

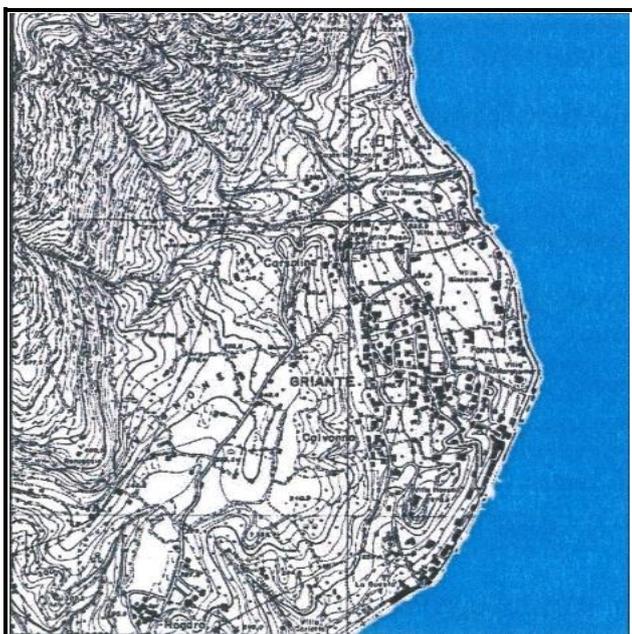


COMUNE DI GRIANTE

(Provincia di Como)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge regionale n. 12 dell'11 marzo 2005



RAPPORTO PRELIMINARE

IL SINDACO

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Comune di Griante

Via Brentano, 6
22011 Griante (CO)

Ufficio Tecnico
Settore Urbanistica

Arch. Marcello Dell'Orto

Elaborato:

**Verifica di
assoggettabilità alla VAS**

Novembre 2022

INDICE

PREMESSA.....	4
SUGGERIMENTI E/O PROPOSTE PERVENUTE DALLA CITTADINANZA	6
OGGETTO DELLA VARIANTE	7
VERIFICA DEI POSSIBILI EFFETTI SULL'AMBIENTE.....	8
VALUTAZIONI FINALI	9
ALLEGATO “A” STRALCIO ELABORATO PR0 - CORPO NORMATIVO.....	11

PREMESSA

Il Comune di Griante con delibera consigliere n. 58 del 1° settembre 2021 ha dato avvio al procedimento per la predisposizione della seconda parziale variante al PGT (approvato con delibera consigliere n. 22 del 14 settembre 2009 e pubblicato sul BURL n. 9 del 3 marzo 2010), consistente nella precisazione e adeguamento delle Regole di Attuazione agli aggiornamenti normativi regionali e nazionali. La variante riguarda quindi esclusivamente le Norme Tecniche del Piano delle Regole.

Con delibera n. 44 del 3 agosto 2022 la giunta comunale ha dato avvio al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (ai sensi dell'art. 4, comma bis della L.R.12/2005: "Le varianti al piano dei servizi, di cui all'articolo 9, e al piano delle regole, di cui all'articolo 10, sono soggette a verifica di assoggettabilità a VAS, come previsto dall'articolo 12 del D.lgs 152/2006, fatte salve le fattispecie previste per l'applicazione della VAS di cui all'articolo 6, comma 2 del D.lgs 152/2006") individuando contestualmente l'autorità procedente, l'autorità competente, i soggetti competenti in materia ambientale, gli Enti interessati e definendo le modalità di informazione e di partecipazione del pubblico.

Le figure individuate sono le seguenti:

- Soggetto Proponente è il Comune di Griante nella persona del Sindaco Pro-Tempore Sig. Pietro Ortelli;
- Autorità Procedente è il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Griante l'Arch. Marcello Dell'Orto;
- Autorità Competente il Sindaco Pro-Tempore Sig. Pietro Ortelli

La D.g.r. n. 9/761 del 10/11/2010 "Determinazione della procedura di Valutazione ambientale di piani e programmi – VAS" con l'Allegato 1u (Modello metodologico procedurale e organizzativo della VAS – varianti al Piano dei Servizi/Piano delle Regole), in conformità con le indicazioni della Direttiva Europea 2001/42/CE e del D.lgs. n. 152/2006 "Norme in materia ambientale", e la Circolare Regionale n. 13071 del 14/12/2010 "L'Applicazione della Valutazione Ambientale di piani e programmi - VAS nel contesto comunale", prescrivono che per le varianti ai piani:

- che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e/o comportano modifiche minori;

- che non costituiscono quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della direttiva 85/337/CEE;
- che non producono effetti sui siti di cui alla direttiva 92/43/CEE:

si procede a verifica di assoggettabilità alla VAS.

Il Rapporto Preliminare costituisce l'elaborato unico della verifica di assoggettabilità alla VAS e ha il principale scopo di contenere le informazioni e i dati necessari alla verifica degli effetti significativi sull'ambiente, sulla salute umana e sul patrimonio culturale esistente.

In particolare ciò significa:

- illustrare le caratteristiche delle modifiche al piano in modo da delineare il quadro di riferimento locale, eventuali influenze su altri piani sovraordinati e sul sistema ambientale al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
- illustrare le caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate, in particolar modo, dalla probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti, dalla loro sommatoria, dalla loro entità ed estensione nello spazio, dai rischi per la salute umana o per l'ambiente.

L'autorità competente per la VAS, d'intesa con l'autorità procedente, esaminato il rapporto preliminare, valutate le eventuali osservazioni pervenute e i pareri espressi, assume la decisione di assoggettare o meno la variante alla valutazione ambientale.

SUGGERIMENTI E/O PROPOSTE PERVENUTE DALLA CITTADINANZA

Secondo i disposti della D.g.r. n. 9/761 consultazione, comunicazione e informazione sono elementi imprescindibili della valutazione ambientale. L'obiettivo è quello di costruire un processo di elaborazione del piano il più possibile partecipato, così come all'art. 2, comma 5 della L.R. 12/2005 e s.m.i. dove è specificato che il governo del territorio si caratterizza per la pubblicità e la trasparenza delle attività che conducono alla formazione degli strumenti, per la partecipazione diffusa dei cittadini e delle loro associazioni e per la possibile integrazione dei contenuti della pianificazione da parte dei privati.

Con delibera n. 58 del 01/09/2021 la Giunta Comunale ha approvato l'avvio del procedimento di redazione della Variante al PGT e con successiva delibera n. 44 del 03/08/2022 ha approvato l'avvio del procedimento di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica.

Successivamente in data 03/08/2022, per 30 giorni consecutivi sono stati pubblicati all'albo on line gli avvisi di avvio del procedimento di variante del PGT e della verifica di assoggettabilità alla VAS. Contestualmente l'avviso è stato anche pubblicato sul sito WEB del Comune ed esposto nelle bacheche comunali del paese.

Alla scadenza dei 30 giorni di pubblicazione (2 settembre 2022) al protocollo del Comune non risultano pervenute proposte e/o suggerimenti relativamente alla variante del PGT.

OGGETTO DELLA VARIANTE

La proposta di variante al P.G.T. riguarda esclusivamente il Piano delle Regole ed è necessaria, principalmente, per adeguare le Regole di Attuazione agli aggiornamenti normativi regionali indirizzati a una gestione/esecuzione efficace dello strumento urbanistico comunale.

Con il D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695 Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, i comuni devono recepire le definizioni e le disposizioni sovraordinate in materia edilizia.

Nell'elaborato "PR0 – Corpo Normativo", vengono introdotte le definizioni, dettate dal D.g.r., dei parametri urbanistici ed edilizi, degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso ed il procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi.

