



Comune di Lomazzo

Provincia di Como

Giovanni Rusconi
Sindaco

Marina Bellegotti
Segretario Comunale

Elena Sala
Responsabile Settore Edilizia Privata e Urbanistica

Laura Ferrari
Progettista incaricata

adozione
delibera C.C. n. 25 del 10.10.2023

approvazione
delibera C.C. n. 7 del 26.03.2024

pubblicazione BURL Serie Avvisi e Concorsi
n. del

VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

modificata a seguito di controdeduzione

DISPOSIZIONI COMUNI 01PGT

26 marzo 2024

INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI	7
Articolo 1. Principi generali ed elementi costitutivi del Piano di Governo del Territorio	7
Articolo 2. Campo di applicazione.....	7
Articolo 3. Coordinamento tra Piano di Governo del Territorio e Piani di Settore.....	7
Articolo 4. Rapporti con gli strumenti di pianificazione sovralocale.....	8
Articolo 5. Principi interpretativi.....	8
TITOLO II – DEFINIZIONI	9
Articolo 6. Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi	9
6.1. Superficie territoriale (St).....	9
6.2. Superficie fondiaria (Sf).....	9
6.3. Indice di edificabilità territoriale (It)	9
6.4. Indice di edificabilità fondiaria (If)	9
6.5. Carico urbanistico (Cu)	9
6.6. Dotazioni territoriali (Dt).....	9
6.7. Superficie coperta (Scop)	10
6.8. Superficie permeabile (Sp)	10
6.9. Indice di permeabilità (Ipt/Ipf).....	10
6.10. Indice di copertura (Ic)	10
6.11. Superficie totale (Stot)	10
6.12. Superficie lorda (Sl)	10
6.13. Superficie utile (Su)	10
6.14. Superficie accessoria (Sa).....	10
6.15. Superficie complessiva (Sc)	11
6.16. Superficie calpestabile (Scal).....	11
6.17. Volume totale o volumetria complessiva (Vt).....	12
6.18. Volume urbanistico (Vu)	12
6.19. Altezza urbanistica (Au)	12
6.20. Altezza dell’edificio (H).....	12
6.21. Altezza del fronte	12

6.22. Altezza massima (Hmax)	12
6.23. Densità arborea (Da)	12
6.24. Scostamento massimo ammissibile	12
Articolo 7. Modalità di intervento e repertorio dei diritti edificatori	13
7.1. Modalità di intervento	13
7.2. Repertorio dei diritti edificatori	13
Articolo 8. Area di pertinenza	13
Articolo 9. Distanze	14
9.1. Distanza tra fabbricati	15
9.2. Distanza dai confini di proprietà	15
9.3. Distanza dal confine stradale	16
TITOLO III - USI DEL TERRITORIO	18
Articolo 10. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso	18
10.1. Classificazione delle categorie funzionali	18
10.1.1. Funzione residenziale	18
10.1.2. Funzione turistico-ricettiva	19
10.1.3. Funzione produttiva e direzionale	19
10.1.4. Funzione commerciale	19
10.1.5. Funzione rurale	20
10.1.6. Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale	20
10.2. Destinazioni ammesse e destinazioni escluse	20
10.3. Disciplina delle destinazioni d'uso e loro mutamenti	21
10.4. Usi temporanei	22
TITOLO IV – VINCOLI E TUTELE	23
Articolo 11. Aree e fasce di rispetto	23
11.1. Fasce di rispetto stradale	23
11.2. Fasce di rispetto ferroviario	23
11.3. Aree cimiteriali e fasce di rispetto	24
11.4. Elettrodotti e fasce di rispetto	24
11.5. Metanodotti e gasdotti e fasce di rispetto	24
11.6. Corsi d'acqua e fasce di rispetto	24

