

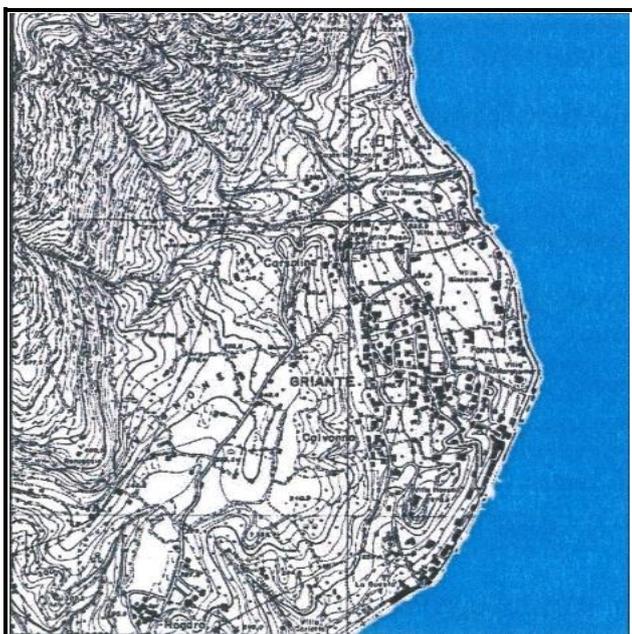


COMUNE DI GRIANTE

(Provincia di Como)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge regionale n. 12 dell'11 marzo 2005



PIANO DELLE REGOLE

ADOZIONE:

PUBBLICAZIONE:

COMPATIB. P.T.C.P. N. 25/32861 del 30.06.2009

APPROVAZIONE:

IL SINDACO

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Comune di Griante

Via Brentano, 6
22011 Griante (CO)

Ufficio Tecnico
Settore Urbanistica

Arch. Marcello Dell'Orto

Elaborato: **PRO**
**Corpo Normativo
Finale**

Gennaio 2023

INDICE

| | | |
|------------|-------------------------------------------------------------------|----|
| TITOLO I. | DISPOSIZIONI PRELIMINARI | 9 |
| Art.1 | VALORE NORMATIVO DELLE NORME DEL PIANO DELLE REGOLE. | 9 |
| Art.2 | STRUTTURA E CONTENUTO DEL PIANO DELLE REGOLE. | 9 |
| TITOLO II. | DISPOSIZIONI GENERALI | 10 |
| Art.3 | DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI URBANISTICO/EDILIZI..... | 10 |
| 3.1. | ST - Superficie territoriale..... | 10 |
| 3.2. | SF - Superficie fondiaria..... | 10 |
| 3.3. | IT - Indice di edificabilità territoriale. | 10 |
| 3.4. | IF - Indice di edificabilità fondiaria. | 10 |
| 3.5. | CU - Carico urbanistico. | 10 |
| 3.6. | DT – Dotazioni Territoriali..... | 10 |
| 3.7. | SCOP - Superficie coperta..... | 10 |
| 3.8. | SP - Superficie permeabile..... | 10 |
| 3.9. | IPT/IPF - Indice di permeabilità. | 11 |
| 3.10. | IC - Indice di copertura. | 11 |
| 3.11. | STOT - Superficie totale. | 11 |
| 3.12. | SL/SLP - Superficie lorda o superficie lorda di pavimento..... | 11 |
| 3.13. | SU - Superficie utile. | 11 |
| 3.14. | SA - Superficie accessoria | 11 |
| 3.15. | SV - Superficie di vendita..... | 12 |
| 3.16. | SC - Superficie complessiva. | 12 |
| 3.17. | SCAL - Superficie calpestabile..... | 12 |
| 3.18. | VT - Volume totale o volumetria complessiva..... | 12 |
| 3.19. | AU - Altezza urbanistica..... | 12 |
| 3.20. | VU - Volume urbanistico..... | 13 |
| Art.4 | DEFINIZIONI | 13 |
| 4.1. | Androni e vestiboli..... | 13 |
| 4.2. | Delimitazioni perimetrali esterne..... | 13 |
| 4.3. | Linea di colmo..... | 13 |
| 4.4. | Linea di gronda | 13 |
| 4.5. | Sedime..... | 13 |
| 4.6. | Sagoma. | 13 |
| 4.7. | Piano fuori terra. | 13 |
| 4.8. | Piano seminterrato..... | 13 |

| | | |
|--------|-------------------------------------------------------------|----|
| 4.9. | Piano interrato..... | 14 |
| 4.10. | Sottotetto. | 14 |
| 4.11. | Soppalco. | 14 |
| 4.12. | Numero dei piani. | 14 |
| 4.13. | H (ml) - Altezza dell’edificio. | 14 |
| 4.14. | Altezza lorda. | 14 |
| 4.15. | Altezza utile. | 14 |
| 4.16. | Distanze. | 14 |
| 4.17. | Volume tecnico..... | 15 |
| 4.18. | Edificio. | 15 |
| 4.19. | Edificio Unifamiliare. | 15 |
| 4.20. | Pertinenza..... | 15 |
| 4.21. | Balcone. | 15 |
| 4.22. | Ballatoio..... | 15 |
| 4.23. | Loggia/Loggiato. | 15 |
| 4.24. | Pensilina..... | 15 |
| 4.25. | Portico/Porticato. | 15 |
| 4.26. | Terrazza. | 16 |
| 4.27. | Tettoia..... | 16 |
| 4.28. | Veranda. | 16 |
| 4.29. | Superficie scolante Impermeabile dell’intervento. | 16 |
| 4.30. | Serra Bioclimatica. | 16 |
| Art.5 | DESTINAZIONI D’USO..... | 16 |
| 5.1. | Generalità | 16 |
| 5.2. | Destinazioni principali e destinazioni escluse | 16 |
| 5.3. | Classificazione delle destinazioni d’uso..... | 17 |
| Art.6 | MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D’USO | 18 |
| 6.1. | Mutamenti di destinazione d’uso senza opere | 19 |
| 6.2. | Mutamenti di destinazione d’uso con opere | 19 |
| Art.7 | AREE DI PERTINENZA | 19 |
| Art.8 | PARCHEGGI PRIVATI | 20 |
| Art.9 | DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI..... | 21 |
| Art.10 | MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE | 21 |
| 10.1. | Strumenti di attuazione del Piano delle Regole | 21 |
| 10.2. | Attuazione tramite piani attuativi | 22 |
| 10.3. | Attuazione tramite Permesso di costruire convenzionato..... | 22 |

| | | |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Art.11 | VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DEGLI INTERVENTI CON LE ESIGENZE DI TUTELA AMBIENTALE.... | 23 |
| Art.12 | INTERVENTI IN ASSENZA DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA SU AREE PREVISTE DAL PIANO DELLE REGOLE | 23 |
| Art.13 | TRASFERIMENTO DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA..... | 23 |
| Art.14 | LA RETE ECOLOGICA DEL P.T.C.P. | 23 |
| TITOLO III. | SUDDIVISIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO | 24 |
| Art.15 | CLASSIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO | 24 |
| Art.16 | CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO ESTERNO AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI MATRICE AGRICOLA, NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA E DI VALORIZZAZIONE PAESAGGISTICA E RURALE | 24 |
| Art.17 | AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO: NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE. | 24 |
| 17.1. | Definizioni..... | 24 |
| 17.2. | Obiettivi | 25 |
| 17.3. | Destinazione d’uso | 25 |
| 17.4. | Allineamento edilizio | 25 |
| 17.5. | Area pubblica/tratto stradale e nodi dello spazio pubblico da riqualificare..... | 25 |
| 17.6. | Percorsi pedonali di interesse generale, storico e ambientale | 26 |
| 17.7. | Volumi accessori | 26 |
| 17.8. | Tessuto Storico a destinazione residenziale..... | 26 |
| 17.9. | Tessuto Storico a destinazione turistico-alberghiera e commerciale | 28 |
| Art.18 | AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO..... | 29 |
| 18.1. | Definizione..... | 29 |
| 18.2. | Obiettivi | 29 |
| 18.3. | Destinazioni d’uso | 29 |
| 18.4. | Parametri di edificabilità e modalità di attuazione | 29 |
| 18.5. | Prescrizioni particolari | 29 |
| 18.6. | Verde e sistemazione della parte ineditata dei lotti..... | 30 |
| 18.6.1 | ..... | 30 |
| 18.6.2 | ..... | 30 |
| 18.6.3 | ..... | 30 |
| 18.6.4 | ..... | 30 |
| 18.6.5 | ..... | 31 |
| Art.19 | AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICO. | 31 |
| 19.1. | Definizioni..... | 31 |
| 19.2. | Obiettivi | 31 |
| 19.3. | Destinazioni d’uso | 31 |

