

PGT 2008

Associazione dei Comuni di
Domaso e Vercana

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE ~~MODIFICATE A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI~~

PROPOSTA DI VARIANTE

Legenda:

testo eliminato
testo aggiunto



Comune di Domaso

Provincia di Como

DATA: **Gennaio 2018**

a cura di:
Ufficio Tecnico Comunale

con la consulenza di:

IL SINDACO
Pietro Angelo Leggeri

IL SEGRETARIO
Anna Maria Guarino

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Geom. Cristian Vassanelli

Adottato con Delibera C.C. n. 6 del 05-02-2010

Controdedotto con Delibera C.C. n. 24 del 25-08-2010

Presa d'atto elaborati modificati con Delibera C.C. n. 31 del 12-11-2010

Controdedotto con Delibera C.C. n. 10 del 15-04-2011

Approvato con Delibera C.C. n. 14 del 22-06-2011

BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 40 del 05-10-2011

VARIANTE

Adottata con Delibera C.C. n. del:

Controdedotta con Delibera C.C. n. del:

Approvata con Delibera C.C. n. del:

STUDIOQUATTRO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
INTERNI



ARCHITETTI
Enzo Bonazzola
Luigi Conca
Silvano Molinetti

23022 **Chiavenna** (SO)
P.zza Bertacchi, 6
Tel. 0343.32835
Fax 0343.35257
E-mail: infoch@studioquattro.it
Pec: studioquattro@pec.net

22015 **Gravedona ed Uniti** (CO)
Viale Stampa, 4
Tel. 0344.85769
Fax 0344.89240
E-mail: infogr@studioquattro.it
Pec: studioquattro@pec.net

P.IVA 00145020145

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 Domaso definisce, in particolare:

- gli obiettivi e i criteri generali per il Comune di Domaso;
- 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 consulti in tal senso la Tavola R.1 oppure la Tavola 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 la Tavola R.2 (scala 1:5.000), oppure la Tavola 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:

- La Tavola R.1 rappresenta, in scala 1: 5.000, la suddivisione del territorio comunale in ambiti o tessuti, fornendone un inquadramento generale.
- La Tavola R.2 rappresenta, 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.
- La Tavola R.3 rappresenta, in scala di maggior dettaglio (1: 2.000), la suddivisione in ambiti o tessuti del territorio urbanizzato, sovrapposta al sistema dei vincoli amministrativi.

INDICE

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	17
Art. 10. Destinazioni d'uso	17
Capo III. Modalità di attuazione del Piano delle Regole	20
Art. 11. Strumenti e modalità di attuazione del Piano	20
Art. 12. Modifica delle destinazioni d'uso	20
Art. 13. Utilizzo dei diritti edificatori e rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi	21
Art. 14. Incrementi edificatori ammessi	22
Capo IV. Disposizioni generali	25
Art. 15. Criteri di accessibilità agli insediamenti	25
Art. 16. Parcheggi pertinenziali	25
Art. 17. Manufatti accessori e piscine	27
Art. 17 bis. Impianti tecnologici	29
TITOLO I. CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE.....	31
Capo I. Classificazione del territorio comunale	31
Art. 18. Ambiti territoriali omogenei	31
Capo II. Tessuto consolidato	32
Art. 19. Tessuto consolidato	32
Art. 20. Nuclei di antica formazione	32
Art. 21. Tessuto urbano di recente formazione	34
Art. 22. Tessuto a prevalente carattere residenziale	34
Art. 23. Tessuto residenziale diffuso a bassa e media densità	36
Art. 24. Tessuto residenziale a lago	37
Art. 25. Tessuto residenziale aperto di versante	37
Art. 26. Tessuto a prevalente carattere turistico – ricettivo	38
Art. 27. Tessuto per strutture ricettive alberghiere	38
Art. 28. Tessuto per strutture ricettive all'aria aperta	40
Art. 29. Tessuto a prevalente carattere produttivo	42
Capo III. Aree destinate all'agricoltura	45
Art. 30. Ambito agricolo di valore paesistico	45
Capo IV. Ambiti di valorizzazione e riqualificazione paesistico- ambientale ed ecologica	47
Art. 31. Disciplina generale	47
Art. 32. Edifici di pregio storico-architettonico	47
Art. 33. Giardini e aree verdi di interesse storico-culturale	48

Art. 34.	Aree adibite a verde privato.....	49
Art. 35.	Aree della sponda lacuale	50
Art. 36.	Ambito non urbanizzato di monte	50
Art. 36 bis.	Elementi di valore storico-paesistico	51
Capo V.	Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica	53
Art. 37.	Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica.....	53
Capo VI.	Elementi strutturanti il territorio	54
Art. 38.	Ambito delle infrastrutture della mobilità.....	54
Art. 39.	Elementi idrici	55
Capo VII.	Aree disciplinate dagli altri atti del P.G.T.....	56
Art. 40.	Aree disciplinate dal Piano dei Servizi.....	56
Art. 41.	Aree di trasformazione previste dal Documento di Piano	56
TITOLO II.	DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE ATTIVITÀ COMMERCIALI	57
Art. 42.	Disposizioni generali per le attività commerciali	57
Art. 43.	Commercio al dettaglio. Tipologie delle strutture di vendita.....	57
Art. 44.	Commercio al dettaglio. Criteri di localizzazione	57
Art. 45.	Commercio al dettaglio. Interventi consentiti e modalità attuative	58
Art. 46.	Commercio al dettaglio. Forme di incentivazione per gli esercizi di vicinato	58
Art. 47.	Commercio all'ingrosso. Criteri di localizzazione e modalità attuative	59
Art. 48.	Centri di telefonia in sede fissa. Criteri di localizzazione.....	59
Art. 49.	Parcheggi pertinenziali relativi agli usi commerciali	59
Art. 50.	Impianti di distribuzione di carburante per autotrazione.....	60
TITOLO III.	BENI E AREE SOGGETTI A REGIME DI VINCOLO SOVRAORDINATO	61
Art. 51.	Disciplina generale degli ambiti vincolati	61
Art. 52.	Vincoli di tutela dei beni culturali, paesaggistici e ambientali	61
Art. 53.	Vincoli di difesa del suolo	62
Art. 54.	Vincoli amministrativi. Disciplina generale	62
Art. 55.	Vincoli amministrativi. Fasce di rispetto stradali	63
TITOLO IV.	TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO.....	64
Art. 56.	Compatibilità degli interventi con gli elementi di valore ambientale, paesaggistici e storico - culturale	64
Art. 57.	Opere di compensazione ambientale	64
Art. 58.	Requisiti bioclimatici, di efficienza energetica e di risparmio idrico	65
TITOLO V.	NORME FINALI E TRANSITORIE	66
Art. 59.	Edifici in contrasto con il Piano delle Regole.....	66
Art. 60.	Abrogazioni.....	66

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 Domaso, 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 Domaso è costituito dai seguenti elaborati aventi *valore prescrittivo*:
 - a) Norme tecniche di attuazione;
 - b) Elaborati grafici:
 - Tavola R.1: Classificazione del territorio comunale (scala 1: 5.000)
 - Tavola R.2: Vincoli di difesa del suolo, amministrativi e di tutela e salvaguardia (scala 1: 5.000)
 - Tavola R.3: Classificazione del territorio urbanizzato (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 T9b: Carta della fattibilità (scala 1: 2.500);
 - 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 **o destinate all'allargamento o alla rettifica di strade esistenti pubbliche o di altri spazi pubblici;**
- 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 anteriormente al 1° settembre 1967, l'area di pertinenza corrisponde a quella dell'intera particella catastale alla data di adozione del P.G.T. su cui insistono.

Un'area di pertinenza si definisce satura quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il massimo della SIp 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 essenze arboree autoctone 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.

Può essere computata quale Svp l'area destinata a parcheggi o spazi di manovra, qualora la soluzione progettuale sia volta a garantire un livello di permeabilità del suolo sufficiente a consentire lo smaltimento in ambito locale delle acque meteoriche attraverso prati armati o comunque con soluzioni tecniche tali da aumentare la capacità drenante del terreno.

