



COMUNE DI LOMAZZO

Provincia di Como

VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della Legge Regionale per il Governo del Territorio del 11/03/2005 n°12

DOCUMENTO DI PIANO

modificata a seguito delle controdeduzioni

Oggetto: NORME

Sindaco
Giovanni Rusconi

Segretario Comunale
Marina Bellegotti

Settore Edilizia Privata e Urbanistica
Elena Sala

Variante al Piano di Governo del Territorio
Laura Ferrari

Valutazione Ambientale Strategica
Luca Bisogni - N.Q.A. srl

Adozione
delibera C.C. n. 36 del 11.10.2022

Approvazione
delibera n. del

Pubblicazione BURL
n. del

Data

3 marzo 2023

Tavola

A.22

SOMMARIO

ART. 1. DISPOSIZIONI GENERALI	2
ART. 2. CONTENUTO DEL DOCUMENTO DI PIANO	3
ART. 3. RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI DIFFORMITÀ E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE	4
ART. 4. PRESCRIZIONI GENERALI PER I PIANI ATTUATIVI, I PIANI DI SETTORE E OGNI ALTRO INTERVENTO SUL TERRITORIO	4
ART. 5. INDIVIDUAZIONE DI AREE ED AMBITI ASSOGGETTATI A PIANO ATTUATIVO	5
ART. 6. CRITERI E PROCEDURE DI NEGOZIAZIONE	6
ART. 7. PROPOSTA DI AMPLIAMENTO DEL PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE LURA	7
ART. 8. PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI NELLE AREE DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI E PRODUTTIVE – SCHEDE NORMATIVE.....	8
ART. 9. PIANI ATTUATIVI VIGENTI, COSTRUZIONI ED OPERE ESISTENTI	9
ART. 10. IL PIANO DEI SERVIZI	10
ART. 11. PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER IL PIANO DEI SERVIZI	11
ART. 12. IL PIANO DELLE REGOLE	11
ART. 13. PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER IL PIANO DELLE REGOLE	12
ART. 14. OSSERVATORIO PER IL MONITORAGGIO DELL'ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	12
ART. 15. CORRIDOI DI SALVAGUARDIA INFRASTRUTTURALE	13

ART. 1. DISPOSIZIONI GENERALI

1. Il Piano di Governo del Territorio (PGT) è un progetto urbanistico unitario per il territorio comunale che si pone quali obiettivi:
 - promuovere politiche per lo sviluppo economico e sociale dei residenti
 - mantenere e risanare i caratteri paesistico-ambientali e di abitabilità del territorio;
 - organizzare la rete di mobilità urbana e intercomunale;
 - migliorare i servizi a carattere locale, urbano e sovracomunale;
 - valorizzare le risorse ambientali, storiche, economiche del territorio;
2. Il Piano di Governo del territorio, ai sensi della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, è costituito dal Documento di Piano, dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.
3. Il Piano di Governo del Territorio:
 - ha contenuti compatibili e coerenti con i Piani Territoriali Sovracomunali, e in particolare con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia e il Piano Territoriale Paesistico della Regione;
 - esplica la propria efficacia disciplinando, anche attraverso le norme dei Piani Settoriali allegati, interventi di completamento, trasformazione urbanistica ed edilizia e vincoli sia di natura strategica, a carattere paesistico, sia operativa a breve e medio termine;
 - in conformità all'art. 4, l.r. 11 marzo 2005, n. 12, è redatto con riferimento alle risultanze della procedura di Valutazione Ambientale Strategica tramite la quale ne è stata valutata la sostenibilità ambientale;
 - definisce, attraverso il Documento di Piano, lo scenario di piano con l'individuazione dei sistemi ambientali, agricoli e urbani da sottoporre a interventi di trasformazione;
 - individua e norma, attraverso il Piano delle Regole, le destinazioni private del suolo e degli edifici, le modalità di intervento sulle parti edificate e le aree a destinazione agricola;
 - individua e norma, attraverso il Piano dei Servizi le destinazioni pubbliche per programmare la dotazione di aree e opere per servizi pubblici e di interesse pubblico, locale, urbano e territoriale. Tra esse sono comprese le aree a verde pubblico che costituiscono corridoi ecologici di valore paesistico, per la fruizione da parte della popolazione e per la tutela della presenza di specie vegetali ed animali.
4. Nella normativa che segue ed in quella relativa agli altri elaborati del PGT, di cui al comma 3, la dizione "Piano di Governo del Territorio" assume il significato di "tutti i documenti che costituiscono il Piano di Governo del Territorio (Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole)".
5. I tre documenti costitutivi del Piano di Governo del territorio contengono sia nelle previsioni grafiche sia in quelle normative disposizioni aventi il carattere di prescrizioni, direttive ed indirizzi.
6. All'interno del PGT le varie parti del territorio comunale sono designate con lettere seguite o meno da numeri; tali designazioni sono puramente convenzionali e non hanno riferimento alcuno rispetto alla classificazione delle "Zone omogenee" operata dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. Una apparente coincidenza tra le designazioni attuali e quelle riferite alle citate Zone omogenee è giustificato dalla circostanza che l'utilizzo di una designazione già ampiamente nota e condivisa, derivante dalle disposizioni del precedente P.R.G., facilita la comprensione del contenuto del PGT.

