

PGT 2008

Associazione dei Comuni di
Domaso e Vercana

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE MODIFICATE A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI

PIANO DELLE REGOLE



Comune di Vercana

Provincia di Como

IL SINDACO

Oreste Aggio

IL SEGRETARIO

Anna Maria Guarino

IL RESPONSABILE

Geom. Cristian Vassanelli

Adottato con Delibera

C.C. n. 8 del 19-05-2010

Controdedotto con Delibera

C.C. n. 18 del 29-10-2010

Recepimento disposizione Provincia di

Como con Delibera

C.C. n. 9 del 29-04-2011

Approvato con Delibera

DATA: Giugno 2011

Aggiornamenti:

PROGETTISTI:

Capogruppo Ing. Stefano Maraffio

Arch. Andrea Bigatti

Pianif. Roberto Maraffio

Arch. Simona Muscarino

INTRODUZIONE ALLE NORME TECNICHE DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole ha carattere essenzialmente regolativo, vincolante e con effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; non ha termini di validità ed è sempre modificabile. Recepisce le previsioni del Documento di Piano solo al momento dell'avvenuta attuazione delle trasformazioni in esso previste, mentre fa proprie le previsioni del Piano dei Servizi che incidono sul regime dei suoli, rimandandone la disciplina alle norme tecniche ad esso allegate.

Rispetto al PRG tradizionale, il PGT nel suo complesso, e il Piano delle Regole in particolare, si è arricchito di una serie di questioni che non è più pensabile derogare a strumenti di natura settoriale e che devono essere parte integrante del governo del territorio comunale: la questione ambientale, legata alla riduzione e compensazione degli impatti sul territorio prodotti dalle trasformazioni previste; la salvaguardia del paesaggio, inteso sia come conservazione e valorizzazione dei caratteri peculiari del sistema urbano, che della tutela delle componenti del sistema ambientale e paesistico caratterizzanti il territorio; la difesa del suolo, quale materia contenuta nello studio geologico che costituisce parte integrante del PGT; la regolamentazione delle attività commerciali, da integrare con i diversi tessuti urbani.

In applicazione dei contenuti della legge regionale 12/2005, art. 10, e nel rispetto di quanto indicato nella DGR n. 8/1681 del 29/12/2005 "*Modalità per la pianificazione comunale*", il Piano delle Regole del Comune di Vercana definisce, in particolare:

- gli obiettivi e i criteri generali per il Comune di Vercana;
- le regole generali per l'attuazione del Piano;
- l'individuazione sul territorio comunale degli ambiti territoriali e dei tessuti edilizi e la relativa disciplina;
- le forme di incentivazione per il perseguimento di obiettivi specifici;
- la regolamentazione delle attività commerciali;
- la disciplina degli ambiti sottoposti ad un regime di vincolo (di tutela dei beni culturali e paesaggistici, per la difesa del suolo o di natura amministrativa);
- le azioni per la tutela dell'ambiente e del paesaggio.

Nella sua struttura generale, il Piano delle Regole si compone dei seguenti elaborati:

- Norme Tecniche di Attuazione;
- Tavole grafiche.

Le **Norme tecniche di attuazione**, hanno valore prescrittivo e sono composte di diverse parti:

- La prima parte (Titolo I) contiene la disciplina generale a cui fare riferimento a fronte di qualsiasi tipo di intervento e vale su tutto il territorio comunale (salvo specifiche previsioni).

- La seconda parte (Titolo II) è relativa ai diversi ambiti e tessuti in cui è diviso il territorio comunale. In caso di intervento, bisogna fare riferimento unicamente alla normativa relativa all'ambito o tessuto in cui ricade l'area di intervento (si consultino in tal senso le Tavole R.1 oppure le Tavole R.3 di maggior dettaglio). Generalmente è presente una norma di carattere generale che regola ambiti appartenenti alla stessa categoria e la norma di dettaglio del singolo ambito o tessuto specifico.
- La terza parte (Titolo III) contiene la disciplina da osservare in caso si intenda insediare un'attività di tipo commerciale o si voglia intervenire su una esistente.
- Nel caso in cui sull'area in cui si intende intervenire sia apposto un vincolo amministrativo, di tutela o di difesa del suolo bisogna verificare la disciplina contenuta nella quarta parte delle norme (Titolo IV). Per verificare se su un'area esiste un qualche tipo di vincolo è necessario consultare le Tavole R.2 (scala 1:5.000), oppure le Tavole R.3 dove sono rappresentati i soli vincoli amministrativi ad una scala di maggior dettaglio (scala 1: 2.000).
- La parte quinta (Titolo V) è anch'essa di tipo generale e riguarda quegli interventi che ricadono in ambiti paesaggisticamente sensibili o che interferiscono con specifici elementi di interesse dal punto di vista culturale e paesaggistico, nonché le regole da rispettare nei nuovi edifici relativamente all'efficienza energetica. In caso di intervento, è necessario verificare se ci si trova nelle situazioni regolamentate da questa parte delle norme.
- L'ultima parte delle norme (Titolo VI) disciplina situazioni specifiche.

Può essere che la normativa del Piano delle Regole non sia esaustiva delle possibilità di intervento di una determinata area; in questo caso la norma stessa rimanda ad uno o più dei seguenti atti:

- il Documento di Piano;
- il Piano dei Servizi;
- lo studio della Componente geologica, idrogeologica e sismica di supporto al Piano di Governo del Territorio;
- la normativa dei piani sovracomunali vigenti e dei piani di settore;
- la legislazione nazionale e regionale vigente.

Le **tavole grafiche** hanno anch'esse valore prescrittivo:

- Le Tavole R.1 rappresentano, in scala 1: 5.000, la suddivisione del territorio comunale in ambiti o tessuti, fornendone un inquadramento generale.
- Le Tavole R.2 rappresentano, in scala 1: 5.000, i vincoli (amministrativi, di tutela o di difesa del suolo) che sono apposti sul territorio comunale dalla legislazione vigente o dalla pianificazione di livello sovracomunale.
- Le Tavole R.3 rappresentano, in scala di maggior dettaglio (1: 2.000), la suddivisione in ambiti o tessuti del territorio urbanizzato e di quello dei nuclei di monte, sovrapposta al sistema dei vincoli amministrativi.

INDICE

TITOLO I. DISPOSIZIONI GENERALI	7
Capo I. Contenuti, principi e ambito di applicazione del Piano delle Regole	7
Art. 1. Natura e contenuti	7
Art. 2. Principi, criteri e finalità del Piano delle Regole	7
Art. 3. Elaborati del Piano delle Regole	8
Art. 4. Valore ed efficacia degli elaborati	8
Art. 5. Coordinamento con le norme geologiche	8
Art. 6. Rinvio ad altre disposizioni e deroghe	9
Capo II. Parametri urbanistici ed edilizi	10
Art. 7. Grandezze urbanistiche	10
Art. 8. Grandezze edilizie	11
Art. 9. Indici urbanistici e edilizi	16
Art. 10. Destinazioni d'uso	16
Capo III. Modalità di attuazione del Piano delle Regole	19
Art. 11. Strumenti e modalità di attuazione del Piano	19
Art. 12. Modifica delle destinazioni d'uso	19
Art. 13. Utilizzo dei diritti edificatori e rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi	20
Art. 14. Incrementi edificatori ammessi	20
Capo IV. Disposizioni generali	22
Art. 15. Criteri di accessibilità agli insediamenti	22
Art. 16. Parcheggi pertinenziali	22
Art. 17. Manufatti accessori, rustici, tettoie, cabine elettriche e piscine	24
TITOLO II. CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE	26
Capo I. Classificazione del territorio comunale	26
Art. 18. Ambiti territoriali omogenei	26
Capo II. Tessuto consolidato	27
Art. 19. Nuclei di antica formazione	27
Art. 20. Tessuto residenziale diffuso a bassa e media densità	29
Capo III. Aree destinate all'agricoltura	32
Art. 21. Ambito agricolo di valore paesistico	32
Capo IV. Ambiti di valorizzazione e riqualificazione paesistico - ambientale ed ecologica	34
Art. 22. Disciplina generale	34
Art. 23. Edifici di pregio storico-architettonico	34
Art. 24. Giardini e aree verdi di interesse storico-culturale	35
Art. 25. Aree adibite a verde privato	35
Art. 26. Aree della sponda lacuale	36
Art. 27. Nuclei di monte	37
Art. 28. Ambito non urbanizzato di monte	38
Art. 28 bis. Elementi di valore storico-paesistico	39
Capo V. Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica	41
Art. 29. Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica	41
Capo VI. Elementi strutturanti il territorio	42

Art. 30.	Ambito delle infrastrutture della mobilità.....	42
Art. 31.	Elementi idrici	42
Capo VII.	Aree disciplinate dagli altri atti del P.G.T.....	43
Art. 32.	Aree disciplinate dal Piano dei Servizi.....	43
Art. 33.	Aree di trasformazione previste dal Documento di Piano	43
TITOLO III.	DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE ATTIVITÀ COMMERCIALI.....	44
Art. 34.	Disposizioni generali per le attività commerciali.....	44
Art. 35.	Commercio al dettaglio. Tipologie delle strutture di vendita.....	44
Art. 36.	Commercio al dettaglio. Criteri di localizzazione	44
Art. 37.	Commercio al dettaglio. Interventi consentiti e modalità attuative	45
Art. 38.	Commercio all'ingrosso. Criteri di localizzazione e modalità attuative	45
Art. 39.	Centri di telefonia in sede fissa. Criteri di localizzazione.....	45
Art. 40.	Parcheeggi pertinenziali relativi agli usi commerciali	46
Art. 41.	Impianti di distribuzione di carburante per autotrazione	46
TITOLO IV.	BENI E AREE SOGGETTI A REGIME DI VINCOLO SOVRAORDINATO.....	47
Art. 42.	Disciplina generale degli ambiti vincolati	47
Art. 43.	Vincoli di tutela dei beni culturali e paesaggistici	47
Art. 44.	Vincoli di difesa del suolo	48
Art. 45.	Vincoli amministrativi. Disciplina generale	48
Art. 46.	Vincoli amministrativi. Fasce di rispetto stradali.....	49
TITOLO V.	TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO	50
Art. 47.	Compatibilità degli interventi con gli elementi di valore ambientale, paesaggistici e storico - culturale	50
Art. 48.	Opere di compensazione ambientale	51
Art. 49.	Requisiti bioclimatici, di efficienza energetica e di risparmio idrico.....	51
TITOLO VI.	NORME FINALI E TRANSITORIE.....	52
Art. 50.	Edifici in contrasto con il Piano delle Regole.....	52
Art. 51.	Abrogazioni.....	52

TITOLO I. DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I. Contenuti, principi e ambito di applicazione del Piano delle Regole

Art. 1. Natura e contenuti

1. Il Piano delle Regole è atto del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) che, unitamente al Documento di Piano e al Piano dei Servizi, costituisce il sistema di pianificazione generale del Comune di Vercana, secondo quanto disposto dalla legge urbanistica regionale “Legge per il Governo del Territorio” 11 marzo 2005 n. 12 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Il Piano delle Regole disciplina l'intero territorio comunale, fatta eccezione per le aree di trasformazione del Documento di Piano e del Piano dei Servizi, in conformità alla vigente legislazione statale e regionale in materia urbanistica ed edilizia ed ai Piani territoriali di scala sovracomunale, secondo le prescrizioni contenute nelle tavole grafiche e nelle presenti norme.
3. Il Piano delle Regole opera sia in coerenza con le politiche territoriali di sviluppo contenute nel Documento di Piano sia con le previsioni relative alle attività di servizio pubblico o di uso pubblico disciplinate nel Piano dei Servizi.
4. Le indicazioni contenute nel presente Piano non hanno termini di validità e sono sempre modificabili hanno carattere vincolante ed introducono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Art. 2. Principi, criteri e finalità del Piano delle Regole.

1. Le scelte del Piano sono indirizzate al raggiungimento dei seguenti obiettivi specifici:
 - a) Migliorare la qualità del tessuto edilizio e urbano, finalizzando gli interventi alla salvaguardia degli elementi di interesse culturale, tipologico ed ambientale e alla conservazione dei caratteri unitari degli insediamenti;
 - b) Valorizzare le peculiarità insediative dei luoghi appartenenti ai diversi ambiti territoriali omogenei;
 - c) Valorizzare e sviluppare le attività turistiche, consentendo l'adeguamento delle attività esistenti e favorendo il mantenimento e la diffusione del mix funzionale, compatibilmente con le funzioni residenziali esistenti e con il contesto ambientale circostante;
 - d) Consentire sistematicamente possibilità di interventi con procedure semplificate su edifici e componenti del patrimonio edilizio esistente;
 - e) Promuovere gli aspetti qualitativi dell'edilizia ed il rispetto dei requisiti bioclimatici e di efficienza energetica nelle costruzioni;

- f) Valorizzare e salvaguardare l'ambiente, il paesaggio, le identità locali e le risorse ecologico – ambientali presenti consentendone la fruizione e preservandone i valori specifici.
- g) Tutelare la componente geologica e idrogeologica del territorio.