| | | |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------|----|
| 19.4. | Parametri di edificabilità e modalità di attuazione | 31 |
| 19.5. | Prescrizioni particolari | 32 |
| Art.20 | IMPIANTI TECNOLOGICI..... | 33 |
| 20.1. | Definizione..... | 33 |
| 20.2. | Modalità d'intervento | 33 |
| 20.3. | Indici e parametri | 33 |
| Art.21 | AMBITI DESTINATI ALL'AGRICOLTURA. | 33 |
| 21.1. | Definizioni..... | 33 |
| 21.2. | Obiettivi | 34 |
| 21.3. | Destinazioni d'uso | 34 |
| 21.4. | Parametri di edificabilità e modalità di attuazione | 35 |
| 21.5. | Prescrizioni particolari..... | 35 |
| Art.22 | AMBITO DI VALORIZZAZIONE PAESAGGISTICA E RURALE | 36 |
| 22.1. | Definizioni..... | 36 |
| 22.2. | Obiettivi | 36 |
| 22.3. | Destinazioni d'uso | 36 |
| 22.4. | Parametri di edificabilità e modalità di attuazione | 36 |
| 22.5. | Prescrizioni particolari..... | 37 |
| Art.23 | AMBITO NON SOGGETTO A TRASFORMAZIONE URBANISTICA (PLIS S. MARTINO). | 37 |
| 23.1. | Definizioni..... | 37 |
| 23.2. | Obiettivi | 37 |
| 23.3. | Destinazioni d'uso | 38 |
| 23.4. | Parametri di edificabilità e modalità di attuazione | 38 |
| Art.24 | IMPIANTI RIPETITORI PER TELECOMUNICAZIONI (TELEFONO, RADIO E TELEVISIONE). | 38 |
| Art.25 | TUTELA DEI BENI CULTURALI E TUTELA DEI BENI PAESAGGISTICI E AMBIENTALI..... | 38 |
| Art.26 | NORME GENERALI PER TUTTI GLI AMBITI EDIFICABILI..... | 39 |
| 26.1. | ..... | 39 |
| 26.2. | ..... | 39 |
| 26.3. | ..... | 39 |
| 26.4. | ..... | 39 |
| 26.5. | ..... | 39 |
| 26.6. | ..... | 40 |
| 26.7. | ..... | 40 |
| Art.27 | CONSERVAZIONE DEL VERDE..... | 40 |
| Art.28 | RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI. | 40 |
| Art.29 | RECUPERO DEI VANI E LOCALI SEMINTERRATI ESISTENTI. | 41 |

| | | |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Art.30 | COSTRUZIONI ACCESSORIE..... | 41 |
| Art.31 | AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA. | 41 |
| TITOLO IV. | AMBITI DI INTERESSE PUBBLICO E DI RISPETTO..... | 43 |
| Art.32 | STRADE | 43 |
| Art.33 | FASCE DI RISPETTO | 43 |
| Art.34 | FASCIA DI RISPETTO A SALVAGUARDIA DEL PATRIMONIO STORICO, ARTISTICO E DELLE RISORSE IDRICHE. 47 | |
| 34.1. | ..... | 47 |
| 34.2. | ..... | 48 |
| TITOLO V. | DISPOSIZIONI PER IL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA..... | 49 |
| Art.35 | INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI..... | 49 |
| Art.36 | DOTAZIONE DI AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE | 49 |
| 36.1. | Dotazione di “aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale” | 49 |
| 36.2. | Monetizzazioni..... | 50 |
| Art.37 | DISPOSIZIONI SULLA COMPATIBILITÀ VIABILISTICA ED AMBIENTALE..... | 50 |
| 37.1. | Compatibilità viabilistica..... | 50 |
| 37.2. | Inserimento ambientale | 50 |
| 37.3. | Salvaguardia dei valori morfologici ed ambientali | 50 |
| Art.38 | CONTESTUALITÀ TRA LE PROCEDURE URBANISTICHE ED EDILIZIE E QUELLE AMMINISTRATIVE E COMMERCIALI | 50 |
| 38.1. | Contestualità con le procedure della pianificazione attuativa | 50 |
| 38.2. | Contestualità col rilascio del permesso di costruire..... | 51 |
| 38.3. | Contestualità con la segnalazione certificata dichiarazione di inizio attività..... | 51 |
| TITOLO VI. | DISPOSIZIONI PER GLI INTERVENTI DI SISTEMAZIONE DELLE AREE INEDIFICATE NON APPARTENENTI AGLI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E DI TRASFORMAZIONE..... | 52 |
| Art.39 | INTERVENTI DI INGEGNERIA NATURALISTICA. | 52 |

TITOLO I. DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Art.1 VALORE NORMATIVO DELLE NORME DEL PIANO DELLE REGOLE.

Il Piano delle Regole disciplina gli ambiti del tessuto urbano consolidato all'interno dell'intero territorio comunale, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento, in base alla vigente legislazione urbanistica statale e regionale.

Sono ammesse deroghe a tutte le prescrizioni del presente Piano soltanto ai fini della realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, in coerenza a quanto disposto all'art. 40 della L. R. 12/2005.

Art.2 STRUTTURA E CONTENUTO DEL PIANO DELLE REGOLE.

Il Piano delle Regole è costituito oltre che dalle presenti Norme, dai seguenti elaborati:

Tav. PR1 - Planimetria Sintetica Catastale (scala 1:2.000);

Tav. PR2 – Planimetria Sintetica Aerofotogrammetrico (scala 1:2000)

Il Piano delle Regole è inoltre accompagnato dalla componente geologica, idrogeologica e sismica redatta ai sensi dell'art. 57, comma 1 lett. b) della LR 12/2005, che ne costituisce parte integrante ed è corredato dalla documentazione di analisi e normativa ad esso allegata.

Il presente documento è stato redatto in prima stesura definitiva in data settembre 2009, quale parte integrante del P.G.T. approvato con D.C.C. n. 22 del 14/09/2009, di cui oggi si è ad apportare variante.

Conformemente all'incarico ricevuto, si è proceduto ad aggiornare il piano nelle parti strettamente interessate dalle varianti proposte, integrando dove necessario la documentazione esistente, redatta dall'estensore del previgente P.G.T. Arch. Marco Mazza.

In conseguenza della tipologia di lavoro svolto, che ha interessato materiale sviluppato con software eterogeneo, si è verificata l'impossibilità di riprodurre un supporto perfettamente uniforme nella resa grafica e cromatica.

Ciò nondimeno restano invariate e coerenti tra di loro le determinazioni del P.G.T.

Per maggior chiarezza nell'uso del materiale grafico e cartaceo, è quindi opportuno che ogni tavola e/o documento sia letto e confrontato con il relativo cartiglio o legenda sullo stesso riportato.

In caso di discordanza fra diversi elaborati del Piano delle Regole prevalgono:

- fra tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
- fra documentazione redatta su supporto fotogrammetrico e cartografia catastale, quest'ultima;
- fra tavole di Piano e Norme, queste ultime.

In caso di discordanza tra le definizioni contenute nel Piano delle Regole con quelle del Regolamento Edilizio, prevalgono quelle contenute nel Piano delle Regole.

TITOLO II. DISPOSIZIONI GENERALI

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

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 necessiti 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. 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.

4.3. 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.

4.4. 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.

4.5. Sedime.

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

4.6. 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.

4.7. 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.

4.8. 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.

4.9. 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.

4.10. Sottotetto.

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

4.11. Soppalco.

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

4.12. Numero dei piani.

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

4.13. 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.

4.14. 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.

4.15. 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.

4.16. 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

4.17. 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.).

4.18. 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.

4.19. 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.

4.20. 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.

4.21. 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.

4.22. 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.

4.23. 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.

4.24. Pensilina.

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

4.25. Portico/Porticato.

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

4.26. 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.

4.27. 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.

4.28. 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.

4.29. Superficie scolante Impermeabile dell'intervento.

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

4.30. 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.

Art.5 DESTINAZIONI D'USO

5.1. Generalità

Nei documenti presentati per l'ottenimento del titolo abilitativo e per l'approvazione dei piani attuativi, deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni del Piano delle Regole relativamente alle destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati.

Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, cui è eventualmente subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni; detto impegno deve essere trascritto nei registri immobiliari.

5.2. Destinazioni principali e destinazioni escluse

Per ciascun ambito o sotto ambito, il Piano delle Regole identifica:

- a) la destinazione principale o specifica, in quanto riconosciuta come prevalente nella condizione di fatto o in quanto rappresenta la vocazione dell'area, che il Piano delle Regole intende confermare ed incentivare;
- b) le destinazioni non ammissibili e pertanto escluse, in quanto in contrasto con la destinazione principale ovvero con quelle accessorie.

5.3. Classificazione delle destinazioni d'uso

Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso le stesse vengono suddivise nei gruppi funzionali omogenei GF riportati nel seguente prospetto:

GF1 Residenza

Abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali. Ricadono in questa categoria anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo, ed in generale gli uffici con SL non superiore a mq 150.

GF2 Attività produttive del settore secondario

Rientrano in questo gruppo le attività produttive industriali e artigianali del settore secondario.

GF2.1. Attività industriali e artigianali

Sono comprese in questa categoria le attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria.

Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca direttamente connessi all'esercizio dell'attività produttiva nonché gli uffici e spazi espositivi e di vendita al servizio dell'unità produttiva.

GF2.2. Attività di magazzinaggio e autotrasporto

Anche non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.

GF2.3. Attività artigianale di servizio

Rientrano in questa categoria le attività artigianali di servizio alla casa ed alla persona ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa. Sono escluse da questa categoria le attività insalubri rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del RD 1265/34.