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 e/o seminterrati, qualora:
 - abbiano un'altezza netta interna non superiore a ml. 2,40, o ml. 3,50 nel solo caso di superfici destinate a autorimesse e box, comprese quelle di accesso e manovra;
 - abbiano l'intradosso di copertura emergente fuori terra in misura massima inferiore a metri 1,00 misurata a partire dal terreno originario e siano destinati ad ambienti di servizio annessi alla residenza (cantine, lavanderie, locali di sgombero, ecc.);
- i sottotetti e le soffitte con altezza media ponderale inferiore a metri 2,30;
- terrazzi, balconi, logge e pensiline, con aperture verticali almeno su un lato;

- i portici ad uso privato nel limite del 20% della SIp esistente e/o di progetto;
- i portici asserviti ad uso pubblico;
- 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. e nel limite del 10% della Sc;
- le superfici delle scale e dei vani corsa degli impianti di sollevamento e dei relativi disimpegni, nel limite dei minimi funzionali, se racchiusi in propri corpi edilizi chiusi, nonché le superfici dei vani corsa degli impianti di sollevamento per la parte che fuoriesce dalla copertura dell'edificio;
- 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;
- 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.

Nella verifica della SLP si tiene conto delle eventuali disposizioni specifiche dettate da norme vigenti in materia per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo-acustica o di inerzia termica.

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, 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, sporti di gronda, elementi decorativi e simili, se aventi, rispetto al filo esterno del muro perimetrale, una sporgenza massima di metri 2,00. Oltre tale limite, la parte eccedente verrà computata nella *Sc*.

Nella verifica della *SC* si tiene conto delle eventuali disposizioni specifiche dettate da norme vigenti in materia per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo-acustica o di inerzia termica.

5. *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 inferiori al 40%, la quota più alta del piano d'imposta della copertura;
- per tetti con pendenze uguali e superiori al 40%, la quota al colmo della copertura;
- per tetti piani la quota all'intradosso delle strutture di copertura;
- per i fabbricati a prevalente uso produttivo con copertura piana o inclinata, la quota all'imposta delle 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 spiccatto più bassa tra quelle delle facciate dell'edificio riferite al profilo naturale del terreno o al profilo sistemato se più basso;
- qualora a confine esistano terreni il cui profilo è posto ad una quota superiore o sia prevista l'alterazione del profilo del terreno di proprietà, dalla quota del terreno sistemato nel limite di un metro e mezzo dal profilo naturale del terreno.

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.

Nella verifica della H si tiene conto delle eventuali disposizioni specifiche dettate da norme vigenti in materia per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo-acustica o di inerzia termica.

6. NP – *Numero massimo di piani*: si intende il numero massimo di piani consentiti per ciascun tessuto di cui al TITOLO I, 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 2,30, salvo i sottotetti recuperati ai fini abitativi ai sensi della L.R. 12/05.

7. 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.

La norma vale anche in caso di ampliamento di edifici esistenti (anche per la formazione di accessori posti in aderenza al fabbricato principale, ai sensi dell'art. 17).

8. V – *Volume* (mc): è il prodotto della Slp di ogni piano per l'altezza reale d'interpiano, salvo i seguenti casi:

- per l'ultimo piano agibile o abitabile in cui l'altezza è calcolata all'intradosso;
- per edifici ad uso diverso dal produttivo, per cui l'altezza è misurata al punto medio ponderale della copertura inclinata, in caso il soffitto sia inclinato;
- per edifici ad uso produttivo, per cui l'altezza è misurata all'imposta delle strutture di copertura, se questa è inclinata, o all'intradosso delle strutture di copertura, se questa è piana.

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

Il V esistente è calcolato *vuoto per pieno* esclusa la parte oggetto di eventuale ampliamento.

Per volume *vuoto per pieno* s'intende l'involucro esterno dell'edificio comprensivo di tutti i piani fuori terra, compresi quelli di sottotetto, ad esclusione di:

- logge e terrazzo coperti, sporti e balconi;
- portici e passaggi pubblici e privati;
- volumi tecnici (a titolo esemplificativo quelli riportati nella circolare del Ministero LL.PP. n. 2474 del 31/01/1973);
- solaio di copertura.

Nella verifica del V si tiene conto delle eventuali disposizioni specifiche dettate da norme vigenti in materia per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo-acustica o di inerzia termica.

9. 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. 2,00 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.

Nella verifica della Df si tiene conto delle eventuali disposizioni specifiche dettate da norme vigenti in materia per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo-acustica o di inerzia termica.

10. 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. 2,00.

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

Sono consentite distanze inferiori o costruzione di fabbricati sul confine di proprietà in caso di stipula di convenzione tra proprietà confinanti registrata e trascritta nei registri immobiliari, che garantiscano la distanza di ml 10,00 tra fabbricati, come sopra calcolata.

La distanza minima di ml. 5,00 va rispettata ~~per i riporti di terra anche funzionali a sopraelevare la quota di imposta del fabbricato~~ anche per i locali seminterrati emergenti dal piano del terreno originario salvo diversi accordi con i vicini da stabilire mediante stipula di convenzione da allegare agli atti senza obbligo di registrazione e trascrizione.

La realizzazione di terrapieni volti a sopraelevare il piano di campagna originario è ammessa in base alle seguenti distanze minime:

- a) Terrapieno sostenuto entro strutture di sostegno appositamente predisposte: Dc minima di 1,50 ml. (nel rispetto del Codice Civile art. 873) calcolata dal filo esterno della struttura di sostegno (art. 873 cc), salvo diversi accordi con i vicini da stabilire mediante stipula di convenzione da allegare agli atti senza obbligo di registrazione e trascrizione;
- b) Terrapieno con parte terminale a scarpata naturale senza opere di sostegno: Dc minima di ml. 1,50 (nel rispetto del Codice Civile art. 873) calcolata dal piede della scarpata del terrapieno al confine, salvo diversi accordi con i vicini da stabilire mediante stipula di convenzione da allegare agli atti senza obbligo di registrazione e trascrizione;

Qualora a confine esistano terreni il cui profilo è posto ad una quota superiore è possibile realizzare riporti di terra a confine con alterazione del profilo naturale del terreno fino alla quota del terreno limitrofo, senza obbligo di convenzione, e comunque nel limite massimo di 1,5 mt di riporto.

Nella verifica della Dc si tiene conto delle eventuali disposizioni specifiche dettate da norme vigenti in materia per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo-acustica o di inerzia termica.

11. 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. 2,00. In presenza di parcheggi ad uso pubblico in fregio alla viabilità esistente o di progetto ⁱ, 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 salvo lungo il tratto della SS 340 all'interno del centro abitato, ove la distanza minima è fissata in ml. 7,50.

Potranno essere autorizzate in deroga costruzioni (ivi comprese le piscine non sporgenti dal profilo di campagna originario di cui all'art. 17) completamente interrato subordinatamente alla presentazione di 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. In tal caso dovranno comunque essere rispettate le prescrizioni del Piano dei Servizi.

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.

Nella verifica della Ds si tiene conto delle eventuali disposizioni specifiche dettate da norme vigenti in materia per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo-acustica o di inerzia termica.

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.)~~ alberghi o hotel, residenze turistico-alberghiere (R.T.A.), alberghi diffusi, condhotel, come definiti dalla ~~L.R. n. 15 del 16 luglio 2007, Titolo III, Capo I~~ L.R. 1° ottobre 2015, n. 27, Titolo III, Capo II;
- strutture ricettive ~~extr~~ non alberghiere: ~~case ed appartamenti per vacanze (C.A.V.), Bed & Breakfast (B&B), case per ferie, ostelli, affittacamere, rifugi, bivacchi~~ ostelli per la gioventù; case e appartamenti per vacanze (C.A.V.); foresterie lombarde; locande; Bed & Breakfast (B&B); rifugi alpinistici ed escursionistici, come definiti dalla ~~L.R. n. 15 del 16 luglio 2007, Titolo III, Capo II~~ L.R. 1° ottobre 2015, n. 27, Titolo III, Capo III;
- ~~strutture~~ aziende o attività ricettive all'aria aperta: ~~campeggi, villaggi turistici~~ villaggi turistici, campeggi e aree di sosta, come definiti dalla ~~L.R. n. 15 del 16 luglio 2007, Titolo III, Capo III~~ L.R. 1° ottobre 2015, n. 27, Titolo III, Capo V.