11.7. Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile	25
Articolo 12. Vincoli geologici, idrogeologici e sismici.....	25
12.1. Classi di fattibilità geologica.....	25
12.2. Scenari di pericolosità sismica locale	25
12.3. Fasce fluviali e aree allagabili.....	25
Articolo 13. Vincoli ambientali e paesaggistici.....	26
13.1. Aree boscate	26
13.2. Ambiti di tutela paesaggistica dei corsi d’acqua.....	26
13.3. Beni sottoposti a tutela.....	26
13.4. Beni di interesse storico e architettonico meritevoli di tutela	26
13.5. Aree di rispetto dei beni sottoposti a tutela e meritevoli di tutela	27
13.6. Siti di interesse archeologico e aree di rischio archeologico	27
Articolo 14. Zone interessate da aziende a Rischio di incidente rilevante	28
TITOLO V – DISCIPLINE SPECIFICHE	29
Articolo 15. Disciplina urbanistica del settore commerciale.....	29
15.1. Definizione	29
15.2. Classificazione delle attività di vendita	29
15.3. Localizzazione delle attività di vendita.....	30
15.4. Compatibilità viabilistica ed ambientale.....	30
15.5. Attività commerciali e di servizio su aree pubbliche	31
15.6. Sale da gioco e installazione di apparecchi per il gioco d’azzardo lecito	32
Articolo 16. Disciplina degli impianti per la distribuzione del carburante	32
TITOLO VI – DISCIPLINE COMUNI	34
Articolo 17. Climate Adapt e resilienza urbana.....	34
Articolo 18. Esame di impatto paesistico e classi di sensibilità.....	35
Articolo 19. Qualità dei suoli e obbligo di indagine preliminare di bonifica	36
Articolo 20. Inquinamento acustico	37
Articolo 21. Infrastrutture tecnologiche per le telecomunicazioni.....	37
Articolo 22. Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti	37
Articolo 23. Recupero dei vani e locali seminterrati e piani terra esistenti.....	38
Articolo 24. Parcheggi pertinenziali	38

Articolo 25. Recinzioni.....	40
Articolo 26. Piantumazione delle aree di pertinenza dei fabbricati.....	40
Articolo 27. Disposizioni in materia di ingegneria naturalistica.....	41
Articolo 28. Insediamento di cantieri edili.....	41
Articolo 29. Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con il Piano di Governo del Territorio	41
TITOLO VII - DISPOSIZIONI TRANSITORIE	43
Articolo 30. Piani attuativi e titoli abilitativi vigenti.....	43
30.1. Piani attuativi vigenti	43
30.2. Titoli abilitativi vigenti.....	43

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1. Principi generali ed elementi costitutivi del Piano di Governo del Territorio

Le presenti disposizioni normative definiscono la disciplina di governo del territorio nel rispetto dei principi dettati dalla legislazione vigente.

Il Piano di Governo del Territorio è articolato nei seguenti atti:

- Documento di Piano – DP
- Piano dei Servizi – PS
- Piano delle Regole – PR

Tutti gli interventi edilizi nonché le trasformazioni urbanistiche che, in base alla vigente legislazione, necessitano dell'acquisizione di titolo abilitativo, devono essere conformi alla disciplina attuativa del Piano di Governo del Territorio.

Articolo 2. Campo di applicazione

Le disposizioni di cui ai successivi articoli sono contenute nella presente raccolta in quanto comuni a tutti gli atti del Piano di Governo del Territorio (PGT) oppure relative a parti ed elementi trasversali del territorio comunale: la loro formulazione unica ne garantisce l'interpretazione e l'applicazione uniformi. Le disposizioni stesse non hanno termini di validità e possono essere sempre modificate tenendo conto degli effetti delle modifiche su ciascuno degli atti del PGT.

Articolo 3. Coordinamento tra Piano di Governo del Territorio e Piani di Settore

Oltre alle prescrizioni del presente Piano di Governo del Territorio, sul territorio comunale si applicano le disposizioni legislative statali e regionali di riferimento.

In caso di incompatibilità e contrasto, le disposizioni legislative statali e regionali prevalgono su quelle di PGT; sono altresì prevalenti su quelle del PGT le prescrizioni, ovunque contenute, in attuazione di disposizioni di leggi statali o regionali.

Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti norme, si rinvia alle disposizioni statali e regionali e, in quanto compatibili, ai piani e regolamenti comunali vigenti.

Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il Piano di Governo del Territorio si avvale e fa riferimento ai Piani di Settore di cui è dotata l'Amministrazione Comunale all'atto di adozione del presente piano o di cui dovrà dotarsi nel rispetto delle normative vigenti.