GF3 Attività terziarie

Rientrano in questa categoria le attività terziarie di produzione di servizi, comprese le relative pertinenze, escluse le attività commerciali elencate nel successivo gruppo GF4.

Le attività terziarie aventi SL inferiore a mq 150 sono considerate come presenze connaturate al contesto urbano, indipendentemente dalla destinazione dell'ambito: pertanto non vengono assoggettate dal Piano delle Regole a disposizioni particolari.

Le attività di maggiore superficie sono suddivise nei seguenti sottogruppi:

GF3.1. Medie attività, aventi $SL > 150$ e < 500 mq

GF3.2. Grandi attività, aventi SL > 500 mq

GF4 Attività commerciali

Rientrano in questa categoria le seguenti attività:

GF4.1. Commercio al dettaglio

Le attività di commercio al dettaglio devono essere esercitate con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:

- alimentare;
- non alimentare.

Per le attività di commercio al dettaglio sono individuate le seguenti categorie di strutture di vendita:

GF4.1.1. Esercizi commerciali di vicinato (VIC), aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 150.

GF4.2. Attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e spettacolo

Sono individuate le seguenti categorie di attività:

GF4.2.1. Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e svago e centri di attività per il benessere fisico, con capienza inferiore alle 200 persone.

Ricadono in questa categoria le attività che non richiedono fabbricati appositi e sono collocate in edifici destinati prevalentemente ad altro uso.

GF4.2.2. Pubblici esercizi ed altri locali come sopra descritti, con capienza superiore alle 200 persone e comunque attività che richiedono fabbricati appositi con tipologia propria o fabbricati destinati esclusivamente a detto uso.

GF4.3. Attività di commercio all'ingrosso

Sono definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D.Lgs. 114/98.

GF4.4. Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse.

Secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

Art.6 MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO

È sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso di immobili esistenti da una destinazione principale ad una accessoria o compatibile e viceversa, che comporti, o meno, l'esecuzione di opere edilizie.

Ai fini dell'accertamento delle destinazioni d'uso in atto, vale quanto dichiarato nelle precedenti pratiche edilizie oppure, in assenza di queste, nei documenti catastali e nei registri immobiliari.

6.1. Mutamenti di destinazione d'uso senza opere

I mutamenti di destinazione d'uso, conformi alle prescrizioni del Piano delle Regole, non comportanti la realizzazione di opere edilizie, quando riguardano unità immobiliari o parti di esse aventi SL superiore a mq 150, sono soggetti a preventiva comunicazione al Comune. Per unità immobiliari o parti di esse con SL inferiore o uguale a mq 150, la comunicazione non è richiesta, salvo il versamento del contributo di costruzione dovuto.

6.2. Mutamenti di destinazione d'uso con opere

I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sono autorizzati tramite lo stesso titolo abilitativo dovuto per dette opere.

I mutamenti di destinazione d'uso riguardanti unità immobiliari o parti di esse con SL maggiore di mq 150, comportano un incremento del fabbisogno di “*aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale*” nei seguenti casi:

- a) conversione d'uso da residenza (GF1) ad attività terziarie (GF3) o commerciali (GF4) escluse le attività commerciali di vicinato (GF4.1). In questi casi il maggior fabbisogno di “*aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale*” è stabilito nella misura di 22 mq ogni 100 mq di SL;
- b) conversione d'uso da attività produttive industriali (GF2) ad attività terziarie (GF3) o commerciali (GF4) escluse le attività commerciali di vicinato (GF4.1). In questi casi il maggior fabbisogno di “*aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale*” è stabilito nella misura di 65 mq ogni 100 mq di SL.

Il maggior fabbisogno di “*aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale*” dovrà essere soddisfatto all'interno dell'area interessata dal cambio d'uso, oppure in altra area ritenuta idonea dal Comune all'interno del Piano dei Servizi, quando non sia già compensato in conseguenza di precedenti modifiche d'uso o di costituzioni di “*aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale*” che abbiano interessato l'area o l'edificio, da documentare dettagliatamente in sede di procedura abilitativa.

In alternativa alla cessione delle aree, il Comune può accettare la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire.

Per il commercio al dettaglio si applicano le disposizioni specifiche contenute al Titolo V delle presenti Norme.

Art.7 AREE DI PERTINENZA

Si considerano aree di pertinenza quelle sulla cui superficie sono stati calcolati tutti i parametri di fabbricabilità territoriale o fondiaria.

Un'area di pertinenza deve essere considerata satura quando risultano realizzati edifici per una Superficie Lorda (SL) o per un volume pari a quelli massimi consentiti dal Piano.

Le aree di pertinenza degli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano delle Regole, o realizzati in attuazione dello stesso, non potranno essere ulteriormente conteggiate se non per saturare l'edificabilità massima ammessa.

Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici. Pertanto, tra gli elaborati richiesti per le procedure abilitative, dovrà figurare l'individuazione esatta delle aree di pertinenza, corredata dei relativi dati catastali, nonché la dimostrazione del carico insediativo.

Ove il vincolo di pertinenza non fosse riscontrabile da documenti aventi valore formale, deve essere assunta come area di pertinenza dell'edificio quella corrispondente all'estensione di terreno necessaria, in base all'applicazione dell'indice di zona del presente PGT, a generare la volumetria insediata.

Nel caso di entrata in vigore di nuove norme urbanistiche gli effetti del vincolo permarranno con il permanere degli indici parametrici già utilizzati.

La verifica sopra richiamata deve essere eseguita anche nel caso in cui l'area originaria di competenza dell'edificio esistente sia stata frazionata nel periodo immediatamente precedente alla data di adozione del presente Piano delle Regole, periodo decorrente dalla data di adozione del precedente PRG e quella di adozione del presente Piano delle Regole.

Nel caso in cui l'atto autorizzatorio preveda l'arretramento di recinzioni dal ciglio stradale, le aree comprese tra quest'ultimo e le recinzioni dovranno essere cedute al Comune su richiesta dell'Ufficio Tecnico o dell'Amministrazione, a seguito di frazionamento catastale

Art.8 PARCHEGGI PRIVATI

Si considerano come parcheggi pertinenziali gli spazi privati di sosta a servizio delle proprietà che soddisfano la dotazione minima prescritta dalla L. 122/1989, ovvero la dotazione di spazi per parcheggi privati interni di pertinenza nella misura minima di mq 1 per ogni mc 10 di costruzione. Per la verifica di detta dotazione, il volume di riferimento, per qualsiasi destinazione d'uso, si ottiene moltiplicando la SL per l'altezza virtuale di m 3.

Fatta salva la dotazione minima obbligatoria di spazi da destinare a parcheggi privati interni prevista per legge, in caso di interventi: non ricadenti entro l'ambito di piani attuativi, che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliare, di nuova costruzione, ricostruzione, ristrutturazione edilizia (nel caso in cui vi sia incremento del peso insediativo rispetto all'esistente), ampliamento (per la quota di metri quadri di SL aggiuntiva) e mutamento di destinazione d'uso giuridicamente rilevante tra categorie principali, nonché in caso di ristrutturazione urbanistica, deve essere garantita la seguente dotazione di parcheggi pertinenziali, per una migliore organizzazione e funzionalità del tessuto urbano:

- a) per la residenza, la realizzazione di almeno 2 posti macchina per ciascun alloggio, arrotondato per eccesso, indipendentemente dalla dimensione del medesimo. In caso di accertata impossibilità nel reperimento della dotazione di parcheggio negli interventi sull'esistente, può essere monetizzata tale superficie su specifica valutazione da parte dell'Ufficio Tecnico e dell'Amministrazione Comunale secondo i criteri definiti dal documento di piano.
- b) per la destinazione ad attività terziario direzionale, la destinazione a parcheggio di una superficie non inferiore a 1 posto macchina ogni 100 mq di SL;
- c) per la destinazione ad attività terziario commerciale, la destinazione a parcheggio di una superficie non inferiore a 1 posto macchina ogni 50 mq di SL;
- d) per la destinazione produttivo - artigianato di servizio, la destinazione a parcheggio di una superficie non inferiore a 1 posto macchina ogni 100 mq di SL

- e) per le scuole di ogni ordine e grado 2 posti macchina per ogni aula;
- f) per attività di spettacolo, cultura, ristorazione, alberghi, motels, e simili 1 posto macchina ogni 100 mq di SL;
- g) per le attività sanitarie, cliniche, ospedaliere e simili nonché di fitness, la destinazione a parcheggio di una superficie non inferiore a 1 posto macchina ogni 100 mq di SL;

Tali parcheggi possono essere realizzati anche all'esterno del lotto asservito, purché il vincolo di pertinenza sia trascritto nei registri immobiliari prima del rilascio del titolo abilitativo.

Per le destinazioni diverse dalla residenza, i parcheggi di pertinenza debbono rimanere compresi all'interno di un raggio di m. 250 dal fabbricato del quale costituiscono pertinenza.

Si intende per "posto macchina" una superficie minima di mq 12,50 dedicata allo stazionamento del veicolo, esclusi gli spazi di manovra.

Negli edifici di uso promiscuo, la dotazione di parcheggi di pertinenza deve essere calcolata separatamente per le porzioni di edificio aventi diverse destinazioni.