In particolare viene modificato il "Titolo II – Disposizioni Generali".

Con la L.R. 12/2005 e la L.R. 1 marzo 2017, n. 7 la Regione ha promosso il recupero dei sottotetti e dei seminterrati esistenti con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo suolo, di incentivare la rigenerazione urbana e di favorire interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici.

Il comune recepisce gli obiettivi regionali estendendo possibilità del recupero dei sottotetti a tutti gli ambiti/comparti (art. 27 "Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti") e introducendo l'art.28 "Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti"; in cui si norma il recupero di questi in tutto il territorio comunale.

VERIFICA DEI POSSIBILI EFFETTI SULL'AMBIENTE

I criteri da seguire per la determinazione degli effetti sull'ambiente, sulla salute umana e sul patrimonio culturale sono definiti nell'allegato II della Direttiva 42/CE;

- *in quale misura il P/P stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;*

La proposta di variante, prendendo in considerazione esclusivamente le norme tecniche, non rappresenta un quadro di riferimento per progetti ed altre attività.

- *in quale misura il P/P influenza altri P/P, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;*
- *la pertinenza del P/P per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;*
- *problemi ambientali relativi al P/P;*
- *la rilevanza del P/P per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. P/P connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque);*

La proposta non si pone in contrasto con tematiche ambientali né con azioni di promozione dello sviluppo sostenibile e rispetta i piani provinciali e regionali

Nel territorio comunale non sono presenti siti della rete Natura 2000, costituita dai siti (SIC) individuati ai sensi della Direttiva 92/43/CEE relativa alla “Conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche” e dalle zone (ZPS) individuate in attuazione della Direttiva 79/409/CEE, concernente la conservazione degli uccelli selvatici.

VALUTAZIONI FINALI

L'obiettivo prioritario regionale di riduzione del consumo di suolo si realizza nell'incentivare le attività di trasformazioni, urbanistico-edilizie, di aree urbanizzate da riqualificare.

Le variazioni proposte dalla Variante al PGT riguardano l'adeguamento delle regole di attuazione alla normativa regionale e alcune modifiche indirizzate a una gestione più efficiente dello strumento urbanistico comunale. Non vengono modificati gli indici di edificabilità in nessun ambito.

Questo non comporta l'alterazione della struttura generale e degli obiettivi del PGT vigente, non comporta variazioni alla cartografia e non determina alcuna variazione degli effetti ambientali/territoriali individuati dalla Valutazione Ambientale e dal Documento di Piano (DdP) confermando anche l'attività di monitoraggio delineata nella VAS vigente.

Visti i dati ambientali, i possibili effetti/impatti minimi e non apprezzabili derivanti dalla variante di PGT, si ritiene che tale proposta sia coerente con gli indirizzi amministrativi comunali, i criteri direttivi e di tutela urbanistica, ambientale e paesistica di carattere provinciale, regionale e comunitario.

Il lieve incremento della popolazione, derivante dai possibili eventuali recuperi dei sottotetti e degli interrati, non comporta un aumento del carico antropico tale da produrre effetti significativi sulla produzione di rifiuti, sui consumi idrici e gli scarichi fognari e sulla qualità dell'aria a livello locale.

ALLEGATO “A”

STRALCIO ELABORATO PR0 - CORPO NORMATIVO

Di seguito viene riportato lo stralcio dell’elaborato PR0 – Corpo normativo del Piano delle Regole, dove sono riportati gli articoli che con la variante subirebbero delle modifiche sostanziali.

In colore rosso barrato sono riportate le parti attualmente vigenti e che verrebbero cancellate, in colore rosso le parti aggiunte mentre in nero le parti che non vengono modificate.

Come già precisato il grosso delle modifiche riguardano la sostituzione delle parti sulle definizioni e dei parametri e indici urbanistici, oltre alla modifica dell’articolo che regola il recupero dei sottotetti.

TITOLO II. DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 3 DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI URBANISTICO/EDILIZI

~~3.1 — St (mq) — Superficie territoriale.~~

~~Per superficie territoriale si intende la superficie dell'area compresa all'interno del perimetro di un comparto soggetto a intervento di trasformazione urbanistica con capacità edificatoria, la quale comprende, oltre alla superficie fondiaria, la superficie necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed esclude le strade pubbliche, esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole, eventualmente ricadenti all'interno di detto perimetro.~~

~~3.2 — It (mc/mq) — Indice di fabbricabilità territoriale~~

~~Definisce il volume massimo edificabile su ciascuna unità di superficie territoriale, escluso il volume relativo alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.~~

~~3.3 — Ut (mq/mq) — Indice di utilizzazione territoriale~~

~~Definisce la massima Superficie Lorda di Pavimento (SLP) edificabile per ciascuna unità di superficie territoriale.~~

~~3.4 — Sf (mq) — Superficie fondiaria~~

~~Per Superficie fondiaria si intende la superficie del lotto edificabile al netto delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.~~

~~3.5 — If (mc/ma) — Indice di fabbricabilità fondiaria~~

~~Definisce il volume massimo edificabile per ogni unità di superficie fondiaria.~~

~~3.6 — Uf (mq/mq) — Indice di utilizzazione fondiaria~~

~~Definisce la massima Superficie Lorda di Pavimento (SLP) edificabile per ciascuna unità di superficie fondiaria.~~

~~3.7 — SLP (mq) — Superficie Lorda complessiva di pavimento.~~

~~Per Superficie Lorda di Pavimento si intende la somma della superficie lorda di tutti i piani dell'edificio: fuori terra, sotto suolo, sotto tetto e soppalchi, misurata entro il profilo esterno delle pareti perimetrali.~~

~~Sono escluse dal calcolo della SLP:~~

~~3.7.1 — Per i fabbricati residenziali:~~

- ~~a) le superfici degli spazi aperti dei porticati, delle logge con eccezione di quelli aventi profondità (misurata dal limite della delimitazione perimetrale esterna dell'edificio cui sono addossati al limite del lato aperto) maggiore di m. 2,50 e degli androni passanti. Nel caso di profondità maggiori è computata solamente la~~

- ~~parte eccedente la misura massima sopra descritta. Non concorrono in ogni caso alla determinazione della SLP i portici assoggettati a servitù di uso pubblico;~~
- ~~b) le superfici degli spazi aperti dei balconi, ballatoi e sporti aggettanti, con eccezione di quelli aventi profondità (misurata dal limite della delimitazione perimetrale esterna dell'edificio cui sono addossati e che costituisce il perno dell'aggetto, al limite dello sporto stesso) maggiore di m. 2,50. Nel caso di profondità maggiori è computata solamente la parte eccedente la misura massima sopra descritta;~~
 - ~~c) le superfici degli spazi aperti dei cavedi e delle tettoie;~~
 - ~~d) le superfici dei vani scala e ascensore a servizio di più di 2 alloggi, calcolate in mezzeria dei muri in condivisione con le unità immobiliari o con altri vani condominiali;~~
 - ~~e) le superfici destinate ad autorimessa e relativi spazi di manovra anche in eccedenza a quanto previsto dalla L. 122/89 e s.m.i.;~~
 - ~~f) le superfici dei piani interrati o parzialmente interrati costituenti pertinenze dell'unità immobiliare principale, qualora non sporgano per più di m 1,60 misurati dalla quota del marciapiede all'estradosso del solaio del primo piano abitabile; detti spazi devono avere altezza interna netta non superiore a m. 2,40 e rapporto aeroilluminante inferiore a 1/20;~~
 - ~~g) le superfici degli ambienti sottostanti i tetti, con altezza media ponderale inferiore a m 2,20 e rapporto aeroilluminante inferiore a 1/20;~~
 - ~~h) le superfici strettamente necessarie alla collocazione degli impianti tecnologici, cioè i vani e gli spazi necessari a contenere le apparecchiature degli impianti idrici, delle centrali termiche, delle centrali di condizionamento dell'aria, delle centraline e dei contatori dell'energia elettrica o del gas, i locali macchine degli ascensori, i locali per la raccolta delle immondizie;~~
 - ~~i) per i soli edifici aventi oltre due piani fuori terra e costituiti da più di quattro alloggi, gli spazi destinati a deposito carrozzine, biciclette, compresi i relativi spazi d'accesso fino ad un massimo del 4% della SLP.~~
 - ~~j) gli elementi di facciata degli edifici, quali i cappotti termici, le pareti ventilate e tutti gli accorgimenti tecnici finalizzati esclusivamente al risparmio energetico, nei limiti e con l'osservanza delle disposizioni di cui alla L.R. 20 aprile 1995 n° 26.~~