Art. 3. Elaborati del Piano delle Regole

1. Le previsioni del Piano delle Regole sono espresse nelle tavole di Piano, nonché nel corpo normativo del Piano medesimo.
2. Il Piano delle Regole del Comune di Vercana è costituito dai seguenti elaborati aventi *valore prescrittivo*:
 - a) Norme tecniche di attuazione;
 - b) Elaborati grafici:
 - Tavole R.1, R.1.2: Classificazione del territorio comunale (scala 1: 5.000)
 - Tavola R.2.1, R.2.2: Vincoli di difesa del suolo, amministrativi e di tutela e salvaguardia (scala 1: 5.000)
 - Tavola R.3.1: Classificazione del territorio urbanizzato (scala 1: 2.000)
 - Tavola R.3.2: Classificazione del territorio di monte (scala 1: 2.000)
 - c) Norme geologiche di Piano
 - d) Elaborati grafici della *Componente geologica, idrogeologica e sismica di supporto al P.G.T.*:
 - Tavola T.7: Carta della pericolosità sismica di primo livello (scala 1: 5.000);
 - Tavola T9: Carta della fattibilità (scala 1: 5.000);
 - Tavola T12: Carta della sovrapposizione della pericolosità sismica locale e fattibilità e delle azioni di Piano (scala 1: 5.000);

Art. 4. Valore ed efficacia degli elaborati

1. In caso di discordanza fra i diversi elaborati del Piano delle Regole prevalgono:
 - a) fra le tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
 - b) fra le tavole di Piano e le Norme, queste ultime.
2. In caso di discordanza fra le definizioni e le prescrizioni contenute nel Piano delle Regole con quelle di cui al Regolamento Edilizio, prevalgono quelle del presente Piano.
3. Nell'ipotesi in cui si verificasse una sovrapposizione di diverse discipline concernenti una medesima area o parte di essa, prevale la disciplina più restrittiva e/o sovraordinata.

Art. 5. Coordinamento con le norme geologiche

1. Gli elaborati di carattere geologico costituiscono parte integrante del Piano di Governo del Territorio.

2. In caso di ambiti regolati da convenzioni già in atto, incompatibili con le norme geologiche, sono fatti salvi i diritti edificatori, ma l'edificazione dovrà rispettare quanto prescritto nelle suddette norme, le quali prevalgono su qualsiasi previsione del Piano.
3. Gli interventi devono essere compatibili con i contenuti degli elaborati cartografici e con le norme tecniche di carattere geologico e idrogeologico di cui allo studio relativo alla *Componente geologica, idrogeologica e sismica di supporto al Piano di Governo del Territorio*.

Art. 6. Rinvio ad altre disposizioni e deroghe

1. In conformità ai principi di semplificazione e di economicità dell'attività amministrativa di cui alla legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modifiche ed integrazioni, si rinvia, per quanto non previsto dalle presenti norme, alle disposizioni statali e regionali nonché ai contenuti del Regolamento Edilizio e del Regolamento Locale d'Igiene della Provincia di Como.
2. Ai sensi dell'art. 40 della L. R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche ed integrazioni, l'Amministrazione comunale può consentire interventi in deroga alle presenti norme limitatamente agli edifici ed agli impianti pubblici o di interesse pubblico.
3. Con riguardo ad edifici di proprietà privata, tale facoltà di deroga è ammessa solo a seguito di stipula, e successiva trascrizione, di un atto di vincolo dell'edificio oggetto di intervento alla destinazione pubblica o d'interesse pubblico.

Capo II. Parametri urbanistici ed edilizi

Art. 7. Grandezze urbanistiche

1. St - *Superficie territoriale* (mq): si riferisce alla superficie di un'area la cui edificazione è subordinata a modalità attuativa indiretta.

E' misurata al lordo:

- della superficie di tutte le aree fondiari destinate all'edificazione;
- della superficie necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ovvero delle aree destinate a servizi come definite dalle norme tecniche del Piano dei Servizi;
- delle superfici relative alla viabilità interna e privata di distribuzione e fruizione dei lotti, non preordinate alla cessione gratuita e non classificate come urbanizzazioni primarie;

E' misurata al netto:

- delle aree relative alle strade eventualmente esistenti e destinate al pubblico transito;
- delle aree e degli spazi comprese in essa che siano già di proprietà o di uso pubblico.

2. Sf - *Superficie fondiaria* (mq): si riferisce alla superficie di un'area la cui edificazione è subordinata a modalità attuativa diretta.

E' misurata al lordo delle aree:

- relative alla viabilità interna e privata di distribuzione e fruizione dei lotti;
- destinate a parcheggio privato di pertinenza degli insediamenti esistenti o in progetto;
- destinate all'allargamento o alla rettifica di strade esistenti pubbliche o di altri spazi pubblici.

E' misurata al netto delle aree:

- destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ovvero delle aree destinate a servizi come definite dalle norme tecniche del Piano dei Servizi;
- relative alle strade eventualmente esistenti e destinate al pubblico transito.

3. Ap – *Area di pertinenza* (mq): area di pertinenza dei fabbricati e manufatti corrispondente all'area di sedime ed a quella circostante, calcolata in base agli indici ed ai parametri vigenti alla data del rilascio del relativo titolo abilitativo ed eventuali atti convenzionali. Per gli edifici costruiti in epoche in cui non vigeva l'obbligo del preventivo atto di assenso comunale, l'area di pertinenza corrisponde a quella del lotto su cui insistono.

Un'area di pertinenza si definisce satura quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il massimo della Slp realizzabile e dei volumi edificabili, secondo gli indici determinati dal presente Piano. Un'area si definisce parzialmente satura quando, rispetto a tali parametri, l'area stessa consenta incrementi edilizi rispetto al volume o alla Slp esistente.

4. S1 - *Superficie per opere di urbanizzazione primaria* (mq): si riferisce alle aree destinate alle opere di cui alla L.R. 12/2005, art. 44, comma 3.
5. S2 – *Superficie per opere di urbanizzazione secondaria* (mq): si riferisce alle aree destinate alle opere di cui alla L.R. 12/2005, art. 44, comma 4.
6. Svp – *Superficie verde permeabile* (mq): si riferisce all'area, espressa con un rapporto percentuale minimo riferito alla *superficie fondiaria* (Sf), sistemata a verde per tutta la sua estensione e che mantiene caratteristiche di permeabilità all'acqua piovana naturalmente in modo profondo:
 - aree al servizio privato diretto degli edifici a prevalente uso residenziale, piantumate con alberi di alto fusto e arbusti;
 - aree al servizio privato diretto degli edifici e degli ambiti a prevalente uso diverso dal residenziale con minimo di verde necessario al decoro ed al miglioramento delle condizioni di fruizione dell'ambiente.

In presenza di manufatti interrati, tali caratteristiche si ritengono soddisfatte qualora la profondità del terreno sovrastante il manufatto sia superiore a metri 0,40 e sia assicurata la conducibilità dell'acqua.

Art. 8. Grandezze edilizie

1. Slp - *Superficie lorda di pavimento* (mq): si riferisce alla somma delle superfici di ciascun piano dell'edificio compreso entro il perimetro esterno delle pareti.

Sono escluse dal computo della Slp:

- gli spazi interrati o seminterrati, qualora:
 - abbiano un'altezza netta interna non superiore a ml. 2,40;
 - siano ubicati sotto l'edificio ed abbiano l'intradosso di copertura emergente fuori terra in misura massima inferiore a metri 1,00 misurata a partire dal terreno originario;
 - siano destinati ad ambienti di servizio annessi alla residenza (cantine, lavanderie, locali di sgombero, ecc.) o a locali di deposito annessi agli usi diversi dal residenziale;
- i sottotetti e le soffitte con altezza media ponderale inferiore a metri 1,60;
- terrazzi, balconi, logge, porticati e pensiline, con aperture verticali almeno su due lati e non eccedenti la profondità di metri 1,50: qualora tale misura fosse maggiore, verrà computata come Slp la sola quota eccedente; tali superfici sono escluse dalla Slp fino ad una superficie massima pari al 10% della Slp esistente e di progetto;
- i terrazzi di copertura;
- i passaggi orizzontali aperti su almeno due lati anche se coperti;

- i portici asserviti ad uso pubblico;
- le scale aperte, anche coperte, a servizio del solo primo piano abitabile;
- le superfici degli spazi comuni destinati a ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine per bambini e mezzi di trasporto per persone fisicamente inabili, con altezza interna non superiore a 2,40 ml.;
- per gli edifici residenziali con sei o più unità immobiliari e per gli edifici ad uso diverso dalla residenza: l'atrio d'ingresso, i vani scala (calcolati nella loro proiezione orizzontale) ed i pianerottoli;
- gli interventi edilizi di supporto dei servizi a rete (quali le cabine elettriche, del gas e telefoniche);
- le superfici dei vani tecnici (Vt), così come definiti al comma 2, annessi agli usi diversi dal produttivo o agricolo;
- i manufatti accessori di cui all'Art. 17, unicamente qualora ricadenti nell'area di pertinenza dell'edificio principale ed entro i limiti del 20% del volume dell'edificio principale, ai sensi della LR 12/2005, art. 27, comma 1, lett. e.;
- le autorimesse private purché completamente interrato o nei casi di cui all'Art. 17 comma 7;
- le superfici coperte da tettoie realizzate entro i limiti di cui all'Art. 17;

Per i fabbricati a prevalente uso diverso dal residenziale, sono incluse nel computo della SIp i locali destinati al lavoro e gli spazi chiusi per il deposito di merci ed attrezzi nonché i locali tecnici utilizzati per la produzione.

Unicamente per gli edifici ad uso produttivo o agricolo, oltre a quanto specificato ai punti precedenti, sono escluse dal computo della SIp:

- le superfici relative ai vani tecnici (Vt), così come definiti al comma 2, o ad altri tipi di impianti non utilizzati per la produzione, comprese le superfici degli spazi di accesso;
- le superfici occupate da impianti di depurazione.

2. Vt - *Vano tecnico* (mc): si riferisce ai vani e agli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature degli impianti tecnici ad esclusivo servizio dell'edificio ed a consentirne l'accesso.

A titolo puramente esemplificativo sono considerati volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere: i serbatoi e gli impianti idrici, i vani di espansione dell'impianto termico, le centrali termiche, le unità di trattamento dell'aria, le centraline e le cabine elettriche e telefoniche, il vano della corsa degli ascensori, le canne fumarie di ventilazione; gli impianti per l'utilizzazione di fonti energetiche rinnovabili e per il risparmio energetico; i vani per la raccolta e lo sgombero immondizie, nonché altri impianti tecnologici a stretto servizio dell'attività svolta.

3. Sv - *Superficie di vendita delle attività commerciali* (mq): definita ai sensi del D. Lgs. 114/98, la superficie di vendita viene conteggiata secondo i criteri delle vigenti disposizioni regionali.

4. Sc – *Superficie coperta* (mq): si riferisce alla superficie determinata dalla proiezione su di un piano orizzontale ideale del massimo ingombro dei manufatti realizzati fuori terra, compresi i vani che non sono computati nella Slp e i manufatti accessori di cui all'Art. 17 in soprassuolo o seminterrati.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta:

- le costruzioni sottostanti il piano di campagna purché la profondità del terreno sovrastante il manufatto sia superiore a metri 0,40;
- gli interventi edilizi di supporto dei servizi a rete (quali le cabine elettriche, del gas e telefoniche);
- le parti aggettanti dell'edificio quali balconi, tettoie, sporti di gronda, elementi decorativi e simili, se aventi, rispetto al filo esterno del muro perimetrale, una sporgenza massima di metri 1,50. Oltre tale limite, la parte eccedente verrà computata nella Sc;
- le scale aperte, anche coperte, a servizio del solo primo piano abitabile;
- per gli insediamenti a prevalente uso produttivo o agricolo, i silos e i serbatoi inaccessibili (di materie prime necessarie alla produzione) e gli impianti di depurazione.

5. Hv - *Altezza virtuale dei fabbricati* (mt): altezza convenzionale di interpiano fissata in ml. 3,00 per ogni piano agibile degli edifici con uso diverso da quello produttivo. L'altezza così definita è applicabile unicamente negli interventi di trasformazione dei fabbricati ad uso produttivo con modifica della destinazione d'uso.

6. H - *Altezza dei fabbricati* (mt): si riferisce alla distanza perpendicolare tra la quota convenzionale 0,00 e il punto più alto dell'edificio così definito:

- per tetti con pendenze non superiori al 50%, la quota più alta del piano d'imposta della copertura;
- per tetti con pendenze superiori al 50%, la quota al colmo della copertura;
- per tetti piani e per i fabbricati a prevalente uso produttivo, la quota all'estradosso della strutture di copertura.

La quota convenzionale 0,00 è costituita:

- per i terreni in piano, dal profilo naturale del terreno o dal profilo sistemato se più basso;
- per i terreni in pendio, dalla quota di spiccato più bassa tra quelle delle facciate dell'edificio riferite al profilo naturale del terreno o al profilo sistemato se più basso.

