di mt 1,50 non potrà mai essere inferiore a mt 10,00.

Tale misura è da calcolarsi perpendicolarmente ad ogni prospetto del fabbricato interessato.

ART. 22) DISTANZE DAGLI AMBITI CON DESTINAZIONE A STANDARD (esistenti o in progetto)

È la distanza misurata dal confine della zona con destinazione a standard dal fabbricato, presa ortogonalmente ai fronti antistanti non deve essere inferiore a mt 5,00.

ART. 23) COSTRUZIONI ACCESSORIE, MANUFATTI DECORATIVI ED AUTORIMESSE

Le ***costruzioni accessorie*** **SA** (ripostigli, legnaie, piccoli depositi domestici o per giardinaggio e simili) saranno assentibili qualora posseggano i seguenti requisiti:

- abbiano superficie lorda di pavimento non superiore al 10% della SL dell'unità immobiliare alla quale sono asserviti, con limite massimo di mq 16,00;
- abbiano altezza massima netta interna non superiore a mt 2,40;
- abbiano altezza massima al colmo e/o estradosso della soletta di copertura in caso di copertura piana, non superiore a mt. 2,70 con riferimento al piano naturale di campagna;
- la tipologia costruttiva e i materiali di finitura dovranno conformarsi all'ambito e agli

edifici circostanti, escludendo pertanto strutture in lamiera, in plastica o in cls prefabbricato.

Suddetti manufatti, sino alla concorrenza del 10% della SL dell'unità immobiliare alla quale sono asserviti, non rientrano inoltre nel calcolo della superficie coperta.

Le costruzioni accessorie non sono da considerarsi costruzioni ai fini del calcolo della distanza tra fabbricati, dovranno comunque mantenersi ad una distanza minima dal confine di mt 3,00 (fatto salvo accordo tra le parti confinanti per distanze minori).

I ***manufatti decorativi*** (pergolati, gazebo, bersò, voliere , ecc.) saranno assentibili qualora posseggano i seguenti requisiti:

- abbiano superficie lorda di pavimento non superiore al 20% della superficie lorda di pavimento dell'unità immobiliare alla quale sono asserviti, con limite massimo di mq 18,00;
- siano esclusivamente realizzati in legno o ferro, non abbiano nessun tipo di tamponamento laterale fisso o amovibile e la copertura sia del tipo a tralicciato aperto o con tenda;
- abbiano altezza massima non superiore a mt. 2,40 con riferimento al piano naturale di campagna.

Suddetti manufatti, sino alla concorrenza del 20% della SL dell'unità immobiliare alla quale sono asserviti, non rientrano nel calcolo della superficie coperta.

I manufatti decorativi non sono da considerarsi costruzioni ai fini del calcolo della distanza tra fabbricati, dovranno comunque mantenersi ad una distanza dal confine di mt 1,50 (fatto salvo accordo tra le parti confinanti per distanze minori).

Le superfici delle costruzioni accessorie e dei manufatti decorativi, sono da intendersi quali superfici accessorie e pertanto soggette al pagamento del costo di costruzione di cui all'art. 8 del D.M. 10/05/1977.

Costruzioni accessorie e manufatti decorativi possono essere realizzate come detto ai due punti precedenti, sommando le varie percentuali ammissibili sino al raggiungimento massimo del 30% della SL regolare esistente dell'immobile principale. Oltre detta percentuale complessiva del 30% tutta la SL sarà computata ai fini delle verifiche edilizie ed urbanistiche

Le ***autorimesse***, non vengono conteggiate ai fini della SL ma comprese nel calcolo della superficie coperta e dovranno avere i seguenti requisiti:

- altezza massima interna di mt 2,40 ;

La tipologia costruttiva e i materiali di finitura delle succitate autorimesse dovranno conformarsi all'ambito e agli edifici circostanti, escludendo pertanto strutture in lamiera, in plastica o in cls prefabbricato.

ART. 24) INCENTIVAZIONE E RECUPERO DEL PATRIMONIO ESISTENTE e RIGENERAZIONE URBANA ai sensi dell'art. 8 bis- 23 bis , 40 bis della L.R 12/05

Gli immobili soggetti a rigenerazione urbana sono individuati nella tavola 9 con scritta RU1- RU2 – RU3 per le modalità di intervento di tipo indiretto piano di recupero si rimanda alle schede allegate al Documento di Piano - allegato B

Si precisa inoltre che la rigenerazione urbana come definita dalla L.R.18/19 non è applicabile nei seguenti Ambiti

Ambito 11, piani attuativi esistenti e confermati, attuabili con acquisizione di SL,

Ambito 12, nuovi ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano

ART. 25) RECINZIONI E INGRESSI CARRABILI

All'interno del territorio comunale con esclusione degli ambiti 30, 31 e 40 sono consentite le seguenti tipologie di recinzioni:

a) nelle zone edificate e/o soggette ad edificazione:

- in muratura (cls intonacato e tinteggiato, mattoni paramano, pietra ecc.) per un'altezza massima di 300 cm.;
- miste in muratura con soprastante cancellate sempre con altezza massima complessiva di 300 cm.;
- in siepe di varie essenze per un'altezza massima di 300 cm., qualora abbiano altezza superiore, dovranno rispettare le distanze minime dal confine previste dal codice civile;

b) in ambito 40 aree per le attività e sviluppo agricolo:

- al solo fine di delimitare la residenza e la struttura muraria aziendale, limitatamente ad una distanza non maggiore di 20,00 mt. dai succitati edifici, saranno esclusivamente assentibili recinzioni con paletti in legno o metallo e rete plastificata di altezza massima 200 cm. I paletti potranno essere annegati in appositi plinti o muretto in calcestruzzo purché gli stessi sporgano massimo cm 20 rispetto all'andamento naturale del terreno. Dette recinzioni dovranno essere opportunamente mascherate con siepe.
  Le recinzioni di qualsiasi genere, da realizzarsi in fregio a strade comunali, consortili, private e/o private assoggettate ad uso pubblico, sentieri comunali e/o di pubblico interesse, devono arretrarsi di 1, 50 mt. dal ciglio stradale.
  Per i reliquati di terreno lasciati all'esterno delle recinzioni, l'Amministrazione Comunale valuterà la possibilità e l'eventuale necessità ad eseguire a propria cura e spese (fatte salve diverse pattuizioni con le proprietà), le opere necessarie per utilizzare e riqualificare tali aree ai fini di un miglioramento della viabilità pedonale e carrale.

c) in ambito agricolo per particolari attività (maneggi, allevamenti e/o scuole di equitazione, canili, allevamenti e/o scuole per addestramento cani o altre attività similari):

- ai fini di un corretto svolgimento dell'attività potrà essere realizzata idonea recinzione

con paletti in legno o metallo e rete plastificata di altezza massima 200 cm. I paletti potranno essere annegati in appositi plinti o muretto in calcestruzzo purché gli stessi sporgano massimo cm 20 rispetto all'andamento naturale del terreno. Dette recinzioni dovranno essere opportunamente mascherate con siepe.

Per qualsiasi tipologia di recinzione da realizzarsi sia nelle zone edificate e/o soggette ad edificazione che in quelle agricole è fatto obbligo di presentare richiesta di provvedimento abilitativo corredata da idonei elaborati grafici.

Per quanto attiene ai nuovi ingressi carrali, fatta salva l'uniformità tipologica e qualitativa della recinzione alla quale sono asserviti, è prescrittivo l'arretramento di 3,00 mt. dal ciglio stradale, sia che la strada sia dotata o no di marciapiedi.
Per gli adeguamenti degli ingressi carrali esistenti e/o per quelli derivanti dalla integrale ristrutturazione dei lotti e degli edifici ai quali sono asserviti, previo parere congiunto della Polizia Locale e del Servizio Gestione del Territorio, potranno essere mantenuti gli allineamenti preesistenti.
La realizzazione di nuovi ingressi carrali, gli adeguamenti e/o ristrutturazioni di quelli esistenti, sono assoggettati a preventiva richiesta di idoneo provvedimento abilitativo.

Nelle recinzioni, purché realizzati in conformità tipologica e architettonica alle stesse, potranno essere realizzati i locali contatori per i pubblici servizi, in conformità all'altezza massima delle recinzioni di mt. 3,00, alla lunghezza massima di mt. 3,00 e allo spessore di mt. 0,80, quest'ultimo mantenendo il filo esterno della recinzione.

ART. 26) VARIAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO DI AREE O DI EDIFICI REPERIMENTO DELLE AREE A STANDARD O LORO MONETIZZAZIONE

Al fine di favorire il libero utilizzo degli immobili esistenti, all'interno del territorio comunale è sempre possibile il cambio di destinazione d'uso, attuato con o senza opere edilizie, nel rispetto delle presenti Norme che stabiliscono per ogni ambito le funzioni non compatibili.

Fermo restando la definizione di destinazione d'uso contenuta nel capo VI della L.R. 12/05, i mutamenti di destinazione d'uso sono soggette ai disposti degli artt. 52-53-54 della L.R. 12/05.e DPR 380/01 art. 23 ter e quater

Tutti i cambi di destinazione d'uso, con o senza opere, superiori a mq 150 di SL comportano aumento del fabbisogno di standard che vengono così calcolati:

- a favore della residenza e relativi spazi di servizio, uffici, locali per attività professionali, si applica la superficie di 26,5 mq./abitante per ogni 150 mc. di costruzione;
- a favore di insediamenti artigianali ed industriali è stabilità nella misura del 10% della superficie lorda di pavimento destinata a tale attività;
- a favore di insediamenti commerciali, direzionali, alberghieri, turistico ricettivi, bar e similari, è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento degli edifici per tutti gli ambiti.

Il maggior fabbisogno di standard urbanistici dovrà di norma essere reperito all'interno del lotto interessato dal cambio di destinazione d'uso, in alternativa, in altra area individuata nel

Piano dei Servizi e ritenuta idonea dalla Pubblica Amministrazione.

In caso di dimostrata impossibilità di reperimento degli standard urbanistici, la Pubblica Amministrazione potrà concordare la loro monetizzazione, con le modalità stabilite all'art. 5 delle presenti Norme.

La dotazione minima delle aree a standard sopraccitate deve essere garantita solo per la parte di SL oggetto di cambio di destinazione d'uso o alla differenza fra le destinazioni d'uso prima delle opere e quella di progetto.

ART. 27) FUNZIONI NON COMPATIBILI NEI DIVERSI AMBITI INDIVIDUATI ALL'INTERNO DEL TERRITORIO COMUNALE

Fermo restando la definizione di destinazione d'uso contenuta nel CAPO VI art. 51-52-53-54 della L.R. 12/05, la destinazione d'uso dei suoli o degli edifici deve essere indicata nelle tavole di progetto, sia questo presentato come intervento edilizio diretto o indiretto.