3.7.2 Per gli insediamenti industriali e commerciali

- ~~k) gli spazi per gli impianti di depurazione, per gli impianti termici, per gli impianti elettrici e altri impianti tecnologici a stretto servizio dell'attività svolta;~~
- ~~l) i serbatoi esterni in soprassuolo e sottosuolo;~~
- ~~m) le superfici delle scale di sicurezza e dei relativi impianti di sollevamento realizzati in ottemperanza a normative statali o regionali o alle disposizioni impartite da organi pubblici di vigilanza, aggiunte all'esterno di edifici che ne~~

~~siano sprovvisti, esistenti alla data di adozione del presente Piano delle Regole, ove fosse dimostrata, con specifica documentazione, l'impossibilità di realizzare dette strutture all'interno della sagoma del fabbricato;~~

- ~~n) le superfici dei piani interrati o seminterrati adibiti a magazzino, deposito di valori, archivio, autorimesse, costituenti pertinenze delle unità immobiliari soprastanti, aventi altezza netta interna non superiore a m. 2,40 e nella misura massima del 30%, ad eccezione delle superfici destinate ad autorimessa;~~
- ~~o) i soppalechi realizzati all'interno dei fabbricati per attività produttive per esigenze di produzione o stoccaggio, che abbiano un'estensione inferiore al 20% della superficie del locale nel quale sono realizzati;~~
- ~~p) gli spazi delle tettoie.~~
- ~~q) La modalità di calcolo della SLP sopra esposta deve essere utilizzata anche per la verifica della SLP dei fabbricati esistenti, ove questa risultasse necessaria ai fini dell'attuazione delle indicazioni del Piano delle Regole.~~

~~3.8 – SV (mq) – Superficie di vendita~~

~~Per superficie di vendita si intende l'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, comprensiva della superficie di esposizione o occupata da banchi, scaffalature ed altre attrezzature, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. Nel caso di attività esclusiva di vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (ad es. mobilifici, autoconcessionarie, legnami, materiali edili) la SV è computata nella misura di 1/8 della SLP se questa è inferiore a mq 1000 e di 1/4 della SLP, se questa è superiore a tale limite.~~

~~3.9 – V (mc) – Volume~~

~~Il volume delle costruzioni si ricava moltiplicando la SLP per l'altezza.~~

~~Per tutti gli edifici tale altezza è convenzionalmente fissata nella misura di m. 3, a prescindere dall'effettiva minore o maggiore altezza interna dei locali, anche nel caso di piani terra destinati ad usi commerciali o simili.~~

~~3.10 – Sc (mq) – Superficie coperta~~

~~Per superficie coperta si intende la proiezione sul terreno delle parti edificate fuori terra, comprese quelle non considerate agli effetti del calcolo della SLP e compresi i fabbricati accessori permanenti (depositi, porticati, tettoie).~~

~~Sono esclusi dal calcolo della Sc:~~

- ~~a) le parti aggettanti aperte, sporgenti dal filo dei fabbricati, come balconi, gronde e simili, con eccezione di quelli aventi profondità (misurata dal limite della delimitazione perimetrale esterna dell'edificio cui sono addossati al limite del lato aperto) maggiore di m. 2,50. Nel caso di profondità maggiori è computata solamente la parte eccedente la misura massima sopra descritta.~~

~~3.11 Re (%) – Rapporto di copertura~~

~~Definisce la quantità massima di superficie copribile (S_c) in rapporto alla superficie fondiaria del lotto (S_f), espressa in percentuale.~~

~~3.12 Spd (%) – Superficie permeabile drenante~~

~~Definisce la quantità minima di superficie che possa assorbire le acque meteoriche senza alcun impedimento sottostante dovuto a manufatti impermeabili di qualsiasi natura. Il rapporto Spd è misurato in percentuale sulla S_f , in analogia al rapporto Re.~~

~~3.13 H (ml) – Altezza dei fabbricati~~

~~Definisce l'altezza massima consentita dei fabbricati, secondo quanto indicato nelle disposizioni relative a ciascun ambito del piano. L'altezza si ottiene dividendo la superficie delle facciate, per il perimetro dell'intersezione delle facciate stesse con il terreno esistente all'adozione delle presenti norme. Lo spessore dei solai ai diversi piani della costruzione è valutato virtualmente pari a 30 cm. Ove l'altezza viene espressa come numero massimo di piani realizzabili fuori terra, nel conteggio di detti piani si devono considerare anche i piani seminterrati sporgenti dalla quota naturale del terreno per oltre m. 1,60, misurati come indicato al precedente paragrafo 3.7.1.~~

~~3.14 Distanze~~

~~Le distanze minime da osservare fra i fabbricati, indipendentemente dal fatto che siano abitabili o meno, ed i confini del lotto asservito, gli altri fabbricati, ed il ciglio stradale, si determinano misurando la distanza sulla retta orizzontale fra la proiezione delle superfici esterne delle murature perimetrali dell'edificio, al netto dei corpi aggettanti aperti sino alla sporgenza massima di m. 1.50, e detti riferimenti.~~

~~Le distanze minime da osservare nelle costruzioni sono indicate separatamente per ciascun ambito negli articoli delle presenti Norme a queste riferiti.~~

~~È ammessa l'edificazione a confine, o in aderenza ad altri edifici, o sul ciglio stradale quando esista già un edificio a confine sulla proprietà adiacente, o quando i proprietari confinanti si accordino per costruire a confine ed in reciproca aderenza.~~

~~3.14.1 De (ml) – Distanza minima dei fabbricati dal confine~~

~~Si determina misurando la distanza fra l'edificio ed il confine del lotto asservito, nel punto più prossimo all'edificio stesso.~~

~~3.14.2 Df (ml) – Distanza minima tra i fabbricati~~

~~La distanza fra i fabbricati va calcolata sul segmento minimo congiungente i fabbricati stessi, sia che tali fabbricati insistano sullo stesso lotto sia che insistano su lotti differenti.~~

~~3.15 Ds (ml) – Distanza minima dei fabbricati dal ciglio stradale~~

~~Si determina misurando la distanza dell'edificio dal ciglio delle strade, come definito dal D. Lgs. 285/1992, e successive modificazioni e integrazioni.~~

~~L'allineamento degli edifici sul ciglio stradale è sempre ammesso quando finalizzato a mantenere o consolidare le cortine stradali esistenti.~~

~~In tutte gli ambiti individuati dal Piano delle Regole, la distanza D_s può essere inferiore a quella prevista nelle disposizioni degli ambiti, quando tale minore distanza sia finalizzata a rispettare l'allineamento stradale/cortina edilizia prevalente degli edifici esistenti sulla pubblica via, sul lato sul quale si interviene, esclusi gli edifici accessori.~~

3.1 ST - Superficie territoriale.

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.