Nel caso di “edificazione a gradoni” l'altezza dovrà essere misurata come se si trattasse di un unico edificio e andrà verificata sia lungo lo sviluppo longitudinale del complesso che per la profondità del lotto.

Nel computo dell'altezza sono esclusi:

- i vani tecnici (Vt), nel limite di 3,00 m. oltre l'altezza massima consentita in ogni tessuto, e i corpi ed i manufatti di particolare e riconosciuta funzione come: serbatoi idrici; torri piezometriche e per telecomunicazioni; tralicci di elettrodotti; camini; torri di raffreddamento, di esalazione e depurazione; silos ed impianti connessi e necessari alla produzione e funzionalità delle opere.

7. NP – *Numero massimo di piani*: si intende il numero massimo di piani consentiti per ciascun tessuto di cui al TITOLO II, Capo II; tale grandezza viene utilizzata per i soli edifici di nuova costruzione ad uso diverso dal produttivo.

Il numero dei piani si conta sempre sul prospetto più alto dell'edificio e comprende:

- i piani fuori terra aventi altezze interne regolamentari;
- i piani seminterrati che fuoriescano per almeno la metà della loro altezza interna netta;
- i sottotetti e le soffitte con altezza media ponderale superiore a metri 1,60.

8. L - *Lunghezza dei fronti edilizi*: si riferisce al fronte con lo sviluppo longitudinale maggiore dei nuovi fabbricati ad uso diverso dal produttivo. La lunghezza massima dei fronti degli edifici non deve essere superiore a ml. 20,00, sia su linee rette che a salto saliente o rientrante.

9. V – *Volume* (mc): è il prodotto della SIp di ogni piano per l'altezza reale d'interpiano, salvo per l'ultimo piano agibile in cui l'altezza è calcolata all'intradosso; in caso il soffitto sia inclinato, l'altezza è misurata al punto medio ponderale della copertura inclinata.

Il volume così definito è applicabile unicamente ai fabbricati ad uso diverso dal produttivo.

Si considera volume esistente il volume già realizzato alla data di adozione del P.G.T.

10. Vv - *Volume virtuale* (mc): è il prodotto della SIp per la Hv. Il volume così definito è applicabile unicamente negli interventi di trasformazione dei fabbricati ad uso produttivo con modifica della destinazione d'uso.

11. Df - *distanza fra fabbricati*: rappresenta la distanza minima, fuori terra, tra i muri perimetrali di fabbricati prospicienti. E' misurata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra le due pareti prospicienti, a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni oggetto superiore a ml. 1,50 dal filo di facciata.

La distanza minima inderogabile tra fabbricati è pari a 10,00 ml.

In caso di edifici posti in linea su terreni con pendenze non inferiori al 100%, la base dell'edificio più a monte dovrà posizionarsi ad una quota maggiore rispetto a quella del colmo dell'edificio più a valle, nel rispetto della distanza minima di cui sopra.

Nel caso di edifici non fronteggianti la distanza minima è misurata tra gli spigoli sulla proiezione orizzontale (misura radiale).

Se non esiste una strada interposta, la distanza tra fabbricati sarà almeno uguale all'altezza massima della fronte del fabbricato più alto, nel rispetto della distanza minima definita dalle presenti norme per ciascun ambito del Piano o tessuto. Se esiste una strada interposta, la distanza fra fabbricati sarà rappresentata dal valore maggiore fra la distanza derivante dall'applicazione delle distanze degli edifici dalle strade e la distanza calcolata come sopra.

12. Dc - *distanza dei fabbricati dai confini di proprietà*: rappresenta la distanza minima, fuori terra, tra il muro perimetrale del fabbricato ed il più vicino confine di proprietà. È misurata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra la proiezione orizzontale della parete ed il confine di proprietà, a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni oggetto superiore a ml. 1,50.

La distanza minima di cui sopra è fissata in ml. 5,00, salvo diverse prescrizioni per i singoli tessuti.

Sono consentite distanze inferiori in caso di stipula di convenzione tra proprietà confinanti che garantiscano la distanza di ml 10,00 tra fabbricati, come sopra calcolata.

La costruzione al confine di proprietà è ammessa mediante stipula di una convenzione tra le proprietà confinanti, registrata e trascritta nei registri immobiliari.

13. Ds - *distanza degli edifici dalle strade*: rappresenta la distanza minima tra il muro perimetrale del fabbricato ed il ciglio stradale prospiciente.

Essa viene misurata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra la proiezione orizzontale della parete e il limite delle aree per infrastrutture della mobilità, a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni oggetto superiore a ml. 1,50. In presenza di parcheggi ad uso pubblico in fregio alla viabilità esistente o di progetti, la distanza si misura a partire dal ciglio stradale senza tenere conto di tali spazi a parcheggio.

La distanza minima dei fabbricati dalla strada è fissata in ml. 5,00, salvo diverse prescrizioni per i singoli tessuti e ambiti.

Potranno essere autorizzate costruzioni completamente interrato qualora subordinate ad atto unilaterale d'obbligo, regolarmente trascritto nei registri immobiliari, da allegare alla richiesta del rilascio del titolo abilitativi, con il quale il richiedente si impegna a demolire l'opera realizzata a proprie spese qualora ciò si renda necessario a insindacabile giudizio dell'Amministrazione comunale o dell'Ente proprietario della strada.

Si definisce ciglio stradale la linea di limite delle sedi viarie esistenti e di progetto, sia veicolari che pedonali, incluse le scarpate, i rilevati, le banchine ed altre strutture laterali,

quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle, cunette e simili).

La distanza dalle strade da rispettare deve essere la maggiore tra quella definita dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di esecuzione e quella prevista dalle presenti norme per ciascun ambito del Piano o tessuto.

Art. 9. Indici urbanistici e edilizi

1. It – *indice di densità edilizia territoriale* (mc/mq): esprime il rapporto massimo ammissibile tra il volume edificabile e la superficie territoriale dei comparti subordinati a pianificazione attuativa.
2. If – *Indice di densità edilizia fondiaria* (mc/mq): esprime il rapporto massimo ammissibile tra il volume edificabile e la superficie fondiaria.
3. Ut – *Indice di utilizzazione edilizia territoriale* (mq/mq): esprime il rapporto massimo ammissibile tra la superficie lorda di pavimento edificabile e la superficie territoriale dei comparti subordinati a pianificazione attuativa.
4. Uf – *Indice di utilizzazione edilizia fondiaria* (mq/mq): esprime il rapporto massimo ammissibile tra la superficie lorda di pavimento edificabile e la superficie fondiaria.
5. Ic – *Indice di copertura* (%): esprime il rapporto massimo ammissibile percentuale tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

Art. 10. Destinazioni d'uso

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, le destinazioni d'uso sono classificate e articolate in raggruppamenti funzionali e definiscono, per ciascuna parte del territorio, gli usi consentiti.
2. Il Piano delle Regole identifica:
 - a) la destinazione principale 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) la destinazione complementare a quella principale, in quanto ritenuta idonea a coesistere con questa, anche in una logica di diffusione del mix funzionale;
 - c) le destinazioni non ammissibili e pertanto escluse, in quanto in contrasto con la destinazione principale ovvero con quelle complementari.
3. Le destinazioni sotto elencate devono risultare chiaramente indicate sia nei progetti allegati alle domande di permesso di costruire e alle denunce di inizio attività, sia negli progetti allegati agli strumenti di pianificazione attuativa.

4. Qualora si presenti la necessità di costruire edifici o di organizzare insediamenti con la presenza di destinazioni d'uso non specificatamente previste, ma aventi analoghi effetti sul territorio e l'ambiente, sulla circolazione veicolare e sulle infrastrutture, sulla domanda dei servizi, sulla dotazione di parcheggi, l'Amministrazione comunale determinerà le destinazioni d'uso assimilabili per analogia.
5. L'accertamento delle destinazioni d'uso in atto si fonda sulle risultanze degli atti pregressi depositati presso gli uffici comunali. Per gli edifici le cui opere siano iniziate anteriormente al 1 settembre 1967 può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo attestante che l'opera risulta iniziata anteriormente a tale data.
6. L'integrazione degli usi di cui al presente articolo con la destinazione residenziale è subordinata al rispetto delle vigenti norme in materia di tutela ambientale.
7. Le destinazioni d'uso sono definite con riferimento ai criteri di seguito elencati:

Usi residenziali

- abitazioni e relativi spazi di servizio, nonché spazi ed attrezzature di uso comune.

Usi turistico - ricettivi

- strutture ricettive alberghiere: alberghi, residenze turistico alberghiere (R.T.A.), come definiti dalla L.R. n. 15 del 16 luglio 2007, Titolo III, Capo I;
- strutture ricettive extralberghiere: case ed appartamenti per vacanze (C.A.V.), Bed & Breakfast (B&B), case per ferie, ostelli, affittacamere, rifugi, bivacchi, come definiti dalla L.R. n. 15 del 16 luglio 2007, Titolo III, Capo II;
- strutture ricettive all'aria aperta: campeggi, villaggi turistici, come definiti dalla L.R. n. 15 del 16 luglio 2007, Titolo III, Capo III.

Usi commerciali

- commercio al dettaglio, come definito dal Dlgs 31 marzo 1998, n. 114;
- commercio all'ingrosso, come definito dal Dlgs 31 marzo 1998, n. 114;
- esercizi pubblici per la somministrazione di alimenti e bevande, come definiti dalla LR 30/2003 e s.m.i.
- centri di telefonia in sede fissa come definiti dalla legislazione vigente in materia;
- distributori di carburante per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia.

Usi terziari

- finanziarie e assicurative;
- immobiliari;

- servizi di informazione e comunicazione (attività editoriali, telecomunicazioni, elaborazione dati, servizi di informatica, produzione cinematografica, televisiva e radiofonica, internet center, ecc.);
- noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese;
- professionali, scientifiche e tecniche;
- ambulatoriali e prestazioni sanitarie e assistenziali;
- creative, artistiche, sportive e di intrattenimento;
- servizi di istruzione;
- organizzazioni associative;
- attività riguardanti lotterie, scommesse, case da gioco.

Usi produttivi

- industrie;
- industrie insalubri;
- artigianato produttivo;
- artigianato di servizio (attività svolte da imprese artigiane che prevedono l'accesso diretto del pubblico; a titolo indicativo sono comprese: le attività di acconciatore, estetista, laboratori di lavorazione di prodotti di gastronomia, riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, ecc.);
- attività volte alla produzione ed alla trasformazione di beni;
- logistica (trasporto, stoccaggio e ricomposizione dei carichi di merci);
- uffici integrati nell'uso produttivo;
- laboratori scientifici di ricerca e centri di analisi, di progettazione, di formazione e istruzione, archivi, mense, infermerie, uffici, esposizioni e vendita diretta dei propri prodotti, qualora siano asserviti all'unità produttiva alla quale sono integrati e nel limite massimo del 30% della sua Slp.

Usi agricoli

Rientrano in questa categoria tutti gli usi indicati dalla Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche ed integrazioni, nonché gli usi qualificati come agricoli o come compatibili con essi dalle disposizioni vigenti in materia, tra cui gli agriturismi di cui alla L.R. n. 31 del 5 dicembre 2008, Titolo X.

Servizi

Rientrano in questa categoria i servizi come definiti nella normativa del Piano dei Servizi.

Capo III. Modalità di attuazione del Piano delle Regole

Art. 11. Strumenti e modalità di attuazione del Piano

1. Al di là dell'attività edilizia libera, di cui all'art. 33 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i, e di quella consistente nella realizzazione di opere pubbliche - ove trova applicazione quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale - il presente Piano delle Regole si attua mediante modalità attuative dirette e modalità attuative indirette; più precisamente:
 - a) *Modalità attuative dirette:*
 - *Permesso di costruire e denuncia di inizio attività*, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale;
 - *Permesso di costruire convenzionato*, nei casi previsti dalla legislazione vigente e dalle presenti norme;
 - b) *Modalità attuative indirette:*
 - *Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata* comprensivi dei Programmi integrati di intervento (PII) e di tutti gli strumenti urbanistici esecutivi previsti dalla legislazione vigente.
2. Gli interventi consentiti dal P.G.T. sono attuati in via generale con Permesso di costruire o Denuncia di inizio attività, salvo quanto specificatamente disposto dalle norme e dagli elaborati del P.G.T., nonché dalla legislazione vigente.
3. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono sempre attuabili con modalità indiretta.
4. Gli interventi edilizi sono definiti dalla L.R. 12/2005, art. 27, comma 1.
5. Gli interventi dovranno essere conformi, oltre che alle disposizioni delle presenti norme, alle norme tecniche del Piano dei Servizi ed alle disposizioni del Regolamento Edilizio e delle altre leggi e Regolamenti vigenti in materia.
6. L'attuazione degli interventi è subordinata alla preventiva cessione delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per servizi, ove prevista.
7. L'attuazione degli interventi è subordinata a quanto previsto dalla L.R. 12/2005, art. 36 comma 2.
8. L'amministrazione comunale può richiedere il Permesso di Costruire convenzionato qualora ravvisi e documenti la carenza di opere di urbanizzazione.