La destinazioni d'uso compatibili e non di ogni singolo Ambito sono indicate nelle presenti Norme:

- si definisce **destinazione principale** quella che caratterizza il singolo ambito urbanistico;
- si definiscono **accessorie o compatibili**, quelle destinazioni che concorrono a completare l'uso dei suoli o fabbricati in funzione di specifiche esigenze;
- si definiscono **destinazioni d'uso non compatibili** alla principale quelle esplicitamente vietate dalle presenti norme nei singoli ambiti

Qualora ci fossero delle attività escluse dal presente articolo si potrà fare specifico riferimento ed assimilarle alle categorie ISTAT.

a) AMBITI RESIDENZIALI

La **destinazione d'uso principale** in questi ambiti è la residenza e funzioni con la stessa compatibili, quali:

- Commercio al dettaglio in esercizi di dimensioni medio-piccole;
- Attività artigianali che non prevedono lavorazioni o produzioni di tipo industriale;
- Terziario (pubblico e privato) al diretto servizio della residenza;
- esercizi di vicinato: sono gli esercizi commerciali di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore ai 150 mq;
- medie strutture di vendita: sono gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita compresa tra 150 e 1.500 mq di superficie di vendita;
- commercio al dettaglio di auto e motoveicoli, di macchine, di semilavorati industriali ;
- rivendite sali e tabacchi; rivendite giornali e riviste; esercizi per la ristorazione, come ristoranti, bar, esercizi per la somministrazione di bevande, pizzerie ;
- attività professionali, servizi sanitari svolti professionalmente, piccola imprenditoria,
- studi professionali, studi medici, laboratori di analisi cliniche, ambulatori senza ricovero, uffici dei distretti socio-sanitari, servizi veterinari, servizi per li benessere fisico e la cura della persona, servizi di pompe funebri .

Funzioni accessorie e compatibili alla residenza quali: ripostigli, cantine, cavedi, locali caldaia, sottotetti non abitabili, vani per depositi immondizia, autorimesse, box per auto e moto.

destinazioni d'uso non compatibili

- la grande distribuzione con superfici di vendita superiori a mq 1500;
- attività produttive inquinanti e nocive per l'ambiente;

- produzioni di sostanze chimiche;
- attività produttive rumorose oltre i limiti imposti dal vigente Piano di Zonizzazione Acustica Comunale;
- luoghi di culto;
- centri di telefonia in sede fissa stazioni tecnologiche per telefonia mobile,
- discoteche;
- depositi all'aperto
- Per mantenere l'integrità dell'abitato residenziale con le sue caratteristiche architettoniche e tipologiche non è consentita l'apertura di negozi etnici,

b) AMBITI PRODUTTIVI

La destinazione d'uso principale per gli ambiti 20 e 21 è l'attività produttiva artigianale o industriale in genere, logistica, direzionale, commerciale sino alla media struttura fino a 1500 mq di superficie di vendita

Insediamenti per logistica sovraccomunale (L.R 15/2024) non sono previsti.

Gli insediamenti di logistica di superficie minore a 3 ettari saranno autorizzati esclusivamente nella zona produttiva esistente a nord della S.P. Francesca.

Funzioni accessorie quali: laboratori di prove materiali, uffici amministrativi e di progettazione, residenza del custode, infermeria, mense, spogliatoi, spazi per esposizioni al sostegno dell'attività produttiva, aree attrezzate per lo sport ed il tempo libero, cabine di trasformazione ed impianti tecnologici.

Nell'ambito 20 non è consentita:

- la residenza oltre il limite stabilito dall'art. 36 comma a) delle presenti norme;
- la grande distribuzione come indicato dalla DGR 1699/2023 con superfici di vendita superiori a mq 1.500 anche in aree dismesse, in edifici esistenti ed accorpamenti di superficie;
- attività produttive inquinanti e nocive per l'ambiente;
- produzioni di sostanze chimiche;
- attività produttive rumorose oltre i limiti imposti dal vigente Piano di Zonizzazione Acustica Comunale;
- attività religiose;
- alberghi e motel.

Nell'ambito 21 non è consentita:

- la residenza oltre il limite stabilito dall'art. 36 comma a) delle presenti norme;
- la grande distribuzione come indicato dalla DGR 1699/2023 con superfici di vendita superiori a mq 1.500 anche in aree dismesse, in edifici esistenti ed accorpamenti di superficie ;

- attività produttive inquinanti e nocive per l'ambiente;
- produzioni di sostanze chimiche;
- attività produttive rumorose oltre i limiti imposti dal vigente Piano di Zonizzazione Acustica Comunale;
- attività religiose;
- stazioni tecnologiche per telefonia mobile,
- discoteche;
- alberghi e motel.

c) AMBITI DEDITI ALL'AGRICOLTURA

La destinazione d'uso principale è l'attività agricola tradizionale, nell'Ambito 40 sono ammesse le attività per la produzione agricola e suoi derivati, allevamento animali , coltivazioni florovivaistiche, residenza per imprenditore agricolo a titolo principale o dipendenti dell'azienda,

In questo ambito non è consentita:

- la media e grande distribuzione come indicato dalla DGR 1699/2023 anche in aree dismesse, in edifici esistenti ed accorpamenti di superficie;
- le attività produttive non connesse all'attività principale di tipo agricolo;
- le discoteche;
- i centri sportivi;
- le attività ricettive, fatta eccezione per l'attività di agriturismo.
- Gli allevamenti di animali da pelliccia,
- Gli allevamenti di cani, gatti e primati da destinare ai laboratori; come indicato nella direttiva 2010/63/UE sulla protezione degli animali utilizzati a fini scientifici. (14G00036) (GU n.61 del 14-3-2014)

ART. 28) CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO IN AMBITI

AMBITI RESIDENZIALI:

- **AMBITO 1** Centro Storico e nuclei di antica formazione,
- **AMBITO 2** tessuto consolidato con edificazione intensiva e permessi edificatori diretti con indice fondiario minore o uguale a 0,83 mq/mq
- **AMBITO 3** tessuto consolidato parzialmente saturato estensivo con indice fondiario minore o uguale a 0,40 mq/mq
- **AMBITO 4** tessuto con edificazione rada con presenza di parchi e giardini con indice fondiario minore o uguale a 0,12 mq/mq

AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA IN CORSO O DI NUOVA REALIZZAZIONE RESIDENZIALI:

- **AMBITO 10** piani attuativi in corso e con convenzione approvata e/o scaduta ;
- **AMBITO 11** piani attuativi già localizzati da precedenti strumenti urbanistici e confermati; con sistema di acquisizione di SL esterna al Piano Attuativo
- **AMBITO 12** nuovi ambiti di trasformazione, sviluppabile mediante Piano Attuativo con SL autonoma

AMBITI PRODUTTIVI, COMMERCIALI E DIREZIONALI:

- **AMBITO 20** edifici esistenti, produttivi –commerciali –direzionali;
- **AMBITO 21** edifici esistenti isolati a vocazione produttiva – commerciale

AMBITI NON URBANIZZATI DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE:

- **AMBITO 30** aree di verde privato con capacità di trasferimento di SL con indice fondiario massimo di 0,23 mq/ mq
- **AMBITO 31** fasce di pregio ambientale non soggette a specifico vincolo di legge
- **AMBITO 32** fasce di pregio ambientale, soggette a vincolo specifico ai sensi della ex L.431/85 e D.lgs 42/04

AMBITO AGRICOLO:

- **AMBITO 40** aree per le attività agricola e di sviluppo agricolo ;

AMBITO AD USO PUBBLICO (PIANO DEI SERVIZI):

- aree ed attrezzature per l’istruzione;
- aree ed attrezzature di interesse pubblico;
- aree ed attrezzature per il verde, gioco e sport;
- aree ed attrezzature per il parcheggio pubblico;
- aree ed attrezzature per impianti tecnologici;

- aree ed attrezzature per il mercato;
- aree ed attrezzature per telefonia e telecomunicazioni;
- localizzazione di centri per la telefonia in sede fissa;
- sistemi di ricezione;

AMBITI ED AREE VINCOLATE:

- fascia di rispetto stradale;
- fascia di rispetto cimiteriale;
- vincolo paesistico;
- vincolo monumentale;
- vincolo per elettrodotti;
- vincolo per gasdotto;
- vincolo idrogeologico;
- fasce di rispetto delle sorgenti e delle fonti di approvvigionamento idrico;
- aree per impianti tecnologici di radiocomunicazione e telefonia mobile.

ART. 29) AMBITO 1 - CENTRO STORICO E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Questo Ambito individua il tessuto urbano consolidato di antica formazione, con valore storico, culturale, ambientale.

La tavola 8 individua le destinazioni d'uso e le tipologie d'intervento degli immobili .

La tavola 8 individua il perimetro degli insediamenti che rivestono carattere storico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli insediamenti urbani stessi.

Gli immobili posti all'interno di questo Ambito 1 sono considerati meritevoli di recupero e finalizzati alla conservazione al risanamento conservativo ed alla ricostruzione.

In questo ambito l'attività edilizia si attua nel rispetto del T.U. 380/01 e L.R 12/05

1) **PERMESSO DI COSTRUIRE** (ai sensi del DPR 380/01 art. 10)

2) **S.C.I.A.** (Segnalazione Certificata di Inizio Attività (ai sensi del DPR 380/01 art. 22 e 23)

3) **CILA (** Comunicazione inizio attività asseverata ai sensi del DPR 380/01 art. 6 bis)

Nell'Ambito di vecchio nucleo non è possibile modificare l'altezza degli immobili e pertanto il sopralzo per il recupero del sottotetto è possibile tramite la traslazione interna dei solai ove le altezze interne lo consentano.

Gli interventi edilizi in questo ambito dovranno uniformarsi alle presenti normative e tipologie e materiali di finitura.

Le tipologie d'intervento sono quelle indicate all'art. 3 del DPR 380/01.

Sulla tavola 8 è evidenziato con il simbolo **PR** l'immobile denominato "Filanda vecchia" con convenzione rep. n 1316 del 09-06-2004 scaduta. Per questo comparto è possibile la ricostruzione dell'immobile demolito con volumetria uguale o minore a quella precedente, mediante la redazione di apposito Permesso di Costruire Convenzionato. È consentita la totale monetizzazione degli standard urbanistici, anche con compensazione di quanto già versato con convenzione 1316/2004.

PRESCRIZIONI GENERALI PER IL RECUPERO DEGLI EDIFICI ESISTENTI

Le destinazioni d'uso compatibili e non sono quelle indicate all'art. 27 comma a delle presenti Norme

In questo Ambito non è ammessa la nuova edificazione.

Per i singoli edifici o lotti, individuati puntualmente nelle tavole grafiche, sono possibili gli interventi edilizi di cui al presente articolo.

In caso di crollo accidentale dell'immobile con o senza interventi edilizi in corso, l'intervento edilizio sarà assoggettato a Piano di Recupero.

Quando la progettazione preveda sostanziali modifiche planivolumetriche rispetto alla situazione preesistente è obbligatoria la redazione di apposito Piano di Recupero.

Per qualsiasi edificio, il relativo intervento dovrà mantenere una volumetria uguale o minore

a quella dell'immobile regolarmente edificato preesistente.

Negli interventi di recupero dei sottotetti che non alterino l'altezza del fabbricato sono consentiti i seguenti interventi:

- formazione di abbaini di dimensioni contenute (larghezza massima dell'apertura mt 1,20);
- la posa di lucernari in falda del tetto è anch'essa consentita, di dimensioni contenute nella larghezza di mt 1,20 e profondità di mt 1,50;

Sono ammesse aperture nelle falde dei tetti con la creazione di terrazzi "a pozzo", abbaini lucernari purché la superficie netta in pianta, non sia superiore a 1/10 della superficie lorda di pavimento del sottotetto, misurata in orizzontale escludendo cornicioni, sporti, gronde ed altri aggetti.

Resta ferma la competenza degli organi sovracomunali per parere di cui al D. lgs 42/04.

Non sono ammesse nuove edificazioni nel caso di lotti liberi.

Nei progetti di intervento edilizio nel centro storico, di qualsiasi tipo essi siano, si devono tenere in massima considerazione i caratteri tipologici originari degli edifici (allineamenti, facciate, coperture, aperture, androni, porticati, loggiati, balconi, stemmi insegne , ecc).