ART. 2. CONTENUTO DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Il Documento di Piano definisce:
 - a) il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del Comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale. Può inoltre eventualmente proporre le modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si ravvisino necessarie;
 - b) il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo;
 - c) l'assetto geologico, idrogeologico e sismico anche mediante rinvio ad appositi studi.
2. Sulla base degli elementi di cui al comma 1, il presente Documento di Piano:
 - a) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, determinati sulla base del principio assunto di non consumare nuovo suolo in territorio agricolo e di migliorare la funzionalità del sistema urbano esistente, anche verificata la coerenza con le previsioni di livello sovracomunale;
 - b) determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT; nella definizione di tali obiettivi il Documento di Piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e di miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;
 - c) determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza, le disponibilità ed opportunità di edilizia convenzionata nonché le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale;
 - d) individua gli ambiti oggetto di intervento, rimandando al piano delle Regole e al piano dei Servizi la puntuale definizione delle modalità d'intervento, da approntarsi sulla base dei criteri fissati dagli articoli che seguono del presente Documento, finalizzati alla tutela ambientale, paesaggistica, storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, quando in tali ambiti siano comprese aree che presentano nella documentazione conoscitiva aspetti rilevanti sotto quei profili;
 - e) determina, in conformità a quanto disposto dalla l.r. 12/2005, art. 8, lett. f), le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e l'eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale.
3. Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; tutte le previsioni relative ad aree private in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, o nelle previsioni del Piano dei Servizi o del Piano delle Regole, ovvero nei contenuti degli Strumenti attuativi del PGT, una volta approvati ai sensi di legge.
4. Il Documento di Piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile, previa procedura di valutazione ambientale di ogni variante del medesimo, in conformità all'art. 4, comma 2, l.r. 12/2005.

ART. 3. RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI DIFFORMITÀ E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE

1. Le disposizioni legislative statali e regionali, in caso di incompatibilità, prevalgono su quelle del PGT; sono altresì prevalenti su quelle del PGT le prescrizioni, ovunque contenute, in attuazione di disposizioni di leggi statali o regionali.
2. Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti norme, si rinvia alle disposizioni statali e regionali e, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia, dei lavori pubblici ed ambientale. Per il superamento delle barriere architettoniche si rinvia alla legislazione vigente.
3. In caso di difformità tra gli elaborati grafici di PGT e le presenti norme, prevalgono queste ultime.
4. In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in elaborati appartenenti a documenti diversi del PGT prevale la previsione contenuta nel Piano dei Servizi nel caso di contrasto con ciascuno degli altri due documenti o con entrambi, stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale la previsione del Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo ed il Documento di Piano, in considerazione del valore conformativo delle previsioni in esso contenute.
5. In caso di difformità tra previsioni del PGT e quelle di eguale cogenza contenute in Piani di Settore, per determinarne la prevalenza si deve applicare il principio di specialità.
6. Le prescrizioni del PGT hanno valore prevalente rispetto ai Piani attuativi: le direttive e gli indirizzi del PGT hanno, rispetto ai Piani attuativi, valore orientativo.
7. Sono ammesse deroghe alle presenti norme di attuazione solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente.