Art. 12. Modifica delle destinazioni d'uso

1. Sono fatte salve le destinazioni d'uso legittimamente in atto alla data di adozione del presente P.G.T.
2. I mutamenti di destinazione d'uso di edifici o di parti di essi aventi ad oggetto interventi commerciali di media distribuzione sono disciplinati dall'Art. 37.

3. Le modifiche di destinazione d'uso determinanti una variazione del carico insediativo sono disciplinate dalle norme tecniche del Piano dei Servizi.

Art. 13. Utilizzo dei diritti edificatori e rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi

1. Il Piano delle Regole fa sempre salva la Slp e la volumetria esistenti alla data di adozione del presente P.G.T., così come definite all'Art. 8, nel rispetto dei contenuti di cui al TITOLO II delle presenti norme.
2. Per la verifica degli indici di edificazione di pertinenza di un lotto si tiene conto anche degli edifici esistenti.
3. La richiesta di atti abilitativi deve essere accompagnata da una impegnativa volumetrica unilaterale dalla quale risulti l'impegno per l'assunzione del vincolo di asservimento delle aree utilizzate alla costruzione da realizzare, secondo gli indici previsti dalle presenti norme.
4. Sono ammesse eventuali trasposizioni volumetriche tra lotti con uguale destinazione di zona, soltanto attraverso atti pubblici registrati e trascritti nei pubblici registri.
5. In caso di frazionamenti l'utilizzo delle aree risultanti, ai fini dell'applicazione degli indici edificatori, è subordinato alla dimostrazione dell'impegnativa volumetrica derivante dall'applicazione dei parametri edilizi vigenti al momento del rilascio dell'atto abilitativo.
6. In tutte le zone è consentita l'installazione di impianti tecnologici a richiesta di enti pubblici o di diritto pubblico (ENEL, TELECOM, ecc.) anche in deroga ai limiti volumetrici e di superficie previsti, previo esperimento delle procedure di deroga ai sensi di legge, salvi i limiti previsti dalla legislazione vigente.
7. La collocazione degli impianti tecnologici di cui al comma 6, è possibile su tutto il territorio comunale con l'osservanza delle vigenti leggi in materia ed è soggetta a parere di nulla osta. In via prioritaria, dovrà essere prevista la posa entro condutture completamente interrata. Ove ciò non sia possibile, le linee fuori terra devono avere riguardo delle caratteristiche ambientali del territorio attraversato e devono essere realizzate in modo tale da contenere al massimo le alterazioni conseguenti. In ogni caso ove sussista il mutamento dello stato dei luoghi bisognerà acquisire:
 - le autorizzazioni dai rispettivi organi competenti;
 - la preventiva autorizzazione paesaggistica;
 - il parere di nulla osta da parte del Comune per l'attraversamento del suolo comunale.

Art. 14. Incrementi edificatori ammessi

1. Per gli edifici esistenti alla data di approvazione del PRG previgente (D.G.R. n.° IV/8405 del 22.04.1986) che non abbiano beneficiato di ampliamenti successivamente a tale data, sia in forza dello strumento urbanistico che in applicazione di normative speciali di settore, è ammesso un incremento edificatorio *una tantum* nei limiti del 10% del volume massimo

ammesso per gli usi diversi dal produttivo, a fronte di interventi richiesti unicamente per comprovate esigenze di adeguamento tecnologico, igienico – sanitario e funzionale.

2. Tale incremento edificatorio non è cumulabile ad altri incrementi edificatori previsti dalla presente normativa.
3. Nei *Nuclei di antica formazione* gli interventi di cui al comma 1 sono sottoposti a specifico esame da parte della *Commissione per il Paesaggio*, costituita ai sensi dell'Art. 81 della LR 12/05, che si esprimerà mediante dettagliato parere vincolante.
4. Per gli incrementi edificatori ammessi in specifici ambiti o tessuti si rimanda alla disciplina di cui al TITOLO II.
5. In tutti i casi in cui, ai sensi delle presenti norme, è previsto un incremento rispetto agli indici edificatori massimi ammessi, gli interventi sono comunque sempre subordinati al rispetto dei limiti di altezza (H) e delle distanze, come definiti al TITOLO II, salvo per le aree in cui l'edificazione è limitata dalla presenza di fasce di rispetto inedificabili.

Capo IV. Disposizioni generali

Art. 15. Criteri di accessibilità agli insediamenti

1. L'accessibilità di un'area dalla strada pubblica è a carico del proponente, ove non diversamente indicato nelle tavole del Piano delle Regole.
2. L'apertura di nuove strade private deve avvenire previa autorizzazione del Comune, con cui si prescrive l'assunzione di tutti gli oneri di costruzione e di manutenzione a carico dei richiedenti. E' facoltà del richiedente rendere pubblica la strada stessa senza corrispettivo da parte del Comune per la sua acquisizione; in questo caso al Comune spetta la manutenzione dell'opera.
3. Per gli insediamenti che generano un incremento rilevante del flusso di traffico devono essere assicurati i seguenti requisiti indispensabili di localizzazione, di organizzazione degli accessi e di adeguato inserimento delle opere nel territorio:
 - a) idoneità della collocazione rispetto alla classificazione, consistenza e livello di servizio della rete viaria esistente;
 - b) efficienza dell'innesto fra viabilità pubblica e privata, anche attraverso opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree ricomprese nel comparto di intervento;
 - c) accesso sulla Strada Statale n. 340 Regina preferibilmente per mezzo di strade di arroccamento;
 - d) adeguata sistemazione paesaggistica degli spazi destinati a parcheggio.
4. I requisiti di accessibilità di cui al precedente comma dovranno essere verificati mediante calcolo dei flussi di traffico sostenuti dal sistema viario interessato dall'insediamento, simulando la situazione prima della realizzazione e dopo, mediante una descrizione metodologica delle modalità analitiche utilizzate.
5. Le verifiche di cui al comma precedente sono espletate dall'Amministrazione comunale, qualora ritenuto opportuno, con costi a carico del proponente.
6. Gli interventi finalizzati alla realizzazione di insediamenti che a seguito delle verifiche di cui al comma 3 risultino attrattori di traffico sono subordinati alla stipula di una convenzione o alla sottoscrizione di impegnativa unilaterale d'obbligo finalizzati alla realizzazione delle necessarie opere infrastrutturali e di quelle di compensazione ambientale ai sensi dell'Art. 48.

Art. 16. Parcheggi pertinenziali

1. Negli interventi che prevedono incrementi delle unità abitative, opere di ristrutturazione edilizia con cambio d'uso, ampliamento, nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica, devono essere previsti spazi a parcheggio privati necessari per la sosta degli autoveicoli, per la manovra e per l'accesso nella quantità minima prescritta dalla legge, ovvero secondo

quanto stabilito al comma 2. Negli interventi di ampliamento di edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. e in caso di incremento delle unità abitative, la dotazione di parcheggi è obbligatoria soltanto per la parte di edificio di nuova formazione o per le unità abitative aggiuntive.

2. Le dotazioni minime di aree da destinare a parcheggio pertinenziale sono le seguenti:
 - a) per gli edifici residenziali, 1,5 mq. ogni 10 mc. di volume e comunque uno stallo (5,00 x 2,50 m.) per ogni unità immobiliare;
 - b) per gli edifici ad uso turistico – ricettivo alberghiero, 100% della SIp;
 - c) per gli edifici ad uso turistico – ricettivo extralberghiero, 75% della SIp;
 - d) per gli edifici ad uso terziario, 100% della SIp;
 - e) per gli edifici ad uso commerciale si rimanda a quanto stabilito all'Art. 40;
 - f) per le attività produttive, 25% della SIp;
 - g) per gli edifici destinati a servizi, 100% della SIp.
3. Parte delle dotazioni di cui al comma 2 sono da asservire all'uso pubblico mediante sottoscrizione di impegnativa unilaterale d'obbligo da registrare e trascrivere nei registri immobiliari, secondo le seguenti quantità minime:
 - a) per gli edifici residenziali, 0,5 mq. ogni 10 mc.;
 - b) per gli edifici ad uso turistico - ricettivo alberghiero, 50% della SIp;
 - c) per gli edifici ad uso turistico – ricettivo extralberghiero, 25% della SIp;
 - d) per gli edifici ad uso terziario, 50% della SIp;
 - e) per gli edifici ad uso commerciale: 50% delle quantità stabilite all'Art. 40;
 - f) per le attività produttive, 10% della SIp;
 - g) per gli edifici destinati a servizi socio-sanitari, dello sport e della cultura, 50% della SIp.
4. Le quantità di cui al comma 3 non sono dovute nell'ambito di piani attuativi in cui sono cedute aree per servizi essenziali ad uso parcheggio in quantità pari o superiori rispetto a quanto previsto dallo stesso comma 3.
5. I parcheggi ad uso privato sono da ricavarsi di norma nell'area di pertinenza del fabbricato. Soltanto per interventi su edifici esistenti, essi possono essere ricavati all'esterno dell'area di pertinenza, in spazi non contigui all'intervento, direttamente accessibili dalla strada pubblica e compresi in un raggio di ml. 150 di percorso pedonale dall'area di pertinenza, compatibilmente con le ragioni di sicurezza, di igiene e di tutela ambientale; in ogni caso la loro localizzazione dovrà essere funzionale alla viabilità pubblica ed ai relativi accessi a questa. Tali parcheggi devono essere asserviti all'edificio a mezzo di atto da trascriversi e registrarsi a cura della proprietà e rendere pubblico da parte dell'A.C., impegnativo per il soggetto attuatore, i suoi successori ed aventi causa.
6. Nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di reperire la dotazione di parcheggi pertinenziali o questa sia incoerente con il contesto:
 - nei *Nuclei di antica formazione* e negli interventi fino alla ristrutturazione edilizia, questa potrà essere totalmente monetizzata.

- In tutti gli altri casi potrà essere monetizzata la sola porzione da asservire all'uso pubblico, nelle quantità di cui al precedente comma 3.
- 7. I parcheggi ad uso pubblico di cui al comma 3 sono da ricavarsi sempre all'esterno della recinzione e devono essere sempre accessibili. I relativi oneri di manutenzione sono a carico del Comune.
- 8. I parcheggi al servizio degli insediamenti non residenziali devono essere preferibilmente ubicati in adiacenza della rete stradale pubblica e la loro connessione con questa deve essere concordata con l'AC, al fine di garantire la funzionalità di esercizio ed evitare ogni possibile causa di ostacolo o pericolo per il pubblico transito.
- 9. Le superfici destinate a parcheggio possono essere realizzate anche in forma di autorimessa singola o collettiva, sia fuori terra sia interrate.
- 10. E' vietato eliminare o ridurre le superfici dei parcheggi pertinenziali, salvo che per la quantità eccedente il minimo prescritto dal presente articolo.
- 11. E' facoltà dell'Amministrazione comunale valutare le modalità di realizzazione dei parcheggi pertinenziali ad uso pubblico.

Art. 17. Manufatti accessori, rustici, tettoie, cabine elettriche e piscine

1. Si definiscono *manufatti accessori* le strutture fisse e mobili di servizio, realizzate in soprassuolo o seminterrati, quali: autorimesse private, depositi, case mobili, serre di piccole dimensioni, anche se in zona omogenea diversa da quella dell'edificio principale.
2. Si definiscono *rustici* gli edifici originariamente destinati al deposito di attrezzature per l'agricoltura, prodotti e loro derivati oppure costruzioni destinate alla zootecnia e all'attività avicola.
3. Si definiscono *tettoie* le costruzioni coperte e aperte per almeno il 50% del perimetro.
4. Si definiscono *cabine elettriche* i fabbricati delle cabine secondarie di trasformazione dell'energia elettrica.
5. La costruzione o l'installazione dei manufatti accessori, tettoie e cabine elettriche, di cui al presente articolo si configura come "nuova costruzione" nei casi di cui alla L.R. 12/2005 art. 27, comma 1 lett. e) ed è ammessa per mezzo di Permesso di costruire o Denuncia di inizio attività.
6. La costruzione di manufatti accessori di cui al comma 1 è ammessa con le seguenti modalità:
 - Altezza massima di metri 2,40 misurata dal punto più basso del piano di campagna originario all'intradosso del solaio di copertura, con altezza massima di estradosso al colmo di copertura di ml. 3,00.
 - Superficie coperta non superiore al 15% della superficie coperta massima ammessa e comunque non superiore al 5% della superficie fondiaria del lotto del fabbricato principale;