Poiché questa parte dell'abitato si è formata durante un lungo periodo di tempo, lo studio approfondito del costruito locale ed in alcuni casi l'evidenza, aiutano a distinguere le parti che si sono aggiunte in modo stonato, dalle superfetazioni funzionali alla testimonianza storica.

Gli interventi in queste zone dovranno dunque conservare le tipologie originarie e rimuovere eventualmente le parti dissonanti, onde evidenziare i valori architettonici, documentali ed ambientali che le distinguono. A questo scopo, facendo riferimento alle singole componenti degli edifici, si richiede di rispettare le norme qui di seguito elencate:

a) PARTI STRUTTURALI

Per tutti gli edifici, costituiscono elementi architettonici da conservare:

- le strutture portanti a volta ed in legno o miste (travi di legno con pietrame mattoni e malta che, per pregio, rilevanza strutturale o prevalenza, costituiscono carattere saliente dell'edificio);
- le strutture verticali di pregio, ad esempio colonne, arcate, in muratura, di mattoni a vista, lapidee o lignee ecc.;
- le murature portanti costituite da materiali lapidei, compresi i muri di spina ed i contrafforti, anche negli edifici di non elevato valore ambientale, dovendosi tutelare il significato spaziale e materico degli stessi.

Sono ammissibili nuove strutture in cemento armato, laterocemento e ferro in sostituzione di quelli esistenti per motivate esigenze strutturali, da dimostrare attraverso specifica relazione di non idoneità statica. Eventuali sottomurazioni, telai d'irrigidimento, pilastri, travi, etc. dovranno essere posizionate comunque all'interno della muratura, la continuità delle quali dovrà essere ripristinata.
Il rifacimento degli elementi strutturali portanti le coperture, potrà essere eseguito con materiali diversi dal legno, fatto salvo per le parti esterne a vista quali gronde, soffitti dei porticati e dei loggiati, per le quali si dovrà riutilizzare il legno, con opportuni trattamenti

conservativi.

b) MURATURE

Le finiture delle murature saranno esclusivamente nei seguenti tipi:

- muratura in pietrame a vista con stilatura delle fughe con malta o senza fugatura;
- Gli intonaci saranno realizzati con malta di calce idraulica ed eventuali colorazioni saranno ottenute con l'aggiunta nell'impasto di terre pigmentate oppure con tinteggiature effettuate con materiale traspirante;
- Le integrazioni di porzioni di edifici, dovranno configurarsi come interventi unitari ed essere eseguite con i medesimi materiali e le stesse finiture dell'edificio su cui avviene l'intervento, in modo tale da rendere leggibile l'omogeneità costruttiva degli edifici;
- le zoccolature, qualora previste, potranno essere dei seguenti tipi: a semplice strollatura di malta di calce idraulica, ad intonaco di spessore con scuretti orizzontali, con muratura in pietra lasciata a vista, con rivestimento in pietra levigata, a spacco o a piano sega, con esclusione della finitura lucida.

Le prescrizioni sulle murature esterne degli edifici valgono anche per le facciate che delimitano le corti e gli spazi non prospettanti su vie pubbliche. Oltre alla conservazione e al ripristino di specifici elementi, quali affreschi comunque datati, e antiche decorazioni (riquadri di finestre, fasce, sottogronde, motivi geometrici, ornamentali, floreali) si richiede la conservazione e il ripristino degli elementi architettonici, decorativi, come: portici, loggiati, portali, archi, cornici, marcapiani, lesene, ecc.

c) APERTURE

Allo scopo di omogeneizzare l'aspetto estetico delle facciate, è prescritto il sostanziale mantenimento del taglio della composizione delle aperture esistenti, la loro dimensione, la ricorrente geometria rettangolare e la profondità che danno un preciso significato ai volumi edilizi.
Nel caso si debba migliorare l'illuminazione e la ventilazione naturale dei locali, si concede la possibilità di prevedere nuove aperture nelle murature perimetrali, dalle dimensioni uguali alle esistenti sino a raggiungere il rapporto minimo di cui al D.M. 5/7/75 con deroga dell'A.S.L. competente per il territorio.

Le nuove aperture saranno ammissibili dietro dimostrazione dell'inesistenza o della impossibilità di utilizzo di aperture tamponate nel tempo.

Fermo restando il principio di salvaguardia dell'impianto compositivo delle facciate, le nuove aperture dovranno tenere conto di rapporti di simmetria o di asimmetria preesistenti, e la distribuzione interna dei vani deve essere predisposta in modo da rispettare gli equilibri di facciata.

d) SERRAMENTI ED OSCURAMENTI

I serramenti dovranno rispettare le tipologie esistenti, e potranno essere in legno, in metallo o PVC purché con finitura simile a quella preesistente.

Dovranno essere conservati e valorizzati, se possibile, i serramenti d'arte e d'epoca, compresi chiavistelli, cerniere, catenacci, come pure i serramenti piombati e quelli a telaio di legno con doppio serramento, come anche i portoni ed i cancelli d'arte e d'epoca.

E' fatto obbligo inserire il disegno di un serramento tipo e quello di portoni e cancelli in scala 1:50 tra i particolari costruttivi richiesti con la specificazione del materiale usato e del colore previsto.

In ogni caso è sempre possibile l'utilizzazione di serramenti in legno (a finitura naturale o laccata) in metallo o PVC verniciato: per ogni singolo edificio è fatto obbligo l'utilizzo di una tipologia o dell'altra, ma non di entrambe contemporaneamente.

I serramenti potranno essere con o senza elementi oscuranti: qualora essi sono previsti, dovranno essere del tipo a persiane a lamelle orizzontali inclinate, apribili con movimento ad anta semplice oppure scorrevole.

E' fatto divieto di usare oscuramenti tipo avvolgibili e/o frangisole in plastica o metallo.

Sono ammessi serramenti in ferro verniciato anche scatolare e serrande a maglie o oscuramenti in metallo avvolgibili, al piano terreno dei fabbricati, qualora l'U.I. sia destinata a funzioni non residenziali.

Le chiusure delle aperture con porte basculanti o portoni sezionali, dovranno avere finitura preferibilmente in legno a doghe orizzontali, oppure in metallo verniciato, con esclusione della finitura di tipo zincato.

e) SPORTI E BALCONI

Non sono ammessi nuovi balconi prospettanti su spazi o vie pubbliche ad una quota da terra minore di mt 4,50, quelli esistenti e costruiti in epoca diversa dall'impianto architettonico originario, nel caso di interventi di manutenzione straordinaria dei prospetti, consolidamento, ristrutturazione edilizia, dovranno essere rimossi e non più ricostruiti .

Dovranno essere mantenuti i parapetti esistenti di valore architettonico e originari realizzati in muratura e aventi forme a "maglia" che pur non essendo di particolare pregio sono caratteristici della zona e riscontrabili in diversi edifici, anche recentemente ristrutturati.
Il recupero di balconi dovrà ispirarsi nella dimensione e nella forma a quelli esistenti e tipici del vecchio nucleo.

Analogamente i parapetti dovranno essere "a giorno", in legno a doghe o in ferro verniciato a disegno semplice : sono preferiti gli elementi orizzontali in piattine, quelli verticali in tondino con inseriti "rocchetti" in ghisa. I parapetti costituiti da elementi in ghisa dovranno essere conservati e ripristinati ove possibile.

Sono vietati i nuovi parapetti in acciaio, in muratura o cemento armato a vista, mentre è consentito il recupero di eventuali parapetti semipieni in pietra arenaria o mattoni.

In caso di interventi edilizi inerenti fabbricati con presenza di balconi con parapetti in cemento armato o muratura dovranno obbligatoriamente essere sostituiti con parapetti a giorno in ferro.

Analogamente, in caso di interventi edilizi inerenti fabbricati con la presenza di piccoli sporti o tettucci di qualsiasi tipo dovranno uniformasi alla tipologia costruttiva del tetto compreso il manto di copertura che dovrà essere in laterizio. Detti manufatti non dovranno interferire con sedi di viabilità pubblica sia essa pedonale che carrozzabile.

Nel progetto edilizio dovrà essere allegato particolare costruttivo di tettucci , balconi o altri elementi decorativi.

f) SOGLIE, DAVANZALI, CONTORNI

Soglie, davanzali, stipiti, contorni ed architravi in pietra dovranno essere eseguiti con superficie a spacco, levigata o trattata con bocciardatura o martellinatura, con materiale reperibile in zona e di adeguato spessore : sono vietate le superfici a finitura lucida.

g) CORTILI E PAVIMENTAZIONI ESTERNE

Le pavimentazioni esterne dei cortili potranno essere eseguite in lastre a taglio di sega o levigate, in cubetti e/o ciottoli, in ghiaietto, in calcestruzzo, con elementi in cemento autobloccanti preferibilmente colorati o a giorno tipo green blok e in asfalto.

Gli spazi inedificati pavimentati e non pavimentati (cortili, ecc.) dovranno essere mantenuti liberi da manufatti e costruzioni fuori terra, anche provvisorie, di qualunque genere.

In queste aree sono vietate:

- tettoie, autorimesse e costruzioni in genere fuori terra;
- nuove recinzioni di qualunque genere.

h) COPERTURE

Nelle ristrutturazioni è richiesto il mantenimento degli orientamenti attuali dei colmi e la riproposizione di materiali esistenti e tipici della zona.
Le falde dei tetti avranno il manto di copertura in coppi o tegole a canale di laterizio preferibilmente anticato o in pietra.

Sono ammesse aperture nelle falde dei tetti con la creazione di terrazzi "a pozzo", purché la superficie netta in pianta, a cielo aperto non sia superiore ad 1/10 della superficie lorda di pavimento del sottotetto, misurata in orizzontale escludendo cornicioni, sporti, gronde ed altri aggetti.

Non sono ammesse falde spezzate da inclinazioni diverse.

Le gronde dovranno essere realizzate in legno, con travetti ed assito, oppure cassettonate, ma sempre in legno, mantenere gli sporti originali.

Di norma le gronde dovranno avere coloritura legno naturale, sono consentite coloriture diverse previa predisposizione di particolare esterno di facciata che evidenzi anche le gronde del contesto limitrofo e ne dimostri la sintonia cromatica dei colori. Dovranno essere mantenute o sostituite le “mantovane” riscontrabili nel sottogronda in diversi immobili esistenti.

I comignoli dovranno essere di tipo tradizionale in muratura di mattoni a vista od intonacati e tinteggiati come le facciate del fabbricato, mentre non sono consentiti comignoli di tipo prefabbricato. Le coperture dei fumaioli saranno realizzate preferibilmente in cotto a falde; all'occorrenza potranno essere anche in rame o in lamiera verniciata. I torrini di esalazione avranno le stesse caratteristiche dei fumaioli.

I canali di gronda i pluviali e le lattonerie in genere, di forma esclusivamente tonda, possono essere realizzate in rame, o in lamiera verniciata di colore consono all'aspetto ed alle coloriture dell'edificio. Non è si ritiene compatibile l’utilizzo di canali, pluviali, scossaline e mantovane in materiale plastico.

E’ possibile coibentare il sottotetto se abitabile, applicando all‘estradosso del tetto il pacchetto

isolante per uno spessore massimo di cm 20

i) IMPIANTI TECNOLOGICI PER SOTTOSERVIZI PUBBLICI E PRIVATI

Gli impianti tecnologici, quali cassonetti per alloggiamento contatori dovranno essere incassati in parete, le tubazioni per gli allacciamenti dei sottoservizi che non possono per motivi di sicurezza essere incassate in parete, dovranno correre lungo fasce marcapiano o lesene verticali ed essere adeguatamente mascherate.

l) TINTEGGIATURE

I materiali di impiego utilizzati devono essere quelli tipici dei luoghi e devono essere privilegiati i materiali naturali. Per coloriture delle parti esterne delle murature, devono essere impiegati con preferenza le malte di calce con terre pigmentate, le pitture a base di calce, al quarzo o ai silicati.