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.~~ Legge Regionale 2 febbraio 2010, n. 6;
- 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~~ direzionali

- 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 che prevedono l'accesso diretto del pubblico; a titolo indicativo sono comprese: le attività di acconciatore, estetista, centri di abbronzatura, laboratori di lavorazione di prodotti di gastronomia, riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, **piadinerie**, **pizzerie d'asporto**, 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 (o rurali)

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 rurali) 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, nel combinato disposto con gli artt. 6 e 6-bis del D.P.R. 380/2001 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~~, segnalazione certificata di inizio attività e CILA*, 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~~ Segnalazione certificata di inizio attività e CILA, salvo quanto specificatamente disposto dalle norme e dagli elaborati del P.G.T., nonché dalla legislazione vigente.
3. Gli interventi edilizi sono definiti dalla normativa vigente in materia.
4. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono sempre attuabili con modalità indiretta.
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. 45.
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 volumetria esistente alla data di adozione del presente P.G.T., così come definita all'Art. 8, nel rispetto dei contenuti di cui al TITOLO I delle presenti norme.
2. Per la verifica degli indici di edificazione di pertinenza di un lotto si tiene conto anche degli edifici esistenti, fatto salvo quanto stabilito dal precedente art. 7, comma 3.
3. La richiesta di atti abilitativi **per la realizzazione di nuove costruzioni** 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.
- 5 bis. In considerazione della morfologia del territorio, per la realizzazione di nuove costruzioni in prossimità degli ambiti agricoli di valore paesistico si prescrive la distanza di m. 50, da calcolare dai fabbricati aventi destinazione agricola utilizzati come stalle, ricovero per animali di allevamento e concimaie autorizzate, con più di 10 capi di allevamento ed utilizzati da aziende agricole o da imprenditori agricoli professionali. Per gli ampliamenti valgono le distanze di zona.
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 interrato. 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. 28764 del 24.05.1983) 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* una sola volta nei limiti del 10% del volume massimo esistente calcolato vuoto per pieno 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~~ L'incremento edificatorio di cui al comma 1 non è applicabile nei "Nuclei di antica formazione" e nell'ambito agricolo di valore paesistico. ~~e, in ogni caso, non è cumulabile ad altri incrementi edificatori previsti dalla presente normativa.~~
- 2bis In caso di interventi edilizi di adeguamento funzionale di interi edifici esistenti è ammesso un ulteriore incremento edificatorio *una tantum* una sola volta del 10% del volume massimo esistente calcolato vuoto per pieno, in aggiunta a quanto previsto al precedente comma 1, a condizione che con l'intervento venga raggiunta una riduzione superiore al 10% dell'indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria, richiesti dalla normativa regionale.
- 2ter L'incremento edificatorio di cui al comma 2bis è applicabile nei "Nuclei di antica formazione" solo nell'ambito di interventi di ristrutturazione urbanistica e previo Piano di Recupero e non è applicabile nell'ambito agricolo di valore paesistico.
3. Per gli incrementi edificatori ammessi in specifici ambiti o tessuti si rimanda alla disciplina di cui al TITOLO I.
 4. 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 I, salvo per le aree in cui l'edificazione è limitata dalla presenza di fasce di rispetto inedificabili.
 5. Nell'ambito agricolo di valore paesistico di cui all'art. 30 delle presenti Norme, per gli edifici esistenti e/o le attività dismesse da almeno 5 anni o mai attivate sono consentiti interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente per l'introduzione della funzione residenziale; sono consentite come attività complementari, accessorie o compatibili le attività ricettive non alberghiere, le attività agrituristiche, le attività commerciali esclusivamente per somministrazione di alimenti e bevande, nel rispetto dei seguenti parametri ed indici edilizi:
If max = E' consentito un ampliamento *una tantum*, una sola volta, e comunque non superiore in qualsiasi caso a 100 mc. applicando la seguente formula:
Incremento volumetrico: K/V dove K è un coefficiente convenzionale pari a 40.000 e V è il volume esistente.
E' consentito comunque sempre ed una sola volta, un ampliamento minimo di 40 mc. indipendentemente dal volume esistente.

Il volume esistente è calcolato vuoto per pieno.

L'ampliamento *una tantum* è consentito esclusivamente garantendo all'intero edificio il perseguimento dei livelli minimi di coibentazione termoacustica o di inerzia termica richiesti dalla legge regionale n. 31/2014.

H max = 7,50 m

Per gli interventi di sostituzione edilizia l'altezza dell'edificio in progetto non può superare l'altezza dell'edificio esistente.

NP = 2

Ds min. = 5,00 m (o codice della strada all'esterno del centro abitato)

6. Prescrizioni particolari:

Qualsiasi intervento sull'edificato rurale di cui al comma 5 del presente articolo dovrà avvenire nel rispetto delle tipologie edilizio/architettoniche, dei materiali e del linguaggio architettonico/cromatico tipico dell'architettura agricola locale, eliminando le sovrastrutture e le superfetazioni incoerenti di scarso pregio architettonico / estetico e prive di valore storico. La demolizione e ricostruzione con rispetto o senza rispetto della sagoma e del sedime dell'edificio preesistente è consentita limitatamente agli edifici che risultano privi di particolari e documentati valori storico-estetico e/o che presentano evidenti e significative carenze statiche asseverate da un tecnico abilitato nei termini di legge.

I progetti di recupero dovranno dettagliatamente documentare i sistemi di smaltimento delle acque reflue in conformità alle prescrizioni del regolamento locale d'igiene vigente.

Le acque meteoriche dovranno essere convogliate in vasche di accumulo, disperdendo l'eccedenza nel terreno.

In mancanza di acquedotto pubblico, l'approvvigionamento idrico per usi domestici dovrà essere garantito a cura e spese degli interessati agli interventi edilizi, nei modi consentiti dalle vigenti norme d'igiene.

Per gli interventi su manufatti serviti da strada carrabile deve essere garantita la dotazione minima di parcheggio richiesta delle presenti Norme.

Per gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi, ai sensi dell'art. 63 e seguenti della L.R. n° 12/2005, è ammesso un incremento massimo di 50 cm., in deroga all'altezza massima consentita, dell'altezza di gronda e di colmo e delle linee di pendenza della falda, unicamente al fine di assicurare i parametri di cui all'art. 63 comma 6 della L.R. n° 12/2005, a condizione che venga conseguito un ordinato rispetto degli elementi compositivi ed architettonici dell'edificio anche rispetto agli edifici circostanti ed in armonia con le coperture esistenti del nucleo.

Ai fini dell'ampliamento volumetrico previsto dal presente comma, si intende per "edificio" la particella catastale ad esso riferita ed esistente alla data di adozione del P.G.T.

L'intervento di ampliamento dovrà essere proposto nell'ambito di un progetto unitario che coinvolga l'intero fabbricato, inteso come il corpo di fabbrica complessivo anche se di proprietà diverse.

~~E' espressamente vietato l'utilizzo di questa norma su parti parziali di coperture, anche se le proprietà sottostanti sono diverse.~~

E' consentita la posa in opera di pannelli solari e fotovoltaici sui tetti degli edifici esistenti per la sola dotazione minima richiesta dalle vigenti normative.

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. 57.

Art. 16. Parcheggi pertinenziali

1. Negli interventi che prevedono incrementi delle unità abitative, opere di ristrutturazione edilizia con cambio d'uso, sostituzione edilizia, 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. 49;
 - 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. 49;
 - 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. 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.
5. 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*, questa potrà essere totalmente monetizzata.
 - nella restante parte del territorio comunale potrà essere monetizzata la sola porzione da asservire all'uso pubblico, nelle quantità di cui al precedente comma 3.
6. 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.

7. 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.
8. Le superfici destinate a parcheggio possono essere realizzate anche in forma di autorimessa singola o collettiva, sia fuori terra sia interrata.
9. E' vietato eliminare o ridurre le superfici dei parcheggi pertinenziali, salvo che per la quantità eccedente il minimo prescritto dal presente articolo.
10. E' facoltà dell'Amministrazione comunale valutare le modalità di realizzazione dei parcheggi pertinenziali ad uso pubblico.