- Superficie coperta non superiore a 12 mq in caso il manufatto accessorio non sia pertinenziale ad un edificio principale;
 - Superficie coperta non superiore a 20 mq in caso il manufatto accessorio sia pertinenziale ad un edificio principale;
 - Utilizzo di materiali diversi da lamiera o altri materiali non coerenti con il contesto.
 - Arretramento dagli spazi pubblici di almeno ml. 5,00.
 - *Df* nella stessa proprietà: in adiacenza o, in alternativa, secondo le norme del Codice Civile; per il calcolo della distanza, in questo caso, non si applica il metodo di misurazione radiale.
 - *Df* rispetto ad altre proprietà: minimo metri 5,00.
 - *Dc*: minimo a metri 1,50.
7. La costruzione di autorimesse private è consentita senza obblighi di verifica dimensionale ai fini del rispetto degli indici urbanistici ed edilizi, secondo le modalità di cui al comma precedente, per gli edifici esistenti ad uso prevalentemente residenziale che ne risultino sprovvisti alla data di adozione del P.G.T.
8. I manufatti accessori con funzione tecnologica di impianto a servizio dei fabbricati ad uso diversi dal produttivo o agricolo dovranno avere struttura interrata così da ridurre gli impatti visivi, compatibilmente con le normative vigenti in materia.
- 8bis. Non è ammessa la realizzazione di manufatti accessori nelle aree interessate dagli ambiti di rete ecologica del PTCP, così come individuati nelle Tavole R.2.1 e R.2.2. “*Vincoli di difesa del suolo, amministrativi e di tutela e salvaguardia*” (in scala 1: 5.000).
9. Le distanze delle tettoie sono misurate a partire dal filo più esterno della tettoia; le tettoie con profondità non superiore a metri 1,50 non sono computate ai fini delle distanze, salvo il rispetto delle disposizioni del Codice Civile.
10. Le cabine elettriche non sono assoggettate ai vincoli di distanza previsti dal piano, ma solo a quelli previsti dalla legislazione vigente e sono consentite anche nelle fasce di rispetto stradale. Esse dovranno essere realizzate, salvo in casi di comprovata ed inderogabile necessità, all'interno dei fabbricati, oppure completamente interrati. Le cabine dovranno essere demolite all'atto della definitiva disattivazione.
11. Le piscine all'aperto non sono computabili a fini del calcolo della superficie lorda di pavimento (Slp) e del volume (V); le piscine all'aperto se non sporgenti dal profilo di campagna originario non sono computabili anche ai fini del calcolo della superficie coperta (Sc). La realizzazione di piscine all'aperto è ammessa con le seguenti modalità
- *Dc*: minimo a metri 5,00;
 - *Dc*: minimo a metri 2,00, per piscine non sporgenti dal profilo di campagna originario.
12. La realizzazione di piscine all'aperto è considerata nuova opera ed è subordinata alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione.

TITOLO II. CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE

Capo I. Classificazione del territorio comunale

Art. 18. Ambiti territoriali omogenei

1. Ai sensi dell'art.10 della L.R. 12/2005, il Piano delle Regole disciplina le aree secondo la seguente classificazione:
 - *Tessuto consolidato;*
 - *Aree e insediamenti destinati all'agricoltura;*
 - *Aree di valorizzazione e riqualificazione paesistico-ambientale ed ecologica;*
 - *Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica.*
2. Il Piano delle Regole individua inoltre gli *Elementi strutturanti il territorio*, gli *Ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano* e le *Aree disciplinate dal Piano dei Servizi*.
3. Gli ambiti territoriali omogenei, di cui ai commi precedenti, sono riportati nella Tavola R1 "*Classificazione del territorio comunale*" (in scala 1:5.000) e nella Tavola R3 "*Classificazione del territorio urbanizzato*" (in scala 1:2.000).

Capo II. Tessuto consolidato

Art. 19. Nuclei di antica formazione

1. Definizione e finalità

Parti urbane che presentano agglomerati edilizi compatti di antica formazione con carattere storico, culturale e di pregio ambientale costituenti la componente urbana originaria dell'insediamento comunale.

I nuclei di antica formazione sono presenti nelle seguenti località:

- *Legnonica;*
- *Obbio;*
- *Lubiana;*
- *Arbosto;*
- *Cassera;*
- *Vico;*
- *Caino.*

Gli interventi edilizi devono perseguire la migliore utilizzazione ed il recupero del patrimonio edilizio esistente, senza trascurare le esigenze di riqualificazione ambientale.

Gli interventi edilizi debbono, pertanto:

- attuare le indispensabili opere di consolidamento strutturale e di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale degli edifici;
- rispettare o ripristinare, ove possibile, le caratteristiche formali e tipologiche originarie;
- salvaguardare e valorizzare le peculiarità storiche, artistiche e tipologiche degli edifici.

Il perimetro del nucleo di antica formazione identifica inoltre a tutti gli effetti la Zona di Recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/1978.

2. Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso principali:
 - usi residenziali
- Destinazioni d'uso complementari:
 - usi turistici e ricettivi;
 - usi commerciali ai sensi del TITOLO III delle presenti norme: commercio al dettaglio di vicinato, esercizi pubblici per la somministrazione di alimenti e bevande;
 - usi terziari.
- Destinazioni d'uso non ammesse:
 - usi turistici e ricettivi, limitatamente alle strutture ricettive all'aria aperta;
 - usi commerciali ai sensi del TITOLO III delle presenti norme: commercio al dettaglio delle medie e grandi strutture di vendita, commercio all'ingrosso;
 - usi terziari per attività di intrattenimento (discoteche e simili);

- usi produttivi, eccetto l'artigianato di servizio non molesto;
- usi agricoli.

3. Indici e limiti di edificabilità

È obbligatorio il rispetto di tutti i parametri urbanistici e edilizi preesistenti, nel rispetto delle norme del Codice Civile.

4. Modalità di intervento

Nei *Nuclei di antica formazione* sono consentiti:

- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo;
- la ristrutturazione edilizia, salvo la demolizione con ricostruzione che è ammessa solo in caso di edifici in motivato degrado statico e funzionale, accertato con perizia anche in corso d'opera;
- il recupero dei sottotetti ad uso abitativo.

Non sono consentiti:

- l'ampliamento del volume esistente, salvo in caso di recupero dei sottotetti ad uso abitativo;
- la nuova edificazione;
- la ristrutturazione urbanistica;
- la realizzazione di nuovi manufatti accessori, salvo le autorimesse private al piano terra degli edifici o interrati.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e di recupero dei sottotetti con sopralzo della linea di gronda e di colmo e con modifica della pendenza della falda di copertura sono sottoposti a specifico esame da parte della *Commissione per il Paesaggio*, costituita ai sensi dell'Art. 81 della LR 12/05, che si esprimerà mediante dettagliato parere vincolante. L'Amministrazione comunale potrà fornire, in sede di valutazione, indicazioni per gli allineamenti delle facciate e delle linee di gronda e di colmo. Per gli edifici con caratteristiche architettoniche pregevoli, gli interventi ammessi dovranno avvenire con particolare cura e attenzione, affinché siano rispettati e recuperati senza alterazione gli originali caratteri tipologici, architettonici ed ambientali dell'edificio e quelli prevalenti nei *Nuclei di antica formazione*, ad eccezione di eventuali sovrastrutture di epoca più recente o di carattere provvisorio, prive di valore o contrastanti con i caratteri tipologici dell'edificio o della zona.

È demandata al Regolamento Edilizio l'eventuale definizione:

- della disciplina per la conservazione degli spazi liberi;
- delle modalità di presentazione dei progetti.

Art. 20. Tessuto residenziale diffuso a bassa e media densità

1. Definizione e finalità

Tessuto di recente formazione, insediatosi secondo regole di impianto definite da strumenti urbanistici e regolamenti edilizi, è caratterizzato da edifici residenziali isolati con tipologie edilizie di media e bassa densità a blocco mono o plurifamiliare collocati prevalentemente al centro del lotto.

Il presente Piano definisce le regole di manutenzione, completamento, sostituzione e nuova costruzione in un'ottica di salvaguardia dell'attuale livello qualitativo degli insediamenti residenziali, di ottimizzazione del rapporto tra parti costruite e spazi di uso pubblico e di un migliore disegno del margine edificato verso il territorio di monte.

In particolare, il Piano delle Regole finalizza gli interventi edilizi e urbanistici:

- al mantenimento della qualità dell'edilizia residenziale;
- all'integrazione della dotazione di spazi pubblici;
- all'insediamento di nuove attività compatibili e complementari con la residenza, al fine di favorire la diffusione del mix funzionale, con particolare riferimento alle attività turistico – ricettive e al commercio di vicinato;
- alla salvaguardia degli elementi di interesse dal punto di vista culturale, tipologico ed ambientale e alla conservazione dei caratteri unitari degli insediamenti.

Il Tessuto residenziale comprendono anche lotti interclusi e di completamento lungo i margini urbani.

2. Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso principali:
 - usi residenziali;
- Destinazioni d'uso complementari:
 - usi turistici e ricettivi limitatamente alle strutture ricettive extralberghiere;
 - usi commerciali ai sensi del TITOLO III delle presenti norme: commercio al dettaglio nei limiti di cui all'Art. 36, esercizi pubblici per la somministrazione di alimenti e bevande;
 - usi terziari;
 - usi produttivi non molesti.
- Destinazioni d'uso non ammesse:
 - usi commerciali ai sensi del TITOLO III delle presenti norme: commercio al dettaglio ai sensi dell'Art. 36; commercio all'ingrosso;
 - usi turistici e ricettivi limitatamente alle strutture ricettive alberghiere e a quelle all'aria aperta;
 - usi terziari per attività di intrattenimento (discoteche e simili);
 - usi produttivi molesti.

- usi agricoli.

3. Indici e limiti di edificabilità

If max	= 1,00 mc/mq
H max	= 7,50 m
NP	= 3
Ic max	= 40% della Sf
Svp min	= 45% della Sf

Per i fabbricati di tipo uni-bifamiliari esistenti e di progetto su terreni con pendenze originarie pari o superiori al 30% non viene computato ai fini del numero massimo di piani (NP) e dell'altezza massima (H max) il piano seminterrato nel caso in cui sia totalmente fuori terra il solo fronte a valle e abbia un'altezza netta interna non superiore a ml. 2,40.

4. Modalità di intervento

Sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio previsti dalla legislazione vigente.

Gli interventi dovranno tenere conto delle caratteristiche del contesto urbano relativamente a: gli allineamenti degli edifici affacciati sulle strade pubbliche e private, le linee di gronda, il decoro del verde privato.

L'Amministrazione comunale, qualora ritenuto opportuno, può richiedere che gli interventi siano accompagnati da opere di compensazione ambientale di cui all'Art. 48.

5. Prescrizioni particolari

Le Tavole R1 e R3 del Piano delle Regole individuano con apposito simbolo grafico gli *Ambiti soggetti al convenzionamento del Permesso di Costruire*, nei quali il convenzionamento con l'Amministrazione comunale è finalizzato all'allargamento delle sedi stradali, alla cessione delle aree per la nuova viabilità pubblica prevista dal Piano e/o alla realizzazione delle aree a parcheggio da asservire all'uso pubblico ai sensi dell'Art. 16, secondo un progetto unitario. Al di fuori di tali ambiti, l'Amministrazione comunale valuta i casi in cui assoggettare gli interventi alla stipula di una convenzione per i fini di cui sopra.

6. Norme speciali

Per l'Ambito soggetto a convenzionamento del Permesso di Costruire localizzato tra la Via Arbosto e la Strada per Cova, le singole convenzioni dovranno avere ad oggetto:

- la cessione delle aree per servizi lungo la strada per Cova;
- la cessione delle aree per servizi previste lungo Via Arbosto e ricadenti nell'ambito "AT_VC_2b", se di proprietà dei proponenti, con eventuale possibilità di trasposizione dei relativi diritti edificatori nell'area interessata dal permesso di

- costruire, nel rispetto dei parametri di H max, NP, Ic max, Svp min di cui al comma 3;
- il mantenimento di una fascia a verde privato con carattere unitario, da disporre in senso est-ovest;
 - l'accesso alle aree da Via Arbosto e dalla Strada per Cova.

Capo III. Aree destinate all'agricoltura

Art. 21. Ambito agricolo di valore paesistico

1. Definizione e finalità

Sono aree destinate ad usi agricoli e finalizzate, pertanto, al mantenimento e alla qualificazione delle attività agricole, considerate dal Piano delle Regole attività di interesse fondamentale per la tutela e la valorizzazione del territorio. In funzione della loro localizzazione, tali aree rivestono potenzialità per la costruzione di un paesaggio di transizione fra il tessuto costruito e l'ambito non urbanizzato di monte. Ad esse è pertanto attribuito un valore paesistico ed ecologico, da valorizzare e da riqualificare attraverso elementi di arricchimento del paesaggio agrario, nel rispetto delle peculiarità del territorio lacuale e di versante.

2. Destinazioni d'uso

Sono ammessi unicamente gli usi agricoli e agro – forestali di cui alla L.R. 12/2005 art. 59 e s.m.i., nonché gli usi qualificati come agricoli o come compatibili con essi dalle disposizioni vigenti in materia.

A fronte della dimostrata dismissione dell'attività agricola da almeno 5 anni, negli edifici esistenti sono ammessi gli usi residenziali.

3. Indici e limiti di edificabilità

Le aree di cui al presente Capo sono soggette alle disposizioni di cui alla L.R. 12/2005, articoli dal 59 al 62 bis.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento e nuova edificazione degli edifici devono rispettare un'altezza massima (H) pari a 7,00 m.

4. Modalità di intervento

Si rimanda a quanto disposto dalla L.R. 12/2005 e s.m.i., Titolo III.