ART. 4. PRESCRIZIONI GENERALI PER I PIANI ATTUATIVI, I PIANI DI SETTORE E OGNI ALTRO INTERVENTO SUL TERRITORIO

1. Le previsioni di PGT si attuano con l'uso degli strumenti previsti dall'ordinamento nazionale e regionale.
2. Gli interventi pubblici e privati contenuti in strumenti attuativi devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente, da esame di impatto paesistico del progetto, ai fini della determinazione della sensibilità paesistica del sito interessato e dell'incidenza paesistica del progetto.
3. Gli elaborati relativi sia ad interventi pubblici sia privati devono documentare:
 - la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e della qualità architettonica dell'intervento;
 - la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza;
 - la fattibilità geologica;
 - l'accessibilità veicolare e ciclopedonale, nonché la presenza di servizi pubblici di trasporto;
 - la dotazione dei servizi di parcheggio e di urbanizzazione primaria e, per i piani attuativi, secondaria;
 - la compatibilità acustica.
4. Nei casi di ristrutturazione urbanistica l'intervento è sempre accompagnato da documentazione che dimostri non essere necessaria la bonifica dell'area preliminare all'intervento, o, in sua assenza, dal piano di bonifica preliminare del sito. In caso di dismissione di attività produttive

nel tessuto urbano l'Amministrazione Comunale richiede che vengano presentate, entro 12 mesi dalla dismissione stessa, una relazione sulle caratteristiche storiche dell'insediamento e delle lavorazioni, sullo stato dei suoli, anche attraverso prove geognostiche o simili, delle condizioni del sottosuolo e gli eventuali necessari provvedimenti di bonifica, salvo che le attività in tale periodo non siano state riprese. Gli interventi dovranno inoltre dimostrare il rispetto delle norme cogenti contenute nei piani settoriali allegati al PGT.

5. Per le aree e gli interventi ricadenti in fasce di classificazione del Rischio Idraulico si applica quanto previsto dalla "Zonizzazione del rischio idraulico" ai sensi della DGR 11 dicembre 2001, n. 7/7365, parte B, paragrafo 5.
6. Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il PGT si avvale e fa riferimento anche ai seguenti Piani di Settore ove già vigenti:
 - Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.), redatto ai sensi della Direttiva 3 marzo 1999 - Presidenza del Consiglio dei Ministri, Dipartimento delle Aree Urbane, della l.r. 26/2003, del Nuovo Codice della Strada e s.m.i. e di disposizioni normative UNI/CEI, che individua le direttrici di sviluppo generale delle infrastrutture sotterranee con programmazione connessa al Programma Triennale delle Opere pubbliche;
 - Classificazione Acustica del territorio comunale, redatta ai sensi della l. 447/95 e della l.r. 13/2001;
 - Deliberazione relativa ai Criteri di Rilascio delle Autorizzazioni per le Medie Strutture di Vendita, ai sensi dell'art. 8, comma 3 del d. lgs. 114/98;
 - Deliberazione relativa ai Criteri di Rilascio delle Autorizzazioni per le Attività di Somministrazione di Alimenti e Bevande, di cui alla l.r. 6/2010;
 - Indagini geologico ambientali a supporto della redazione del P.G.T secondo le indicazioni dell'art. 57 della legge 12/2005.
7. le indicazioni del Piano Paesistico Comunale così come individuate nella Relazione e nella Normativa del Piano delle Regole sono da considerare parte integrante del Documento di Piano.
8. le trasformazioni previste all'interno delle presenti norme, nonché ogni altro intervento previsto all'interno di tutti i Documenti costituenti il PGT, hanno come elemento sovraordinato le prescrizioni e gli indirizzi della relazione geologica e dovranno ad essa riferirsi per la determinazione della vulnerabilità del territorio e le potenzialità di intervento.

ART. 5. INDIVIDUAZIONE DI AREE ED AMBITI ASSOGGETTATI A PIANO ATTUATIVO

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono individuate sul territorio comunale, nella Tavola A17, le aree di trasformazione.
2. Tali aree corrispondono a comparti all'interno dei quali è possibile dare corso a progetti di trasformazione, nel rispetto di quanto definito nelle presenti norme.
3. Si intende genericamente per comparto l'insieme delle aree incluse all'interno di ciascun perimetro.
4. La Tavola A17 di cui al comma 1 individua:
 - a) aree di trasformazione non conformate a destinazione residenziale;
 - b) aree di trasformazione non conformate a destinazione produttiva e terziaria;
 - c) aree di trasformazione conformate con modifiche rispetto agli strumenti di pianificazione previgenti.

d) aree di trasformazione pubblica

5. Gli interventi edilizi ed urbanistici sulle aree di trasformazione di cui al comma 1 sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi o di Permessi di Costruire convenzionati secondo quanto di seguito stabilito.
6. Le aree la cui superficie territoriale risulti inferiore ai 4.000 mq di SLP sono prevalentemente attuate con permesso di costruire convenzionato, salvo quanto previsto nelle schede delle Aree di Trasformazione di cui al successivo ART. 8.
7. Le aree con superficie territoriale superiore a 4.000 mq di SLP sono sottoposte all'approvazione di Piano Attuativo salvo quanto previsto nelle schede delle Aree di Trasformazione di cui al successivo ART. 8.