3.2 SF - Superficie fondiaria.

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

3.3 IT - Indice di edificabilità territoriale.

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente. Per superficie si intende la superficie lorda.

3.4 IF - Indice di edificabilità fondiaria.

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

3.5 CU - Carico urbanistico.

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.

3.6 DT – Dotazioni Territoriali.

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.

3.7 SCOP - Superficie coperta.

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a m 1,50. Gli sporti superiori a m 1,50 sono da considerarsi nella loro interezza.

3.8 SP - Superficie permeabile.

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.

3.9 IPT/IPF - Indice di permeabilità.

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

3.10 IC – Indice di copertura.

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

3.11 STOT - Superficie totale.

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

3.12 SL/SLP - Superficie lorda o superficie lorda di pavimento.

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

3.13 SU - Superficie utile.

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.

3.14 SA - Superficie accessoria

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50;
- le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;

- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello, se utilizzati per disimpegnare 2 o più appartamenti;
- i soppalchi realizzati all'interno dei fabbricati esistenti, nel rispetto delle normative igienico sanitarie, solo se la loro realizzazione non necessita di modifiche esterne della sagoma e della volumetria dell'edificio;
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i volumi tecnici;
- 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 quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.
- gli elementi di facciata degli edifici, quali i cappotti termici, le pareti ventilate e tutti gli accorgimenti tecnici finalizzati esclusivamente al risparmio energetico, nei limiti e con l'osservanza delle disposizioni di cui alla L.R. 20 aprile 1995 n° 26.
-

Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzera del muro comune.

3.15 SV - Superficie di vendita

Per superficie di vendita si intende l'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, comprensiva della superficie di esposizione o occupata da banchi, scaffalature ed altre attrezzature, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. Nel caso di attività esclusiva di vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (ad es. mobilifici, autoconcessionarie, legnami, materiali edili) la SV è computata nella misura di 1/8 della SL se questa è inferiore a mq 1000 e di 1/4 della SL, se questa è superiore a tale limite.

3.16 SC - Superficie complessiva.

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC=SU+60\% SA$).

3.17 SCAL - Superficie calpestabile.

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) quest'ultima misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

3.18 VT - Volume totale o volumetria complessiva.

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

3.19 AU - Altezza urbanistica.

Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.

Per tutti gli edifici tale altezza è convenzionalmente fissata nella misura di m. 3,00 a prescindere dall'effettiva minore o maggiore altezza interna dei locali, anche nel caso di piani terra destinati ad usi commerciali o simili.

3.20 VU - Volume urbanistico

Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.

Art. 4 DEFINIZIONI

4.1 Androni e vestiboli

Ambienti di disimpegno ed ingresso, situati al piano terra degli immobili, aventi o due lati aperti o un lato aperto ed uno collegato direttamente al corpo scale ed agli impianti di sollevamento.

~~4.2 Ballatoio~~

~~Struttura orizzontale, aperta almeno su un lato, sorretta da mensole o a sbalzo sporgente dalle delimitazioni perimetrali esterne, ad uso di disimpegno e comunicazione tra il corpo di distribuzione verticale e le unità immobiliari o parte di esse.~~

4.3 Delimitazioni perimetrali esterne

Sono costituite dalle pareti esterne opache di qualsiasi materiale, dalle pareti esterne trasparenti e dai serramenti che racchiudono il volume dell'edificio.

~~4.4 Edificio~~

~~Complesso di unità immobiliari strutturalmente organizzate.~~

4.5 Linea di colmo

È la retta orizzontale generata dall'intersezione dei piani inclinati opposti costituiti dalle falde o generata dall'intersezione superiore tra piani verticali e falda.

4.6 Linea di gronda

È la retta orizzontale posta al livello inferiore dei piani inclinati costituiti dalle falde. È determinata dall'intersezione dei piani inclinati con l'estradosso del piano orizzontale di copertura.

~~4.7 Loggia~~

~~È uno spazio aperto integrato al piano di un edificio, posto ad un livello superiore al piano terra; delimitata per almeno un lato dall'edificio stesso e per i restanti da pilastri, può essere sormontata da terrazzo o edificio pieno o copertura.~~

~~4.8— Piano di campagna o quota zero~~

~~Corrisponde con la quota del marciapiede o, dove non esiste, con la quota stradale finita pubblica o privata antistante il fabbricato, da determinare con il competente ufficio comunale.~~

~~4.9— Piano interrato~~

~~È il piano avente quota di pavimento finito e quota della soletta di copertura misurata all'estradosso inferiori alla quota del piano di campagna.~~

~~4.10— Piano seminterrato~~

~~È il piano avente quota di pavimento finito inferiore alla quota del piano di campagna e la quota dell'estradosso della soletta di copertura superiore alla quota del piano di campagna per un massimo di m. 1.60.~~

~~4.11— Piano sottotetto~~

~~È il volume compreso tra l'ultimo solaio delimitante l'ultimo piano abitabile o praticabile ed il solaio inclinato di falda che sorregge il manto di copertura.~~

~~4.12— Piano terra o terreno~~

~~Corrisponde al primo piano fuori terra del fabbricato, posto al livello del piano di campagna o con quota del pavimento, misurata dal piano di campagna inferiore o uguale a 20 cm.~~

~~4.13— Portico~~

~~È uno spazio aperto posto al piano terra di un edificio con almeno un lato aperto e/o eventualmente sostenuto da pilastri; può essere sormontato da terrazzo, da copertura o edificio pieno.~~

~~4.14— Soppaleo~~

~~È un ripiano intermedio all'interno di spazi primari avente almeno un lato non delimitato da pareti a tutta altezza~~

~~4.15— Spazi residenziali accessori~~

~~Sono locali integrativi ai locali di abitazione, caratterizzati da una permanenza di tipo saltuario e destinati ad esempio a sala da gioco, sala di lettura, lavanderia, cantine e cantinole, locali di sgombero, stenditoi, spazi per la raccolta dei rifiuti.~~

~~4.16— Spazi residenziali primari e di servizio~~

~~Sono locali di abitazione caratterizzati da una permanenza di tipo continuativo e destinati ad esempio a camera da letto, sala, soggiorno, pranzo, cucina, spazi di cottura, stanze da bagno, servizi igienici, spogliatoi, guardaroba, corridoi di distribuzione.~~

~~4.17 Sporti aggettanti aperti~~

~~Strutture orizzontali o inclinate sporgenti dalle delimitazioni perimetrali esterne quali balconi, pensiline, gronde e cornicioni.~~

~~4.18 Superficie non residenziale (Snr)~~

~~Superfici destinate a servizi ed accessori di pertinenza del singolo alloggio o dell'intero organismo abitativo, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, così come definite dal Decreto Ministeriale 10 maggio 1977, n° 801.~~

~~Le superfici non residenziali riguardano:~~

~~cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, lavatoi comuni, immondezzai ed altri locali a stretto servizio della residenza quali depositi per attrezzi, biciclette, carrozzine ecc., logge, balconi e terrazze, vano delle scale comuni comprensive dei pianerottoli di sbarco e vano ascensore misurato una sola volta in proiezione verticale, vani scale interni all'alloggio quando delimitati da pareti a tutta altezza, autorimesse singole o collettive coperte (comprensive degli spazi di manovra coperti) definite dalle delimitazioni perimetrali esterne con esclusione dei parcheggi scoperti e delle rampe di manovra scoperte, androni d'ingresso, porticati liberi salvo il caso in cui siano asserviti all'uso pubblico, spazi di distribuzione dei locali computati nella Snr.~~