Le nuove edificazioni devono essere realizzate prioritariamente in continuità con aggregati edilizi esistenti o con il tessuto consolidato, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie.

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del PGT non adibiti agli usi agricoli è ammesso un ampliamento un tantum pari al 15% del volume esistente.

È vietato il recupero dei sottotetti con sopralzo della linea di gronda e di colmo o con modifica della pendenza della falda di copertura.

E' ammessa la costruzione di manufatti accessori, con le modalità e nei limiti di cui all'Art. 17 delle presenti norme.

Gli interventi sono soggetti all' "esame paesistico dei progetti" di cui alle NTA del Piano Paesaggistico Regionale - Parte IV.

L'Amministrazione comunale, qualora ritenuto opportuno, può richiedere che gli interventi siano accompagnati da opere di compensazione ambientale di cui all'Art. 48.

Nelle aree agricole sono vietati:

- la soppressione delle strade poderali pubbliche o private.
- 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;
- l'abbattimento di filari di alberi e di impianti arborei spontanei, salvo per esigenze fitosanitarie; è comunque obbligatoria, salvo autorizzazione degli organi competenti, la sostituzione delle alberature eventualmente abbattute, privilegiando quelle caratteristiche della zona;
- interventi modificativi del regime delle acque ad eccezione di quelle occorrenti per il ripristino del sistema idrologico, fatte salve le derivazioni per uso agricolo debitamente autorizzate dalle Autorità preposte;
- interventi che alterino il coefficiente di assorbimento del terreno naturale;
- attivazione di discariche e impianti per il trattamento dei rifiuti o delle acque reflue;
- depositi estranei all'attività agricola;
- impianti di smaltimento e di trattamento dei rifiuti.

5. Forme di incentivazione

Sono incentivati gli interventi che concorrono all'arricchimento delle componenti stabili del paesaggio, quali alberature di ripa e di bordo campo o fasce boscate, e la creazione di percorsi che favoriscano la percezione e la fruizione collettiva dell'ambiente agrario e del paesaggio.

In particolare, possono essere attivate forme di incentivazione e definiti criteri preferenziali di finanziamento per il raggiungimento degli obiettivi paesaggistici, ambientali ed ecologici, definiti nel Documento di Piano e nelle presenti norme, o a fronte di interventi di ristrutturazione edilizia unicamente rivolti agli edifici tipici della tradizione locale.

Capo IV. Ambiti di valorizzazione e riqualificazione paesistico - ambientale ed ecologica

Art. 22. Disciplina generale

1. Definizione e finalità

Gli ambiti di valorizzazione e riqualificazione paesistico - ambientale ed ecologica comprendono:

- gli *Edifici di pregio storico-architettonico*;
- i *Giardini e aree verdi di interesse storico-culturale*;
- le *Aree adibite a verde privato*;
- le *Aree della sponda lacuale*;
- i *Nuclei di monte*;
- l'*Ambito non urbanizzato di monte*.

2. Modalità di intervento

Gli interventi che interessano gli ambiti di cui al comma 1 sono soggetti all' "esame paesistico dei progetti" di cui alle NTA del Piano Paesaggistico Regionale - Parte IV.

L'Amministrazione comunale, qualora ritenuto opportuno, può richiedere che gli interventi siano accompagnati da opere di compensazione ambientale di cui all'Art. 48.

Per i beni culturali, ambientali e di valore paesistico soggetti a vincolo si rimanda alla legislazione vigente e alla normativa di livello sovracomunale.

3. Forme di incentivazione

Possono essere attivate forme di incentivazione e definiti criteri preferenziali di finanziamento per il raggiungimento degli obiettivi paesaggistici, ambientali ed ecologici, definiti nel Documento di Piano e nelle presenti norme, o a fronte di interventi di ristrutturazione edilizia unicamente rivolti agli edifici tipici della tradizione locale.

Art. 23. Edifici di pregio storico-architettonico

1. Definizione e finalità

Il Piano delle Regole individua, nelle Tavole R1 e R3, come "edifici di pregio storico-architettonico" le chiese di interesse storico - culturale non vincolate dalla legislazione vigente, denominati, e precisamente:

- la Chiesa di S. Salvatore;
- la Chiesa di S. Sebastiano a Caino;
- il Santuario della Madonna della Neve.

Il Piano delle Regole finalizza gli interventi alla tutela dei valori storici, artistici ed ambientali e al recupero del patrimonio edilizio ed ambientale del paesaggio costruito.

2. Modalità di intervento

Per tali edifici sono ammessi unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo.

Art. 24. Giardini e aree verdi di interesse storico-culturale

1. Definizione e finalità

Sono aree verdi, site all'interno del tessuto consolidato, caratterizzate da un patrimonio arboreo o da coltivazioni di pregio ambientale che qualificano il paesaggio di versante.

In considerazione del ruolo di testimonianza storico-culturale che esse rivestono, tali aree sono considerate dal Piano delle regole meritevoli di essere salvaguardate e valorizzate nella loro sistemazione. In particolare, l'obiettivo è la migliore conservazione delle colture e del patrimonio arboreo esistente, rispettando le originarie scelte di decoro e di stile della conformazione delle specie arboree, nonché il mantenimento degli originari rapporti con gli edifici di cui costituiscono la pertinenza.

2. Indici e limiti di edificabilità

Le aree incluse in questo ambito sono prive di diritti edificatori.

3. Modalità di intervento

Sono vietati:

- le nuove edificazioni di alcun tipo, sia in superficie che in sottosuolo;
- gli spazi a parcheggio;
- i depositi all'aperto di ogni tipo;
- l'abbattimento di filari di alberi e di impianti arborei spontanei, salvo per esigenze fitosanitarie.

Sono ammesse opere di manutenzione e di ripristino, in caso di compromissione, delle aree e degli elementi vegetali presenti, nel rispetto dello stato ambientale e del valore paesaggistico dei luoghi.

Art. 25. Aree adibite a verde privato

1. Definizione e finalità

Sono aree inedificate poste all'interno o in continuità con il tessuto consolidato destinate a giardini privati o con produzioni agricole di pregio paesistico, quali coltivazioni a vite o frutteti, che contribuiscono in modo sostanziale alla caratterizzazione del paesaggio lacustre. Ad esse è attribuito, inoltre, il ruolo di creare una soluzione di continuità tra le parti costruite disposte lungo il versante montuoso al fine di una migliore integrazione con il

territorio ineditato. In ragione di ciò il Piano persegue la salvaguardia dei valori intrinseci di queste porzioni di territorio e la loro integrazione con il paesaggio urbano.

2. Destinazioni d'uso

Sono ammessi unicamente gli usi agricoli di cui alla L.R. 12/2005 art. 59 e successive modifiche e integrazioni, nonché gli usi qualificati come agricoli o come compatibili con essi dalle disposizioni vigenti in materia.

3. Indici e limiti di edificabilità

Sono applicabili gli indici di edificabilità di cui alla L.R. 12/2005, articolo 59.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento e nuova edificazione degli edifici devono rispettare un'altezza massima (H) pari a 7,00 m.

4. Modalità di intervento

Sono vietati:

- i depositi all'aperto di ogni tipo;
- pavimentazioni o canalizzazioni che impediscano la naturale permeabilità dell'acqua piovana.

Sono ammessi:

- opere di manutenzione e di ripristino, in caso di compromissione, delle aree e degli elementi vegetali presenti, nel rispetto dello stato ambientale dei luoghi.
- le realizzazioni di coperture stagionali destinate a proteggere le colture;
- gli interventi di manutenzione dei manufatti relativi alla rete irrigua ed alla rete della viabilità ponderale;
- interventi rivolti al miglioramento della qualità paesaggistica e ambientale, quali la dotazione di impianti vegetali permanenti attuati con specie autoctone.

E' ammessa la costruzione di manufatti accessori con le modalità e i limiti di cui all'Art. 17 delle presenti norme.

Art. 26. Aree della sponda lacuale

1. Definizione e finalità

Sono le aree libere inedificate comprese tra la strada statale e la sponda del lago, appartenenti al demanio dello Stato, per le quali il Piano finalizza gli interventi alla riqualificazione degli elementi vegetali al fine di una valorizzazione paesaggistica e ambientale della sponda del lago, nonché alla realizzazione di collegamenti di mobilità leggera e di strutture di servizio legate alla fruizione della sponda del lago.

2. Modalità di intervento

Sono ammessi:

- opere di manutenzione e consolidamento delle aree e degli elementi vegetali, nel rispetto dello stato ambientale e del valore paesaggistico dei luoghi;
- interventi legati alle funzioni di interesse pubblico o generale;
- interventi fino alla manutenzione straordinaria degli edifici esistenti.

Art. 27. Nuclei di monte

1. Definizione e finalità

Parti del territorio di monte su cui insistono gli agglomerati edilizi di Verscido, Argino, Tabbiadello, Pighè, Trobbio, Stabbio, Ampoido, compresi gli ampi spazi liberi a prato. Vista la presenza storica di tali nuclei e la permanenza di edifici tipici della tradizione locale, nonché l'elevato valore paesistico e panoramico dei luoghi, il Piano intende favorire gli interventi di recupero dell'edilizia tradizionale e la salvaguardia del contesto ambientale e paesaggistico nel suo insieme.

2. Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso principali: usi residenziali temporanei, usi agricoli.
- Destinazioni d'uso complementari: strutture ricettive extralberghiere.
- Destinazioni d'uso non ammesse:
 - usi residenziali che non siano di tipo temporaneo;
 - usi turistico – ricettivi salvo quelli ammessi;
 - usi commerciali
 - usi terziari;
 - usi produttivi.

3. Modalità di intervento

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del P.G.T., anche qualora non rilevati nella cartografia di Piano, sono ammessi:

- il cambio di destinazione verso gli usi ammessi;
- gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia nel rispetto della tipologia edilizia e dei materiali tipici dei luoghi;
- un ampliamento “una tantum” del volume esistente nei limiti del 15% al solo scopo di un migliore utilizzo funzionale dell'edificio, a condizione che l'intervento consenta di ottenere o mantenere un ordinato allineamento degli elementi architettonici principali (gronde, fasce marcapiano, collegamenti orizzontali, frontespizi, etc.);
- la creazione di autorimesse private unicamente al piano terra degli edifici.

Sono inoltre ammesse opere di manutenzione e di ripristino, in caso di compromissione, delle aree e degli elementi vegetali presenti;

Sono vietati:

- le nuove edificazioni, salvo per la realizzazione di rifugi ad uso pubblico;
- la riduzione della superficie delle aree a bosco;
- il dissodamento;
- la sostituzione dei boschi con altre colture;
- l'allevamento zootecnico di tipo intensivo;
- le nuove captazioni ad uso idroelettrico.

Gli interventi sono soggetti all' "esame paesistico dei progetti" di cui alle NTA del Piano Paesaggistico Regionale - Parte IV. L'Amministrazione comunale è chiamata a valutare l'inserimento paesistico attraverso l'apposita *Commissione per il Paesaggio*.

Art. 28. Ambito non urbanizzato di monte

1. Definizione e finalità

L'*Ambito non urbanizzato di monte* comprende parte del territorio comunale posto sulle prime pendici montane e caratterizzato da un paesaggio di elevato valore ambientale e paesistico con estese superfici a bosco.

Il Piano delle Regole intende salvaguardare e valorizzare tale territorio, consentendone la fruizione, nel rispetto dei valori ambientali e paesistici.

2. Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso principali: usi agricoli.
- Destinazioni d'uso complementari: usi residenziali di tipo temporaneo.
- Destinazioni d'uso non ammesse:
 - usi residenziali che non siano di tipo temporaneo;
 - usi turistico ricettivi fatta eccezione per i rifugi;
 - usi commerciali;
 - usi terziari;
 - usi produttivi.

3. Modalità di intervento

Sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia nel rispetto della tipologia edilizia e dei materiali tipici dei luoghi.

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del PGT non adibiti agli usi agricoli è ammesso un ampliamento una tantum pari al 15% del volume esistente.

Sono vietati:

- le nuove edificazioni, salvo per la realizzazione di rifugi ad uso pubblico e di manufatti accessori, con le modalità e i limiti di cui all'Art. 17 delle presenti norme;

- la riduzione della superficie delle aree a bosco;
- il dissodamento;
- la sostituzione dei boschi con altre colture;
- l'allevamento zootecnico di tipo intensivo;
- le nuove captazioni ad uso idroelettrico.

Sono ammesse opere di manutenzione e di ripristino, in caso di compromissione, delle aree e degli elementi vegetali presenti.