Si escludono rivestimenti plastici, klinker e rivestimenti completi delle facciate con qualsiasi altro materiale non precedentemente elencato, è esclusa la posa di cappotti termici su murature prospicenti spazio pubblico, strade , marciapiedi ecc. .

Nel caso di cambio di colorazione dei prospetti, il richiedente deve, prima dell'esecuzione dell'opera, campionare in sito la nuova tinta scelta, al fine di sottoporla al parere dell'Ufficio Tecnico Comunale.

m) INSEGNE, CARTELLI

E' ritenuta compatibile la posa di insegne per le attività commerciali, dovranno avere dimensioni contenute e posizionate in maniera tale da non alterare la veduta di elementi di pregio ambientale, preferibilmente dovranno essere addossate alla pareti del fabbricato. Si escludono le insegne di tipo auto illuminate e cassonetti luminosi .

n) ANTENNE PARABOLICHE, IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE

E' ammessa l'installazione o la modifica di sistemi di ricezione; la loro ubicazione dovrà esclusivamente essere la copertura degli edifici, evitando la posa su falde prospettanti su piazze e vie pubbliche. In ogni caso dovranno essere mascherate e verniciate di colore consono all'aspetto ed alle coloriture dell'edificio.

I nuovi impianti di climatizzazione non dovranno essere ubicati su pareti, balconi o falde di tetti prospettanti piazze e vie pubbliche. Quelli esistenti, in caso di loro adeguamento, dovranno essere spostati come sopra.

o) IMPIANTI SOLARI

Si ritiene compatibile la posa di impianti solari per produzione di acqua calda purché adagiati alla copertura e non posizionati su falde prospettanti piazze e vie pubbliche. Prima della posa è necessario acquisire il parere dell'UTC.

p) IMPIANTI FOTOVOLTAICI IN GENERE E SOLARI

all'interno dell'Ambito 1 sono ritenuti compatibili gli impianti sopra indicati purché siano integrati nella copertura e non posizionati su falde prospettanti piazze e vie pubbliche.

GRADI DI INTERVENTO

La zona del Nucleo di antica formazione (Ambito 1) è suddivisa nelle seguenti categorie di intervento, individuabili sulla tavola 8 del Piano delle Regole in scala 1:1000, dove sono evidenziati i gradi di intervento consentiti per i singoli fabbricati.

La stessa normativa si applica per gli edifici identificati con il simbolo **CS** ed ubicati in altri ambiti urbanistici.

GRADO 1 - restauro

La categoria d'intervento interessa edifici e manufatti aventi un significativo interesse storico, architettonico ed ambientale che hanno mantenuto inalterati nel tempo gli elementi tipologici, strutturali e morfologici dell'impianto originario.

Gli interventi di recupero di tale patrimonio edilizio, dovranno essere orientati al mantenimento ed al ripristino dei valori originali e dovranno avvenire con il metodo del restauro scientifico.

Si dovranno eliminare le eventuali superfetazioni esistenti che non rivestano interesse tipologico e/o architettonico e che contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

GRADO 2 - Risanamento conservativo

La categoria d'intervento interessa quegli edifici e manufatti edilizi caratterizzati da una particolare valenza architettonica ed ambientale che, grazie alla propria tipologia compositiva e costruttiva, contribuiscono a conservare l'aspetto originario del contesto territoriale.

Si dovranno eliminare le eventuali superfetazioni esistenti che non rivestano interesse tipologico e/o architettonico e che contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

Gli interventi, volti a salvaguardare quegli aspetti tipologici e costruttivi del manufatto edilizio originario, non consentiranno ampliamenti di volume e dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

1. Conservazione delle facciate esterne con murature in sasso a vista, anche laddove ci fosse la necessità di un rifacimento parziale delle stesse.
2. Mantenimento, nei casi di rifacimento del tetto, della struttura in legno, gronde sporgenti non oltre 1,20 mt. sul lato dove è presente il balcone e non oltre 90 cm (compreso il canale) sugli altri lati, manto di copertura in laterizio, pendenza simile a quella preesistente
3. Realizzazione dei serramenti secondo la tipologia tradizionale, in legno ed in colore naturale.
4. Conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali affreschi, lapidi antiche, volte, davanzali, mensole, aperture di particolare pregio.
5. Conservazione degli eventuali balconi in legno secondo la foggia tradizionale ed in colore naturale.
6. possibilità di effettuare il cambio di destinazione d’uso.

7. Possibilità di destinare a residenza, soffitte e sottotetti che abbiano altezza media di mt. 2,40 ed una altezza minima di mt. 1,50.

GRADO 3 - Ristrutturazione

La categoria d'intervento interessa gli edifici ed i manufatti che hanno conservato, almeno

in parte, l'impianto ed i materiali costruttivi tradizionali costituenti elementi di valore ambientale, paesaggistico e/o tipologico.

Dovranno essere eliminate le eventuali superfetazioni esistenti che non rivestono interesse tipologico e/o architettonico e che contrastano con i valori ambientali del contesto in cui vengono in essere.

Gli interventi, volti a salvaguardare il valore ambientale esistente, consentiranno il cambio della destinazione d'uso e dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

1. Conservazione delle facciate esterne con murature in sasso a vista, anche laddove ci fosse la necessità di un rifacimento o di un ampliamento delle stesse.
2. Mantenimento, nei casi di rifacimento del tetto, della struttura in legno, gronde sporgenti non oltre 1,20 mt. sul lato dove è presente il balcone e non oltre 90 cm (compreso il canale) sugli altri lati, manto di copertura in laterizio, pendenza simile a quella esistente e comunque non inferiore al 45%.
3. Realizzazione dei serramenti secondo la tipologia tradizionale, in legno ed in colore naturale.
4. Conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali affreschi, lapidi antiche, volte, davanzali, mensole, aperture di particolare pregio.
5. Conservazione degli eventuali balconi in legno secondo la foggia tradizionale ed in colore naturale.
6. Possibilità di destinare a residenza, soffitte e sottotetti che abbiano altezza media di mt. 2,40 ed una altezza minima di mt. 1,50.

GRADO 4 – Ricostruzione

La categoria d'intervento interessa edifici e manufatti edilizi che non presentano particolari valori storico ambientali e che necessitano di interventi di ristrutturazione a causa dello stato di conservazione in cui vengono a trovarsi.

Tali organismi edilizi, essendo privi di interesse storico, architettonico ed ambientale o avendo perso i caratteri tipologici, strutturali e morfologici originari, potranno cambiare destinazione d'uso, subire trasformazioni compositive anche rilevanti sempre nel rispetto della volumetria preesistente .

Sono consentiti gli interventi diretti previsti dal DPR 380/01 art.3 Dovranno comunque rispettate le prescrizioni di carattere generale del presente articolo.

È ammessa la demolizione e ricostruzione, previa approvazione di Piano di Recupero, purché la ricostruzione dell’immobile mantenga le caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli immobili presenti nel centro storico.

E’ possibile il recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 12/05 senza modiche di altezza del fabbricato.

GRADO 5 – Demolizione

La categoria d'intervento interessa edifici e manufatti privi di valori architettonici ed ambientali in quanto in condizione di degrado totale o poiché aventi caratteristiche morfologiche in contrasto con l'ambiente circostante.

Gli interventi si attuano attraverso permesso di costruire che preveda l’acquisizione di dette aree da parte dell’Amministrazione Comunale ad uso pubblico. Per la cessione di dette aree per pubblico interesse si attribuisce un diritto edificatorio pari al doppio della SL ceduta.

ART. 30) AMBITO 2 - TESSUTO CONSOLIDATO INTENSIVO - INDICE FONDIARIO MINORE O UGUALE A 0,83 mq/mq

Finalità della norma è rivolta essenzialmente alla riqualificazione urbana di questi ambiti, posti come elemento di connessione tra il centro storico e le aree di recente edificazione. Ove sarà possibile, negli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, i progetti dovranno adeguare il calibro stradale ed individuare percorsi pedonali e ciclabili.

In questo Ambito sono consentiti gli interventi edilizi diretti contenuti nell'art. 3 del DPR 380/01. Per gli altri interventi edilizi rientranti sempre nel citato DPR 380/01 lettera f si dovrà ricorrere ad apposito Piano di Attuativo con il reperimento delle aree a standard.

Le destinazioni d'uso compatibili e non sono quelle indicate all'art. 27 delle presenti Norme.

Sono possibili interventi edilizi diretti come sopra specificato nel rispetto delle presenti norme e dei seguenti indici:

Densità fondiaria minore o uguale a quella regolare preesistente: Df 0,83 mq./mq.

E' consentita la ricostruzione di edifici con tipologia a cortina con mantenimento delle distanze dalle strade e spazi pubblici uguale o maggiore di quelle preesistenti.

Distanza minima dai confini Dc = 5,00 mt. salvo continuità convenzionata;

Distanza minima dai confini per edifici di altezza maggiore di mt 10 D = ½ di H

Distanza minima tra edifici De = 10,00 mt.

Altezza massima al piano di imposta della gronda H = 10,90 mt.

Rapporto di copertura Rc = 40%.

In questo ambito è possibile il recupero ai fini abitativi dei sottotetti L.R. 12/05 artt. 63-64, purché venga reperita l'area a parcheggio privato.

*Il Piano delle Norme evidenzia con simbolo **DS** un edificio in passato adibito a discoteca. Questa attività è ritenuta incompatibile all'interno dell'ambito 2.*
Ogni intervento diverso dalla manutenzione ordinaria è soggetto a Piano di Recupero.
In fase di stesura del progetto urbanistico, oltre all'indice di ambito di 0,83 mq/mq sarà possibile utilizzare un incentivo di SL pari al doppio della SL regolare esistente dello stato di fatto; la destinazione d'uso ammessa è quella residenziale e compatibile come indicato all'art. 27 delle presenti Norme.

ART. 31) AMBITO 3 - TESSUTO CONSOLIDATO ESTENSIVO - INDICE FONDIARIO MINORE O UGUALE A 0,40 mq/mq.

Finalità della norma è rivolta essenzialmente al mantenimento dello stato di fatto ed alla sua riqualificazione con interventi di manutenzione straordinaria ed abbellimento, oltre che degli immobili anche del contesto circostante. Sono gli edifici realizzati in epoca recente a palazzina singola o associata a più blocchi simili tra loro, che formano dei quartieri ben definiti nel contesto abitato, e risultano dotati di urbanizzazioni.

Le destinazioni d'uso compatibili e non sono quelle indicate all'art. 27 delle presenti Norme.

In questo Ambito sono consentiti gli interventi edilizi diretti contenuti nell'art. 3 del DPR 380/01. Per gli altri interventi edilizi rientranti sempre nel citato DPR 380/01 lettera f si dovrà ricorrere ad apposito Piano di Attuativo con il reperimento delle aree a standard .

Sono possibili interventi edilizi diretti nel rispetto delle presenti norme e dei seguenti indici:

Densità fondiaria Df = 0,40 mq./mq

Per lotti edificati in caso di demolizioni e ricostruzione la volumetria dovrà mantenersi minore o uguale di quella preesistente.

Nel caso in cui la SL esistente fosse inferiore a 0,40 mq/mq la nuova edificazione potrà saturare il lotto sino ad un massimo di 0,40 mq/mq

Distanza dalle strade e da spazi pubblici, esistenti ed in progetto, vedasi artt. 20-22 della presenti Norme.