~~4.19 Superficie utile abitabile (Su)~~

~~È la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, dei pilastri, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, e comprensiva di eventuali scale interne non delimitate da pareti a tutta altezza, così come definite dal Decreto Ministeriale 10 maggio 1977, n° 801.~~

~~4.20 Tettoia~~

~~È un corpo sostenuto da pilastri che definiscono uno spazio mediante semplice copertura, aperto su tutti i suoi lati. Sostenuto da mensole o altro può essere addossato a uno o al massimo due lati di un edificio.~~

~~4.21 Volumi tecnici~~

~~Sono 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). A titolo esemplificativo sono considerati volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto termico, le centrali termiche, le unità di trattamento dell'aria, le centraline elettriche e telefoniche, il vano corsa degli ascensori, le canne fumarie di ventilazione e altri impianti tecnologici a stretto servizio dell'attività svolta.~~

4.1 Sedime.

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

4.2 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 m 1,50.

4.3 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.

4.4 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.

Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017.

4.5 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.

4.6 Sottotetto.

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

4.7 Soppalco.

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

4.8 Numero dei piani.

È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

4.9 H (ml) - Altezza dell'edificio.

Definisce l'altezza virtuale di un edificio. L'altezza si ottiene dividendo la superficie delle facciate, per il perimetro dell'intersezione delle facciate stesse con il terreno esistente all'adozione delle presenti norme.

4.10 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.

4.11 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.

4.12 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.

Sono definite le seguenti distanze:

DC = Distanza minima del fabbricato dai confini

DS = Distanza minima del fabbricato dal ciglio stradale

DF = Distanza minima tra i fabbricati

4.13 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.).

4.14 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.

4.15 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.

4.16 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.

4.17 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.

4.18 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.

4.19 Loggia/Loggiato.

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

4.20 Pensilina.

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

4.21 Portico/Porticato.

Elemento edilizio coperto, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

4.22 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.

4.23 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.

4.24 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.

4.25 Superficie scolante Impermeabile dell'intervento.

Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.

4.26 Serra Bioclimatica.

Le serre o le logge addossate o integrate all'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva, progettate in modo da integrarsi nell'organismo edilizio nuovo o esistente e che dimostrino, attraverso i necessari calcoli energetici, la loro funzione di riduzione dei consumi di

combustibile fossile per il riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e attivo dell'energia solare o la funzione di spazio intermedio, sono da considerarsi vani tecnici e quindi non computabili ai fini volumetrici, come definite al comma 4 dell'art. 4 della Legge Regionale 39/2004.

TITOLO III. SUDDIVISIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Art.16 AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO: NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE.

16.1. Definizioni

Il Piano delle Regole definisce nuclei di antica formazione le parti di territorio interessate da insediamenti aventi rilevante interesse storico, artistico e monumentale; intesi come ambiti insediativi in cui il carattere unitario dell'organizzazione edilizia viene espresso sia dal valore tipologico dell'architettura dell'edificio sia dal valore morfologico urbano degli edifici aggregati.

Tali ambiti, luoghi della memoria locale, costituiscono complessi culturali ed ambientali in grado di assumere un ruolo di polarizzazione nel sistema territoriale e comprendono strutture insediative tipicamente urbane che hanno evidente qualità architettonica e particolari pregi sotto il profilo storico e urbanistico.

Essi costituiscono un'identità culturale da salvaguardare e promuovere, in quanto determinanti per la definizione di un luogo dell'abitare ricco di qualità ambientale e di relazioni sociali ed economiche.

Questo ambito è suddiviso in due sotto ambiti principali:

- Tessuto storico a destinazione residenziale;
- Tessuto storico a destinazione turistico-alberghiera e commerciale.

Ai sensi dell'art.27 della Legge 5 agosto 1978 n°457 e successive modificazioni e integrazioni, tali ambiti sono finalizzati alla valorizzazione e riqualificazione fisica e sociale dei tessuti urbani in essi compresi.

16.2. Obiettivi

Le finalità perseguite dal Piano delle Regole per questo ambito sono:

- la salvaguardia e la valorizzazione delle particolarità ambientali;
- il miglioramento delle condizioni ambientali complessive e l'adeguamento degli spazi pubblici;
- il mantenimento/miglioramento della quantità complessiva di spazi di verde privato;
- il recupero ai fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato o sottoutilizzato;
- il risanamento del tessuto edilizio con interventi di riqualificazione coerenti coi caratteri morfologici ed architettonici del tessuto storico urbano.
- Il miglioramento e adeguamento delle strutture ricettive alberghiere presenti.

16.3. Destinazione d'uso

La destinazione principale è la residenza (GF1).

Sono ammesse nell'ambito dei nuclei di antica formazione le ulteriori seguenti destinazioni d'uso:

- le attività produttive descritte ai gruppi GF2.2 e GF2.3;
- le attività terziarie descritte ai gruppi GF3.1 e GF3.2;
- le attività commerciali descritte ai gruppi GF4.1.1, GF4.2.1, GF4.2.2.

Non sono ammesse nei nuclei di antica formazione le seguenti destinazioni d'uso:

- le attività produttive descritte al gruppo GF2.1;
- le attività commerciali descritte ai gruppi GF4.3, GF4.4.

Sono ammesse tutte le altre destinazioni sempreché l'inserimento di nuove destinazioni d'uso non risultino incoerenti con i caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato da trasformare.

16.4. Allineamento edilizio

In questi ambiti si prevede la possibilità di mantenere gli allineamenti edilizi urbani (cortina edilizia) da conservare e da valorizzare.

L'indicazione di allineamento è finalizzata al mantenimento o alla ricostituzione della cortina edilizia; pertanto, comporta l'obbligo di allineare sul tracciato indicato l'edificio o una sua parte.

16.5. Area pubblica/tratto stradale e nodi dello spazio pubblico da riqualificare

Rientrano in questa categoria i tracciati storici intorno ai quali si sono addensati i primi nuclei originari.

Gli interventi su questi tracciati saranno indirizzati alla trasmissione dei valori storici e artistici ancora presenti ed al recupero degli impianti originari.

Pertanto, si promuovono azioni volte alla riqualificazione degli spazi esistenti dove questi si presentino discontinui e frammentari (nodi dello spazio pubblico), al fine di garantire l'opportuna coerenza di caratteri, le dotazioni di attrezzature e la coerenza di immagine con particolare attenzione ai percorsi pedonali, nonché dell'identità sociale.

16.6. Percorsi pedonali di interesse generale, storico e ambientale

In questa categoria rientrano quindi i percorsi che garantiscono la fruibilità delle aree di interesse ambientale, di connessione con le attrezzature collettive e di relazione con il tessuto storico.

Gli interventi sono rivolti all'integrazione degli spazi disponibili, destinandoli alla mobilità pedonale e ciclabile.