Art. 17. Manufatti accessori 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, tettoie, anche se in zona omogenea diversa da quella dell'edificio principale.
2. 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.
 - 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, e comunque ad una distanza inderogabile di ml 10,00; per il calcolo della distanza, in questo caso, non si applica il metodo di misurazione radiale.
 - Df rispetto ad altre proprietà: minimo metri 10,00.
 - Dc: minimo a metri 5,00.
3. La costruzione o l'installazione dei manufatti accessori 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 **adeguato titolo abilitativo. Permesso di costruire o Denuncia di inizio attività.**
4. La costruzione di *manufatti accessori* ad uso autorimesse private è ammessa anche in

deroga a quanto stabilito dal precedente comma 2, ma nel rispetto delle seguenti modalità:

- Siano pertinenziali a edifici esistenti ad uso prevalentemente residenziale che ne risultino sprovvisti alla data di adozione del P.G.T. o non soddisfino i minimi di legge e siano ad essi legati con atto di vincolo debitamente registrato e trascritto.
- 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 10% della Slp del fabbricato a cui sono legate e, comunque, di misura minima di 15 mq. e massima di mq. 60.
- Utilizzo di materiali diversi da lamiera o altri materiali non coerenti con il contesto.
- Arretramento dagli spazi pubblici di almeno ml. 5,00.
- Df: minimo metri 10,00.
- Dc: minimo a metri 1,50.

4bis La costruzione di *manufatti accessori completamente interrati* è ammessa anche in deroga a quanto stabilito dal precedente comma 2, ma nel rispetto delle seguenti modalità:

- Siano pertinenziali a edifici esistenti ad uso prevalentemente residenziale (o recuperati a tale destinazione funzionale);
- Siano posti sotto il profilo naturale del terreno e siano coperti con almeno 40 cm di terra da coltivo;
- Altezza interna massima di metri 2,40 misurata all'intradosso del solaio di copertura;
- Superficie coperta non superiore al 20% della Slp del fabbricato a cui sono legate e, comunque, di misura minima di 15 mq. e massima di mq. 60;
- Utilizzo di materiali edilizi coerenti con il contesto;
- Arretramento dagli spazi pubblici di almeno ml. 5,00, fatto salvo l'art. 8, comma 11;
- Df rispetto ad altre proprietà: secondo le norme del Codice Civile;
- Dc: minimo a metri 1,50.

4ter E' consentita la realizzazione, ai sensi dell'art. 62 comma 1bis della L.R. n. 12/2005, di *edifici di piccole dimensioni* non soggetti alle disposizioni del Titolo III della L.R. n. 12/2005 assentiti esclusivamente ai fini di manutenzione del territorio rurale-boschivo, previa presentazione al Comune del relativo atto di impegno e vincolo, da trascriversi a cura e spese del proponente, aventi le seguenti caratteristiche dimensionali e rispettare le seguenti prescrizioni:

- Distanze minime Ds, Df, Dc: quelle previste dalle presenti Norme per la aree agricole;
- Superficie coperta massima pari al 5% della superficie del lotto di proprietà sul quale è prevista la realizzazione dell'intervento con una misura minima di 15 mq. e massima di mq. 60;
- 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.

- Nel caso di intervento completamente interrato si applicano le Norme riportate al precedente comma 4bis;
- L'intervento deve tutelare la conformazione morfologica dei versanti e la particolare organizzazione agraria caratterizzata da balze e terrazzamenti, conservando i valori di naturalità del sito in cui è previsto l'intervento;
- I paramenti esterni delle facciate devono essere intonacati al civile e tinteggiati con pitture traspiranti ai silicati o a base calce solamente con colori rientranti nelle cromie riconducibili alla tradizione locale, da campionarsi in loco prima dell'esecuzione dei lavori, oppure eseguiti con rivestimenti in pietra, con finitura a vista o raso pietra, o in legno; è ammessa una soluzione mista tra le tre tipologie di finitura.

Le coperture devono essere eseguite a falda con disegno semplice (a capanna o padiglione regolare) e con manto in laterizio naturale (coppi o tegole marsigliesi) o in piote locali.

Le strutture portanti a vista a porticato devono essere eseguite il legno tinteggiato colore naturale.

I manufatti di piccole dimensioni dovranno integrarsi con il contesto localizzandosi nella parte del lotto in cui risultano di minor impatto. Dove possibile dovranno essere interrati o parzialmente interrati. Le sistemazioni esterne per l'accessibilità al piccolo manufatto dovranno interessare minime superfici di suolo agricolo.

Al proponente la richiesta di titolo abilitativo è consentita la costruzione di un edificio di piccole dimensioni una sola volta e su un solo lotto; nel caso di lotti in comproprietà il vincolo di edificazione di cui al punto precedente è esteso a tutti i comproprietari.

5. Non è ammessa la realizzazione di manufatti accessori nelle aree interessate dagli ambiti di rete ecologica del PTCP, così come individuati nella Tavola R.2 "*Vincoli di difesa del suolo, amministrativi e di tutela e salvaguardia*" (in scala 1:5.000), fatta salva la possibilità di realizzazione degli accessori completamente interrati di cui al precedente comma 4bis e di edifici di piccole dimensioni di cui al precedente comma 4ter;
6. Le *piscine* all'aperto non sono computabili a fini del calcolo della superficie lorda di pavimento (Slp), del volume (V) e della superficie coperta (Sc).
7. 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.
8. La realizzazione di piscine all'aperto è subordinata al rilascio di idoneo titolo abilitativo ed alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione.

Art. 17 bis. Impianti tecnologici

1. Si definiscono cabine elettriche i fabbricati delle cabine secondarie di trasformazione dell'energia elettrica.

2. 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.
3. Le cabine dovranno essere demolite all'atto della definitiva disattivazione.
4. Su tutto il territorio comunale è vietata l'installazione di stazioni radio base.

TITOLO I. 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. Tessuto consolidato

1. Il tessuto consolidato comprende i seguenti tessuti edilizi:
 - a) *Nuclei di antica formazione*;
 - b) *Tessuto urbano di recente formazione*, al cui interno sono riconosciuti differenti tessuti edilizi e urbani in ragione della localizzazione, delle caratteristiche morfologiche e delle destinazioni funzionali prevalenti.

Art. 20. 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:

- *Domaso*;
- *Gaggio*;
- *Pozzolo*;
- *San Silvestro*.

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, ammesse nel limite massimo del 40% della Slp complessiva, fatta salva la possibilità di destinare l'intero piano terreno a detta funzione:
 - usi turistici e ricettivi;
 - usi commerciali ai sensi del TITOLO II 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 II 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

L'Amministrazione comunale predisporrà lo *Studio di dettaglio dei nuclei di antica formazione* che sarà parte integrante del Piano delle Regole, al fine di precisare:

- per ogni singolo edificio, il valore storico-architettonico, gli interventi ammessi e le modalità di intervento;
- la disciplina per la conservazione degli spazi liberi;
- le modalità di presentazione dei progetti;
- eventuali incentivi per il recupero edilizio.

Fino all'approvazione dello *Studio di dettaglio dei nuclei di antica formazione*, non sono consentiti:

- la ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, salvo il caso di edifici in motivato degrado statico e funzionale, accertato con perizia anche in corso d'opera;
- il recupero dei sottotetti con soprizzo della linea di gronda e di colmo e con modifica della pendenza della falda di copertura;
- l'ampliamento del volume esistente;
- la nuova edificazione;
- la ristrutturazione urbanistica, fatto salvo in caso di uno o più edifici facenti parte di un ampio comparto in motivato degrado statico e funzionale, accertato con perizia, ove è possibile provvedere alla ristrutturazione urbanistica (anche con demolizione e ricostruzione, aumento volumetrico, modifica di sagoma e disegno del lotto, riqualificazione energetica) previa approvazione di Piano di Recupero ai sensi dell'art. 28 della L. 457/78 e s.m.i., e previo miglioramento della dotazione di servizi esistente da valutarsi a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale.

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.

Non è mai ammessa:

- la realizzazione di nuovi manufatti accessori di cui al comma 2 dell'art. 17 ~~„salvo le autorimesse private al piano terra degli edifici o interrati.~~
- la posa di pannelli solari fotovoltaici.

È ammessa la posa di pannelli solari termici unicamente previo parere obbligatorio e vincolante della *Commissione per il Paesaggio*.