ART. 6. CRITERI E PROCEDURE DI NEGOZIAZIONE

1. Dati i limiti che, in forza di quanto disposto dall'art. 8 comma 2, lett.e) e comma 3 della L.r. n. 12 dell'11 marzo 2005, sono da riconoscere alle previsioni del presente documento di Piano relative alle aree di trasformazione e data l'esigenza di approfondimenti preordinati alla definizione delle scelte di massima relative agli ambiti stessi (necessaria perché si configuri la loro conformazione edificatoria), si prevede che, prima della redazione del progetto di un piano attuativo di iniziativa privata relativo ad una delle aree di trasformazione, venga avviata una procedura di negoziazione in applicazione delle disposizioni di cui ai commi successivi.
2. Le negoziazioni di cui al precedente comma dovranno trovare svolgimento e giungere, ove possibile, a conclusione, in applicazione dei criteri di cui al successivo comma, in parte prescrittivi, in parte orientativi.
3. Il confronto pubblico-privato dovrà valere, infatti, al fine di verificare le concrete potenzialità di raggiungimento degli indici edificatori massimi indicati nelle schede delle aree di trasformazione, sulla base dei seguenti criteri:
 - a) Migliorare l'integrazione col contesto urbano e ridurre l'impatto indotto sull'ambiente e sul paesaggio dai nuovi interventi e dai relativi nuovi carichi insediativi, dando attuazione alle linee di indirizzo e prescrizioni indicate nelle schede delle aree di trasformazione e nelle presenti norme.
 - b) Partecipare alla qualificazione del contesto urbano e ambientale e all'acquisizione delle aree a servizi.
 - c) Dimostrare gli effetti positivi che i Piani attuativi descritti nelle schede delle aree di trasformazione sono in grado di apportare al contesto attraverso la buona qualità degli edifici dal punto di vista delle prestazioni energetiche e della progettazione in generale.
 - d) Valutare l'effetto cumulativo della progressiva attuazione delle previsioni, considerando l'effettiva destinazione delle funzioni da insediare all'interno delle aree di trasformazione, con particolare riferimento a:
 - Livello di attrattività delle funzioni da insediare e relativa stima delle presenze giornaliere generabili;
 - Impatto indotto sul contesto urbano in termini ambientali, dei servizi e della mobilità;
 - Livello di funzionalità della rete stradale e dei trasporti, in grado di assorbire la movimentazione generata;
 - Interventi di attenuazione degli effetti generati che il proponente è in grado di proporre;

- Contenuto di innovazione della funzione stessa e/o delle condizioni di attuazione e di realizzazione (buone pratiche, certificazioni di qualità, condizioni di sicurezza e di lavoro altre condizioni).
4. Tenuto conto delle condizioni del contesto e con riferimento alle priorità dell'Amministrazione e all'area oggetto di trasformazione, l'Amministrazione potrà concordare una strategia di azione insieme ai soggetti interessati.
 5. I proponenti potranno proporre anche una articolazione della proposta di piano con una attuazione per lotti successivi programmati, nel rispetto delle indicazioni di occupazione del suolo libero adiacente ai margini urbani.
 6. A tale fine i soggetti interessati, prima della formale presentazione dei Piani Attuativi, richiederanno all'Amministrazione Comunale un incontro preliminare nel corso del quale individuare le questioni prioritarie che dovranno essere oggetto di confronto, accludendo all'istanza una o più ipotesi di definizione delle scelte di massima che si propone di assumere.
 7. All'incontro potranno prendere parte consulenti di fiducia dell'Amministrazione e dei soggetti proponenti oltre a rappresentanti di enti pubblici interessati, quali Comuni confinanti etc. In questo ambito verrà definita la tempistica orientativa di consolidamento delle decisioni.
 8. La negoziazione si concluderà con l'individuazione puntuale degli elementi essenziali del progetto da presentare, nel rispetto delle condizioni sopra indicate oltre che nel rispetto dei limiti edificatori massimi indicati per le stesse aree di trasformazione nelle schede ad esse relative.
 9. La negoziazione può avere anche esito negativo, in caso di mancato accordo, senza che questo determini rivalsa o richiesta di danni da parte dei proponenti, ovvero può concludersi con l'applicazione di indici edificatori minori rispetto a quelli massimi indicati nelle schede.
 10. La procedura di cui al presente comma potrà essere utilizzata anche in aree di completamento là dove esplicitamente richiamato in normativa.