Distanza minima dai confini Dc = 5,00 mt. si esclude la continuità convenzionata.

Distanza minima dai confini per edifici di altezza maggiore di mt 10 D = ½ di H

Distanza minima tra edifici De = 10,00 mt

Altezza massima al piano di imposta della gronda H = 10,90 mt

Rapporto di copertura Rc = 40%

In questo ambito è possibile il recupero ai fini abitativi dei sottotetti L.R. 12/05 artt. 63-64 purché venga reperita l'area a parcheggio privato.

In questo Ambito è possibile richiedere l'applicazione dell'art. 24 delle presenti Norme.

ART. 32) AMBITO 4 - TESSUTO CON EDIFICAZIONE RADA CON PRESENZA DI PARCHI E GIARDINI - INDICE FONDIARIO MINORE O UGUALE A 0,12 mq/mq.

La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale.

Finalità della norma è rivolta principalmente a mantenere la tipologia di edifici isolati, con giardino di valore ambientale annesso.

Le destinazioni d'uso compatibili e non sono quelle indicate all'art. 27 delle presenti Norme.

In questo Ambito sono consentiti gli interventi edilizi diretti contenuti nell'art. 3 del DPR 380/01

E' ammessa la trasposizione e l'accorpamento volumetrico delle volumetrie regolari , esistenti all'interno della proprietà.

In caso di interventi di demolizione e successiva ricostruzione, la SL dovrà essere calcolata con indice fondiario sotto indicato, oppure mantenersi minore o uguale a quella preesistente.

Sono possibili interventi edilizi diretti nel rispetto delle presenti norme e dei seguenti indici:

Densità fondiaria Df = 0,12 mq./mq.

Distanza dalle strade vedasi art. 20

Distanza da spazi pubblici, esistenti ed in progetto, vedi art. 22

Distanza minima dai confini Dc = 10,00 mt.

Distanza minima tra edifici De = 10,00 mt.

Altezza massima al piano di imposta della gronda H = 9,00 mt.

Rapporto di copertura Rc = 25%

Per edifici esistenti, che non superino l'altezza massima di zona, è possibile il sopralzo del fabbricato mediante l'applicazione delle L.R. 12/05 art. 63-64 con obbligo di individuazione dell'area a parcheggio privato. Si esclude la sua monetizzazione.

In questo Ambito è possibile richiedere l'applicazione dell'art. 24 delle presenti Norme.

ART. 33) AMBITO 10 - PIANI ATTUATIVI IN CORSO O CON CONVENZIONE SCADUTA

Finalità della norma è rivolta essenzialmente al miglioramento e mantenimento dello stato di fatto della zona sviluppata mediante Piani Attuativi completati, costruita da edifici di carattere mono-famigliare e bifamigliare con tipologia singola o a schiera prevalentemente su due/tre piani fuori terra.

Le destinazioni d'uso compatibili e non sono quelle indicate all'art. 27 delle presenti Norme.

In questi ambiti sono consentiti gli interventi contenuti In questo Ambito sono consentiti gli interventi edilizi diretti contenuti nell'art. 3 del DPR 380/01

Per gli altri interventi edilizi rientranti sempre nel citato DPR 380/01 lettera f si dovrà ricorrere ad apposito Piano di Attuativo con il reperimento delle aree a standard.

In caso di interventi di demolizione e successiva ricostruzione, la SL dovrà essere calcolata con indice fondiario sotto indicato, oppure mantenersi minore o uguale a quella preesistente.

Sono possibili interventi edilizi diretti nel rispetto delle presenti norme e dei seguenti indici:

Densità fondiaria Df = 0,40 mq./mq.

Per lotti edificati in caso di demolizioni e ricostruzione, la volumetria dovrà mantenersi minore o uguale di quella preesistente.

Nel caso in cui la SL esistente fosse inferiore a 0,40 mq/mq la nuova edificazione potrà saturare il lotto sino ad un massimo di 0,40 mq/mq

Distanza dalle strade e da spazi pubblici, esistenti ed in progetto, vedasi artt. 20-22 delle presenti Norme

Distanza minima dai confini Dc = 5,00 mt. salvo continuità convenzionata

Distanza minima tra edifici De = 10,00 mt.

Altezza massima al piano di imposta della gronda H = 9,90 mt.

Rapporto di copertura Rc = 40%

In questo ambito è possibile il recupero ai fini abitativi dei sottotetti L.R. 12/05 artt. 63-64 . purché venga reperita l'area a parcheggio privato.

In questo Ambito è possibile richiedere l'applicazione dell'art. 24 delle presenti NTA

Per gli interventi edilizi attualmente in corso alla data di adozione della presente variante al PGT sono fatte salve le convenzioni in atto sino alla loro scadenza o gli atti concessori con relative prescrizioni, vincoli, pertinenze.
Dopo tale scadenza si dovrà applicare la nuova normativa, prevista dal presente articolo.

Per i comparti adottati e non ancora approvati definitivamente si prescrive l'adeguamento alla nuova normativa.

ART. 34) AMBITO 11 - PIANI ATTUATIVI ESISTENTI E CONFERMATI, ATTUABILI CON ACQUISIZIONE DI SL

Riguarda i Piani Attuativi esistenti, individuati sulla tavola del Piano delle Regole con simbolo e numero come di seguito indicati: PA1-PA2-PA3-PA4-PA6-PA7-PA8-PA9-PA10 –PA11.

Le destinazioni d'uso prevalente è quella residenziale.

Le destinazioni d'uso compatibili e non sono quelle indicate all'art. 27 delle presenti Norme.

Sono possibili interventi edilizi diretti dopo l'approvazione dell'apposito Piano Attuativo secondo i disposti dell'art. 12 della L.R. 12/05 e nel rispetto delle presenti norme e dei seguenti indici:

Densità fondiaria massima Df = 0,35 mq./mq.

Densità fondiaria propria Df = 0,23 mq./mq.

Densità fondiaria da acquisire obbligatoriamente mediante registro diritti edificatori Df = 0,07 mq./mq

Densità fondiaria facoltativa a saturazione da acquisire mediante registro diritti edificatori : Df = 0,05 mq./mq

Distanza dalle strade vedasi art. 20

Distanza da spazi pubblici, esistenti ed in progetto, vedi art. 22

Distanza minima dai confini Dc = 5,00 mt. è esclusa la continuità convenzionata

Distanza minima tra edifici De = 10,00 mt.

Altezza massima al piano di imposta della gronda H = 10,50 mt.

Rapporto di copertura Rc = 40%

Gli Standard minimi da convenzionare per i seguenti comparti: PA1-PA2-PA3-PA4-PA6-PA7-PA8-PA9-PA10 –PA11 sono pari a 26,5 mq/ab.

L'Attuatore potrà richiedere all'Amministrazione Comunale la monetizzazione parziale degli stessi sino ad un massimo di 17,5 mq/ab; la restante di 9 mq/ab dovrà essere destinata a parcheggio.

La puntale localizzazione degli standard sarà oggetto di verifica nella fase di approvazione del Piano Attuativo.

La superficie minima d'intervento per il P.A. dovrà essere superiore a mq 2500.

ART. 35) AMBITO 12 - NUOVI AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVISTI DAL DOCUMENTO DI PIANO

Riguarda i Piani Attuativi previsti dal documento di Piano, individuati sulla tavola 9 del Piano delle Regole con simbolo e numero così di seguito indicati: AT1-- AT4 – AT 5.

Le destinazioni d'uso prevalente è quella residenziale per i primi due Ambiti mentre il terzo è di tipo commerciale .

Normativa di dettaglio contenuta nell'allegato B del DOCUMENTO DI PIANO

ART. 36) INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, COMMERCIALI E DIREZIONALI

Le aree produttive sono così suddivise:

- AMBITO 20 - edifici ed attività esistenti ed in uso e che vengono confermate;

- AMBITO 21 - edifici ed attività esistenti ed in uso insediate ed ubicate in ambito agricolo e che vengono confermate;

Negli Ambiti Produttivi è possibile:

a) realizzare del volume residenziale, inglobato nella sagoma dell'edificio produttivo, per una o più unità immobiliari ad esso complementari e per una superficie lorda di pavimento massima pari al 10% della superficie coperta del fabbricato produttivo, da adibire esclusivamente ad abitazione del/i titolare/i oppure del custode.
Qualora il prodotto della superficie coperta per la percentuale del 10% consentita, risultasse inferiore a 120 mq di SL si potrà derogare sino ad un massimo di 120 mq di SL a destinazione residenziale pertinente all'attività principale di tipo produttivo.

b) realizzare all'interno dei singoli immobili, unità di vicinato ai sensi del D.lgs. n.114/98, con una superficie di vendita massima pari a mq. 150; fatto salvo il reperimento all'interno dell'area della proprietà, degli adeguati spazi a parcheggio riservati alla clientela, nella misura del 100% dell'area destinata a spazio vendita.

c) oltre agli spazi vendita, è possibile ricavare all'interno delle costruzioni, aree per esposizioni di prodotti, con SL massima del 10% della superficie coperta sino ad un massimo di 250 mq.

d) Solo nell'ambito 20 è possibile l'insediamento di attività commerciali di media struttura di vendita sino ad una superficie di vendita di massimo mq 1.500.

Sugli immobili esistenti sono possibili gli interventi edilizi diretti di cui all'art. 3 DPR 380/01

Gli edifici dovranno essere costruiti sia con tecniche tradizionali che con elementi prefabbricati, in ogni caso di buona qualità costruttiva, e dovranno essere dotati di spazi a parcheggio privato, così come previsto dall'art. 11 delle presenti Norme. Onde limitare la monotonia cromatica e costruttiva delle facciate, è consigliato l'utilizzo di materiali alternativi, che differenzino un insediamento dall'altro. Le coperture degli edifici potranno essere di tipo piano, a sheed, a falda ed a volta. Sono esclusi manti di copertura in tegole.

Le recinzioni all'interno degli Ambiti 20 e 21 potranno avere un'altezza massima di mt. 2,70 e potranno essere realizzate con strutture metalliche, oppure con muretto in calcestruzzo di altezza massima di mt 1,00 con soprastante recinzione metallica. Sono escluse le recinzioni a parete chiusa in fregio alla vie pubbliche e spazi pubblici o di uso pubblico.

ART. 37) AMBITO 20 - EDIFICI ED ATTIVITÀ ESISTENTI ED IN USO CHE VENGONO CONFERMATE

Sono le zone sulle quali, alla redazione del presente strumento urbanistico, insistono insediamenti a carattere misto produttivo-commerciale-direzionale che vengono confermati.

In questi ambiti sono consentiti gli interventi contenuti nell'art. 27 commi a-b-c-d- della L.R. 12/05 per gli interventi rientranti nella lettera f si dovrà ricorrere ad apposito Piano di Recupero.

I parametri edilizi ed urbanistici da rispettare sono i seguenti:

Densità fondiaria Df = 1,00 mq./mq.

Distanza dalle strade vedasi art. 20

Distanza da spazi pubblici, esistenti ed in progetto, vedi art. 22

Distanza minima dai confini Dc = 7,50 mt.

Distanza minima tra edifici De = 10,00 mt.

Piani max fuori terra 3 (tre)

Altezza massima al piano di imposta della copertura H = 13,00 mt.

Rapporto di copertura Rc = 70% della Sf (con la realizzazione di eventuali piani superiori al piano terreno, è possibile saturare il suddetto indice di Df).