16.7. Volumi accessori

Sono consentite costruzioni accessorie alla residenza quali box pertinenziali, tettoie, piccoli locali di deposito, anche sul confine del lotto, in deroga alla distanza "Dc" e "Df", previo concordato con i confinanti, purché la loro altezza "H" non superi m. 2,50 all'estradosso della copertura e in deroga all'indice IC. La superficie massima è pari al 30% della superficie libera del lotto con un massimo di mq 25,00. ~~purché vengano rispettati gli indici "Re".~~

16.8. Tessuto Storico a destinazione residenziale

Nel sotto ambito Tessuto Storico a destinazione residenziale sono individuati gli edifici e gli ambiti che riprendono strutture insediative originarie, sostanzialmente non alterate nell'impianto tipologico, ovvero coerenti con le tracce cartografiche rinvenibili nelle mappe storiche dei catasti ottocenteschi.

Appartengono a questo ambito i seguenti comparti rappresentati sulla tav. PR1:

Cs1, Cs2, Cs3, Cs4, Cs5, Cs6, Cs7, Cs8, Cs11, Cs12.

Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo che non comportino aumento della SL, alterazione delle caratteristiche architettoniche e ambientali.

Gli interventi sono ammessi a titolo abilitativo semplice anche nel caso di recupero a fini residenziali di edifici adibiti in precedenza ad altro uso.

Sono ammessi altresì interventi di adeguamento qualitativo tipologico e recupero.

In ogni caso gli interventi saranno consentiti con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- non è ammesso il recupero delle superfetazioni aggiuntive al corpo di fabbrica, quali baracche, manufatti precari e in generale tutto ciò che palesemente è aggiunto e quindi difforme dal carattere unitario del corpo edilizio oggetto di intervento di recupero;
- l'intervento edilizio non deve comportare aumento della superficie coperta; l'intervento edilizio non deve comportare aumento dell'altezza massima esistente;
- l'intervento edilizio non deve comportare modifica della configurazione geometrica della copertura preesistente;
- devono essere mantenute la struttura portante dei corpi di fabbrica, le pareti perimetrali se in pietra o in mattone pieno, la struttura lignea della copertura e per quanto possibile gli elementi discontinui di copertura (coppi);
- eventuali elementi strutturali degradati così come parti ammalorate evidentemente non recuperabili, potranno essere oggetto di intervento di sostituzione o ricostruzione con materiali e tecniche costruttive compatibili con il carattere originario del manufatto, senza alterazione dell'impianto edilizio e della tipologia e salvaguardando gli eventuali elementi di pregio;
- non è ammesso il tamponamento perimetrale dell'eventuale spazio aperto coperto dal manto di copertura e sostenuto da ordini di pilastri;
- non è ammessa la realizzazione di nuovi corpi scala esterni al limite delle delimitazioni perimetrali esterne. **Sono comunque consentite scalette che raggiungano piani rialzati rispetto al piano terreno di partenza;**
- non è ammessa la realizzazione di sporti aggettanti aperti;
- ai fini dell'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale diretta dell'unità immobiliare recuperata è ammessa la creazione di lucernari in pendenza di falda;
- Per tutti i diversi tipi d'intervento, in caso di integrale demolizione, la successiva ricostruzione è subordinata a Piano di Recupero con SL pari all'esistente al momento

della demolizione, individuata sulla base del catasto storico o altro documento probatorio analogo, con esclusione delle superfetazioni aggiunte ai corpi originari.

L'individuazione dell'edificabilità esistente dovrà costituire elaborato obbligatorio del piano attuativo.

IF ≤ esistente

IC ≤ esistente

IPF ≤ esistente

H = esistente e comunque non superiore all'altezza degli edifici circostanti di carattere storico e artistico.

L'intervento di ripristino edilizio è condizionato all'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- sia presentato a cura e spese del concessionario, rilievo geometrico e materico dell'edificio a firma di un tecnico abilitato comprovante le caratteristiche architettoniche dell'edificio originario; i dati relativi alla consistenza edilizia esistente dovranno essere altresì suffragati da atto autorizzatorio originario ovvero documentazione catastale storica ventennale o da altro atto probatorio analogo;

Prescrizioni particolari

Gli interventi edilizi devono essere finalizzati alla conservazione integrale della struttura architettonica ed al ripristino dell'impianto distributivo originario.

Per tutti gli edifici appartenenti al comparto Cs4 posti a monte della strada comunale sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia per una più adeguata utilizzazione del patrimonio edilizio esistente.

A tale scopo è ammesso un incremento della SL pari al 50% della superficie lorda esistente anche mediante ampliamenti che ricadono su aree contigue appartenenti ad ambiti diversi.

In caso di demolizione totale e successiva ricostruzione della copertura è possibile un incremento in altezza dell'imposta della radice della gronda al fine di realizzare coree in calcestruzzi armato per legare le pareti perimetrali dell'edificio fino a cm 40,00.

In tutti i comparti di cui al presente articolo gli edifici e le ville storiche che dispongono di giardini o parchi, sono possibili interventi di realizzazione di opere di arredo del verde (vialetti, lastricati solari, ecc...) e piscine scoperte con relativi accessori, comportanti un decremento dell'IPF esistente del 10% con un massimo di mq. 100,00.

16.9. Tessuto Storico a destinazione turistico-alberghiera e commerciale

Il sottoambito tessuto storico a destinazione turistico-alberghiera e commerciale riguarda prevalentemente gli edifici storici a destinazione alberghiera nonché gli edifici a destinazione commerciale/abitativa fronteggianti la Statale Regina ed in diretto rapporto con il lago.

Appartengono a questo ambito i seguenti comparti rappresentati sulla tav. PR1:

Cs9, Cs10, Cs13.

Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo che non comportino aumento della SL, alterazione delle caratteristiche architettoniche e ambientali né modifiche della destinazione d'uso degli edifici esistenti.

Gli interventi sono ammessi a titolo abilitativo semplice.

Prescrizioni particolari

Per gli edifici a destinazione turistico alberghiera è ammesso un incremento volumetrico una tantum fino al 20% del volume dell'edificio esistente.

Tale possibilità è prevista esclusivamente per quegli edifici che dalla data di approvazione della 5° variante al PRG non sono stati oggetto di intervento o non sono stati interessati da Piani Attuativi o Programmi Integrati di Intervento regolarmente approvati.

Nel caso l'intervento si qualifichi come ristrutturazione edilizia, non comportante modifiche della sagoma del fabbricato, è subordinato al rilascio di un permesso di costruire convenzionato per gli aspetti plani volumetrici.

Gli interventi qualificabili come ristrutturazione edilizia comportanti modifiche del sedime, della sagoma del fabbricato o di nuova edificazione sono subordinati a pianificazione attuativa **o permesso di costruire convenzionato**.

In questo caso il piano attuativo **o il permesso di costruire convenzionato** dovrà essere esteso al singolo comparto o sua parte oppure essere limitato anche ad un singolo edificio, come tale individuato per tipologia ed architettura a seguito di deliberazione dell'organo comunale competente per l'adozione del piano medesimo.

L'ambito minimo d'intervento dovrà comunque evitare interventi frammentati e non raccordati tipo logicamente e morfologicamente con il contesto.

Sono da escludere dal calcolo delle volumetrie di cui sopra tutti gli spazi aventi destinazioni d'uso a vani tecnici, spazi di deposito, dispense, magazzini, cantine, ecc. ricavati al di sotto della linea del terreno esistente.

Art.20 AMBITI DESTINATI ALL'AGRICOLTURA.

20.1. Definizioni

A questo ambito appartengono le aree di particolare valore ambientale, che compongono la struttura del paesaggio agrario e finalizzate al mantenimento ed alla valorizzazione dei caratteri ambientali, paesaggistici e dei valori naturali e antropici propri del territorio agricolo e che sono in sinergia con l'ambito paesaggistico e di tutela ambientale.