ART. 7. PROPOSTA DI AMPLIAMENTO DEL PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE LURA

1. Allo scopo di introdurre maggiori forme di tutela delle aree agricole appartenenti al sistema agricolo e ambientale ancora relativamente integro, posto a Sud dell'abitato della città di Lomazzo, e potenziare le opportunità di riqualificazione ambientale, è individuata una proposta di ampliamento del Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Torrente Lura, da sottoporre alla procedura prevista dalla normativa regionale in vigore per i PLIS per una sua approvazione.
2. Tali aree appartengono al sistema della rete ecologica provinciale, e corrispondono in particolare ad aree "Sorgenti di Biodiversità", "Corridoi ecologici di secondo livello", "Zone tampone di secondo livello". Esse sono inoltre interessate dal passaggio della prevista autostrada regionale Pedemontana, il cui progetto prevede interventi di riqualificazione e compensazione ambientale nelle parti interferite di maggiore pregio, da connettere dal punto di vista ambientale e paesistico con il Parco del Lura già esistente.
3. A tale riguardo dovrà essere approfondita la potenzialità di connessione della nuova area da inserire nel PLIS, con il Parco del Lura esistente, in corrispondenza del nodo critico determinato dalla rete ferroviaria e il nuovo tracciato autostradale.
4. Fino all'approvazione della proposta di ampliamento da parte dei competenti Enti, nei territori interessati restano in vigore le norme dei territori agricoli e/o boscati di cui agli articoli 52 e 54 della normativa del Piano delle Regole come individuati nelle tavole di azzonamento, oltre che le disposizioni vigenti degli Enti sovraordinati.

ART. 8. PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI NELLE AREE DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI E PRODUTTIVE – SCHEDE NORMATIVE

1. Le zone di trasformazione sono aree attualmente libere da edificazione, ovvero occupate da edifici dismessi da trasformare in altra destinazione o comunque da integrare con le nuove previsioni di tipo residenziale e funzioni compatibili, produttive e terziarie.
2. Le aree di trasformazione TRP riguardano interventi per la realizzazione di servizi pubblici o di uso pubblico.
3. L'edificazione nelle aree di trasformazione è disciplinata, oltre che dalle presenti norme, da quanto previsto nelle schede normative di cui all'elaborato A25 che individua specifiche prescrizioni per ogni area.
4. Fatto salvo quanto già previsto nel precedente PRG, l'individuazione di una zona di cui all'ART. 5 nelle tavole del Documento di Piano non comporta la conformazione dei suoli e non costituisce, conseguentemente, alcun presupposto di diritto edificatorio sulla stessa.
5. Entro i limiti specificati nel Piano delle Regole, nelle zone residenziali sono consentite le funzioni attinenti la produzione di beni e servizi, sia pubblici che privati, purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, e il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona.
6. Fatto salvo quanto specificamente individuato nelle schede delle aree di trasformazione, nelle aree di trasformazione residenziale di cui al precedente comma 1, è prevista una dotazione minima di aree a servizi pari a 26,5 mq per abitante teorico, qui inteso come corrispondente a 150 mc di nuova edificazione, per le previsioni comprese all'interno di aree già conformate anche se con modifiche normative o di aree industriali dismesse da riconvertire.
7. Nelle aree di trasformazione produttiva di cui al precedente comma 1 è prevista una dotazione minima di aree a servizi pari al 20% della superficie territoriale.
8. Nelle aree di trasformazione commerciale e terziaria di cui al precedente comma 1 la dotazione minima di aree a servizi è pari al 100% della SLP.
9. Le somme derivanti dalle monetizzazioni di aree destinate a servizi nell'ambito di piani attuativi, devono essere impegnate per l'acquisizione di aree destinate a servizi, scelte tra quelle specificamente previste a questo scopo dal Piano dei Servizi o per la realizzazione di opere pubbliche di interesse della collettività.
10. In caso di contrasto tra le previsioni contenute nei precedenti articoli della presente normativa e le schede normative di cui al precedente comma 3, prevalgono queste ultime, rappresentando in scala di maggior dettaglio gli obiettivi esecutivi che il PGT si prefigge sulle singole aree.
11. Oltre a quanto specificato nella presente normativa, le schede normative di cui all'elaborato A 23 dettano le disposizioni urbanistiche ed edilizie cui ogni area è sottoposta nonché le procedure per la formazione dei Piani attuativi di ogni singola area e le principali prescrizioni cui gli interventi devono attenersi, costituendo, questi ultimi, elementi di valutazione degli interventi stessi e dei relativi Piani attuativi.
12. Gli interventi nelle aree di trasformazione devono essere sottoposti:
 - a. a verifica con riferimento alla preesistenza di vincoli ai sensi del D.lgs 42/2004 art. 136 e 142 che interessano in tutto o in parte le aree interessate, e che determinano i relativi adempimenti procedurali (autorizzazione paesaggistica e vincolo di inedificabilità),
 - b. a quanto previsto dallo studio del reticolo idrico minore approvato con delibera di C.C. n. 10 del 9/02/2006 ai sensi della d.g.r. del 25 gennaio 2002 n. 7/7868 e successive modifiche ed integrazioni;