Nel caso fosse raggiunta la saturazione della Df realizzabile, è consentito in deroga un ampliamento della SL stessa, in misura pari al 10% della superficie coperta del fabbricato produttivo; tale incremento è consentito "una tantum" previo stipula di un atto unilaterale d'obbligo trascritto a favore del Comune, a cura e spese del richiedente. Tale aumento sarà soggetto a permesso di costruire, il tutto sempre previo verifica della superficie drenate minima prevista dal R.L.I.T.

Le destinazioni d'uso compatibili e non sono quelle indicate all'art. 27 e 36 delle presenti Norme.

ART. 38) AMBITO 21 – EDIFICI ESISTENTI ISOLATI A VOCAZIONE PRODUTTIVA E COMMERCIALE

Sul territorio comunale sono presenti edifici con destinazione d'uso diversa da quella agricola e per i quali si confermano le destinazioni d'uso in atto (individuati su tavola grafica nel Piano delle Regole e nel DdP.).

In questo ambito sono consentiti gli interventi contenuti nell'art. 27 commi a-b-c-d- della L.R. 12/05 per gli interventi rientranti nella lettera f si dovrà ricorrere ad apposito Piano di Recupero.

I parametri edilizi ed urbanistici da rispettare sono i seguenti:

Densità fondiaria 0,1 mq/mq

Distanza dalle strade vedasi art. 20 o quella esistente

Distanza da spazi pubblici, esistenti ed in progetto, vedi art. 22

Distanza minima dai confini Dc = 7,50 mt. o quella esistente

Distanza minima tra edifici De = 10,00 mt.

Altezza massima al piano di imposta copertura H = 9,00 mt

Rapporto di copertura Rc = 50 % Sf

Per interventi di adeguamento o miglioramento degli immobili esistenti regolari, o immobili che sono stati oggetto di condono edilizio definito, è consentito in deroga alla sola Df di 0,1 mq/mq, un ampliamento della SL stessa in misura pari al 15% della superficie coperta del fabbricato produttivo; tale incremento è consentito "una tantum" previo stipula di un atto unilaterale d'obbligo trascritto a favore del Comune, a cura e spese del richiedente. Tale aumento sarà soggetto a specifico provvedimento autorizzatorio o concessorio.

Eventuali richieste di cambi di destinazione d'uso, diversi da quelle dell'attività agricola, saranno soggetti ad apposito Piano di Recupero.

E' possibile attuare il trasferimento della SL mediante sola demolizione dell'immobile esistente, in altra area ubicata nell'Ambito 20.

Le destinazioni d'uso compatibili e non sono quelle indicate all'art. 27 e 36 delle presenti Norme.

ART. 39) AMBITO 30 - AREE A VERDE PRIVATO

Sono costituite da quelle aree con sistemazione a verde, ed alberature di differente dimensione e varietà di essenze, che contribuiscono a qualificare il territorio urbano dal punto di vista ambientale e di protezione tra Ambiti edificati di diversa destinazione d'uso.

Per opere di miglioria avente come conseguenza una nuova sistemazione del verde, il taglio delle essenze arboree dovrà essere autorizzato dall'Ufficio Tecnico Comunale. Per ogni albero abbattuto se ne dovrà piantumare uno nuovo di specie e qualità simile a quello preesistente.

Per gli edifici esistenti all'interno di questo Ambito sono consentiti gli interventi contenuti nell'art. 3 comma a-b-c-d- del DPR 380/01

E' possibile un incremento massimo di SL del 20% di quella regolare esistente e del 10% di aumento del rapporto di copertura , nel rispetto dei seguenti indici edilizi ed urbanistici:

Distanza dalle strade Ds vedasi art. 20

Distanza da spazi pubblici, esistenti ed in progetto, mt. 10,00

Distanza minima dai confini Dc = 5,00 mt.

Distanza minima tra edifici residenziali De = 10,00 mt.

Altezza massima al piano di imposta della gronda come esistente

E' possibile il recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 12/05 senza modifica dell'altezza esistente del fabbricato.

In questo ambito non sono ammesse nuove costruzioni.

ART. 40) AMBITO 31 - FASCE DI PREGIO AMBIENTALE NON SOGGETTE A SPECIFICO VINCOLO DI LEGGE

Sono costituite da quelle aree a sud della SP 122 Francesca oltre alle aree caratterizzate da filari d'alberature o essenza arboree locali poste nelle vicinanze dell'abitato, oppure aree localizzate in prossimità di beni di elevato pregio storico – culturale che caratterizzano l'immagine di un luogo, creando coni visuali di particolare pregio ambientale. Al fine di preservare i succitati aspetti, le aree ubicate in detto Ambito devono assolvere la funzione di fasce di protezione.

Nelle fasce di rispetto di 10 mt per sponda di rogge o canali, ecc, il taglio degli alberi è soggetto a preventiva autorizzazione da parte dell'ufficio tecnico comunale.

Le arature dovranno mantenersi ad una distanza di almeno 1,00 mt. dal ciglio stradale e dal ciglio dei fossi.

Per le costruzioni esistenti in tale ambito sono esclusivamente consentite opere edilizie previste all'art. 3 comma a-b-c-d del DPR 380/01.

Sono inoltre autorizzabili gli interventi sopra indicati con un incremento di SL massimo del 20% di quella regolare esistente e del 10% di aumento del rapporto di copertura, nel rispetto dei seguenti indici edilizi ed urbanistici:

Distanza dalle strade Ds vedasi art. 20

Distanza da spazi pubblici, esistenti ed in progetto, mt. 10,00

Distanza minima dai confini Dc = 5,00 mt.

Distanza minima tra edifici residenziali De = 10,00 mt.

Altezza massima al piano di imposta della gronda H = 9,00 mt o come l'esistente se maggiore .

E' possibile il recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 12/05.

In questo ambito non sono ammesse nuove costruzioni.

Per gli interventi edilizi in questo Ambito è necessario richiedere preventivamente il parere ambientale all'UTC.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento, dovranno prevedere una piantumazione arborea in ragione di un albero di tipo autoctono ogni 20 mq di superficie impermeabilizzata con edifici, strade, parcheggi, dovranno altresì vincolare almeno 0,10 mq di superficie boscata ogni 1 mq di superficie impermeabilizzata

ART. 41) AMBITO 32 - FASCE DI PREGIO AMBIENTALE VINCOLATE EX LEGGE 431/85 E D.LGS 42/04 & BOSCO VINCOLATO (D.LGS 42/04 ART. 142 COMMA 1 LETTERA G)

Questo ambito individua le aree di notevole pregio ambientale e paesistico locale e per questo vincolate ai sensi del D.lgs 42/04, ubicate sul confine est e sud del territorio comunale di Spirano.

Sono individuati le bellezze paesaggistiche come la Roggia S. Rocco e Cavo Conzacolo, compreso l'area boscata;

Al fine di salvaguardare questi aspetti di interesse locale, le aree ubicate in detto Ambito devono assolvere la funzione di fasce di protezione, non soggette a nessun tipo di trasformazione urbanistica.

In tali aree è fatto d'obbligo il mantenimento delle essenze e del verde esistente. Nel caso di nuove piantumazioni devono essere utilizzate specie autoctone.

Per le costruzioni esistenti sono esclusivamente consentite opere edilizie previste nell'art. 3 comma a-b-c-d- del DPR 380/01, senza possibilità di incremento della superficie lorda di pavimento, della superficie coperta e dell'altezza massima del fabbricato esistente.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento, dovranno prevedere una piantumazione arborea in ragione di un albero di tipo autoctono ogni 20 mq di superficie impermeabilizzata con edifici, strade, parcheggi, ecc, dovranno altresì vincolare almeno 0,10 mq di superficie boscata ogni 1 mq di superficie impermeabilizzata

ART. 42) AMBITO 40 - AREE PER ATTIVITÀ AGRICOLE E LO SVILUPPO AGRICOLO

Rappresentano le aree agricole di importanza produttiva e di salvaguardia del territorio.

Detto Ambito rispetta gli indirizzi e le tematiche indicate nel PTCP della Provincia di Bergamo. Gli interventi di nuova costruzione sono finalizzati esclusivamente alle opere necessarie alla conduzione dei fondi e destinate alla residenza agricola, il tutto in conformità al titolo III art. 59-60 della L.R. 12/05.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti di tipo **residenziale** devono rispettare le seguenti norme:

Distanza dalle strade Ds vedasi art. 20

Distanza da spazi pubblici, esistenti ed in progetto, mt. 20,00

Distanza minima dai confini Dc = 10,00 mt.

Distanza minima tra edifici residenziali De = 10,00 mt.

Distanza minima tra edifici con diversa destinazione d'uso di proprietà dell'azienda o del conduttore De1= 10,00 mt.

Distanza minima da stalle Dst = 200 mt. riducibili ad un minimo di 50 mt. per aziende con un numero di capi inferiori a 50 (escluso suini).

Distanza minima da fienili e depositi Dst = 10 mt.

Altezza massima al piano di imposta della gronda H = 9,90 mt.

Rapporto di copertura Rc = 25%.

I nuovi fabbricati e gli ampliamenti ad uso residenziale, dovranno individuare la superficie minima per gli spazi di parcheggio previsti dalla L.122/89, in ragione di 1mq/10 mc di costruzione.

La tipologia costruttiva architettonica delle nuove costruzioni dovrà rispecchiare quella del cascinale lombardo, compreso l'uso di materiali di finitura esterni di tipo tradizionale, pertanto è consigliabile:

- Realizzare muratura con mattoni a vista o intonacati,
- la tinteggiatura delle pareti esterne dei manufatti, con l'impiego di colori delle terre;
- realizzare coperture tradizionali in laterizio con sottostante struttura in legno;
- se vi sono delle pilastrate esterne, queste siano con finitura in mattoni a vista;
- Si ritengono compatibili la posa di pannelli fotovoltaici e solari purché compresi nella sagoma della copertura.
- Sono altresì ritenute compatibili le vasche natatorie o piscine interrate purchè pertinenziali all'edificio residenziale.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti di **stalle** devono rispettare le seguenti norme:

Distanza dalle strade non inferiore a Ds = 10,00 mt. oltre a quanto contenuto nell'art. 20 delle presenti Norme.

Distanza minima dai confini Dc = 20,00 mt.

Distanza minima dalla casa del proprietario o titolare dell'azienda o braccianti De = 10,00 mt.

Distanza minima da edifici con destinazione d'uso diversa da quella agricola è di 400 mt., riducibile sino ad un minimo di 200 mt. per stalle con superficie coperta minore o uguale a mq 1500.

Altezza massima al piano di imposta della copertura H = 9,00 mt.

Rapporto di copertura massimo Rc = 10% della superficie agricola aziendale in territorio di Spirano

Potranno essere prescritte distanze maggiori, sentito anche il parere del Servizio ASL,

La superficie coperta massima per le stalle in un unico corpo di fabbrica non potrà essere superiore a 1500 mq.

La tipologia di finitura esterna di questi edifici siano essi realizzati con sistemi tradizionali o prefabbricati dovrà prevedere la tinteggiatura delle pareti esterne dei manufatti con colori delle terre; la copertura esterna del tetto dovrà essere preferibilmente eseguita con materiali locali tipo laterizio, pannelli coibentati tonalità di colore laterizio, verde o marrone, si esclude il color alluminio.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti di **fienili e depositi attrezzature agricole** devono rispettare le seguenti norme:

Distanza dalle strade non inferiore a Ds = 10,00 mt. oltre a quanto contenuto nell'art. 20 delle presenti Norme

Distanza minima dai confini Dc = 20,00 mt.

Altezza massima al piano di imposta della copertura H = 9,00 mt.

La superficie coperta massima per dette strutture agricole in un unico corpo di fabbrica non potrà essere superiore a 1500 mq.