I parcheggi collocati all'esterno del lotto asservito, debbono risultare liberamente e funzionalmente accessibili da uno spazio di adeguata dimensione ed essere disimpegnati in modo tale da non creare pericolo o disagio per il traffico, nonché obbligatoriamente essere pavimentati e completati con l'apposita segnaletica stradale.

I costi per la realizzazione dei parcheggi pertinenziali esterni al lotto asservito realizzati ai sensi del presente articolo, previa approvazione del Comune, potranno essere scomputati dagli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per l'intervento cui differiscono a condizione che le aree su cui insistono vengano cedute gratuitamente al Comune.

La realizzazione e la manutenzione dei parcheggi pertinenziali esterni al lotto asservito, compete ai relativi proprietari, salvo quanto previsto dal precedente paragrafo.

Le superfici per parcheggi di pertinenza possono essere realizzate sia entro che fuori terra, anche in strutture multipiano.

Nel caso di ampliamenti di fabbricati o di attività esistenti, dette prescrizioni vanno verificate solamente con riferimento alla SL o al volume aggiunti in ampliamento.

Art.9 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Gli interventi edilizi sono classificati e disciplinati dalla legislazione statale e regionale e dai regolamenti comunali vigenti.

Art.10 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

10.1. Strumenti di attuazione del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole si attua tramite:

Attività edilizia libera secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale.

Intervento edilizio diretto e precisamente: permesso di costruire, SCIA e CILA, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale.

Permesso di costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici, nei casi previsti dalle norme degli ambiti.

Permesso di costruire nelle aree destinate all'agricoltura ai sensi dell'art.60 della L.R. 12/2005.

Opere pubbliche secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale.

Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, prescritti dal Piano o proposti dai privati.

Negli ambiti soggetti a piano attuativo non rientranti negli ambiti di espansione il comune potrà, se lo riterrà utile, autorizzare in alternativa al PA, il permesso di costruire convenzionato.

10.2. Attuazione tramite piani attuativi

Nel Piano delle Regole sono individuati gli ambiti dove è possibile procedere alla formazione di un piano attuativo con la specificazione della tipologia di detto piano.

Il volume o la SL realizzabili all'interno di ciascun ambito assoggettato a piano attuativo sono indicati nelle norme di ciascun ambito.

Ove non diversamente specificato, si applicano ai piani attuativi gli indici ed i parametri dettati per l'ambito nel quale ricadono. Per i comparti di piano attuativo non specificamente individuati dal presente Piano delle Regole, è ammessa, in alternativa alla cessione delle aree per la realizzazione delle urbanizzazioni secondarie all'interno del piano attuativo, la cessione di altre aree individuate all'interno del Piano dei Servizi, oppure la corresponsione di una somma commisurata al valore economico delle aree da acquisire.

Per detti comparti, la misura delle aree da cedere per attrezzature pubbliche e/o di interesse generale è stabilita nel seguente modo:

4,89 mq/mq di SL, per le destinazioni d'uso residenziali (GF1);

4,89 mq/mq di SL, per le destinazioni d'uso produttive (GF2);

4,89 mq/mq di SL per le destinazioni d'uso terziarie (GF3).

I valori sopra indicati, corrispondono ai rispettivi indici di cessione per infrastrutture applicate agli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica nel Documento di Piano.

I valori sopra indicati saranno dimezzati se le aree cedute sono individuate all'interno del perimetro del piano attuativo, in analogia al disposto dell'art. 4 comma 4 del D.M. 1444/68.

Per le destinazioni commerciali (GF4) si applicano le disposizioni dettate dall'art. 33 delle presenti norme.

10.3. Attuazione tramite Permesso di costruire convenzionato

Nei casi in cui gli interventi edilizi riguardano immobili ricadenti in zone di particolari caratteristiche fisico, tipologico e morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi e/o di particolare valore ambientale, le norme dell'ambito assoggettano gli interventi stessi al rilascio di un permesso di costruire convenzionato, secondo quanto disposto dalla LR 12/2005, art. 10, comma 2.

Art.11 VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DEGLI INTERVENTI CON LE ESIGENZE DI TUTELA AMBIENTALE

Troveranno applicazione le vigenti disposizioni di legge in materia di ecologia e di valutazione dell'impatto ambientale.

Per gli interventi da effettuarsi su aree in precedenza utilizzate per attività produttive, è obbligo del Comune di richiedere, a corredo della documentazione del piano attuativo o di quella prodotta per l'ottenimento del titolo abilitativo, il progetto degli interventi di bonifica da attuarsi a monte di quelli edilizi ai sensi del D.Lgs. n° 22 del 05/02/1997, e successive modificazioni ed integrazioni.

Art.12 INTERVENTI IN ASSENZA DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA SU AREE PREVISTE DAL PIANO DELLE REGOLE

Secondo quanto disposto dall'art. 9 comma 2 del DPR n° 380/2001, nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, sono consentiti:

- gli interventi indicati alle lettere a), b), c) dell'art. 3 del DPR n. 380/2001;
- gli interventi indicati alla lettera d) dell'art. 3 del DPR n. 380/2001 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Tali ultimi interventi sono consentiti anche se riguardino globalmente uno o più edifici e modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a corrispondere gli oneri di urbanizzazione vigenti.

Art.13 TRASFERIMENTO DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA

Il trasferimento della capacità insediativa prevista dal Piano delle Regole è consentito tra lotti aventi la medesima destinazione d'uso.

Per il trasferimento è necessario un atto di asservimento registrato e trascritto anche a favore del Comune.

Nelle zone agricole è ammessa, ai fini del computo dei volumi realizzabili, l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini, così come previsto dall'art. 59 comma 5 della L.R. 12/2005.

Art.14 LA RETE ECOLOGICA DEL P.T.C.P.

Il territorio comunale di Griante è azionato rispetto al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale in parte come “*Ambito di massima naturalità – MNA*”, in parte come “*Aree sorgenti di biodiversità di primo livello – CAP*” e per le aree edificate o di espansione come “*Aree urbanizzate esistenti e previste dai PGT Vigenti*”.

Gli interventi edilizi ed urbanistici ricadenti all'interno della rete ecologica provinciale nell'*Ambito di massima naturalità – MNA e nelle Aree sorgenti di biodiversità di primo livello – CAP* devono rispettare quanto previsto dall'Art. 11 delle N.T.A. del P.T.C.P.

TITOLO III. SUDDIVISIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Art.15 CLASSIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Il tessuto urbano consolidato è suddiviso dal Piano delle Regole in ambiti intesi come insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli ai sensi dell'art. 10 della L.R. n. 12/2005, in ordine alle caratteristiche tipologiche, alla morfologia urbana, ai tipi edilizi, alle destinazioni d'uso ed ai parametri di edificabilità.

- Ambiti del tessuto urbano consolidato: nuclei di antica formazione
- Ambiti del tessuto urbano consolidato
- Ambiti di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico
- Impianti tecnologici

Art.16 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO ESTERNO AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI MATRICE AGRICOLA, NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA E DI VALORIZZAZIONE PAESAGGISTICA E RURALE

- Ambiti destinati all'agricoltura
- Ambiti di valorizzazione paesaggistica e rurale
- Ambito non soggetto a trasformazione urbanistica (PLIS S. Martino)

Art.17 AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO: NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE.

17.1. 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.

17.2. 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.

17.3. 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.

17.4. 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.

17.5. 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.

17.6. 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.

17.7. 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 a il 30% della superficie libera del lotto con un massimo di mq 25,00.

17.8. Prescrizioni particolari

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.

17.9. 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.

17.10. 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.18 AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO.

18.1. Definizione

È la zona consolidata occupata da insediamenti residenziali, corrispondente al tessuto edilizio sorto in periodi recenti.

È costituito da tessuti prevalentemente isolati rispetto ai nuclei di antica formazione, caratterizzati quasi esclusivamente dalla presenza di edifici centro lotto (unifamiliari e piccole palazzine).

18.2. Obiettivi

Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono:

- il contenimento dell'edificato esistente a fronte del recupero ambientale e paesaggistico;
- il mantenimento dell'edificato con tipologia isolata;
- il mantenimento della quantità complessiva di spazi di verde privato.

18.3. Destinazioni d'uso

La destinazione principale è la residenza (GF1).

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

- tutte le attività produttive descritte ai gruppi GF2 ad eccezione del gruppo GF2.3;
- tutte le attività terziarie descritte al gruppo GF3;
- tutte le attività commerciali ad eccezione dei gruppi GF4.1.1, GF4.2.1.

18.4. Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo semplice.

IF(Vedere prescrizioni particolari)

IC ≤ 20%

IPF ≥ 50%

H ≤ m. 7.50

DC ≥ m. 5.00

DF ≥ m. 10.00

DS ≥ m. 5.00

Numero massimo di piani abitabili: 2 (due)

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

Tc1, Tc2, Tc3; Tc4, Tc5, Tc6, Tc7, Tc8, Tc9, Tc10.