- c. a quanto prescritto dallo studio geologico redatto ai sensi dell'art. 57 della legge regionale 12/2005, parte integrante del presente Piano. Le trasformazioni previste, nonché ogni altro intervento previsto all'interno di tutti i Documenti costituenti il PGT, hanno infatti come elemento sovraordinato, le prescrizioni e gli indirizzi della relazione geologica e dovranno ad essa riferirsi per la determinazione della vulnerabilità del territorio e le potenzialità di intervento. La normativa dello studio geologico disciplina in particolare i supplementi di indagine finalizzati alla valutazione della compatibilità tecnico-economica degli interventi con i dissesti in atto o potenziali, oltre alla valutazione della realizzazione di specifiche opere di difesa. Le indagini geotecniche e gli studi geologico-idrogeologici prescritti per i differenti ambiti di pericolosità devono essere effettuati preliminarmente ad ogni intervento edificatorio e non devono in alcun modo essere considerati sostitutivi delle indagini previste dalle Norme Tecniche per le costruzioni, di cui alla normativa nazionale.

Secondo quanto previsto dalla D.G.R. VII/12693 del 2003 in merito alla edificazione di nuovi volumi interrati, dovrà essere prevista una specifica indagine idrogeologica di dettaglio del sito finalizzata a verificare che le oscillazioni della falda acquifera non interferiscano con le strutture interrate previste, mantenendo un rispetto di almeno 5 mt.

- d. alle indicazioni del Piano Paesistico Comunale così come individuate nella Relazione e al Titolo V della Normativa del Piano delle Regole, da considerare parte integrante del Documento di Piano.

13. I nuovi insediamenti residenziali in affaccio sulle aree agricole con presenza di allevamenti, devono mantenere una distanza di almeno 15 metri fra i nuovi edifici e il confine dell'area, allo scopo di evitare potenziali interferenze fra la destinazione residenziale e l'attività di allevamento.
14. Gli interventi dovranno inoltre tenere conto delle indicazioni contenute nella Classificazione Acustica del territorio comunale, redatta ai sensi della l. 447/95 e della l.r. 13/2001.
15. Gli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione dovranno verificare la possibilità di assumere gli accorgimenti tecnici finalizzati al risparmio dell'acqua potabile e al contenimento del consumo delle risorse idriche come indicato dal Regolamento regionale 24 marzo 2006 - n. 2 e come indicato nel Piano delle Regole.
16. E' inoltre richiesto il ricorso alle diverse forme di risparmio energetico e la realizzazione di edifici di classe superiore alla classe A.
17. E' infine previsto che i Piani attuativi delle aree di trasformazione contengano un progetto dell'illuminazione esterna delle aree pubbliche e parti comuni finalizzato al contenimento dell'inquinamento luminoso di cui alla l. r. 17 del 27/03/2000 e s.m.i.
18. Il nuovo Regolamento edilizio disciplinerà a riguardo le modalità e le tecniche considerate più idonee, oltre alle eventuali premialità conseguibili.
19. In tutte le aree di trasformazione a destinazione residenziale la superficie permeabile dovrà essere pari ad almeno il 30% della superficie fondiaria. Nelle aree a destinazione produttiva e commerciale la superficie permeabile minima dovrà essere pari al 15% della superficie fondiaria.
20. La dimensione delle aree indicata nel presente articolo è da verificare in termini esatti attraverso i relativi Piani Attuativi.