La tipologia di finitura esterna di questi edifici siano essi realizzati con sistemi tradizionali o prefabbricati dovrà prevedere la tinteggiatura delle pareti esterne dei manufatti con colori delle terre; la copertura esterna del tetto dovrà essere preferibilmente eseguita con materiali locali tipo laterizio, pannelli coibentati tonalità di colore laterizio, verde o marrone, si esclude il color alluminio.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti di **serre** devono rispettare le seguenti norme:

Le **serre permanenti o stagionali** dovranno avere altezza massima inderogabile di mt 5,00 ed essere eseguite nel rispetto delle norme previste dall'art. 59 della l.r. 12/05 ad eccezione del comma 4.

Le **serre ed i tunnel** non potranno superare il 40% della superficie aziendale ubicata all'interno del territorio comunale di Spirano ed inoltre i lotti di terreno conteggiati per la superficie coperta dovranno essere contigui tra loro e con quello oggetto di edificazione.

Gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia o di ampliamento, dovranno prevedere una piantumazione arborea in ragione di un albero di tipo autoctono ogni 100 mq di superficie impermeabilizzata con edifici, strade, parcheggi, dovranno altresì vincolare almeno 0,10 mq di superficie boscata ogni 1 mq di superficie impermeabilizzata

INTERVENTI REALIZZABILI ANCHE DA SOGGETTI NON AVENTI I REQUISITI DI IMPRENDITORE AGRICOLO, O DI LEGALE RAPPRESENTANTE DELL'IMPRESA AGRICOLA:

Per gli **edifici esistenti** regolarmente autorizzati, ove l'attività agricola risulta dismessa da almeno 5 anni, in modo documentabile oppure mediante dichiarazione con atto sostitutivo di notorietà da effettuarsi a cura della proprietà, per edifici esistenti anche non agricoli regolarmente autorizzati, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 62 della L.R. 12/05 mediante l'esecuzione di opere edilizie specificate all'art. 3 commi a-b-c-d del DPR 380/01, compresa la demolizione e ricostruzione.

Per adeguamenti funzionali è possibile un incremento della SL sino ad un massimo del 20%, rispettando comunque l'altezza massima di Ambito o del fabbricato esistente.

Qualora si dovesse intervenire mediante completa demolizione e ricostruzione di fabbricati privi di valore architettonico, si dovrà procedere mediante la redazione di apposito Piano di Recupero. Il sedime dei nuovi fabbricati ricostruiti dovrà mantenersi all'interno del raggio di mt. 10,00 dal loro attuale perimetro. La ricostruzione dei fabbricati dovrà rispettare le volumetrie regolari preesistenti nonché gli altri parametri stabiliti dal presente articolo per le nuove costruzioni.

Lo scarico delle acque nere provenienti da edifici residenziali, nonché delle acque di risulta provenienti dalle strutture ed infrastrutture produttive, dovrà rispettare i disposti della D.lgs. 152/06 ed il vigente R.L.I.

Nell'area di pertinenza degli edifici ristrutturati ai sensi dell'art. 62 della L.R 12/05 sono consentite, limitatamente per l'uso domestico, attrezzature per attività sportive ad uso privato incluso la costruzione di vasche natatorie o piscine interrate purchè pertinenziali all'edificio residenziale.

Le ristrutturazioni con cambi di destinazione d'uso dovranno individuare la superficie minima per gli spazi di parcheggio previsti dalla L.122/89.

In questo ambito è possibile realizzare manufatti per deposito attrezzi agricoli, o ricovero animali domestici, di superficie lorda di pavimento non superiore a mq. 25,00 ed altezza massima di mt 2,40, misurata dal profilo naturale del terreno preso nel punto più sfavorevole, sino all'estradosso del piano di copertura, e nel punto medio quando la copertura è in pendenza.

I percorsi pedonali e carrai di acceso ai fabbricati, dovranno essere realizzati con materiale inerte, masselli autobloccanti o asfalto.

Le arature dovranno mantenersi ad una distanza di mt. 1,00 dal ciglio stradale e dal ciglio dei fossi.

Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, il taglio degli alberi è soggetto a preventiva

autorizzazione da parte dell’ufficio tecnico comunale.

In questo Ambito per gli edifici con destinazione residenziale, al fine di ridurre il consumo del territorio è permesso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti L.R. 12/05.

ART. 43) AMBITI AD USO PUBBLICO (vedasi anche PIANO DEI SERVIZI art. 9 L.R. 12/05)

Comprendono:

- aree per l'istruzione; scuole materne e dell'obbligo, asili nido;
- aree per le attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, sanitarie e amministrative;
- aree per spazi pubblici a parco, per lo sport ed il gioco;
- aree per il parcheggio.

Gli interventi edilizi saranno disciplinati dalle normative specifiche di settore che regolano l'esecuzione delle opere pubbliche.

Nel caso la realizzazione e la gestione non sia assunta dall'Amministrazione Comunale, l'Ente o Privato attuatore dovrà convenzionarsi con la Pubblica Amministrazione.

ART. 44) ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE "I.S."

Sono le aree per l'istruzione, asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo.

Le nuove costruzioni o gli interventi edilizi finalizzati al mantenimento ed al potenziamento delle attrezzature esistenti devono rispettare i seguenti indici :

Densità fondiaria Df = 0,70 mq./mq.

Distanza dalle strade e da spazi pubblici, vedasi artt. 20 – 22 della presenti Norme

Distanza minima dai confini, non minore alle distanze di codice civile

Distanza minima tra edifici De = 10,00 mt.

Altezza massima H = 12,00 mt.

Rapporto di copertura Rc = 60%

Nel caso la realizzazione e la gestione non sia assunta dall'Amministrazione Comunale, l'Ente o Privato attuatore dovrà convenzionarsi con la Pubblica Amministrazione.

ART. 45) ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE "I.C."

Sono le aree per le attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, sanitarie e amministrative. Sono definite, inoltre, aree di interesse comune per servizi religiosi, quelle indicate nella L.R. 12/05 capo III, art. 71:

- comma a: gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici;
- comma b: gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;
- comma c: nell'esercizio del ministero pastorale, gli immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro, che non abbiano fini

di lucro.

In relazione al disposto dell'art 44 comma 4 della L.R. 12/05, tali attrezzature sono classificate quali opere di urbanizzazione secondaria. La realizzazione o l'ampliamento degli immobili è soggetta ad apposito convenzionamento con la Pubblica Amministrazione.

Gli interventi edilizi nelle aree per le attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, sanitarie e amministrative, sono disciplinati dalle normative specifiche di settore che regolano l'esecuzione delle opere pubbliche.

Gli interventi edilizi finalizzati al mantenimento ed al potenziamento delle attrezzature esistenti e nuove devono rispettare l'indice di densità fondiaria:

Densità fondiaria Df = 0,70 mq./mq.

Distanza dalle strade e da spazi pubblici, vedasi artt. 20 – 22 della presenti Norme

Distanza minima dai confini Dc= 5,00 mt.

Distanza minima tra edifici De = 10,00 mt.

Piani abitabili o agibili 3 (tre)

Altezza massima H = 10,50 mt.

Rapporto di copertura Rc = 60%

Nel caso la realizzazione e la gestione non sia assunta dall'Amministrazione Comunale, l'Ente o Privato attuatore dovrà convenzionarsi con la Pubblica Amministrazione.

ART. 46) ATTREZZATURE PER IL VERDE, GIOCO SPORT "V"

Sono le aree riservate ad attrezzature pubbliche, comprendono le aree per spazi pubblici a parco, per lo sport ed il gioco (art. 9 comma 3 L.R. 12/05).

In tali aree non sono consentite altre destinazioni d'uso.

Gli interventi edilizi saranno disciplinati dalle normative specifiche di settore che regolano l'esecuzione delle opere pubbliche.

In tale zona possono essere installati, previa stipula di convenzione con l'Amministrazione Comunale, chioschi-bar di superficie lorda di pavimento massima di mq. 100,00 ad un solo piano e la cui struttura e caratteristiche architettoniche dovranno integrarsi armonicamente con i luoghi; sono compatibili strutture in metallo o legno opportunamente lavorate ed in stile.

In questa zona urbanistica è ammessa la copertura temporanea stagionale, degli impianti sportivi all'aperto, con palloni pressostatici, palestre private .

ART. 47) PARCHEGGI PUBBLICI "P"

Sono le aree riservate ad attrezzature pubbliche, quali spazi di sosta veicolare pubblici o di uso pubblico (art. 9 comma 3 L.R. 12/05). Tali aree sono finalizzate al parcheggio o sosta dei veicoli, essi sono di proprietà pubblica o di uso pubblico convenzionato.

Tali aree possono essere realizzate sia a raso che nel sottosuolo, in questo caso sono

ammessi anche su aree con destinazione di verde pubblico.

ART. 48) AREA PER LA RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI.

L'uso di tale area è destinato alla raccolta differenziata delle frazioni suscettibili di riuso, dalla Legge Regionale Lombardia 12 dicembre 2003, n. 26 "Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche".

Gli interventi edilizi sono soggetti alla procedure di opera pubblica in conformità al D.lgs 36/2023 ed art. 7 del DPR 380/01.

ART. 49) AREA PER IL MERCATO AMBULANTE "Mr"

L'area individuata dall'Amministrazione Comunale, indicata con sigla **(Mr)**, potrà all'occorrenza essere attrezzata mediante la posa di strutture fisse o mobili. Nel caso di strutture fisse, la costruzione di queste sarà disciplinata dalle normative specifiche di settore che regolano l'esecuzione delle opere pubbliche D. lgs 36/2023 .

ART. 50) AREA PER L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI E ATTREZZATURE PER LA TELECOMUNICAZIONE O LA TELEFONIA MOBILE

La collocazione su territorio comunale di stazioni radio base per la telefonia mobile è soggetta al rilascio di autorizzazione da parte del SUAP locale

In attuazione al DPCM 87/03 ed alla L 36/01, sono ammesse all'interno del territorio comunale, l'installazione o modifica di stazioni radiobase o di telefonia mobile, come previsto dagli artt. 87 e ss del Decreto legislativo 1 agosto 2003 n. 259 e smi. purchè l'impianto e gli apparati siano compatibili con il rispetto dei limiti di esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici ed alle misure di cautela fissati dal Decreto Interministeriale nr. 381/98; tale requisito si intende soddisfatto con l'acquisizione del parere tecnico da parte dell'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente (A.R.P.A.)

ART. 51) LOCALIZZAZIONE CENTRI DI TELEFONIA IN SEDE FISSA

Si recepiscono le indicazioni contenute nell'art. 98 bis della L.R. 12/05.

I centri di telefonia in sede fissa (in ottemperanza alle prescrizioni di cui alla L.R. nr 6 del 03/03/06) sono ammessi esclusivamente nell'ambito 20 (produttivo e commerciale). La realizzazione di detta attività è subordinata al reperimento dell'area a parcheggio d'uso pubblico convenzionato con la Pubblica Amministrazione, in ragione di un posto auto per ogni postazione abilitata.

Non è ammessa la monetizzazione di tale standard.

Sono fatte salve le altre verifiche edilizie ed igienico sanitarie e di sicurezza.

La costruzione di manufatti è soggetta al rilascio del dovuto provvedimento autorizzativo o

concessorio da parte del Comune.

ART. 52) INSTALLAZIONE O MODIFICA DI SISTEMI DI RICEZIONE ONDE TELEVISIVE O RADIOFONICHE (antenne e paraboliche)

E’ ammessa all’interno del territorio comunale l’installazione o la modifica di sistemi di ricezione, la cui ubicazione dovrà esclusivamente essere sulla copertura degli edifici.