18.5. Prescrizioni particolari

Per tutti i comparti Tc si applicano gli indici di utilizzazione fondiaria (Uf) corrispondenti agli indici di cui alle zone B, C1, C2 e C3 del previgente PRG. In particolare:

Per i comparti:

Tc2-Tc5-Tc6-Tc7 si applica un **Uf ≤ 0,33 mq/mq**

Tc1-Tc3-Tc9 si applica un $U_f \leq 0,23 \text{ mq/mq}$

Tc4-Tc8-Tc10 si applica un $U_f \leq 0,14 \text{ mq/mq}$

Si precisa altresì che per i PA precedentemente approvati e non ancora scaduti si applicheranno i parametri di edificabilità stabiliti in sede di approvazione del relativo Piano.

18.6. Verde e sistemazione della parte ineditata dei lotti

18.6.1

La superficie libera dei lotti, non occupata da edificazioni sopra o sottosuolo, sarà sistemata a verde o pavimentata: le pavimentazioni non potranno occupare più del 20% della superficie libera da edificazioni sopra o sotto suolo. La sistemazione a verde dovrà prevedere la messa a dimora di almeno un albero d'alto fusto ogni 50 mq di superficie libera.

18.6.2

È vietato sradicare, danneggiare o abbattere alberi d'alto fusto, notevoli per specie, portamento, dimensione, età, salvo i casi di necessità determinata da morte, malattie o pericolosità delle piante stesse per le persone o per le cose.

18.6.3

In tutti gli interventi edilizi dovrà essere garantito il mantenimento delle piante d'alto fusto esistenti e dei caratteri ambientali delle aree verdi. A tale scopo, in sede di procedura abilitativa, dovrà essere prodotto il progetto dettagliato della sistemazione esterna di tutta l'area, con l'individuazione dei singoli alberi, specificandone l'altezza ed il diametro del tronco, e delle zone alberate o cespugliate, esistenti e di progetto e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazione, recinzioni, arredi fissi, ecc.) nonché l'indicazione degli alberi dei quali sia previsto l'abbattimento o lo spostamento. L'abbattimento degli alberi notevoli per specie, portamento, dimensione, età, è ammesso esclusivamente per le cause indicate ai precedenti paragrafi; pertanto, alla documentazione di progetto, dovrà essere allegata l'eventuale richiesta di abbattimento, accompagnata da una relazione asseverata da un dottore agronomo iscritto all'Albo. Inoltre, il progetto dovrà essere accompagnato dalla individuazione dell'area di cantiere e delle misure che verranno adottate per la salvaguardia delle alberature esistenti, in coerenza con quanto disposto nel Regolamento del Verde comunale.

18.6.4

In caso di interventi di nuova edificazione su lotti liberi o di sistemazione delle parti inedificate dei lotti, dovranno essere posti a dimora alberi di alto fusto in modo da avere complessivamente almeno una pianta ogni 50 mq. di superficie libera da edificazioni sopra o sottosuolo. La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da formare gruppi opportunamente collocati in rapporto ai fabbricati ed alle viste dagli spazi pubblici e privati, rispettando i sestri di impianto specifici delle specie arboree considerate.

18.6.5

Non sono ammessi movimenti di terra né modificazioni dell'assetto del suolo se non per lievi ondulazioni del terreno che potranno comportare rilievi o avvallamenti fino m. 1,0 rispetto alla quota media del lotto precedente la sistemazione.

Art.19 AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICO.

19.1. Definizioni

A questi ambiti appartengono le aree che possiedono caratteristiche rilevanti sotto il profilo ambientale, naturalistico ed ecologico e che necessitano di una attenta conservazione e valorizzazione dal punto di vista paesaggistico.

Tali ambiti costituiscono il principale scenario di riferimento paesaggistico del centro lago di Como caratterizzati prevalentemente dalla presenza di ville storiche con parchi e giardini localizzati immediatamente a monte della Strada Statale e in molti casi funzionalmente legati al lago attraverso la presenza di strutture per l'attracco delle imbarcazioni (darsene).

19.2. Obiettivi

Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono:

- Conservare e valorizzare l'immagine consolidata (dal lago e dalla sponda di Bellagio ma anche dalla parte alta del paese) degli elementi costitutivi del paesaggio lacustre rappresentato dall'insieme edifici-giardini-lungo lago (darsene, terrazzi a lago, percorsi).
- Favorire il mantenimento della vegetazione anche attraverso la costituzione di repertori botanici di catalogazione e riferimento.
- Vietare l'inserimento di elementi architettonici e vegetazionali che possano compromettere l'equilibrio ambientale e paesaggistico.
- Favorire il recupero dei percorsi pedonali di collegamento tra i nuclei storici e il lago.
- Promuovere la realizzazione di interventi di recupero e riqualificazione delle darsene esistenti e delle aree ad esse connesse (passeggiata a lago).

19.3. Destinazioni d'uso

La destinazione principale è la residenza (GF1)

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

- tutte le attività produttive descritte ai gruppi GF2 ad eccezione del gruppo GF2.3;
- tutte le attività terziarie descritte al gruppo GF3;
- tutte le attività commerciali ad eccezione dei gruppi GF4.1.1, GF4.2.1.

Non sono ammesse nuove edificazioni e destinazioni d'uso diverse da quelle attualmente esistenti.

19.4. Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

- Per gli edifici sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo mediante titolo abilitativo semplice.

- Per giardini e parchi sono ammessi interventi solo attraverso la redazione di un approfondito studio botanico e paesaggistico.
- Per le strutture a lago (darsene e relative aree) sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza modifica della destinazione d'uso. Gli interventi diversi dalla manutenzione ordinaria sono subordinati all'approvazione di Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato con il Comune.
- In tutti i comparti sono comunque ammessi interventi di demolizione e ricostruzione, spostamenti di volumetria o slp all'interno del lotto subordinati all'approvazione di Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato, in deroga all'indice IFP.

Per i comparti dove è consentita la ristrutturazione edilizia l'intervento è subordinato alla redazione di Piano Attuativo o in alternativa alla richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato, finalizzato alla ricomposizione dell'impianto morfologico e storico originario, con SL pari all'esistente, individuata sulla base del Catasto storico o altro documento probatorio analogo, con esclusione delle superfetazioni aggiunte ai corpi originari.

In tali comparti si applicano i seguenti parametri:

IF ≤ esistente (salvo quanto indicato nelle prescrizioni particolari)

IC ≤ esistente (salvo quanto indicato nelle prescrizioni particolari)

IPF ≥ esistente (salvo quanto indicato nelle prescrizioni particolari)

H = esistente

DC ≥ m. 5.00

DF ≥ m. 10.00

DS ≥ m. 5.00

N° Piani ≤ esistente

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

Vpa1, Vpa2, Vpa3, Vpa4, Vpa5, Vpa6, Vpa7, Vpa8, Vpa9.

19.5. Prescrizioni particolari

Nel comparto **Vpa6** saranno consentiti interventi di ristrutturazione edilizia con possibilità di cambio di destinazione d'uso nei gruppi funzionali omogenei GF1-GF3.1-GF4.1.1-GF4.2.1. Per gli edifici contrassegnati con l'asterisco (*) sulla Carta delle Previsioni di Piano è ammesso un ampliamento una tantum, in deroga all'indice IFP, nella misura massima del 30% della SL esistente. Tale possibilità rimane comunque subordinata al mantenimento e ad un uso pubblico del percorso che a partire da Villa Rosa porta fino alla sponda del lago.

Nel comparto **Vpa9** limitatamente agli edifici di Villa Collina ed al parco circostante di proprietà della Fondazione Adenauer è consentito un incremento volumetrico secondo un indice di densità fondiaria pari a 0,25 mc/mq da utilizzare esclusivamente una tantum ed in ampliamento agli edifici esistenti anche in deroga all'indice IFP.

Non sono ammesse nuove costruzioni.

In tutti i comparti di cui al presente articolo è consentita la realizzazione sia di:

1. Piscine scoperte con relativi accessori, comportanti un decremento della Spd esistente per un massimo di mq. 100,00;
2. Opere di arredo del verde (vialetti, lastricati solari, ecc...), comportanti un decremento della Spd esistente per un massimo del 10%;

Art.20 IMPIANTI TECNOLOGICI.

20.1. Definizione

A questo ambito appartengono gli impianti e le strutture destinati ad impianti tecnologici di pubblica utilità quali: impianti per la trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica, impianti di depurazione e sollevamento acqua, impianti di laminazione fognaria, cabine di decompressione del gas, ecc., con i relativi edifici di supporto a tali attività.

20.2. Modalità d'intervento

La realizzazione delle linee elettriche e dei relativi sostegni non è soggetta a procedura abilitativa.

La realizzazione delle cabine di trasformazione e distribuzione degli impianti di pubblica utilità è soggetta a titolo abilitativo gratuito.

20.3. Indici e parametri

I parametri urbanistico-edilizi sono quelli risultanti dalle esigenze funzionali e dalle norme specifiche di cui alle leggi e regolamenti in vigore per i singoli usi.

Quando le cabine degli impianti di pubblica utilità vengono realizzate all'interno di ambiti edificabili il loro volume e la superficie coperta relativa non rientrano nel computo degli indici relativi agli ambiti. Le cabine potranno essere costruite sul confine dei lotti edificabili in deroga alle distanze Dc, Df, Ds, fissate per ciascun ambito; la loro altezza non potrà superare quella fissata dalle presenti norme per ciascun ambito, fatte salve necessità di altezze maggiori imposte da comprovati motivi tecnici, da esporre in sede di procedura abilitativa.