ART. 9. PIANI ATTUATIVI VIGENTI, COSTRUZIONI ED OPERE ESISTENTI

1. I Piani Attuativi vigenti alla data di adozione del presente PGT, comunque denominati, conservano efficacia sino alla loro scadenza convenzionale (nel rispetto comunque degli impegni convenzionali sottoscritti).

2. Restano fatti salvi:

- permessi di costruire e titoli abilitativi equipollenti già rilasciati e/o efficaci, alla data di adozione del presente Piano, ai sensi del D.P.R. 380/01 e degli articoli 33 e seguenti della l. r. 12/2005, dallo Sportello unico per l'Edilizia;
- progetti generali infrastrutturali a carattere regionale e provinciale;
- Accordi di Programma;
- Programmi Integrati di Intervento;
- progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico adottati o approvati prima della data di adozione del presente PGT.

3. Le costruzioni esistenti alla data di adozione del presente PGT, comprese quelle autorizzate prima di tale data e concluse regolarmente nei termini previsti dai relativi titoli abilitativi già rilasciati, in contrasto con le destinazioni funzionali di zona, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro e risanamento conservativo che non aumentino la Slp.

4. Sono invece consentiti, ai fini di migliorare le caratteristiche funzionali ed ambientali delle attività produttive in atto e degli impianti tecnologici di interesse pubblico esistenti, ampliamenti e ristrutturazioni sino ad un incremento massimo del 10% della Slp esistente alla data di adozione del presente Piano all'interno dell'area di pertinenza, in attesa dell'adeguamento alle previsioni di PGT e subordinatamente ad una specifica verifica di compatibilità ambientale, secondo le modalità da definirsi con specifica deliberazione di Giunta comunale.

5. Per le costruzioni già esistenti, con destinazione conforme a quella prevista dal PGT e con capacità edificatoria eccedente quella ammessa, sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con mantenimento della Slp esistente, per necessità subentrate successivamente all'ultimazione delle costruzioni stesse.

6. Le opere abusive, condonate ai sensi di legge, possono essere oggetto di qualunque tipo di intervento purché conforme alle disposizioni del PGT; in caso di contrasto con le disposizioni del PGT possono essere solo oggetto di manutenzione o di risanamento conservativo che non determinino la configurazione di un nuovo organismo edilizio.

ART. 10. IL PIANO DEI SERVIZI

1. Il Piano dei Servizi assume la finalità di assicurare, a supporto delle funzioni insediate e previste, una adeguata dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, ritenendo che la salvaguardia delle aree agricole, la preservazione dei corridoi ecologici e del sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato e la buona qualità del contesto ambientale debbano svolgere una importante funzione di servizio per la cittadinanza e che, come tali, debbano essere considerati dal Piano dei Servizi come elementi strutturali del Piano dei Servizi stesso.

2. Esso valuta l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità, individua le modalità di intervento e quantifica i costi per il loro adeguamento. Analogamente il Piano indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati nel Documento di Piano, le modalità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti.

3. Fermo restando il valore prescrittivo degli obiettivi strategici indicati, il Piano dei Servizi ha piena autonomia di previsione, dovendosi attenere in fase attuativa, per quanto riguarda gli aspetti morfologici degli interventi, alle indicazioni normative del Piano delle Regole.

ART. 11. PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER IL PIANO DEI SERVIZI

1. Il Piano dei Servizi articola le sue previsioni su due categorie di aree:
 - servizi pubblici;
 - strutture lineari (strade, corsi d'acqua, ecc);
2. Il Piano dei Servizi:
 - a) recepisce integralmente i parametri e le modalità di esecuzione previsti dall'ART. 5 e seguenti;
 - b) definisce e norma le aree per servizi, in coerenza con quanto contenuto nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole e disciplina le modalità di esecuzione/attuazione delle aree per il completamento della dotazione complessiva di servizi;
 - c) individua le aree a standard previste dal precedente PRG da confermare e quelle non più necessarie a corrispondere alle esigenze della cittadinanza in materia di servizi;
 - d) definisce le aree destinate alla realizzazione delle infrastrutture e viabilità;
 - e) indica le funzioni ecologiche svolte dalle aree agricole e dagli ambiti di interesse ambientale precisandone gli elementi di interesse ai fini della fruizione;
 - f) indica, anche recependo specifiche prescrizioni del Regolamento di Attuazione del P.U.G.S.S., di cui all'ART. 4, comma 6, le finalità e modalità di attuazione degli interventi di sottosuolo in relazione agli obblighi e competenze degli interventi pubblici e privati in attuazione del PGT.
3. Il Piano verifica la rispondenza alle esigenze degli utenti dei servizi già realizzati, disponendo eventuali provvedimenti migliorativi degli aspetti rilevati come non adeguatamente rispondenti ad una loro completa funzionalità.
4. Il Piano dei Servizi, nel provvedere alla localizzazione di eventuali nuovi servizi di progetto, dovrà procedere con il criterio del minor consumo possibile di nuovi suoli. In particolare eviterà di prevedere interventi su aree agricole che svolgono già una loro funzione ecologica con effetti positivi sulla qualità ambientale e conseguentemente sulla vita dei cittadini.