Per i nuovi edifici condominiali e non, ristrutturazioni edilizie e nuove costruzioni in genere, dovrà obbligatoriamente essere predisposto un impianto centralizzato.

In ogni caso dovranno essere mascherate e verniciate di colore consono all'aspetto ed alle coloriture dell'edificio.

ART. 53) VIABILITA’ ED AREE IN FASCIA DI RISPETTO STRADALE

Le tavole grafiche del PGT individuano la viabilità esistente e quella di progetto.

Nelle fasce di rispetto stradale e nuove strade non è autorizzabile nessun intervento edilizio. In queste aree sono possibili interventi di ampliamento della viabilità esistente, nuove strade, corsie di servizio, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili.

Sono aree inedificabili, salva la concessione a titolo di precario, per la costruzione di strutture necessarie esclusivamente per la distribuzione di carburante e per la realizzazione di cabine di trasformazione dell’energia elettrica.

Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto stradale sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione, senza possibilità di incrementi volumetrici o di realizzazione di costruzioni accessorie anche se totalmente interrate. Nell'ambito di detta zona potranno essere realizzate le opere di cui alla circolare nr. 5980 del 30/12/70.

E’ fatta salva la normativa specifica del D.M. nr 1404 del 01/04/68 e del D.Lgs. n. 285 del 30/04/92 e annesso Regolamento di Attuazione del nuovo Codice della Strada.

Sono inoltre consentite le seguenti funzioni o attività all’interno delle stazioni di servizio: benzinai, ricarica automezzi elettrici ed aera per lavaggio automezzi.

ART. 54) FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE

Il piano delle Regole individua l’area del cimitero comunale e la sua fascia di rispetto.

All'interno di questa zona valgono le limitazioni imposte dall'art. 338 del TUSL del 27/07/34 nr 1265 e nr. 983 del 17/10/1957.

Per gli edifici esistenti all'interno della fascia di rispetto cimiteriale sono possibili esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, consolidamento statico, adeguamento igienico sanitario, restauro conservativo ed opere di demolizione. Non sono consentiti aumenti volumetrici di nessun genere e costruzioni accessorie anche se interrate.

È consentita la sola costruzione (a titolo temporaneo da convenzionarsi con l'A.C.) di piccoli corpi di fabbrica per la vendita dei fiori e/o oggetti di onoranze funebri, purché di superficie lorda di pavimento massima di mq. 30,00 con altezza massima di mt. 3,50. Le costruzioni ammesse devono avere caratteristiche tecnico - costruttive di amovibilità e non incorporazione nel terreno ed essere adeguate ai luoghi circostanti. Il tutto secondo i disposti della Circolare 53/SAN della Regione Lombardia del 01/01/85 nonché, dalla L. 166/02 art. 28 che modifica l'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie (legge 27/7/1934 n. 1265).

ART. 55) FASCIA DI RISPETTO DI ELETTRODOTTI AEREI - CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA - ELETTRODOTTI AD ALTA TENSIONE 132 - 220 - 380 KV.

L'edificazione nelle fasce di rispetto dovrà preventivamente essere autorizzata dagli organi preposti al controllo e sicurezza delle stesse In particolare, la metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti è quella approvata dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del territorio e del mare con Dirett. del 29-5-2008 (pubblicato sulla Gazz. Uff. 5-7-2008 n. 156 S.O. ed eventuali s.m.i.

Cabine di trasformazione: la superficie lorda di pavimento non viene computata ai fini della densità edilizia e la superficie coperta non viene computata ai fini del rapporto di copertura; le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dal C.M.LL.PP. n. 5980 del 30/12/1970.

Piano Attuativo o AT : per quanto riguarda gli impianti elettrici asserviti ai P.A. o AT, ci si deve attenere a quanto disposto in merito alle opere di Urbanizzazione Primaria nella C.M.LL.PP. Dir. Gen. Urb. nr. 227 del 13/01/70.
In particolare il soggetto attuatore deve esibire alle Autorità Comunali, all'atto della presentazione della documentazione relativa alla convenzione, una dichiarazione dell'ENEL o TERNA che attesti l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione dell'energia elettrica ed alle eventuali cabine di trasformazione; per quest'ultime l'Amministrazione Comunale esprimerà il proprio parere per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto della costruzione nella zona interessata dal Piano Attuativo.

Elettrodotti ad alta tensione 132 - 220 - 380 Kv: la realizzazione delle linee elettriche e dei relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a Permesso di Costruire.

ART.56) FASCE DI RISPETTO DELLE SORGENTI E FONTI DI APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

Il Piano delle Regole Individua le aree di salvaguardia e di tutela delle risorse idriche, così come definito dal D.lgs 152/06 art.94 e dalla D.G.R. 12693/2003

Le costruzioni, che si trovavano, in tutto od in parte, nell'ambito territoriale di dette zone, possono essere oggetto di interventi edilizi definiti dal DPR 380/01 art. 3 comma a-b-c-d,

Sono incluse le opere con consistenti demolizioni e o modifiche dei suoli, queste dovranno

essere preventivamente inviate agli Enti compente in materia ambientale quali: Provincia ARPA e ATS per il dovuto parere

ART. 57) AREE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA PUBBLICI

Sui corsi d'acqua pubblici e loro pertinenza iscritti negli elenchi di cui all'art. 1 del T.U. n. 1775/33 sono vietate le attività indicate all'art. 96 del R.D. n. 523/1904, documentazione adeguata con presa d'atto della Regione Lombardia nota protocollo Z1.2024.0042461. del 04-12-2024 e successiva deliberazione Consiglio Comunale n. 44 del 23-12-2024 .

ART. 58) ATTIVITA' COMMERCIALI, TURISTICO RICETTIVE ed ESERCIZI PUBBLICI ESISTENTI

In attuazione del D.lgs 114/98 si confermano le attuali destinazioni d'uso di aree o di immobili di tipo: commerciale, bar, ristoranti, alberghi, pizzerie, locali pubblici in genere, esistenti e ubicati nei vari ambiti del territorio comunale, che devono essere salvaguardate ed incentivate. Per tali attività è possibile eseguire opere finalizzate al mantenimento in essere dell'attività svolta compresa la commerciale, anche se la superficie netta di vendita attuale è superiore a mq. 150.

Per le attività commerciali, in tutto il territorio comunale, è sempre possibile l'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento, di superfici fino ai limiti di cui all'art. 4 comma 1 lettera "d" del D.lgs. n.114/98,(esercizi di vicinato), sia in nuove costruzioni che in costruzioni esistenti, ad eccezione che negli edifici classificati nella categoria d'intervento A1.

Non si pongono limiti di superficie lorda di pavimento per le attività ricettive, siano queste, bar, pizzerie, alberghi ristoranti, locali pubblici in genere, esistenti o di nuova realizzazione.

L'apertura del negozio di vicinato può avvenire anche mediante cambio di destinazione d'uso con obbligo di reperimento degli standard, ad eccezione per gli immobili ubicati nell'Ambito 1, ove è possibile la loro monetizzazione; negli altri casi si demanda alla normativa indicata negli art. 4, 5 e 26 delle presenti Norme per le modalità ed il reperimento degli standard.

Non è possibile su tutto il territorio comunale la trasformazione delle attività commerciali in "grandi strutture", con superficie di vendita superiore a mq. 1.500.

ART. 59) PANNELLI SOLARI E FOTOVOLTAICI

All'interno del territorio comunale è possibile l'installazione di pannelli solari o fotovoltaici esclusivamente su coperture di edifici.

Gli impianti fotovoltaici al suolo e impianti agrivoltaici nelle aree agricole, dovranno seguire le indicazioni dalla D.G.R. 15 luglio 2024 n. XII/2783 ed allegato A .

In aree soggette a vincolo ambientale ai sensi del D.lgs 42/04 è necessario acquisire il parere di competenza .

ART. 60) INQUINAMENTO ACUSTICO

Lo studio di zonizzazione acustica vigente suddivide in zone acusticamente omogenee il territorio comunale di Spirano.

Lo studio indica i “Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell’ambiente esterno”, ed individua in accordo a quanto indicato dalla deliberazione della giunta regionale del 12/7/2002 n. VII/9776 “Criteri tecnici di dettaglio per la redazione della classificazione acustica del territorio comunale”, attuativa della LR 13/2001. La trasformazioni urbanistica ed edilizia da eseguirsi sul territorio del Comune di Spirano deve avvenire nel rispetto dei valori definiti agli articoli 2, 3, 4, 6 e 7 del D.P.C.M. 14/11/97. Pertanto, l’attuazione degli ambiti di Trasformazione previsti dal DdP, che dei Piani Attuativi nonché la progettazione di edifici dovrà tener conto delle norme dettate dal D.P.C.M. 5/12/97.

Si dovrà allegare agli strumenti urbanistici attuativi ed ai progetti di nuovi insediamenti produttivi e/o artigianali, commerciali e ricettivi la relazione di valutazione e/o impatto acustico redatta da un tecnico competente ai sensi dell’articolo 2 comma 6 della legge 26/10/95 n. 447 “Legge quadro sull’inquinamento acustico”.

La relazione di valutazione impatto acustico dovrà essere redatta anche per la costruzione di opere pubbliche come, nuove strade, scuole e asilo nido, case di cura, di convalescenza, di riposo, edifici di uso pubblico in genere ecc.

ART. 61) INQUINAMENTO LUMINOSO NOTTURNO

Tutte le nuove costruzioni pubbliche e private, nonché le ristrutturazioni generali di immobili dovranno adeguarsi alle indicazioni previste dalla ex L.R. nr 17 del 27-03-2000 e L.R 5-10-2015 n.31 Misure di efficientamento dei sistemi di illuminazione esterna con finalità di risparmio energetico e di riduzione dell'inquinamento luminoso

ART. 62) — PREVENZIONE E PROTEZIONE DALL‘INQUINAMENTO DA GAS RADON (piano interrato e piano terra)

Gli interventi di nuova costruzione nonché gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente (Interventi di ristrutturazione edilizia; Interventi di restauro e risanamento conservativo; Interventi di manutenzione straordinaria,) destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio. ecc.). devono assicurare criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l ‘esposizione della popolazione al gas Radon.

Il riferimento per tali criteri e sistemi è costituito dal Decreto Regionale “DDG 12678 dei 21/12/2011 - Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni a gas radon negli ambienti indoor” ed eventuali s. m. i.

La coerenza e conformità a tali criteri e sistemi, con particolare riferimento alle ”tecniche di prevenzione e mitigazione” di cui al cap. 3 delle Linee Guida, andrà certificata dal committente, progettista e direttore lavori in fase di progetto e in fase di abitabilità.

La verifica di efficacia delle misure adottate potrà essere effettuata mediante determinazioni sulle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell‘occupazione dei fabbricati.

ART. 63) INTERPRETAZIONI E DEROGHE AL PGT

Sono ammesse deroghe al Piano di Governo del Territorio ed al regolamento edilizio comunale esclusivamente nei casi di interesse pubblico, e sempre nel rispetto delle procedure previste dall'art. 40 della L.R. 12/05.

Nel caso di discordanza tra le diverse cartografie prevale quella con maggiore dettaglio e quindi di scala minore. Le presenti norme integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano di Governo del Territorio.

Gli interventi edilizi diretti in corso, alla data di adozione della VARIANTE AL PGT, sono fatti salvi, compreso le prescrizioni e la validità degli atti concessori, sino alla loro naturale scadenza.

Le varianti essenziali dovranno adeguarsi al nuovo Piano delle Regole.