Le cabine di trasformazione, le sottostazioni e le linee elettriche, che rientrino nel campo di applicazione del DPCM 23.4.1992, dovranno rispettare quanto stabilito dallo stesso decreto e sue successive modifiche ed integrazioni in merito alle distanze di rispetto e ai limiti di esposizione.

Art.21 AMBITI DESTINATI ALL'AGRICOLTURA.

21.1. Definizioni

A questo ambito appartengono le aree di particolare valore ambientale, che compongono la struttura del paesaggio agrario è 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.

21.2. 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.

21.3. 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. 12/2005 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 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:

- 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.

21.4. Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

Gli interventi si attuano unicamente mediante permesso di costruire o SCIA 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

21.5. 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.

Tutti i nuovi interventi classificabili ai sensi dell'art. 3 del DPR n. 380/2001 lett. c), d), e), ed f) 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.22 AMBITO DI VALORIZZAZIONE PAESAGGISTICA E RURALE

22.1. 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.

22.2. 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.

22.3. Destinazioni d'uso

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.

22.4. Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

Gli interventi potranno essere realizzati 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. 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:

$$IF \leq 0.015 \text{ mq/mq}$$

$$IC \leq 2\%$$

$$H \leq m. 7.00 \text{ con una massimo di n}^{\circ}2 \text{ piani fuori terra.}$$

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 avente i medesimi contenuti indicati precedentemente.

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

Ad osservanza delle presenti norme dovrà essere prestata idonea garanzia a favore del Comune calcolata sui costi effettivi di gestione e mantenimento delle aree asservite 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.

22.5. Prescrizioni particolari

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

Art.23 AMBITO NON SOGGETTO A TRASFORMAZIONE URBANISTICA (PLIS S. MARTINO).

23.1. Definizioni

A questo ambito appartengono le aree che possiedono caratteristiche rilevanti sotto il profilo ambientale, naturalistico ed ecologico e che necessitano di una riqualificazione naturalistica dal punto di vista paesistico.

Comprende quindi le aree destinate alla conservazione dei valori naturalistici esistenti, alla ricostruzione del bosco, al risanamento di elementi di degrado esistenti e le aree agricole costituenti elemento essenziale del paesaggio.

Inoltre, tali aree sono interessate da corridoi ecologici a scala provinciale intese come fasce di territorio che presentano una continuità territoriale e che sono in grado di collegare ambienti naturali diversificati fra di loro.

23.2. Obiettivi

Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono:

- La costituzione di un Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) così come previsto dalla L.R. 86/1983 comprendente tutte le aree la cui centralità è rappresentata dalla Chiesetta di S. Martino;
- 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. 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;
- lo sviluppo degli ecosistemi esistenti, in funzione del potenziamento dei corridoi ecologici e degli ambiti naturali;
 - migliorare l'equilibrio ecologico dell'area attraverso la tutela e la valorizzazione degli habitat naturali;
 - il risanamento degli elementi di degrado del paesaggio (eliminazione degli usi impropri del suolo);
 - Creare un integrato sistema di percorrenze escursionistiche al fine di potenziare la fruibilità a scopo turistico, paesaggistico, educativo e didattico;
 - Consentire l'utilizzazione degli edifici rurali presenti all'interno dell'area da destinare a servizio del Parco.

23.3. Destinazioni d'uso

Sono ammesse destinazioni d'uso in coerenza alle finalità istitutive del Parco Locale di Interesse Sovracomunale.

23.4. Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi compatibili con le finalità del Parco Locale di Interesse Sovracomunale.

Sono comunque vietati interventi di nuova edificazione o ampliamenti degli edifici esistenti.

Sono invece ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo con o senza cambio di destinazione d'uso.

Qualsiasi intervento dovrà essere disciplinato dalla normativa specifica del Parco.

Fino alla avvenuta istituzione del Parco non sono ammessi cambi di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti.

Appartiene a questo ambito il comparto Ant1 rappresentato sulla tav. PR1.

Art.24 IMPIANTI RIPETITORI PER TELECOMUNICAZIONI (TELEFONO, RADIO E TELEVISIONE).

I criteri e le aree per la possibile localizzazione di impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione, potranno essere individuati solo a seguito dell'approvazione da parte del Comune del Piano di Zonizzazione Elettromagnetica nonché alle leggi e regolamenti vigenti in materia.

Art.25 TUTELA DEI BENI CULTURALI E TUTELA DEI BENI PAESAGGISTICI E AMBIENTALI.

I beni che compongono il patrimonio storico e artistico nazionale, sono beni tutelati secondo quanto disposto dal Decreto Legislativo 29 gennaio 2004 n° 42.

L'emissione dei titoli autorizzativi preventivi all'esercizio dell'attività edilizia inerenti i beni culturali, è subordinata al preventivo ottenimento, a cura del richiedente, dell'approvazione del progetto da parte della ente istituzionalmente competente.

Art.26 NORME GENERALI PER TUTTI GLI AMBITI EDIFICABILI

26.1.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del Piano aventi destinazioni d'uso in contrasto con quelle previste dalle presenti Norme per l'ambito in cui ricadono, possono essere interessati da interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché mutamento di destinazione d'uso a favore di quelle previste per l'ambito di appartenenza, purché nel rispetto delle specifiche norme dell'ambito. Le attività lavorative, anche se esistenti, dovranno rispettare i contenuti del Regolamento Locale di Igiene e i regolamenti comunali in vigore disciplinanti il rumore, il verde, il traffico, ecc.

26.2.

Per gli edifici residenziali esistenti ricadenti negli ambiti del tessuto urbano consolidato, aventi SL e/o volumetria superiore a quella prevista dai rispettivi ambiti normativi, qualora non siano inseriti nel perimetro di un piano attuativo, sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché ristrutturazione edilizia e mutamento di destinazione d'uso a favore di quelle previste per l'ambito di appartenenza. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria, sedime e sagoma dell'edificio preesistente, è ammesso il mantenimento delle volumetrie, dei rapporti e delle distanze esistenti prima della demolizione, anche quando non conformi agli indici ed ai parametri di zona, salvo diversa specifica prescrizione o vincolo contenuti nelle tavole di piano. Per gli interventi di demolizione e nuova costruzione che comportano una disposizione dei volumi diversa da quella preesistente, si dovranno rispettare gli indici e parametri di zona. In ogni caso dovranno essere salvaguardati i valori ambientali ed il patrimonio arboreo secondo quanto prescritto all'art. 26.

26.3.

Per gli edifici esistenti ricadenti entro il perimetro di pianificazione attuativa, in assenza di piano attuativo, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

26.4.

Relativamente a tutte le unità produttive, artigianali ed industriali esistenti e/o tutte le costruzioni che hanno le caratteristiche di altezza, volume e morfologia assimilabili a capannoni esistenti in tutti gli ambiti del tessuto urbano consolidato (Tc) aventi destinazione d'uso principale la residenza (GF1), nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione è ammessa la riconversione della loro volumetria in volumetria residenziale.

26.5.

Tutti gli interventi edilizi privati dovranno adottare i principi finalizzati a ridurre i consumi energetici nell'edilizia e le emissioni di inquinanti, assumendo come criteri di riferimento

le linee guida regionali adottate/approvate dalla Giunta Regionale e dalle normative nazionali vigenti.

26.6.

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le norme, criteri e prescrizioni derivanti dallo studio geologico, in modo particolare alla classificazione della fattibilità geologica in relazione all'art. 2.

26.7.

Tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione in zone contigue agli ambiti destinati all'agricoltura (Aa), in presenza di strutture agricole preesistenti, dovranno essere realizzati ad una distanza da queste ultime non inferiore a 100 metri.

Art.27 CONSERVAZIONE DEL VERDE

Al fine di tutelare il patrimonio verde, in tutti gli ambiti individuati dal Piano e salve le più specifiche indicazioni contenute nelle norme di ciascun ambito, è fatto obbligo:

- di piantumare nelle aree scoperte con almeno un albero ad alto fusto ogni 50 mq. di superficie libera da edificazioni;
- di conservare le piante alte, ovvero della loro sostituzione con piante mature ad alto fusto.

Per gli interventi di nuova edificazione o ampliamento che comportano modifiche della sistemazione a verde dei lotti, in sede di procedura abilitativa dovrà essere dimostrata la salvaguardia dei principali elementi verdi (arborei ed arbustivi), ed il mantenimento della loro qualità e della loro quantità complessiva anche attraverso trapianti o nuovi impianti.

Art.28 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 soprizzo 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.

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 pertinenti 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.29 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.30 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 arretrati da strade e spazi pubblici ove richiesto dal proprietario della strada;
- 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 25,00 mq.

Le costruzioni accessorie sono in deroga all'indice della Superficie Coperta (SCOP) e della Superficie Drenante (SP).

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).

Art.31 AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA.

Questi ambiti sono definiti nel Documento di Piano, dove sono determinati:

- le connotazioni fondamentali di ogni intervento, i limiti quantitativi massimi, le destinazioni funzionali, l'impostazione generale di progetto dal punto di vista morfo-tipologico e le dotazioni infrastrutturale e di servizi;

- - i criteri di intervento in riferimento al rispetto di specifici vincoli ovvero alla tutela degli aspetti ambientali, paesaggistici, ecologici, ecc.