20.2. Obiettivi

Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono:

- il mantenimento e la valorizzazione dei caratteri ambientali, paesaggistici e dei valori naturali e antropici propri del territorio agricolo;

- la salvaguardia, la qualificazione ed il potenziamento in quanto funzionali alla tutela, al ripristino ed alla valorizzazione delle potenzialità ambientali e paesaggistiche della campagna.
- A tal fine si promuove la relazione tra l'uso del suolo a fini agricoli e la sua fruizione ambientale di tipo educativa, culturale, scientifica e ricreativa;
- la diversificazione delle produzioni agricole nonché il mantenimento di forme di agricoltura di elevato significato storico - paesistico, al fine di favorire la biodiversità e la complessità ambientale.

20.3. Destinazioni d'uso

La destinazione principale è l'attività agricola e sono ammesse esclusivamente le opere di cui all'art.59 comma 1 della L.R. 1212005 e s.m.i.

Risulta, inoltre, ammesso l'esercizio dell'attività di agriturismo nel rispetto della vigente legislazione statale e regionale in materia. In questa specifica attività è consentito l'insediamento di ~~attività ricettive ristoranti e trattorie~~ destinate al turismo e all'agriturismo sulla base di progetti che prevedano il recupero di immobili esistenti, con l'adeguato inserimento nell'ambiente circostante e la salvaguardia delle peculiari caratteristiche.

Sono escluse dal presente ambito le seguenti destinazioni d'uso:

- ~~la residenza descritta al gruppo GF1~~; tutte le attività produttive descritte al gruppo GF2; tutte le attività terziarie descritte al gruppo GF3;
- tutte le attività commerciali descritte al gruppo GF4. ad eccezione di attività di commercializzazione diretta dei prodotti delle aziende agricole singole od associate, in esercizi di vicinato.
- In questo ambito risultano inoltre vietati:
- l'insediamento dell'allevamento di suini e comunque tutti gli allevamenti di animali senza terra;
- movimenti di terra, scavi e riporti non connessi all'esercizio dell'attività agricola, aperture di cave e riattivazione di quelle inattive, estrazione di massi, ghiaia, sabbia, anche nella fascia subacquea;
- discarica ed immagazzinamento all'aperto di rifiuti, di rottami di automobili e altri depositi estranei all'attività agricola;
- disboscamenti e tagli non autorizzati dagli organi competenti;
- interventi modificativi del regime delle acque, ad eccezione di quelli occorrenti per il ripristino del sistema idrogeologico, fatte salve le derivazioni per uso agricolo debitamente autorizzate dagli enti e dalle autorità preposte;
- interventi che alterino il coefficiente di assorbimento del terreno naturale; impianti di smaltimento e trattamento rifiuti.

20.4. Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

Gli interventi si attuano unicamente mediante permesso di costruire o ~~SCIA denuncia d'inizio d'attività~~ secondo prescritto dall'art. 60 e 62 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nonché ampliamenti e completamenti, nel rispetto della vigente normativa in materia.

I relativi indici di edificabilità per le abitazioni dell'imprenditore agricolo sono:

IF ≤ 0.015 mq/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;

IF ≤ 0.007 mq/mq sugli altri terreni agricoli;

IF ≤ 0.015 mq/mq per l'esercizio dell'attività di agriturismo

IC ≤ 10%

H ≤ m. 7.50 con un massimo di n°2 piani fuori terra.

DC ≥ m. 10.00

DF ≥ m. 10.00

DS ≥ m. 20.00

Appartengono a questo ambito i seguenti comparti rappresentati sulla tav. PR1:

Aa1, Aa2, Aa3

20.5. Prescrizioni particolari

Per le aree ricadenti all'interno di questo ambito, valgono le prescrizioni definite ai comma 4, 5, 6 e 7 dell'art. 59 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Gli indici di edificabilità individuati, non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva secondo quanto disposto dall'art.59 comma 7 della L.R.12/2005 e s.m.i.

~~Dovuto alla mancanza del sistema fognario,~~ Tutti i nuovi interventi classificabili ai sensi dell'art. 3 del DPR n. 380/2001 lett. c), d), e), ed f)~~27 lett.c), d), e), ed f) della L.R. 12/2005 e s.m.i.,~~ in caso di assenza del sistema di smaltimento delle acque nere devono o prevedere la realizzazione delle tratte di collettamento mancanti o in alternativa realizzare impianti di smaltimento dei reflui mediante il sistema della fito depurazione.

~~Per gli edifici ricadenti all'intero di questo ambito non utilizzati a fini agricoli ed esistenti alla data di adozione del presente P.G.T., sono ammessi interventi di cui alle lettere a), b), c), d) del DPR n. 380/2001 e il cambio della destinazione d'uso verso il gruppo GF1.~~

~~Per gli edifici destinati a uso abitativo è anche ammessa, una tantum, la possibilità di ampliamento del 30% della SU esistente. Resta anche ferma la possibilità di realizzazione di superfici accessorie (SA) per locali tecnologici e servizi vari. In ogni caso la superficie permeabile non deve mai essere inferiore al 50% della superficie complessiva di proprietà.~~

Art.21 AMBITO DI VALORIZZAZIONE PAESAGGISTICA E RURALE

21.1. Definizioni

Tale ambito è rappresentato dall'area immediatamente a monte del nucleo storico di Griante un tempo coltivata a vite ed olivo ed ora in completo stato di abbandono con evidenti segni di dissesto.

21.2. Obiettivi

Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono:

- Favorire interventi di protezione dell’abitato attraverso opere di sistemazione dei versanti con tecniche di ingegneria naturalistica;
- Ricostruzione del preesistente paesaggio agrario e rurale con piantumazioni estese di vite ed olivo.

21.3. Destinazioni d’uso

~~La destinazione d’uso consentita è la residenza (GF1).~~

La destinazione principale è la residenza (GF1), sono ammesse anche le attività terziarie descritte al gruppo GF3.1.

Non sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso:

- le attività produttive descritte al gruppo GF2.1, GF2.2 e GF2.3;
- le attività terziarie descritte al gruppo GF3.2;
- le attività commerciali descritte ai gruppi GF4.1.1, GF4.2.1, GF4.2.2, GF4.3, GF4.4.

21.4. Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

Gli interventi potranno essere realizzati ~~solo~~ mediante Piano Attuativo convenzionato con il Comune ~~o in alternativa con Permesso di Costruire Convenzionato~~, che dovrà interessare prevalentemente opere di sistemazione dei versanti e di ricostruzione del paesaggio rurale mediante piantumazione estesa di vite ed olivo.

~~A seguito di studio botanico di dettaglio delle particolarità e criticità del sito potranno essere ammesse in alternativa o a complemento di vite ed ulivo piantumazioni differenti sempre nel rispetto delle coltivazioni storiche tipiche del lago.~~

Il lotto minimo di intervento dovrà avere una superficie pari o superiore a 5.000 metri quadrati ~~o comunque non inferiore alla superficie totale di proprietà del richiedente~~. Al fine della individuazione del lotto minimo di intervento è possibile utilizzare anche le aree a destinazione agricola contigue, nel limite massimo del 30% della loro superficie ed a condizione che sulle stesse venga costituito vincolo trentennale al mantenimento ~~e cura dell’area asservita. delle coltivazioni di vite e olivo.~~ L’edificazione comunque dovrà essere sempre prevista all’interno del comparto Vpr1.