Tutti i piani di settore devono essere coordinati con gli atti di PGT i quali, a loro volta, tengono conto delle previsioni di detti strumenti già vigenti o vengono adeguati a quelli di successiva

approvazione. Il rapporto e gli eventuali conflitti tra detti atti e piani e gli atti del Piano di Governo del Territorio sono regolati dalla legge.

Tutte le prescrizioni contenute nei Piani di Settore costituiscono parte integrante e sostanziale delle norme del Piano di Governo del Territorio.

Lo Studio della componente geologica, idrogeologia e sismica accompagna e integra gli atti del Piano di Governo del Territorio.

Articolo 4. Rapporti con gli strumenti di pianificazione sovralocale

Il Piano di Governo del Territorio, all'interno del territorio comunale:

- recepisce le prescrizioni e attua gli indirizzi degli strumenti di pianificazione e di programmazione sovraordinati;
- individua gli ambiti sottoposti alla disciplina del Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Lura recependone gli indirizzi e le prescrizioni, rimandando alla disciplina degli stessi per tutti gli ambiti di competenza.

Le disposizioni normative degli strumenti di pianificazione e programmazione sovraordinati integrano e, ove prescritto, prevalgono sulla disciplina normativa del Piano di Governo del Territorio.

Articolo 5. Principi interpretativi

In caso di difformità o contrasto tra gli elaborati del PGT, prevalgono:

- gli elaborati prescrittivi rispetto agli elaborati conoscitivi e di analisi;
- gli elaborati cartografici alla scala di maggior dettaglio, in caso di contrasto tra elaborati prescrittivi;
- la disciplina normativa rispetto agli elaborati cartografici.

TITOLO II – DEFINIZIONI

Articolo 6. Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi

I parametri urbanistici e le definizioni contenute nel presente articolo, aventi valenza urbanistica, precisano e integrano quelle contenute nelle disposizioni vigenti in materia e si applicano ai titoli edilizi presentati successivamente alla data di adozione della Variante al PGT, ad eccezione di quelli relativi alle convenzioni urbanistiche già stipulate e agli strumenti attuativi vigenti, nonché alle varianti anche essenziali ai titoli edilizi già validi ed efficaci a tale data, per i quali continuano ad applicarsi le norme e le definizioni previgenti.

6.1. Superficie territoriale (St)

È la superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

6.2. Superficie fondiaria (Sf)

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

6.3. Indice di edificabilità territoriale (It)

È la quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

6.4. Indice di edificabilità fondiaria (If)

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

6.5. Carico urbanistico (Cu)

È il fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

6.6. Dotazioni territoriali (Dt)

Sono le infrastrutture, i servizi, le attrezzature, gli spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

6.7. Superficie coperta (Scop)

È la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50.

Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.

6.8. Superficie permeabile (Sp)

È la porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

6.9. Indice di permeabilità (Ipt/Ipf)

È il rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale - Ipt) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria - Ipf).

6.10. Indice di copertura (Ic)

È il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

6.11. Superficie totale (Stot)

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

6.12. Superficie lorda (Sl)

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

6.13. Superficie utile (Su)

È la superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

6.14. Superficie accessoria (Sa)

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

La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;

- le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i volumi tecnici;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.

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

Sono considerati sottotetti accessibili i locali raggiungibili unicamente tramite scala fissa e non mediante botola, sebbene quest'ultima possa essere dotata di una scala retrattile.

I sottotetti non accessibili non sono considerati nel calcolo della SA, SU e SL solo quando non presentino anche uno solo dei requisiti richiesti per i locali abitabili, in caso contrario rientrano nel computo della superficie utile.

6.15. Superficie complessiva (Sc)

È la somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($Sc = Su + 60\% Sa$).

6.16. Superficie calpestabile (Scal)

È la superficie risultante dalla somma delle superfici utili (Su) e delle superfici accessorie (Sa).

Non vanno computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.

6.17. Volume totale o volumetria complessiva (Vt)

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

6.18. Volume urbanistico (Vu)

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

6.19. Altezza urbanistica (Au)

È l'altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico. Tale altezza è pari a 3,00 metri.

6.20. Altezza dell'edificio (H)

È l'altezza massima tra quella dei vari fronti.

6.21. Altezza del fronte

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

6.22. Altezza massima (Hmax)

È la quota massima di altezza degli edifici consentita dalle diverse discipline di zona.