Art. 21. Tessuto urbano di recente formazione

1. Il Tessuto urbano di recente formazione è costituito dalle parti urbane del territorio comunale insediatosi secondo regole di impianto definite, anche nel rapporto con gli spazi pubblici, da strumenti urbanistici, regolamenti edilizi e piani urbanistici esecutivi.
2. Il tessuto urbano di recente formazione comprende:
 - a) *il tessuto a prevalente carattere residenziale;*
 - b) *il tessuto a prevalente carattere turistico – ricettivo;*
 - c) *il tessuto a prevalente carattere produttivo.*
3. Il Piano delle Regole finalizza gli interventi edilizi e urbanistici:
 - al mantenimento della qualità dell'edilizia residenziale;
 - all'integrazione della dotazione di spazi pubblici;
 - alla valorizzazione delle attività turistico - ricettive esistenti;
 - all'insediamento di nuove attività, ove compatibili e complementari con le funzioni presenti all'intorno, al fine di favorire la diffusione del mix funzionale.
4. La definizione e la disciplina dei diversi tessuti è contenuta negli articoli successivi del presente Capo.
5. *All'interno del tessuto urbano di recente formazione è ammessa la realizzazione di manufatti accessori ai sensi dell'art. 17 delle presenti Norme.*

Art. 22. Tessuto a prevalente carattere residenziale

1. Definizione e finalità

Definisce il tessuto ad uso abitativo, per il quale 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 e di ottimizzazione del rapporto tra parti costruite e spazi di uso pubblico.

In particolare, il Piano delle Regole finalizza gli interventi alla salvaguardia degli elementi di interesse dal punto di vista culturale, tipologico ed ambientale e alla conservazione dei

caratteri unitari degli insediamenti. Intende inoltre favorire la diffusione di strutture turistiche, commerciali di vicinato e di servizio integrate con gli usi residenziali nonché una migliore relazione tra i nuovi insediamenti e gli spazi pubblici prospicienti, da una parte, e il territorio extraurbano, dall'altra.

Il Piano delle Regole individua all'interno del tessuto urbano a prevalente carattere residenziale i seguenti ambiti, classificati in base alle differenti caratteristiche morfologiche:

- a) *Tessuto residenziale diffuso a bassa e media densità;*
- b) *Tessuto residenziale a lago;*
- c) *Tessuto residenziale aperto di versante.*

I Tessuti 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, salvo quanto ulteriormente specificato per i diversi tessuti:
 - usi turistici e ricettivi limitatamente alle strutture ricettive extralberghiere;
 - usi commerciali ai sensi del TITOLO II delle presenti norme: commercio al dettaglio nei limiti di cui all'Art. 44, esercizi pubblici per la somministrazione di alimenti e bevande;
 - usi terziari.
- Destinazioni d'uso non ammesse:
 - usi commerciali ai sensi del TITOLO II delle presenti norme: commercio al dettaglio ai sensi dell'Art. 44; 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, eccetto l'artigianato di servizio;
 - usi agricoli.

3. Modalità di intervento

Nel *Tessuto a prevalente carattere residenziale* sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio previsti dalla legislazione vigente.

Sugli edifici esistenti dovranno in ogni caso essere rispettati:

- l'altezza preesistente per interventi di ristrutturazione edilizia che non prevedono la demolizione e ricostruzione dell'edificio, salvo per i casi di recupero abitativo dei sottotetti per cui vale la disciplina di cui alla L.R. 12/05;
- l'altezza massima definita per i singoli tessuti per interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione dell'edificio.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione 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.

4. 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.

Art. 23. Tessuto residenziale diffuso a bassa e media densità

1. Definizione

Tessuto caratterizzato da edifici residenziali isolati con tipologie edilizie di media e bassa densità a blocco mono o plurifamiliare, a schiera o a torre, collocati prevalentemente al centro del lotto.

2. Indici e limiti di edificabilità

If max	= 1,00 mc/mq
H max	= 8,20 m
NP	= 3
Ic max	= 35% della Sf
Svp min	= 45% della Sf

3. Norme speciali

Ambito soggetto a convenzionamento n. 1:

Il convenzionamento dovrà avere ad oggetto quanto specificato all'Art. 22 comma 4 e, considerata la rilevanza sotto il profilo storico e paesaggistico della coltivazione della vite e dei manufatti ad essa collegati, dovrà prevedere il mantenimento della "leggibilità" dell'impianto descritto unitamente alla conservazione dei terrazzamenti presenti alla data di adozione del PGT all'interno dei due ambiti, per quanto fattibile con l'applicazione dei parametri edificatori di cui al presente articolo.

Ambito soggetto a convenzionamento n. 8:

Il convenzionamento dovrà avere ad oggetto la previsione di realizzazione a carico del richiedente e la cessione gratuita al Comune di n. 28 posti auto, ivi comprese le relative

aree di manovra.

Art. 24. Tessuto residenziale a lago

1. Definizione

Tessuto caratterizzato da edifici residenziali con tipologie edilizie di media e bassa densità, collocati nella parte di territorio compresa tra la strada statale e la sponda del lago.

2. Indici e limiti di edificabilità

If max = 0,80 mc/mq

H max = 7,70 m

NP = 2

Ic max = 25% della Sf

Svp min = 65% della Sf

Larghezza minima fronte complessivo verso lago = non inferiore a ml. 8,00 con esclusione delle sporgenze

Art. 25. Tessuto residenziale aperto di versante

1. Definizione

Identifica le parti edificate ad uso residenziale sorte alle pendici dei versanti montuosi sostanzialmente in continuità con il Tessuto residenziale diffuso a bassa e media densità e gli agglomerati edilizi di recente formazione a ridosso dei Nuclei di antica formazione posti più a monte rispetto all'insediamento principale di Domaso.

Il Piano delle Regole intende far fronte alle esigenze di adeguamento degli edifici esistenti e a quelle di completamento, compatibilmente con l'esigenza di migliorare il disegno del margine edificato verso il territorio di monte.

2. Indici e limiti di edificabilità

If max = 0,80 mc/mq

H max = 7,70 m

NP = 2

Ic max = 40% della Sf

Svp min = 55% della Sf

Larghezza minima fronte complessivo verso lago = non inferiore a ml. 8,00 con esclusione delle sporgenze

Gli interventi ammessi sono soggetti all'esame di impatto paesistico di progetto secondo le "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti", di cui alla D.G.R. 8. novembre 2002 n. 7/II045 e s.m.i. L'Amministrazione comunale, qualora ritenuto opportuno, può richiedere che gli interventi siano accompagnati da opere di compensazione ambientale di cui all'Art. 57.

3. Norme speciali

Ambiti soggetti a convenzionamento in località Pozzolo:

Al fine dell'adeguamento della sede stradale principale, le singole convenzioni dovranno avere ad oggetto la cessione di una fascia lungo tutto il margine verso strada dell'area soggetta a convenzionamento, per un'ampiezza minima di 2 metri o comunque per l'ampiezza necessaria al raggiungimento di un calibro stradale pari a 5 metri di larghezza, che dovrà essere garantito per tutto il tratto stradale oggetto di adeguamento; qualora tale calibro sia già raggiunto, l'area di cessione minima sarà da destinare alla sosta dei veicoli.

Ambito soggetto a convenzionamento n. 2:

Il convenzionamento dovrà avere ad oggetto, oltre a quanto specificato al punto precedente, la concentrazione dell'edificazione sulla porzione dell'ambito racchiusa nell'ansa della strada comunale, al fine di evitare la "saldatura" tra l'urbanizzato di Pozzolo e quello di Domaso.

Art. 26. Tessuto a prevalente carattere turistico – ricettivo

1. Definizione e finalità

Il Tessuto a prevalente carattere turistico - ricettivo è costituito da parti del territorio urbanizzato caratterizzate dalla presenza di strutture collegate all'attività turistica, quali residenze per turisti, alberghi, campeggi, ristoranti e si caratterizza per la concentrazione delle presenze turistiche in determinati periodi dell'anno.

Al suo interno, il Piano delle Regole individua i seguenti ambiti:

- a) *Tessuto per strutture ricettive alberghiere;*
- b) *Tessuto per strutture ricettive all'aria aperta;*

Il Piano delle Regole persegue la valorizzazione turistico – ricettiva del territorio, compatibilmente con le funzioni residenziali esistenti all'intorno e con il contesto ambientale.

2. Modalità di intervento

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

Art. 27. Tessuto per strutture ricettive alberghiere

1. Definizione

E' costituito da parti del territorio su cui insistono o sono previste strutture a servizio del turismo, quali alberghi, residenze turistiche alberghiere (R.T.A.), ristoranti.

2. Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso principali:

- usi turistico – ricettivi limitatamente alle strutture ricettive alberghiere;
- Destinazioni d'uso complementari:
 - usi commerciali ai sensi del TITOLO II delle presenti norme: commercio al dettaglio nei limiti di cui all'Art. 44, esercizi pubblici per la somministrazione di alimenti e bevande;
 - usi terziari.
- Destinazioni d'uso non ammesse:
 - usi residenziali, salvo quanto previsto al successivo comma 4;
 - strutture ricettive extralberghiere e all'aria aperta, salvo quanto previsto al successivo comma 4;
 - usi commerciali ai sensi del TITOLO II delle presenti norme: commercio al dettaglio ai sensi dell'Art. 44; commercio all'ingrosso;
 - usi produttivi, eccetto l'artigianato di servizio;
 - usi terziari per attività di intrattenimento (discoteche e simili)
 - usi agricoli.

3. Indici e limiti di edificabilità

If max	= 1,00 mc/mq
H max	= 8,20 m
NP	= 3
Ic max	= 35% della Sf
Svp min	= 45% della Sf

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2, comma 8, della L.R. n. 7/2017, per la nuova costruzione e l'ampliamento delle strutture ricettive alberghiere di cui all'articolo 18, comma 3, della L.R. n. 27/2010 e s.m.i., ai fini del calcolo della superficie lorda di pavimento (SLP) non sono computati i locali tecnici, i vani ascensori, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge.

4. Prescrizioni particolari

All'interno degli ambiti identificati nelle tavole del Piano delle Regole con la dicitura *Ambiti soggetti al convenzionamento del permesso di costruire* è ammesso l'insediamento di attività ricettive extralberghiere e, per un massimo del 25% della SIp, l'insediamento di usi residenziali. Le attività ricettive extralberghiere devono essere vincolate a tale destinazione per un minimo di 20 anni.

Tali interventi sono subordinati al convenzionamento del Permesso di Costruire finalizzato al soddisfacimento delle dotazioni urbanizzative, in conformità alle NTA del Piano dei Servizi, e alla valutazione da parte dell'Amministrazione comunale degli aspetti planivolumetrici dell'intervento.

5. Norme speciali

Ambiti soggetti a convenzionamento n. 3 e 4.

Gli ambiti soggetti a convenzionamento n. 3 e 4 hanno un limite massimo di edificabilità pari a:

- 2.650 mc. (comparto n. 3).
- 2.000 mc. (comparto n. 4).

L'edificazione è subordinata alla previsione nell'ambito della convenzione:

- del rispetto dei parametri edificatori (Volume; H max; NP; Ic max; Svp min) previsti dalle presenti NTA;
- del rispetto delle destinazioni d'uso ammesse e delle relative quantità ai sensi del comma 4;
- della cessione dell'area a servizi individuata lungo la strada statale;
- del reperimento della quota di parcheggi pertinenziali relativa all'intervento, ai sensi dell'art. Art. 16 delle presenti norme;
- del rispetto di una fascia di arretramento dell'edificazione verso il lago di almeno 20 metri, da sistemare a verde al fine di una integrazione con gli spazi pubblici lungo la sponda del lago;
- di una continuità funzionale e visiva degli spazi pubblici e privati con l'area a verde privato situata a nord dell'ambito.

Ambito soggetto a convenzionamento n. 5.

L'edificazione è subordinata alla previsione nell'ambito della convenzione di insediamento nell'area di esercizi pubblici per la somministrazione di alimenti e bevande nella forma del ristorante.

Art. 28. Tessuto per strutture ricettive all'aria aperta

1. Definizione

Il tessuto è costituito da parti del territorio su cui insistono strutture turistiche quali campeggi ed edifici a servizio di questi (accettazione, bar, mini-market, ristoranti, servizi igienici).

2. Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso principali:
 - usi turistico – ricettivi limitatamente alle strutture ricettive all'aria aperta;
- Destinazioni d'uso complementari:
 - usi commerciali ai sensi del TITOLO II delle presenti norme: commercio al dettaglio nei limiti di cui all'Art. 44; esercizi pubblici per la somministrazione di alimenti e bevande;
 - usi turistico – ricettivi limitatamente alle strutture ricettive alberghiere di cui all'art. 18,

comma 3, lettera a) della L.R. 27/2015 ~~22, comma 2, lettera a) della L.R. 15/2007~~
(alberghi).

- Destinazioni d'uso non ammesse:
 - usi residenziali;
 - usi turistico – ricettivi limitatamente alle strutture ricettive extralberghiere e alle strutture ricettive alberghiere di cui all'art. 18, comma 3, lettera b) della L.R. 27/2015 ~~22, comma 2, lettera b) della L.R. 15/2007~~ (residenze turistico alberghiere);
 - usi commerciali ai sensi del TITOLO II delle presenti norme: commercio al dettaglio ai sensi dell'Art. 44; commercio all'ingrosso;
 - usi produttivi, eccetto l'artigianato di servizio;
 - usi terziari per attività di intrattenimento (discoteche e simili);
 - usi agricoli.

3. Indici e limiti di edificabilità

Gli interventi relativi a strutture ricettive all'aria aperta sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

If max = 0,06 mc/mq con un limite volumetrico massimo di 500 mc. per ogni attività
H max = 7,70 m
NP = 2
Svp min = 85% della Sf

4. Forme di incentivazione

Al fine di diversificare l'offerta ricettiva, è ammessa la riconversione delle strutture ricettive all'aria aperta (anche con utilizzazione parziale dell'indice fondiario massimo ammesso dal presente comma) in strutture alberghiere di cui all'art. 22, comma 2, lettera a) della L.R. 15/2007, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

If max = 0,65 mc/mq
H max = 8,20 m
NP = 3
Svp min = 60% della Sf

Distanza minima dall'area demaniale a lago = 50 ml. misurati a raggio

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2, comma 8, della L.R. n. 7/2017, per la nuova costruzione e l'ampliamento delle strutture ricettive alberghiere di cui all'articolo 18, comma 3, della L.R. n. 27/2010 e s.m.i., ai fini del calcolo della superficie lorda di pavimento (SLP) non sono computati i locali tecnici, i vani ascensori, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge.

Art. 29. Tessuto a prevalente carattere produttivo

1. Definizione e finalità

Parti di territorio comunale sulle quali insistono attività artigianali, attività industriali non nocive e non moleste, depositi.

Il Piano delle Regole persegue i seguenti obiettivi:

- mantenimento delle attività esistenti;
- riconversione funzionale a fronte della eventuale dismissione delle attività, finalizzata anche a una migliore organizzazione delle parti costruite, in rapporto agli spazi pubblici e al sistema della mobilità e dei parcheggi.

2. Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso principali:
 - usi produttivi (le industrie insalubri di seconda classe sono ammesse previo accertamento di compatibilità a norma del TULLSS n. 1265/34);
- Destinazioni d'uso complementari:
 - usi terziari
- Destinazioni d'uso non ammesse, salvo quanto previsto al successivo comma 5:
 - usi residenziali, fatta eccezione per la parte annessa all'attività nella misura massima del 25% della Slp e comunque non superiore a 150 mq. di Slp.
 - usi commerciali;
 - usi terziari per attività di intrattenimento (discoteche e simili);
 - usi agricoli.

3. Indici e limiti di edificabilità

Gli interventi relativi agli usi produttivi e di quelli ad esso complementari sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

H max = 9,00 m

Ic max = Ic esistente con incremento del 10% *una tantum* una sola volta

Svp min = 15%.

~~Gli interventi finalizzati all'insediamento di usi diversi dal produttivo, ai sensi del successivo comma 5, sono ammessi nel rispetto del Volume esistente e dei seguenti parametri edilizi:~~

~~H max = 8,20 m~~

~~NP = 3~~

~~Ic max = 35%~~

~~Svp min = 45%.~~

4. Modalità di intervento

Salvo per i casi di cui ai commi 5 e 6, sono ammessi unicamente gli interventi di

manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e quelli di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento tecnico nel limite del 10% dell'Ic esistente *una tantum* una sola volta.

5. Prescrizioni particolari e forme di incentivazione

Sugli edifici esistenti all'interno degli ambiti identificati nelle tavole del Piano delle Regole con la dicitura *Ambiti soggetti al convenzionamento del permesso di costruire* sono ammessi unicamente gli interventi edilizi fino alla manutenzione straordinaria.