ART. 12. IL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano delle Regole:
 - a) definisce, sull'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, in quanto insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento e ne disciplina le modalità di attuazione;
 - b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
 - c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
 - d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica:
 1. il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP e del piano di bacino;
 2. l'individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime aree sono assoggettate in ordine alle attività di trasformazione territoriale e gli interventi di trasformazione urbana.
 - e) individua:

1. le aree destinate all'agricoltura;
2. le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
3. le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

ART. 13. PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER IL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano delle Regole recepisce integralmente i parametri e le modalità di esecuzione previsti dall'ART. 5 e seguenti;
2. Per la definizione dei caratteri architettonici degli interventi (con particolare attenzione alle zone di valore storico ambientale), di funzionalità edilizia, di qualità e salubrità dei materiali edili, di compatibilità ambientale e paesistica, di promozione di energie alternative, il Piano delle Regole si avvale del Regolamento Edilizio che detta norme e indirizzi per procedure e modalità di presentazione delle richieste di intervento.
3. Il Piano delle Regole definisce le attività rientranti nelle destinazioni d'uso commerciali ed in quelle ad esse equiparate (somministrazione di alimenti e bevande e attività paracommerciali), ne individua eventuali categorie o sottocategorie omogenee, recependo le prescrizioni di legge nazionali e regionali sul commercio, ed individua le categorie ammesse o escluse nelle varie zone, salvo indicazioni di maggior dettaglio inserite nelle normative di ambito strategico, nei piani attuativi o nei piani di settore.
4. Il Piano delle Regole detta inoltre indirizzi e norme di tutela per le aree appartenenti al sistema agricolo e ambientale, anche attraverso il Piano Paesistico Comunale, recependo le indicazioni contenute negli strumenti di pianificazione sovraordinati (PTR, PTPR, PTCP della provincia di Como).
5. Il Piano delle Regole si avvale di apposita deliberazione (di norma assunta nel contesto del Bilancio Comunale) tramite la quale determina oneri e contributi, valore delle aree, al fine della determinazione delle indennità di esproprio, delle indennità conseguenti alla decadenza dei vincoli ed al fine della monetizzazione di standard, incentivi inerenti la qualità degli interventi.

ART. 14. OSSERVATORIO PER IL MONITORAGGIO DELL'ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

1. È costituito l'osservatorio per il monitoraggio dell'attuazione del Piano di Governo del Territorio, nell'ambito della procedura permanente di Valutazione Ambientale Strategica, avente le seguenti finalità:
 - verificare periodicamente l'attuazione del Piano e valutare l'incidenza positiva o negativa delle singole realizzazioni sul quadro del sistema ambientale esistente ed il grado di realizzazione di quello previsto dal Piano;
 - indirizzare l'attuazione del Piano sulla base delle priorità derivanti dalla realizzazione del piano triennale delle opere pubbliche;
 - utilizzare le dotazioni volumetriche del Documento di Piano in funzione degli interessi generali della città;
2. Entro sei mesi dall'approvazione del presente PGT l'Amministrazione provvede alla redazione di un documento che indica il quadro complessivo degli incentivi disponibili per l'attuazione equilibrata del Piano. Tali incentivi possono essere variati quantitativamente, con deliberazione del Consiglio comunale, sulla base delle risultanze dell'azione di monitoraggio e dei programmi economici e operativi determinati a seguito del piano triennale delle opere pubbliche.

ART. 15. CORRIDOI DI SALVAGUARDIA INFRASTRUTTURALE

1. Gli elaborati del PGT individuano i corridoi di salvaguardia infrastrutturale riferiti alle previsioni viabilistiche del Documento di Piano, all'interno dei quali sono vietati interventi di qualsiasi natura modificativi dello stato dei luoghi.
2. Tutti i progetti degli interventi nelle aree contigue ai corridoi di salvaguardia devono dimostrare l'assenza di interferenze e la piena realizzabilità delle infrastrutture programmate.