6.23. Densità arborea (Da)

Per densità arborea (Da) si intende il numero di alberi d'alto fusto, con altezza non inferiore a 1,50 m, da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf) con arrotondamento all'unità superiore.

6.24. Scostamento massimo ammissibile

È la differenza massima tollerabile tra il valore di superficie derivante dal rilievo e il medesimo valore risultante dalle schede catastali.

Lo scostamento non può eccedere la misura massima del 5%. Nel caso di valori discordanti oltre il massimo consentito verrà utilizzato il valore derivante da rilievo e sarà necessario presentare perizia giurata sulle risultanze del medesimo, nonché procedere con l'aggiornamento della scheda catastale.

Articolo 7. Modalità di intervento e repertorio dei diritti edificatori

7.1. Modalità di intervento

Tutti gli interventi previsti dal Piano di Governo del Territorio si attuano di norma mediante:

- titolo edilizio diretto;
- titolo edilizio convenzionato;
- piano attuativo o atto di programmazione negoziata con valenza territoriale.

I titoli abilitativi, i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale sono quelli previsti e disciplinati dalla vigente legislazione statale e regionale.

In situazioni di particolare complessità funzionale, architettonica e/o paesaggistico ambientale, legata alle preesistenze, alle aree di intervento o al contesto, ovvero, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, in situazioni di comprovato degrado edilizio, sociale ed ambientale, di criticità in termini di accessibilità viabilistica funzionale all'intervento e di specifici fabbisogni di servizi e spazi per l'uso pubblico a supporto delle funzioni insediate e dell'intorno, l'intervento può essere attuato mediante piano attuativo proposto dai privati o dal Comune.

Nelle situazioni di cui al comma precedente può essere altresì previsto dalle tavole di piano, proposto dai privati, o richiesto dal Comune, l'intervento edilizio unitario consistente in un unico progetto edilizio esteso all'intera area di particolare complessità.

La convenzione dei titoli edilizi convenzionati che preveda la cessione gratuita al Comune e/o l'asservimento perpetuo dei necessari spazi ed aree da destinare a servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico o generale è approvata ai sensi delle disposizioni vigenti.

7.2. Repertorio dei diritti edificatori

Alla richiesta di titolo abilitativo l'Amministrazione Comunale registra:

- le pertinenze fondiari dell'edificio su apposito registro delle aree;
- i diritti edificatori utilizzati su apposito registro dei diritti edificatori;
- le aree divenute prive di diritti edificatori per avvenuta cessione degli stessi.

Articolo 8. Area di pertinenza

Per area di pertinenza di un edificio o di un manufatto edilizio si intende l'area allo stesso asservita ed utilizzata per l'edificabilità, ossia per il calcolo e la verifica dei parametri urbanistici, quale risultante dal titolo edilizio da rilasciare o già rilasciato.

Per i fabbricati esistenti alla data del 20 marzo 2013 (data di pubblicazione sul BURL del Piano di Governo del Territorio) si considerano di pertinenza l'area corrispondente al loro sedime e le aree circostanti utilizzate, nel progetto originario di costruzione del fabbricato, per il calcolo del volume o della superficie lorda. In mancanza di documentazione al riguardo, si considerano di

pertinenza l'area di sedime e l'area circostante ai fabbricati che, alla suddetta data, appartengono alla medesima proprietà.

L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area secondo i parametri indicati dal Piano di Governo del Territorio oppure nel piano attuativo, atto di programmazione negoziata o titolo convenzionato esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione dell'area stessa, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

L'area di pertinenza deve essere appositamente identificata e risultare asservita negli atti e negli elaborati allegati al permesso di costruire (o ad altri titoli abilitativi) o al piano attuativo, con l'esatta individuazione catastale. L'atto di individuazione deve essere asseverato da professionista abilitato, sottoscritto dalla proprietà, registrato e trascritto.

Articolo 9. Distanze

La distanza minima tra fabbricati nonché dei fabbricati dalle strade e dai confini di proprietà e dai confini delle aree con diversa classificazione urbanistica è disciplinata dalle disposizioni di cui appresso, ferme comunque le disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigenti in materia.