A fronte della dismissione delle attività in essere sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio previsti dalla legislazione vigente se finalizzati ad una conversione funzionale volta all'introduzione delle destinazioni d'uso residenziale, turistico-ricettivo, direzionale e servizi, commerciale, escluse le medie e le grandi strutture di vendita. ~~all'insediamento di attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere e, per un massimo del 25% della Slp, all'insediamento di usi residenziali. In tal caso, e a fronte della cessione all'Amministrazione comunale di una quota incrementata del 30% delle aree per parcheggi pertinenziali ad uso pubblico previste dall'Art. 16 comma 3, è previsto un bonus edificatorio pari al 10% del Volume esistente.~~

~~Al fine dell'applicabilità della norma di cui al presente comma, devono in ogni caso essere rispettate le seguenti condizioni:~~

- ~~• la dismissione delle attività in essere deve avvenire sull'intero complesso esistente;~~
- ~~• è ammessa la realizzazione parziale delle volumetrie da convertire purché sia rispettato per i singoli lotti di intervento il rapporto percentuale tra le destinazioni funzionali ammesse;~~
- ~~• il soddisfacimento delle dotazioni urbanizzative, in conformità alle NTA del Piano dei Servizi, deve avvenire in unica soluzione contestualmente al rilascio del primo titolo abilitativo richiesto ed essere relativo alla capacità edificatoria complessiva dell'area e alla totalità delle funzioni ammesse, indipendentemente dalla realizzazione parziale dell'intervento;~~
- ~~• le attività ricettive extralberghiere devono essere vincolate a tale destinazione per un minimo di 20 anni.~~

~~Tali interventi sono subordinati al convenzionamento del Permesso di Costruire finalizzato alla verifica del rispetto delle condizioni richieste al presente comma, al soddisfacimento delle dotazioni urbanizzative, in conformità alle NTA del Piano dei Servizi, e alla valutazione da parte dell'Amministrazione comunale degli aspetti planivolumetrici dell'intervento.~~

~~Al fine dell'applicabilità della norma di cui al presente comma, devono in ogni caso essere rispettate le seguenti condizioni:~~

- ~~• nel caso di riuso dell'immobile esistente sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d), del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., compresa la demolizione e ricostruzione, nel rispetto della sagoma esistente;~~

- nel caso di interventi di sostituzione edilizia con modifica della sagoma (da considerare “nuova costruzione” ex art. 3, comma 1, lettera e), del del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) dovranno essere rispettati i seguenti parametri edilizi:

Slp = esistente (con esclusione delle tettoie, delle pensiline, dei passaggi coperti, superfetazioni recenti, ecc.)

H max = 8,20 m

NP = 3

Ic max = 35%

Svp min = 45%.

Gli interventi realizzabili mediante Permesso di Costruire o Piano Attuativo sono subordinati al reperimento delle corrispondenti dotazioni minime di cui all’art. 9 del Piano dei Servizi, di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, nel rispetto delle norme specifiche per la pianificazione esecutiva e per i convenzionamenti di cui all’art. 11 del Piano dei Servizi ed il reperimento dei parcheggi pertinenziali di cui al precedente art. 16 delle presenti Norme.

Gli interventi di cui al presente comma sono subordinati alla valutazione da parte dell’Amministrazione Comunale degli aspetti planivolumetrici.

6. Norme speciali

Ambito soggetto a convenzionamento n.7:

Mediante il convenzionamento del permesso di costruire, ed in considerazione dell’inclusione dell’area in un contesto di tessuto residenziale, è ammesso l’insediamento di usi residenziali sul 100% del Volume convertito. Il convenzionamento dovrà avere ad oggetto anche l’apertura al pubblico passaggio della strada di accesso al lotto.

Capo III. Aree destinate all'agricoltura

Art. 30. 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.

Sono da considerare quali *Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico*, ai sensi della L.R. 12/2005 art. 15 comma 4, le superfici interessate da colture specializzate (viticoltura con marchio IGT).

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.

L'Amministrazione comunale, qualora ritenuto opportuno, può richiedere che gli interventi siano accompagnati da opere di compensazione ambientale di cui all'Art. 57.

Gli interventi sono soggetti all'esame di impatto paesistico di progetto secondo le "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti", di cui alla D.G.R. 8. novembre 2002 n. 7/11045 e s.m.i..

E' ammessa la costruzione di manufatti accessori, con le modalità di cui [al comma 4bis dell'Art. 17 delle presenti norme e la costruzione di edifici di piccole dimensioni di cui al comma 4ter dell'art. 17 delle presenti norme.](#)

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.

[Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli edifici esistenti vale quanto indicato all'art. 14, commi 5 e 6, delle presenti norme, fatto salvo il mantenimento delle caratteristiche e peculiarità architettoniche tradizionali dell'ambito rurale.](#)

[Sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente anche mediante sostituzione edilizia nel rispetto della SLP esistente, ivi compresa la traslazione del sedime all'interno del medesimo tessuto, fatte salve le innovazioni necessarie per il contenimento dei consumi energetici e l'ampliamento una tantum di cui all'art. 14, commi 5 e 6 delle presenti norme, fatto salvo il mantenimento delle caratteristiche e peculiarità architettoniche tradizionali dell'ambito rurale.](#)

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

Art. 31. 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*;
- 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 di impatto paesistico di progetto secondo le "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti", di cui alla D.G.R. 8. novembre 2002 n. 7/II045 e s.m.i..

L'Amministrazione comunale, qualora ritenuto opportuno, può richiedere che gli interventi siano accompagnati da opere di compensazione ambientale di cui all'Art. 57.

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. 32. Edifici di pregio storico-architettonico

1. Definizione e finalità

Il Piano delle Regole individua nelle Tavole R1 e R3 gli edifici di antica formazione con carattere storico, culturale e ambientale, non vincolati dalla legislazione vigente, denominati "edifici di pregio storico-architettonico", e precisamente:

- Villa Brambilla;
- Villa Venini e relativo parco;
- Villa Elena;
- L'ex Convento;
- Villa Lampugnani;

- Gli edifici a cortina con i portici sul lungolago.

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, fino alla redazione dello *Studio di dettaglio dei nuclei di antica formazione*:

- sono ammessi unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo;
- è vietato il recupero dei sottotetti con sopralzo della linea di gronda e di colmo o con modifica della pendenza della falda di copertura;
- gli interventi edilizi devono essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche morfologiche, strutturali e di finitura attuali.

Art. 33. Giardini e aree verdi di interesse storico-culturale

1. Definizione e finalità

Sono aree destinate a giardini e parchi privati site all'interno del tessuto consolidato, caratterizzate da un ricco patrimonio arboreo di pregio ambientale e caratterizzanti il paesaggio urbano.

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 a verde. In particolare, l'obiettivo è la migliore conservazione 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, fatta eccezione per quelle di natura provvisoria (quali gazebo, deposito di attrezzi e simili) con Sc non superiore a 12 mq e altezza massima definita ai sensi dell'Art. 17, per le quali deve essere richiesto il permesso di costruire o presentata denuncia di inizio attività;
- gli spazi a parcheggio realizzati con pavimentazioni non permeabili;
- 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. 34. 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 inedificato. 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 :

- 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;
- gli usi residenziali.

3. Indici e limiti di edificabilità

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

Per gli edifici ad uso agricolo:

H max = 7,00 m.

Per gli edifici ad uso residenziale:

H max = 6,50 m

NP = 2

Ic max = 15% della Sf

Svp min = 75% della Sf

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;
- la realizzazione di manufatti accessori ai sensi dell'Art. 17 delle presenti norme;
- interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente anche mediante sostituzione edilizia nel rispetto della SLP esistente, ivi compresa la traslazione del sedime all'interno del medesimo tessuto, fatte salve le innovazioni necessarie per il contenimento dei consumi energetici e gli ampliamenti ai sensi dell'art. 14 delle presenti norme;
- interventi rivolti al miglioramento della qualità paesaggistica e ambientale, quali la dotazione di impianti vegetali permanenti attuati con specie autoctone.

Art. 35. 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. 36. Ambito non urbanizzato di monte

3. 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.

4. Destinazioni d'uso

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

5. Modalità di intervento

Sono ammessi:

- le modifiche di destinazione d'uso verso gli usi ammessi;
- gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia nel rispetto della tipologia edilizia e dei materiali tipici dei luoghi.

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.