Ad ultimazione di tutti i lavori e interventi convenzionati gli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica a carattere residenziale, saranno equiparati e normati secondo quanto previsto dalla tabella successiva:

| N° PIANO ATTUATIVO | DESCRIZIONE | H |
|---------------------------|--------------------|---------------------|
| At2 | S. Rocco | 2 FT – H ≤ 7.50 mt. |
| At3 | Valle S. Rocco | 2 FT – H ≤ 7.50 mt. |
| At4 | Brughee 1 | 2 FT – H ≤ 7.50 mt. |
| At5 | Brughee 2 | 2 FT – H ≤ 7.50 mt. |
| At6 | Brughee3 | 2 FT – H ≤ 7.50 mt. |

TITOLO IV. AMBITI DI INTERESSE PUBBLICO E DI RISPETTO

Art.32 STRADE

La rappresentazione grafica delle strade e delle intersezioni stradali, contenuta nelle tavole di Piano ha valore di massima fino alla redazione dei relativi progetti esecutivi.

Art.33 FASCE DI RISPETTO

Le tavole di piano individuano i limiti delle zone di rispetto o di arretramento stradali, cimiteriali e a salvaguardia delle risorse idriche.

Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto non possono essere edificabili. Quando la fascia ricomprende parti di lotti edificabili individuate graficamente nella tavole di piano, la relativa superficie potrà essere computata ai fini del calcolo delle superfici e dei volumi realizzabili sulla restante parte del lotto.

Le fasce di rispetto si articolano in:

- a) fascia di rispetto stradale ai sensi del D.Lgs. n° 285 del 30/04/92 ed s.m.i. e D.P.R. n° 495 del 16/12/92 ed s.m.i.;
- b) fascia di rispetto cimiteriale ai sensi del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. n° 1265 del 27/07/1934 e dell'art. 57 del D.P.R. n° 285 del 10/09/1990;
- c) fascia di rispetto dei corsi d'acqua pubblici ai sensi del R D. n° 523 del 25/07/1904.

a) Fascia di rispetto stradale

Le aree di cui al presente articolo sono destinate alla realizzazione di nuove strade di interesse comunale o sovracomunale, all'ampliamento e alla rettifica di quelle esistenti, alla realizzazione, all'ampliamento o alla modifica di attrezzature accessorie alla viabilità, quali corsie di servizio, marciapiedi, banchine, percorsi pedonali e ciclopeditoni, parcheggi pubblici e spazi di manovra.

I soggetti proprietari di tali aree sono tenuti a effettuare interventi di manutenzione, mediante opere di sistemazione compatibili con le norme di sicurezza stradale.

Le distanze da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, sono determinati dal nuovo codice della strada di cui decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 e successive modifiche ed integrazioni (Codice) e dal relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modifiche ed integrazioni (Regolamento); ai fini della applicazione delle norme sopra indicate le strade presenti nel territorio comunale di Griante sono classificate come segue:

Tipo A – Autostrada: nessuna

Tipo B – Strada extraurbana principale: nessuna

Tipo C – Strada extraurbana secondaria: S. S. 340 “Regina”

Tipo D – Strada urbana di scorrimento: nessuna

Tipo E – strada urbana di quartiere: nessuna

Tipo F – strada locale: tutte le altre strade, urbane ed extraurbane, non diversamente classificate.

Si riporta, di seguito, lo stralcio delle norme del Regolamento riguardanti la materia:

Art. 26. (Art. 16 Cod. Str.) Fasce di rispetto fuori dai centri abitati.

1. *La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.*
2. *Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:*
 - a) *60 m per le strade di tipo A;*
 - b) *40 m per le strade di tipo B;*
 - c) *30 m per le strade di tipo C;*
 - d) *20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle «strade vicinali» come definite dall'articolo 3, comma 1, n. 52 del codice;*
 - e) *10 m per le «strade vicinali» di tipo F.*
3. *Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:*
 - a) *30 m per le strade di tipo A;*
 - b) *20 m per le strade di tipo B;*
 - c) *10 m per le strade di tipo C.*
4. *Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:*
 - a) *5 m per le strade di tipo A, B;*
 - b) *3 m per le strade di tipo C, F.*
5. *Per le strade di tipo F, nel caso di cui al comma 3, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, sia per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le case, che per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi materia e consistenza. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.*
6. *La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.*
7. *La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per*

le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.

8. *La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al comma 7, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.*
9. *Le prescrizioni contenute nei commi 1 ed 8 non si applicano alle opere e colture preesistenti.*

Art. 27. (Art. 17 Cod. Str.) Fasce di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati.

1. *La fascia di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:*
 - a) *nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati all'articolo 26;*
 - b) *nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m, la fascia di rispetto è 22 delimitata verso le proprietà antistanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata dall'articolo 26 in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.*

Art. 28. (Art. 18 Cod. Str.) Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati.

1. *Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:*
 - a) *30 m per le strade di tipo A;*
 - b) *20 m per le strade di tipo D.*
2. *Per le strade di tipo E ed F, nei casi di cui al comma 1, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.*
3. *3. omissis*
4. *Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:*
 - a) *m 3 per le strade di tipo A;*
 - b) *m 2 per le strade di tipo D.*
5. *Per le altre strade, nei casi di cui al comma 4, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.*

La delimitazione del “centro abitato” è riportata sulla planimetria PR2; sulla stessa planimetria sono state indicate graficamente le fasce di rispetto stradale fuori dal centro abitato.

L'assenza della eventuale indicazione grafica non esime dalla puntuale verifica dell'applicazione delle norme del Codice e del Regolamento.

Il presente Piano delle Regole stabilisce inoltre che nel centro abitato, per tutti i tipi di strade, si applicano dal confine stradale le norme relative alle distanze dalle strade previste per i singoli ambiti.

Sono inoltre da applicare le norme dettate dai seguenti atti:

- a livello generale
 - Legge 447 del 26 ottobre 1995 – “Legge quadro sull’inquinamento acustico”
 - DPR 142 del 30 marzo 2004 – “Disposizioni per il contenimento e la prevenzione dell’inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare a norma dell’art. 11 della legge 26 ottobre 1995, n. 447”.
- a livello comunale
 - il “*Piano di zonizzazione acustica*” approvato dal Comune di Griante.
 - Nelle fasce di rispetto stradale e nelle aree a verde stradale risulta ammessa, ove non si venga a determinare pregiudizio per la sicurezza della circolazione e per l’incolumità pubblica e privata, la realizzazione delle seguenti infrastrutture:
 - impianti di erogazione di carburante con annesso servizio e impianti di autolavaggio;
 - distributori di GPL, solo all’esterno del perimetro del centro edificato, nel rispetto della specifica normativa;
 - impianti di soccorso e di assistenza stradale;
 - volumi tecnici per impianti e servizi pubblici e di interesse pubblico; pensiline per i pubblici servizi di trasporto; impianti tecnologici a servizio della rete stradale; percorsi ciclopedonali.

Le infrastrutture di servizio alla mobilità sopra indicate potranno essere realizzate esclusivamente nei tratti stradali non interessati dalla rete ecologica.

Tali infrastrutture sono ammesse nel rispetto dei seguenti parametri:

$$IF \leq 0,20 \text{ mq/mq}$$

$$IC \leq 15\%$$

$$H \leq 1 \text{ piano, non superiore a m. 5.00}$$

Per gli edifici insediati all’interno delle fasce di rispetto sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché ristrutturazione edilizia.

Sono fatte salve le prescrizioni del Codice della Strada e del relativo Regolamento di Attuazione.

b) Fascia di rispetto cimiteriale

Nelle aree occupate da cimiteri possono essere realizzati esclusivamente interventi di ampliamento e ristrutturazione delle infrastrutture cimiteriali.

All’interno dei cimiteri è ammessa la realizzazione di cappelle, tombe di famiglia, sepolcreti ed edicole funerarie, attrezzature e impianti di servizio, previa concessione o autorizzazione edilizia rilasciata nel rispetto del Regolamento Comunale di Polizia Mortuaria e delle vigenti norme di legge in materia.

All'esterno dei cimiteri, le aree qualificate come fasce di rispetto possono essere attrezzate con destinazione a verde pubblico, parcheggi, strade, percorsi e spazi di sosta pedonali, aree attrezzate per lo sport e il tempo libero e le opere classificabili come urbanizzazioni primarie.

Nelle stesse aree è ammessa la collocazione di chioschi precari, i quali non presentino caratteristiche di durata, di incorporamento nel terreno e risultino mobili, per la vendita di fiori ed oggetti inerenti la funzione cimiteriale e di culto.