Art. 28 bis. Elementi di valore storico-paesistico

1. Definizione e finalità

Il Piano delle Regole identifica quali elementi di valore storico – paesistico presenti sul territorio del Comune di Vercana:

- l'*Antica Via Regina*, identificata come *tracciato guida paesistico*, ai sensi della Normativa del Piano Paesaggistico Regionale, art. 19 comma 10, e riportata nelle Tavole R1 e R3;
- *i terrazzamenti dei versanti*, ai sensi della Normativa del Piano Paesaggistico Regionale, art. 19 comma 10, che costituiscono un carattere distintivo del territorio;
- *i punti panoramici o visuali sensibili*, ai sensi della Normativa del Piano Paesaggistico Regionale, art. 19 comma 10, e in recepimento dei contenuti di cui alla Tavola A2 del PTCP della Provincia di Como, identificati nella Tavola 1 del Quadro Conoscitivo del Documento di Piano alla voce "Elemento di rilevanza estetica e/o visuale";
- le *Aree e gli elementi di particolare interesse* individuati nella Tavola 1 del Quadro Conoscitivo del Documento di Piano in recepimento dei contenuti di cui alla Tavola A2 del PTCP della Provincia di Como, ed in particolare quelli di cui alle seguenti voci: "Elemento di rilevanza naturalistica e/o paesaggistica", relativa alle cascate; "Elemento di rilevanza storico e/architettonica", relativo ad una malga; "Area con presenza di alpeggi"; "Crinale o vetta"; "Orrido o forra".

2. Modalità di intervento

Per l'*Antica Via Regina* si applicano le disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale, ed in particolare: la disciplina di cui alla Normativa, art. 26 "Riconoscimento e tutela della viabilità storica e d'interesse paesaggistico", commi 11 e 16; le indicazioni contenute nel documento "Linee guida per la progettazione paesaggistica delle infrastrutture della mobilità".

Per essa sono previsti esclusivamente interventi volti alla conservazione del tracciato, dei manufatti ad esso collegati e delle visuali paesaggistiche significative.

Per tutti gli altri elementi, ai sensi della Normativa del Piano Paesaggistico Regionale, art. 19 comma 10, gli interventi di recupero e valorizzazione devono tenere conto delle specifiche connotazioni storico-architettoniche-ambientali-paesaggistiche, evitando di

introdurre elementi o manufatti che ne compromettano le caratteristiche intrinseche, le coerenze dimensionali e tipologiche e le tessiture relazionali.

Si rimanda inoltre:

- agli Indirizzi di Tutela del Piano Paesaggistico Regionale;
- alle Norme Tecniche del PTCP della Provincia di Como, art. 10 comma 11;
- per *i punti panoramici o visuali sensibili*, alla Normativa del Piano Paesaggistico Regionale, art. 16bis comma 4 lettera e.;
- per i *terrazzamenti dei versanti*, alla Normativa del Piano Paesaggistico Regionale, art. 16bis comma 4 lettera d.c);
- per *cascate, orridi e forre*, alla Normativa del Piano Paesaggistico Regionale, art. 20 comma 2 lettera b.;

Capo V. Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica

Art. 29. Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica

1. Definizione e finalità

Aree esterne al tessuto consolidato e alle aree destinate all'agricoltura che non risultano idonee agli usi urbanistici e per le quali non sono previste o non sono oggettivamente possibili modifiche rispetto allo stato di fatto. Il Piano delle Regole include nel presente ambito le aree soggette a gravi e consistenti limitazioni per gli aspetti idrogeologici. Nello specifico si tratta di alcune parti del territorio comprese nella classe IV di fattibilità geologica, di cui alla *Componente geologica, idrogeologica e sismica di supporto al P.G.T.*.

2. Destinazioni d'uso

Sono ammesse unicamente le destinazioni d'uso relative a servizi di interesse pubblico o generale, come definiti nella normativa del Piano dei Servizi.

3. Modalità di intervento

Salvo quanto prescritto nelle norme tecniche relative agli aspetti geologici, sono ammessi:

- gli interventi fino al restauro e al risanamento conservativo degli edifici esistenti;
- la modifica della destinazione d'uso e l'ampliamento degli edifici esistenti unicamente se volti alle destinazioni ammesse.

Gli interventi consentiti devono essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni di cui alle norme tecniche relative agli aspetti geologici e della legislazione vigente in materia, nonché prevedendo le dovute compensazioni ambientali di cui all'Art. 48.

Per la tutela dei valori paesaggistici e ambientali delle aree interessate dagli ambiti di cui al presente articolo, si rimanda alle specifiche disposizioni contenute negli articoli relativi agli ambiti omogenei a cui gli *Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica* si sovrappongono.

Capo VI. Elementi strutturanti il territorio

Art. 30. Ambito delle infrastrutture della mobilità

1. Definizione e finalità

L'ambito delle infrastrutture della mobilità è relativo alle reti della mobilità esistenti, programmate o di nuova previsione e comprende:

- le sedi stradali e le relative pertinenze, compresi gli impianti di distribuzione di carburante;
- la viabilità agro – silvo – pastorale (VASP);
- i percorsi pedonali e ciclopedonali.

Il Piano delle Regole individua nelle tavole di Piano gli ambiti interessati dalle infrastrutture stradali esistenti e il tracciato di quelle di progetto.

2. Modalità di intervento

In tali aree sono ammessi esclusivamente gli interventi relativi alla viabilità e ai percorsi pedonali.

Sono vietate le edificazioni di alcun tipo, salvo quelle relative ai distributori di carburante secondo quanto disciplinato all'Art. 41 delle presenti norme.

I tracciati della mobilità di nuova previsione sono indicativi fino all'approvazione del relativo progetto esecutivo dell'opera. La progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso senza che ciò comporti variante al Piano delle Regole nei casi in cui le modifiche:

- sono comprese nell'ambito delle aree di rispetto stradale;
- sono comprese entro le fasce determinate dai distacchi dei fabbricati dal ciglio stradale, in assenza di aree di rispetto stradali;
- ricadono in aree per servizi;
- non pregiudicano le possibilità edificatorie previste dal presente Piano;
- interessino tratti di viabilità entro il perimetro di ambiti soggetti a pianificazione attuativa, nel rispetto della loro funzionalità nei confronti della viabilità urbana e del necessario coordinamento con la viabilità degli interventi contermini.

La disciplina relativa alla viabilità agro – silvo – pastorale è definita dalla normativa vigente prevista e dall'Ente preposto.

Art. 31. Elementi idrici

1. Gli elementi idrici costituiscono porzioni del reticolo idrico comunale per il quale vigono le norme geologiche.
2. Sono vietate le nuove captazioni ad uso idroelettrico, nonché le varianti a captazioni e derivazioni che comportino aumenti del volume d'acqua prelevato.

Capo VII. Aree disciplinate dagli altri atti del P.G.T.

Art. 32. Aree disciplinate dal Piano dei Servizi

1. L'individuazione e la disciplina edificatoria e d'uso delle aree disciplinate dal Piano dei Servizi sono definite nel Piano dei servizi stesso.
2. Le varianti al Piano dei Servizi costituiscono variante al Piano delle Regole.

Art. 33. Aree di trasformazione previste dal Documento di Piano

1. L'individuazione e la disciplina edificatoria e d'uso degli ambiti di trasformazione sono definite nel Documento di Piano.
2. Fino all'attuazione delle previsioni del Documento di Piano, sugli edifici esistenti compresi negli ambiti di trasformazione sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza modifica di destinazione d'uso. È inoltre tutelata la funzione agricola ove presente.
3. La modifica dei perimetri delle aree previste dal Documento di Piano, al di fuori dei criteri ivi definiti, comporta variante al Piano delle Regole.

TITOLO III. DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE ATTIVITÀ COMMERCIALI

Art. 34. Disposizioni generali per le attività commerciali

1. Le attività commerciali e di pubblico esercizio, per tutto quanto non specificamente riportato nel presente Titolo, sono assoggettate alle norme generali del Piano delle Regole.
2. In caso di contrasto tra le disposizioni del presente Titolo e le restanti prescrizioni del Piano delle Regole, prevalgono le prime, in quanto costituiscono normativa speciale.
3. Per tutto quanto non specificato alle presenti norme si rimanda alla normativa di settore vigente.
4. Il rilascio dei titoli di natura edilizia non potrà avvenire anteriormente a quello dei titoli autorizzativi di natura commerciale, salvo il caso in cui nell'intervento edilizio siano previste esclusivamente attività non soggette ad autorizzazione commerciale ai sensi del D.Lgs.114/98.

Art. 35. Commercio al dettaglio. Tipologie delle strutture di vendita

1. Le attività del commercio al dettaglio in sede fissa, come definito dal D.Lgs 31 marzo 1998, n. 114, si suddividono nelle seguenti tipologie:
 - **VIC**: esercizi di vicinato (*esercizi aventi una superficie di vendita fino a 150 mq.*)
 - **MS1**: medie strutture di livello 1 (*esercizi con una superficie di vendita tra 151 e 600 mq.*)
 - **MS2**: medie strutture di livello 2 (*esercizi con una superficie di vendita tra 601 e 1500 mq*)
 - **GSV**: grandi strutture di vendita (*esercizi aventi una superficie di vendita superiore a 1.500 mq. e classificati secondo la DGR 4 luglio 2007, n. 8/5054 e s.m.i.*)

Art. 36. Commercio al dettaglio. Criteri di localizzazione

1. Il Piano delle Regole consente la localizzazione delle attività commerciali sul territorio comunale negli ambiti del tessuto consolidato in relazione alle caratteristiche delle diverse tipologie di attività come definite all'Art. 35 e salvo quanto disposto dalla normativa sovraordinata.
2. Ai fini di determinare le condizioni di ammissibilità per l'insediamento delle diverse categorie e sottocategorie di attività commerciali, nella Tabella 1 sono precisate le tipologie consentite in ciascun ambito omogeneo, sia che si tratti di una nuova costruzione sia di un cambio di destinazione d'uso.

AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO	TIPOLOGIA COMMERCIALE AMMESSA
Nuclei di antica formazione	VIC
Tessuto residenziale diffuso a bassa e media densità	VIC – MS1

Tabella 1. Disciplina della localizzazione degli usi commerciali

Art. 37. Commercio al dettaglio. Interventi consentiti e modalità attuative

1. Non è ammesso il raggruppamento in forma unitaria degli esercizi commerciali al dettaglio.
2. Sono consentiti ampliamenti delle strutture del commercio al dettaglio in sede fissa esistenti nei limiti delle tipologie ammesse nei diversi tessuti ai sensi dell'Art. 36
3. Gli interventi di ampliamento sono ammessi previo il reperimento di spazi a parcheggio pertinenziali di cui all'Art. 40 e di quelli pubblici ai sensi delle norme tecniche del Piano dei Servizi.
4. L'Amministrazione comunale valuta il corretto inserimento dell'esercizio commerciale rispetto al sistema della viabilità e degli accessi e alla localizzazione degli spazi a parcheggio, pertinenziali e pubblici.
5. Negli atti abilitativi, nonché nei relativi provvedimenti di agibilità, le indicazioni relative alle attività commerciali dovranno essere fornite con riferimento a uno o più delle tipologie di cui all'Art. 35.

Art. 38. Commercio all'ingrosso. Criteri di localizzazione e modalità attuative

1. Le attività di commercio all'ingrosso sono ammesse unicamente nel *Tessuto residenziale diffuso a bassa e media densità*, previo convenzionamento con l'Amministrazione comunale che è chiamata a valutare: il corretto inserimento dell'opera rispetto al sistema della viabilità e degli accessi; la localizzazione degli spazi a parcheggio; l'inserimento paesistico dell'opera; la realizzazione di opere di compensazione ambientale di cui all'Art. 48, ove necessario.

Art. 39. Centri di telefonia in sede fissa. Criteri di localizzazione

1. Ai sensi dell'Art. 98 bis della L.R. 12/05, come modificata dalla L.R. 6/06, la localizzazione delle attività di centri di telefonia in sede fissa è ammessa unicamente nel *Tessuto residenziale diffuso a bassa e media densità*, con la conseguente applicazione dei relativi indici urbanistici.

Art. 40. Parcheggi pertinenziali relativi agli usi commerciali

1. I parcheggi pertinenziali relativi agli spazi ad uso commerciale sono aree o costruzioni, porzioni di aree o di costruzioni, adibiti alla sosta di veicoli al servizio esclusivo di un determinato insediamento commerciale in sede fissa e devono essere di uso comune, ossia destinati a tutti gli utenti della struttura medesima.
2. Le quantità minime previste al presente articolo devono essere obbligatoriamente reperite, oltre che nei casi di cui all'Art. 16 comma 1, anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia senza mutamento di destinazione d'uso e in caso di mutamenti d'uso senza opere.
3. Per le tipologie di *commercio al dettaglio* le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali sono così definite:
 - 50% della SIp per gli Esercizi di vicinato;
 - 100% della SIp per le Medie strutture di vendita.
4. Per gli *esercizi pubblici per la somministrazione di alimenti e bevande* la dotazione minima di parcheggi pertinenziali richiesta è pari al 100% della SIp.
5. Per le attività di *commercio all'ingrosso* con SIp superiore a 150 mq la dotazione minima di parcheggi pertinenziali richiesta è pari al 100% della SIp.
6. Per i *centri di telefonia in sede fissa* la dotazione minima di parcheggi pertinenziali richiesta è pari al 100% della SIp.
7. Le dotazioni previste al presente articolo sono comprensive degli spazi di accesso, di manovra, nonché di quelli destinati al carico e allo scarico delle merci.
8. Per le medie strutture di vendita e per il commercio all'ingrosso i parcheggi devono possibilmente essere ricavati nell'ambito interrato del lotto o comunque in modo da evitare il più possibile la localizzazione di un grande parcheggio a raso.
9. Ulteriori disposizioni in merito ai parcheggi pertinenziali sono definite all'Art. 16 delle presenti norme.
10. La dotazione di parcheggi pubblici relative alle diverse tipologie di attrezzature commerciali è definita nella normativa del Piano dei Servizi.