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

Art. 36 bis. Elementi di valore storico-paesistico

1. Definizione e finalità

Il Piano delle Regole individua quali elementi di valore storico – paesistico:

- la *strada per Pozzolo*, identificata come *viabilità storica*, e l'*Antica Via Regina*, identificata come *tracciato guida paesistico*, rappresentate nelle Tavole R1 e R3 del Piano delle Regole, ai sensi della Normativa del Piano Paesaggistico Regionale, art. 19 "Tutela e valorizzazione dei laghi lombardi";
- l'*ambito di Villa Camilla* coincidente con il relativo parco, ai sensi delle NTA del PTCP, art. 18 rappresentata nelle Tavole R1 e R3 del Piano delle Regole.
- *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 la *strada per Pozzolo* si applica la disciplina di cui all’art. 26, commi 7 e 16 della Normativa del Piano Paesaggistico Regionale.

Per l’*Antica Via Regina* si applica la disciplina di cui all’art. 26, commi 11 e 16 della Normativa del Piano Paesaggistico Regionale.

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

Nel parco di Villa Camilla è vietata l’edificazione, salvo per manufatti di natura provvisoria.

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. 37. 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 e le aree soggette a particolare regime di vincolo. Nello specifico si tratta di alcune parti del territorio comprese nella classe IV di fattibilità geologica, di cui allo Studio geologico.

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.

Non sono ammessi interventi di trasformazione d'uso del suolo e di nuova edificazione.

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. 57.

Capo VI. Elementi strutturanti il territorio

Art. 38. 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. 50 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.

3. Prescrizioni particolari

L'individuazione nelle tavole di Piano del tratto di viabilità di Pozzolo soggetta ad adeguamento del calibro stradale assume valore indicativo e non vincolante laddove interessa aree non soggette al convenzionamento del permesso di costruire. Qualsiasi edificazione dovrà comunque attestarsi ad una distanza minima di 2 metri dal confine di proprietà lungo il tratto stradale esistente.

Art. 39. 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. 40. 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.
3. Alle *Aree disciplinate dal Piano dei Servizi soggette a compensazione*, ai sensi dell'art. 11 commi 3 e 4 della L.R. 12/2005, a fronte della loro cessione gratuita all'Amministrazione comunale, è attribuito un diritto edificatorio pari a 1,0 mc/mq, da utilizzarsi unicamente per la destinazione residenziale all'interno del *Tessuto a prevalente carattere residenziale* di cui all'art. 22, sulla proprietà contigua a dette aree o su altri lotti edificabili all'interno del tessuto consolidato individuato, fino ad un incremento massimo del 50% della capacità edificatoria ammessa per i diversi tessuti residenziali dal Piano delle Regole, nel rispetto di tutti gli altri parametri urbanistici ed edilizi previsti dalle norme vigenti.
4. L'attivazione delle previsioni di cui al comma 3 è subordinata all'approvazione di idoneo regolamento.

Art. 41. 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.
4. A parziale deroga di quanto stabilito al comma 2, per i fabbricati esistenti all'interno dell'ATDM1 "Via Oliva" è sempre ammessa la ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione ivi compresa la possibilità di ampliamento del 15% del Volume esistente con mantenimento della destinazione residenziale, a condizione che gli stessi vengano ricollocati a distanza maggiore o uguale a ml 5,00 dalla sede di Via Oliva, compatibilmente con le indicazioni contenute nella scheda dell'area di trasformazione. Predetta possibilità è inoltre subordinata alla presentazione di impegno unilaterale trascritto RR.II. a partecipare allo sviluppo e realizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie complessive previste nell'ambito della trasformazione, per quanto proporzionalmente di competenza.

TITOLO II. DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE ATTIVITÀ COMMERCIALI

Art. 42. 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. 43. 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*)~~
 - **MS:** medie strutture (*esercizi con una superficie di vendita tra 151 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. 44. 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. 43 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 – MS ⁺
Tessuto residenziale a lago	VIC
Tessuto residenziale aperto di versante	VIC
Tessuto a prevalente carattere turistico – ricettivo	VIC
Tessuto a prevalente carattere produttivo	Nessuna VIC

Tabella 1. Disciplina della localizzazione degli usi commerciali

Art. 45. 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. 44
3. Gli interventi di ampliamento sono ammessi previo il reperimento di spazi a parcheggio pertinenziali di cui all'Art. 49 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. 43.

Art. 46. Commercio al dettaglio. Forme di incentivazione per gli esercizi di vicinato

1. A fronte di interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova edificazione finalizzati all'insediamento di esercizi commerciali di vicinato, l'Amministrazione comunale apporta una riduzione degli oneri di urbanizzazione commisurata all'entità delle opere eseguite e al miglioramento delle condizioni ambientali del contesto in cui si inserisce l'intervento.

Art. 47. Commercio all'ingrosso. Criteri di localizzazione e modalità attuative

1. Le attività di commercio all'ingrosso sono ammesse unicamente nel *Tessuto a prevalente carattere produttivo*, 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. 57, ove necessario.

Art. 48. 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 a prevalente carattere produttivo*", con la conseguente applicazione dei relativi indici urbanistici.

Art. 49. 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. 50. 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.
2. Le tavole di Classificazione del territorio comunale individuano con apposito simbolo l'area interessata da impianti di distribuzione di carburante per autotrazione esistenti.

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

Art. 51. 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 nella Tavola 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, in particolare le NTA del PTCP della Provincia di Como e le NTA del PPR 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. 52. Vincoli di tutela dei beni culturali, paesaggistici e ambientali

1. I beni culturali, paesaggistici e ambientali vincolati a norma della legislazione vigente nel Comune di Domaso sono:
 - a) la *Chiesa di San Giovanni*, ex Chiesa degli Umiliati (istituito con provvedimento n. 112 del 22.05.1912 ai sensi della Legge n. 1089/39, ora D.lgs 42/2004, art. 10);
 - b) *Villa Camilla e parco* (istituito con provvedimento n. 477 del 09.05.1955 ai sensi della Legge n. 1089/39, ora D.lgs 42/2004, art. 10)
 - c) l'area sottoposta a *vincolo di notevole interesse pubblico della fascia costiera del lago di Como* (istituito con D.M.16.08.1955 ai sensi della L. 1497/39, ora D.lgs 42/2004, art. 136, comma 1 lettera d));
 - d) 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));
 - e) 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));
 - f) le *aree a bosco* individuate secondo i criteri di cui alla L.R. 27/2004 (ai sensi del D.lgs 42/2004 art.136 comma 1 lettere g) ed e));

2. I beni culturali, paesaggistici e ambientali 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'*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. 36bis comma 2 delle presenti norme in merito agli aspetti paesaggistici.

Tutto il territorio comunale è riconosciuto come "*Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale*" (*laghi insubrici*), individuato dal Piano Paesaggistico Regionale (PPR), per il quale si applica la disciplina di cui all'art. 19 comma 4 della Normativa del PPR.

Art. 53. Vincoli di difesa del suolo

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

Art. 54. Vincoli amministrativi. Disciplina generale

1. Definizione

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

- c) *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;
- d) *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;
- e) *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 e la nuova edificazione, 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 e quelli di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione unicamente se la ricostruzione avviene al di fuori delle aree vincolate ai

sensi del presente articolo;

- non sono consentite modifiche di destinazione d'uso, salvo quelle volte agli usi ammessi dalla legislazione vigente e dalle presenti norme.

Art. 55. 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. 50, 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. 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 IV. TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO

Art. 56. 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. I progetti comportanti trasformazione edilizia ed urbanistica devono uniformarsi ai dettami della D.G.R. n. 8/2121 del 15 marzo 2006, ed alle norme settoriali vigenti in materia di paesaggio e ambiente.
4. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ampliamento, nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica, ove ammessi, che ricadono negli ambiti ricompresi in classe di sensibilità paesistica "molto elevata", "elevata" e "media", 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.
5. La verifica di compatibilità urbanistico - ambientale di cui al comma 4 deve essere commisurata, per dettaglio e approfondimento, all'ampiezza e al valore ambientale dei luoghi, nonché alla rilevanza degli interventi.
6. Gli interventi di cui al comma 4 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. 57. 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 ripa 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. 58. 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.
2. L'installazione di pannelli fotovoltaici, ove non preclusa nelle norme relative ai diversi ambiti territoriali omogenei, è in ogni caso soggetta a parere obbligatorio e vincolante della *Commissione per il Paesaggio*.

TITOLO V. NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 59. 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. 60. 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. 28764 del 24.05.1983 e successive modifiche ed integrazioni.