Negli edifici insediati e formalmente autorizzati all'interno della fascia di rispetto cimiteriale, individuate ai sensi dell'art. 338 del R.D. 27.7.1934, n.1265 e dall'art. 57 del D.P.R. 10.9.1990, n.285 e s.m.i., possono essere realizzati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia. Tali interventi non dovranno comportare aumenti di SL e/o cambi d'uso a favore di destinazioni che prevedano la permanenza di persone anche non continuativa.

c) Fascia di rispetto dei corsi d'acqua

Nelle tavole di piano è individuata la fascia di salvaguardia dei corsi d'acqua. All'interno della fascia individuata si applicano le disposizioni del R.D. n°523 del 25/07/1904 e precisamente:

- entro la fascia di m 10 dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, sono vietati:
 - la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, ivi comprese le recinzioni con muratura che si elevino oltre la quota del piano di campagna;
 - gli scavi;
 - • entro la fascia di m 4 dai limiti come sopra definiti sono vietati
 - le piantagioni;
 - le movimentazioni del terreno.

Sono invece ammesse, entro la distanza di m. 4, le recinzioni asportabili, formate da pali e reti metalliche.

Nelle aree di pertinenza fluviale, come sopra definite, sono ammesse, ai sensi dell'art. 95 del R.D. citato, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionale ai fini idraulici. Sono altresì ammesse, previa autorizzazione regionale, le opere previste dagli art. 97 e 98 del citato decreto.

Gli edifici ricadenti all'interno della fascia possono essere oggetto solamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nel caso di interventi di demolizione e nuova edificazione, la volumetria demolita potrà essere recuperata sulla restante parte del lotto edificabile oppure sui lotti adiacenti.

È vietata la copertura dei corsi d'acqua.

Art.34 FASCIA DI RISPETTO A SALVAGUARDIA DEL PATRIMONIO STORICO, ARTISTICO E DELLE RISORSE IDRICHE.

34.1.

Per tutti gli edifici di interesse storico, artistico e religioso (chiese, cappelle, edicole funerarie, ecc.) vincolati e non al di fuori degli ambiti di valorizzazione paesaggistico-ambientale ed ecologico (Vpa) (per i quali non viene già peraltro ammesso qualsiasi

intervento di nuova edificazione o ristrutturazione) è prevista una fascia di in edificabilità non inferiore a 10 metri misurata seguendo il perimetro esterno dell'edificio stesso.

34.2.

Le zone di tutela assoluta previste dal D.Lgs 258/2000, art. 5, comma 4, aventi un'estensione di almeno m. 10 di raggio, devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio;

Per quanto riguarda le zone di rispetto valgono le prescrizioni contenute nel D.Lgs. 258/2000.

Per l'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5 comma 6 del citato Decreto Legislativo (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, si dovrà fare riferimento a quanto prescritto dal documento "direttive per la disciplina delle attività all'interno delle aree di rispetto" approvato con D.G.R. 10 aprile 2003 – n. 7/12693.

TITOLO V. DISPOSIZIONI PER IL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA.

Art.35 INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI.

L'insediamento di nuove medie strutture di vendita, di primo e di secondo livello, e di grandi strutture di vendita è consentito esclusivamente negli ambiti individuati nelle presenti norme. In assenza della specifica individuazione è consentito solamente l'insediamento di esercizi di vicinato, sia alimentari che non alimentari.

Seguendo la gerarchia delle tipologie delle attività commerciali, possono essere realizzate, ove previsto, solamente strutture di superficie uguale o inferiore rispetto a quella indicata dal piano.

L'ammissibilità della destinazione commerciale, nelle sue differenti articolazioni, all'interno degli ambiti individuati dal Piano è stabilita nelle disposizioni delle presenti Norme relative a ciascun ambito e riepilogata nella tabella che segue:

| | |
|--------------------------------------------------------------------|-----|
| Ambiti del Tessuto urbano consolidato: nuclei di antica formazione | VIC |
| Ambiti del Tessuto urbano consolidato | VIC |
| Ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico | VIC |
| Ambiti destinati all'attività agricola | VIC |

Art.36 DOTAZIONE DI AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

36.1. Dotazione di “aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale”

Per le attività commerciali la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è fissata nella misura del 100% della SL, di cui almeno il 50% a parcheggio pubblico.

È in ogni caso da assicurare il reperimento in loco della quota destinata a parcheggio di uso pubblico, che potrà essere regolato da convenzione o atto unilaterale d'obbligo, anche comportante l'asservimento ad uso pubblico di aree private.

In tutti gli ambiti previsti dal Piano è consentito realizzare i parcheggi di uso pubblico anche all'esterno del lotto asservito, purché entro un raggio di m. 250 dall'attività commerciale nuovamente insediata.

La dotazione sopra indicata, riferita a tutte le attività commerciali, disciplina altresì l'eventuale maggior fabbisogno di “aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale” per i casi di mutamento di destinazione d'uso per la realizzazione di strutture commerciali diverse dal vicinato.

La conversione d'uso da residenza ad attività commerciali di vicinato non comporta incremento del fabbisogno di “aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale”, come specificato all'art. 6 delle presenti norme.

36.2. Monetizzazioni

La monetizzazione delle aree per “attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale” è consentita in base alle disposizioni di legge; non è ammessa in nessun caso la monetizzazione della quota di “aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale” da destinare a parcheggio.

Art.37 DISPOSIZIONI SULLA COMPATIBILITÀ VIABILISTICA ED AMBIENTALE.

37.1. Compatibilità viabilistica

In caso di realizzazione di edifici destinati ad ospitare strutture di vendita è necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria, senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione. A tal fine dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistente sulle aree ricomprese nel lotto di intervento.

37.2. Inserimento ambientale

I nuovi insediamenti dovranno prevedere una adeguata sistemazione delle aree di margine della viabilità e dei parcheggi, da documentare in sede di piano attuativo o di procedura abilitativa.

In particolare, i parcheggi a raso dovranno essere alberati con un minimo di una pianta ogni cinque posti auto, distribuendo omogeneamente l'alberatura su tutta la superficie del parcheggio.

37.3. Salvaguardia dei valori morfologici ed ambientali

Le nuove attività commerciali di vicinato (VIC) potranno essere collocate all'interno degli ambiti edilizi dei nuclei di antica formazione nonché negli ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico solamente a condizione che tali nuovi interventi non alterino i caratteri dell'edificato e le relazioni fra i diversi elementi urbani e che la conversione ad attività commerciale dei fabbricati esistenti risulti coerente coi caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato da trasformare.

Art.38 CONTESTUALITÀ TRA LE PROCEDURE URBANISTICHE ED EDILIZIE E QUELLE AMMINISTRATIVE E COMMERCIALI

38.1. Contestualità con le procedure della pianificazione attuativa

Nei casi in cui, all'interno di un ambito assoggettato a piano attuativo, sia previsto l'insediamento di strutture di vendita, l'approvazione di detto piano attuativo non potrà intervenire prima del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale. La verifica di ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale è limitata ai profili di compatibilità localizzativa e dimensionale della

struttura commerciale. I termini per l'inizio dell'attività di vendita fissati all'art. 22, comma 4, del D.Lgs. 114/98, ai fini della revoca delle autorizzazioni amministrative commerciali, prenderanno a decorrere dalla data di stipula della convenzione urbanistica del piano attuativo. In ogni caso l'attivazione dell'esercizio commerciale può avvenire solamente una volta ottenuta l'agibilità dell'edificio realizzato a seguito dell'approvazione del piano attuativo al quale è subordinato l'intervento.

38.2. Contestualità col rilascio del permesso di costruire

Di norma il permesso di costruire per la realizzazione di opere dirette all'apertura di attività di vendita al minuto in sede fissa deve essere rilasciato contestualmente al rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale. In tal caso l'autorizzazione commerciale ed il permesso di costruire sono contenute in un unico atto emesso dallo Sportello Unico per le Attività Produttive.

Nel caso di realizzazione di nuove medie o grandi strutture di vendita, il rilascio dell'autorizzazione commerciale potrà precedere il perfezionamento della procedura abilitativa delle opere, fatta salva la verifica di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale. Tale deroga al criterio di contestualità non pregiudica le ulteriori verifiche da effettuarsi nell'ambito del procedimento di natura urbanistico-edilizia.

Il permesso di costruire deve essere rilasciato nei termini previsti dal Comune e dalla Regione Lombardia ai sensi degli artt. 8 e 9 del D.Lgs. 114/98 per il rilascio dell'autorizzazione commerciale.

38.3. Contestualità con la segnalazione certificata di inizio attività

Qualora le opere edilizie dirette all'apertura di esercizi di vendita al dettaglio siano soggette a SCIA, questa deve essere presentata contestualmente alla domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o alla comunicazione di apertura, allegando copia della domanda o della comunicazione stessa. I lavori possono essere iniziati dopo avere ottenuto l'autorizzazione commerciale o, per i soli esercizi di vicinato, decorsi 30 giorni dalla comunicazione di apertura.

TITOLO VI. DISPOSIZIONI PER GLI INTERVENTI DI SISTEMAZIONE DELLE AREE INEDIFICATE NON APPARTENENTI AGLI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E DI TRASFORMAZIONE.

Art.39 INTERVENTI DI INGEGNERIA NATURALISTICA.

Tutti gli interventi di trasformazione di uso del suolo finalizzati alla sistemazione delle aree inedificate non appartenenti agli ambiti del tessuto urbano consolidato (Cs e Tc) e di trasformazione (At) dovranno essere realizzati mediante l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica facendo riferimento al "Quaderno delle opere tipo di ingegneria naturalistica" e all'"Atlante delle opere di sistemazione dei versanti"