Solo al verificarsi delle condizioni di cui sopra sarà consentita a titolo di “premierità” la costruzione di edifici abitativi rurali, secondo i seguenti indici di edificabilità:

IF ≤ 0.015 mq/mq

IC ≤ 2%

H ≤ m. 7.00 con un massimo di n° 2 piani fuori terra.

DC ≥ m. 20.00

DF ≥ m. 40.00

Appartiene a questo ambito il comparto Vpr1 rappresentato sulla tav. PR1.

Per gli edifici esistenti all'interno dell'ambito è **consentito il cambio di destinazione d'uso e un ampliamento una tantum pari al 50% della SL esistente esclusivamente attraverso permesso di costruire convenzionato subordinato all'approvazione di Piano Attuativo** avente i medesimi contenuti indicati precedentemente.

In tutti i casi dovrà essere costituito idoneo vincolo trentennale al mantenimento delle coltivazioni avite ed olivo **dell'area di pertinenza degli edifici trasformato o ampliati.**

Ad osservanza delle presenti norme dovrà essere prestata idonea **garanzia polizza fideiussoria** a favore del Comune **quale garanzia al mantenimento delle coltivazioni in atto** calcolata sui costi effettivi **digestione e mantenimento** delle aree **asservite coltivate** per tutta la durata del vincolo.

I proprietari delle aree dovranno impegnarsi a sostenere anche i costi per la consulenza ad un esperto agronomo che sarà incaricato dal Comune per verificare il rispetto delle presenti norme.

21.5. Prescrizioni particolari

L'accesso ai fondi potrà avvenire esclusivamente attraverso la realizzazione di piste agricole aventi larghezza massima pari a 2,50 metri.

Art.27 RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI.

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è **sempre ammesso quando lo stesso avvenga senza necessità di modifica della configurazione geometrica della copertura e senza necessità di sopraelevazione.**

Qualora il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti preveda la necessità di sopraelevazione della copertura lo stesso potrà avvenire:

- Negli Ambiti del tessuto urbano consolidato: nuclei di antica formazione nel rispetto dell'altezza massima del colmo e della quota della gronda degli edifici adiacenti.
- In tutti gli altri ambiti limitando il sopralzo a quanto necessario per raggiungere l'altezza media ponderale prescritta dall'art. 63 comma 6 della L.R. 12/2005 in deroga all'altezza di zona;

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti con sopraelevazione o modifica della configurazione geometrica della copertura non è invece ammesso negli Ambiti soggetti a trasformazione urbanistica e in tutti gli altri ambiti quando la valutazione dell'impatto dell'intervento sull'immobile e sul paesaggio porti a ritenere troppo intrusivo lo stesso. Tale valutazione è fatta dagli enti preposti al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche.

non è ammesso negli edifici ricadenti all'interno degli ambiti e relativi comparti come di seguito indicati:

- ~~Ambiti del tessuto urbano consolidato: nuclei di antica formazione: Tutti i comparti da Cs1 a Cs13;~~
- ~~Ambiti del tessuto urbano consolidato: comparti Te1, Te6, Te8, Te9, Te10;~~
- ~~Ambiti soggetti a trasformazione urbanistica: Tutti i comparti da At1 a At6;~~
- ~~Ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico: Tutti i comparti da Vpa1 a Vpa9;~~
- ~~Ambiti di valorizzazione paesaggistica e rurale Vpr1;~~

- ~~— Ambiti destinati all'attività agricola: Tutti i comparti da Aa1 a Aa3;~~
- ~~— Ambito non soggetto a trasformazione urbanistica.~~
- ~~— Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è ammesso negli edifici ricadenti nei seguenti ambiti e relativi comparti:~~
- ~~— Ambiti del tessuto urbano consolidato: comparti Te2, Te3, Te4, Te5, Te7;~~
- ~~— Il recupero ai fini abitativi del sottotetto è ammesso a condizione che:~~
- ~~— Non venga modificata la configurazione tipologica e morfologica del tetto preesistente;~~
- ~~— Nel caso di soprizzo questo avvenga interamente su tutto il perimetro dell'edificio esistente~~
- ~~— Non vengano realizzati abbaini di qualsiasi forma e dimensione~~

~~Nel caso in cui mediante puntuale e approfondito studio risulti possibile dimostrare che con adeguate soluzioni progettuali venga migliorata la situazione originaria mediante l'eliminazione di elementi intrusivi dal punto di vista architettonico e paesaggistico, il Comune può autorizzare interventi di recupero del sottotetto anche negli ambiti Te1 Te6 Te8 Te9 Te10.~~

Tutti gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura di 2 posti macchina per ciascun alloggio, con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di 25 mq. per ciascuna nuova unità immobiliare. Il rapporto di pertinenza, garantito da un atto da trascriversi nei registri immobiliari, è impegnativo per sé per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo. Non è ammessa in nessun caso la monetizzazione della quota di aree da destinare a parcheggio.

Art.28 RECUPERO DEI VANI E LOCALI SEMINTERRATI ESISTENTI.

In tutto il territorio comunale è consentito il Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti così come definito e regolamentato dalla L.R. n. 7 del 10.03.2017 e s.m.i.

Art.29 COSTRUZIONI ACCESSORIE

Art.1 COSTRUZIONI ACCESSORIE

Per costruzioni accessorie si intendono le piccole costruzioni al servizio e completamento della costruzione principale, quali box per auto, tettoie di copertura di posti auto, piccoli ripostigli connessi alle abitazioni, padiglioni da giardino, serre, ecc.

Le costruzioni accessorie devono soddisfare le seguenti prescrizioni:

- ~~— essere aderenti agli edifici o avere da questi distanza non inferiore a 10,00 mt.~~
- essere arretrati da strade e spazi pubblici ove richiesto dal proprietario della strada ~~di almeno~~ 5,00 mt.;
- non superare l'altezza massima di 2,50 mt., misurata dalla quota naturale del terreno attorno all'edificio fino all'estradosso del solaio di copertura di eventuali sporgenze di gronda. La copertura di tali costruzioni, se a falde inclinate, potrà avere una pendenza massima del 35% ed un'altezza massima al colmo non superiore a 2,80 mt.
- avere una superficie coperta (Sc) complessiva non superiore al 5% della superficie fondiaria del lotto (Sf), con un limite massimo di ~~18,00~~ 25,00 mq.

~~Per le costruzioni accessorie sono in deroga all'indice della Superficie Coperta (SCOP) e della Superficie Drenante (SP) devono inoltre essere verificati gli indici di densità edilizia e superficie coperta ad eccezione delle costruzioni accessorie destinate ad autorimessa o a tettoia di copertura di posti auto.~~

Tali costruzioni possono essere edificate sul confine di proprietà, purché l'altezza massima del fronte a confine, misurata all'estradosso della soletta di copertura, non sia superiore a 2,50 mt. ed il loro sviluppo lungo il confine non sia superiore a 7,00 mt.

Le costruzioni accessorie dovranno prevedere soluzioni progettuali, materiali e colori tali da garantire un corretto inserimento ambientale e un coerente rapporto con la edificazione circostante. In particolare, le tettoie dovranno essere aperte su tutti i lati e realizzate con strutture leggere in ferro con tetto a una o due falde simmetriche.

Le costruzioni accessorie sono ammesse esclusivamente per gli ambiti del tessuto urbano consolidato (Tc) e per gli ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico (Vpa).

Ai sensi dell'art. 62 comma 1bis della L.R. 12/2005, ai fini della manutenzione del territorio rurale-boschivo, previa presentazione al comune del relativo atto di impegno, da trascriversi a cura e spese del proponente, sono anche ammessi negli ambiti a destinazione agricola (Aa).