Art. 41. Impianti di distribuzione di carburante per autotrazione

1. Gli impianti di distribuzione di carburante per autotrazione sono disciplinati dalla legislazione regionale e nazionale vigente in materia.

TITOLO IV. BENI E AREE SOGGETTI A REGIME DI VINCOLO SOVRAORDINATO

Art. 42. Disciplina generale degli ambiti vincolati

1. I beni e le aree sottoposti ad un regime di vincolo, a norma della legislazione vigente e dei piani sovraordinati, sono individuati nelle Tavole R2.
2. Per essi, e per quanto non individuato nella Tavola R2 valgono le disposizioni della legislazione vigente in materia e della normativa di livello sovracomunale e quanto prescritto agli articoli di cui al presente Titolo.
3. Il vincolo che si sovrappone ad ambiti omogenei o tessuti è da intendersi come vincolo superiore.
4. Ai beni e alle aree interessate da un regime di vincolo sono applicabili gli indici di edificabilità territoriale o fondiaria degli ambiti o tessuti su cui ricadono. Eventuali limitazioni alla possibilità di esercitare tale diritto sono previste dalla normativa vigente e nei successivi articoli. In caso di inedificabilità dell'area soggetta a vincolo, l'eventuale edificazione dovrà attestarsi al limite della fascia di rispetto che costituisce allineamento di piano ed essere realizzata su aree contigue aventi la stessa destinazione e non vincolate.

Art. 43. Vincoli di tutela dei beni culturali e paesaggistici

1. I beni culturali e paesaggistici vincolati a norma della legislazione vigente nel Comune di Vercana sono:
 - a) gli *edifici pubblici con più di 50 anni* (ai sensi del D.lgs 42/2004, artt. 10 e 12);
 - b) il *territorio contermina al Lago di Como* - Fascia di 300 m. dalla linea di battigia (ai sensi del D.lgs 42/2004, art.142, comma 1 lettera b));
 - c) i *fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde* - fascia di 150 m. (ai sensi del D.lgs 42/2004, art. 142, comma 1 lettera c));
 - d) i *territori alpini oltre i 1.600 metri s.l.m.* (ai sensi del D.lgs 42/2004, art.142, comma 1 lettera d));
 - e) i *territori coperti da boschi* individuati secondo i criteri di cui alla L.R. 27/2004 (ai sensi del D.lgs 42/2004 art. 142 comma 1 lettera g));
 - f) la *Zona di rilevanza ambientale* individuata dal PTCP della Provincia di Como (ai sensi della L.R. 86/83, art. 25).
2. I beni culturali e paesaggistici vincolati ai sensi di atti di pianificazione sovracomunale sono:
 - a) le aree appartenenti alla *rete ecologica provinciale*, così come rettificata dal presente Piano, per le quali si applica la disciplina di cui all'art. 11 delle NTA del PTCP della Provincia di Como;

- b) *l'ambito di elevata naturalità*, corrispondente al territorio comunale al di sopra del 1000 m.s.l.m., riconosciuto dal Piano Paesaggistico Regionale (PPR), per il quale si applica la disciplina di cui all'art. 17 della Normativa del PPR;
- c) *l'area a rischio archeologico* relativa al tracciato dell'Antica Strada Regina, per la quale si applicano le indicazioni contenute nel documento "Linee guida per la progettazione paesaggistica delle infrastrutture della mobilità", oltre a quanto previsto dall'Art. 28 comma 2 delle presente norme in merito agli aspetti paesaggistici.

Art. 44. Vincoli di difesa del suolo

1. Le aree soggette a vincoli di difesa del suolo sono disciplinate dalle Norme geologiche di Piano.

Art. 45. Vincoli amministrativi. Disciplina generale

1. Definizione

Sono i vincoli che comportano limitazioni di vario genere all'edificazione. I vincoli amministrativi nel Comune di Vercana sono:

- a) *Fasce di rispetto delle strade esistenti e di nuova previsione*, ai sensi del Codice della strada e ai sensi delle norme di livello sovracomunale per le strade di progetto in recepimento delle previsioni sovracomunali;
- b) *Fasce di rispetto dei cimiteri*, ai sensi della normativa vigente, per le quali valgono le ulteriori disposizioni di cui alle Norme tecniche del Piano dei Servizi;
- c) *Rispetto dalla linea degli elettrodotti*, da determinare sulla base del DM del 29 maggio 2008 e del documento ad esso allegato.

2. Modalità di intervento

All'interno degli ambiti di rispetto:

- sono vietati gli ampliamenti, la nuova edificazione e gli interventi di demolizione con ricostruzione, salvo per gli usi ammessi dalla legislazione vigente e dalle presenti norme;
- sugli edifici esistenti, fatta eccezione per quelli aventi le destinazioni d'uso conformi alla legislazione vigente e alle presenti norme, sono ammessi unicamente gli interventi fino alla manutenzione straordinaria;
- non sono consentite modifiche di destinazione d'uso, salvo quelle volte agli usi ammessi dalla legislazione vigente e dalle presenti norme.

Art. 46. Vincoli amministrativi. Fasce di rispetto stradali

1. I limiti del centro abitato, approvati dal Consiglio Comunale, determinano le fasce di rispetto della rete stradale esistente e di progetto ai sensi del D.Lgs 285/1992 "*Nuovo codice della strada*" e del relativo Regolamento di Attuazione.
2. Ai fini della determinazione delle fasce di rispetto, tutte le strade esistenti e di progetto sul territorio comunale sono classificate "Strade locali di tipo F", fatta eccezione per la Strada Statale n. 340 Regina e la Strada Provinciale n. 3 per Vercana, le quali sono classificate "Strade extraurbane secondarie di tipo C", e per gli "itinerari ciclo-pedonali di tipo F-bis".
3. Le fasce di rispetto delle strade di progetto in recepimento delle previsioni sovracomunali sono definiti dalle norme di livello sovracomunale.
4. All'interno delle fasce di rispetto stradali sono consentite unicamente le opere e le attrezzature tecnologiche connesse alla rete viaria quali:
 - le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e i relativi impianti (a titolo esemplificativo: le opere stradali comprensive di carreggiate, marciapiedi, banchine; i parcheggi; le opere di verde e di arredo stradale; i percorsi pedonali e le piste ciclabili)
 - gli impianti di distribuzione del carburante e servizi connessi, di cui all'Art. 41, e servizi connessi, quali impianti di manutenzione e lavaggio degli autoveicoli, fatta eccezione per le aree e fasce interne agli ambiti di rete ecologica del PTCP, all'"*Ambito agricolo di valore paesistico*" e alle "*Aree di valorizzazione e riqualificazione paesistico-ambientale ed ecologica*";
 - le opere di ambientazione dell'infrastruttura e di mitigazione degli impatti da essa generati;
 - le cabine Enel.
5. In caso di demolizione con ricostruzione di fabbricati a ridosso delle infrastrutture della mobilità a condizione, la ricostruzione deve essere arretrata della distanza minima prevista dalle presenti norme.
6. Potranno essere autorizzate costruzioni completamente interrato qualora subordinate ad atto unilaterale d'obbligo, regolarmente trascritto nei registri immobiliari, da allegare alla richiesta del rilascio del titolo abilitativo, con il quale il richiedente si impegna a demolire l'opera realizzata a proprie spese qualora ciò si renda necessario a insindacabile giudizio dell'Amministrazione comunale o dell'Ente proprietario della strada.

TITOLO V. TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO

Art. 47. Compatibilità degli interventi con gli elementi di valore ambientale, paesaggistici e storico - culturale

1. Il Piano delle Regole persegue gli obiettivi della tutela e della valorizzazione degli elementi di valore ambientale, paesaggistico e storico - culturale presenti sul territorio comunale.
2. In materia ambientale e di valutazione di impatto ambientale trovano applicazione le disposizioni normative vigenti in materia. In caso di interferenza o sovrapposizione della disciplina del presente Capo con norme sovraordinate, prevalgono le seconde.
3. In particolare, i progetti comportanti trasformazione edilizia ed urbanistica:
 - a) devono uniformarsi ai dettami della D.G.R. n. 8/2121 del 15 marzo 2006 "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12", ed alle norme settoriali vigenti in materia di paesaggio e ambiente;
 - b) sono soggetti all' "esame paesistico dei progetti" secondo quanto specificato nella Parte IV delle NTA del *Piano Paesaggistico Regionale*, approvato con DCR n. VIII/951 del 19/01/2010;
 - c) devono rispettare le prescrizioni di cui agli articoli 17 e 19 delle NTA del *Piano Paesaggistico Regionale*;
 - d) devono essere compatibili con quanto stabilito con D.G.R. n. VII/10323, nella seduta del 16.09.2002 "Comune di Vercana (CO). Proposta di modifiche d'ufficio della Variante al Vigente PRG. Deliberazione consiliare n. 4 del 22 gennaio 2001", in merito alla tutela dei paesaggi di monte e di versante.
4. Ulteriori disposizioni in merito alla tutela degli elementi architettonici e alla morfologia degli interventi saranno oggetto di aggiornamento del Regolamento Edilizio vigente.
5. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica, ove ammessi, che ricadono negli ambiti ricompresi in classe di sensibilità paesistica "molto elevata" ed "elevata", di cui alla Tavola D2 del Documento di Piano, devono contenere una *verifica di compatibilità urbanistico - ambientale* che presenti i contenuti di seguito elencati:
 - un'analisi ambientale preliminare, volta alla conoscenza e descrizione delle componenti paesistiche e naturalistiche dei luoghi e del loro stato di conservazione o alterazione;
 - la valutazione degli effetti sulle componenti ambientali e paesistiche generati dagli interventi previsti, sulla base delle risultanze dell'analisi ambientale e della natura degli interventi trasformativi;
 - la previsione di interventi di carattere ambientale, ove ritenuto necessario dall'Amministrazione comunale.

6. La verifica di compatibilità urbanistico - ambientale di cui al comma 5 deve essere commisurata, per dettaglio e approfondimento, all'ampiezza e al valore ambientale dei luoghi, nonché alla rilevanza degli interventi.
7. Gli interventi di cui al comma 5 sono sottoposti a specifico esame da parte della *Commissione per il Paesaggio*, costituita ai sensi dell'Art. 81 della LR 12/05, che si esprimerà mediante dettagliato parere vincolante.

Art. 48. Opere di compensazione ambientale

1. Sono considerate opere di compensazione ambientale ai fini delle presenti norme:
 - le opere di ingegneria naturalistica con funzioni ecologiche, idrogeologiche ed estetico – paesaggistiche, come definite dalla “Direttiva sui criteri per l'attuazione degli interventi di ingegneria naturalistica” della DGR 29 febbraio 2000, n. VI/48740;
 - gli interventi che concorrono all'arricchimento delle componenti stabili del paesaggio, quali alberature di riva e di bordo campo o fasce boscate;
 - gli interventi volti a migliorare la qualità degli habitat naturali e della rete ecologica e alla formazione di aree di connessione ecologica tra i diversi ambiti di naturalità;
 - la progettazione e realizzazione di interventi di salvaguardia delle aree boscate, di difesa del suolo e di regimazione delle acque;
 - l'incremento della vegetazione attraverso azioni di rimboschimento;
 - tutte le opere volte alla riduzione degli impatti generati dalle infrastrutture della mobilità e dagli impianti tecnologici rilevanti;
 - eventuali altre opere previste dalla legislazione vigente e dagli strumenti sovraordinati.
2. Gli interventi che, ai sensi delle presenti norme e della normativa sovraordinata, richiedono la realizzazione di opere di compensazione ambientale sono subordinati alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione comunale o alla sottoscrizione di impegnativa unilaterale d'obbligo che ne garantisca la realizzazione contestualmente a quella dell'intervento e l'ultimazione entro la fine dei relativi lavori.

Art. 49. Requisiti bioclimatici, di efficienza energetica e di risparmio idrico

1. Negli edifici di nuova costruzione, pubblici e privati, il fabbisogno energetico deve essere assicurato da fonti energetiche rinnovabili, in misura pari a quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia.

TITOLO VI. NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 50. Edifici in contrasto con il Piano delle Regole

1. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. ed in contrasto con le norme tecniche sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza modifica delle destinazioni d'uso in atto, nonché interventi imposti da leggi nazionali o regionali; ogni altro intervento è consentito solo se finalizzato ad adeguare l'edificio esistente alle norme di zona.

Art. 51. Abrogazioni

1. Le presenti norme di attuazione abrogano e sostituiscono integralmente, dalla data della loro definitiva approvazione, quelle della revisione del Piano Regolatore Generale approvata dalla Regione Lombardia con delibera di Giunta n.° IV/8405 del 22.04.1986 e successive modifiche ed integrazioni.