Le distanze tra fabbricati, la distanza tra fabbricati e confini di proprietà, tra fabbricati e confini stradali si determinano misurando la distanza su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati, al netto di aggetti e sporti inferiori a 1,50 metri (così come individuati nella definizione di Superficie coperta).

La disciplina delle distanze non si applica per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Nelle aree destinate all'agricoltura, i nuovi edifici e le aree scoperte destinati all'attività agricola devono mantenere una distanza minima di 200 metri rispetto al confine degli ambiti aventi destinazione diversa da quella agricola. Nelle aree destinate ad usi diversi dall'agricoltura, nei casi di nuova costruzione e di ampliamento deve essere mantenuta una distanza minima di 100 metri rispetto alle strutture agricole preesistenti.

Nelle distanze minime da garantire tra gli insediamenti agricoli e gli altri ambiti funzionali, in particolare quelli residenziali, devono in tutti i casi essere salvaguardati i diritti di reciprocità tra differenti usi del territorio, nel rispetto dei criteri di valutazione e dei parametri di riferimento in materia di igiene e sicurezza. In materia di regolamentazione delle distanze tra allevamenti zootecnici ed aree edificate ed edificabili, costituiscono riferimento generale le disposizioni legislative e i regolamenti che disciplinano tale materia. Per gli allevamenti, il calcolo delle distanze va effettuato dal perimetro dei fabbricati adibiti a ricovero o qualsiasi struttura per la raccolta e lo stoccaggio dei reflui zootecnici o similari.

9.1. Distanza tra fabbricati

La distanza tra fabbricati (D_f) si misura su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati; ove una parete comprenda parti arretrate e parti avanzate, si tiene conto delle parti più prossime all'altra parete antistante, anche se le vedute, così come definite dalle disposizioni legislative vigenti, sono collocate esclusivamente sulle parti arretrate.

Su tutto il territorio comunale, per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione edilizia e sopralzo anche ai fini del recupero dei sottotetti, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, la distanza minima tra fabbricati deve essere pari alla semisomma delle altezze dei fronti prospicienti e, comunque, non inferiore a 10,00 metri rispetto a pareti finestrate di fabbricati antistanti (intendendosi per finestrate le pareti sulle quali siano poste una o più vedute).

Il limite di 10 metri si applica anche quando una sola parete sia finestrata. La norma non si applica per pareti (o parti di pareti) prospicienti non finestrate purché la prospicienza non sia superiore a metri 6,00; in questo caso la distanza minima è di metri 6,00.

La norma non si applica nel caso di scaffali di uno stesso edificio (nicchie, verande, logge, ecc.) se appartenenti alla medesima unità immobiliare.

Nel nucleo di antica formazione la distanza minima tra fabbricati non può essere inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di superfetazioni aggiuntive e incongrue di epoca recente.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle previste dalle presenti disposizioni nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Attuativi convenzionati con progetto planivolumetrico.

9.2. Distanza dai confini di proprietà

La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà (D_c) e di zona si misura su tutte le linee ortogonali a questi ultimi.

Su tutto il territorio comunale, salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, sopralzo e ristrutturazione edilizia ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, è prescritta una distanza minima dai confini di proprietà e dai confini delle aree con diversa classificazione urbanistica di 5,00 metri.

È consentita l'edificazione ad una distanza inferiore a 5,00 metri dal confine dietro presentazione di convenzione notarile o scrittura privata registrata e comunque garantendo la distanza minima di 10,00 metri tra i fabbricati.

È consentita la costruzione sul confine, salvi eventuali diritti dei terzi e dietro presentazione di convenzione notarile o scrittura privata registrata e trascritta, nei seguenti casi:

- ove il lotto confinante sia libero da qualsiasi edificio (in tal caso il titolo abilitativo potrà essere rilasciato solo a seguito di procedimento a cui il confinante sia stato chiamato a partecipare);
- ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente;
- ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico titolo abilitativo o di progetto unitario oggetto di convenzione trascritta nei registri immobiliari.

Le parti interrato delle costruzioni possono essere realizzate a una distanza di 1,50 metri dal confine, fatta salva l'applicazione di quanto prescritto dalle disposizioni legislative vigenti. Per parti interrato delle costruzioni si intendono quelle nelle quali l'estradosso delle solette di copertura non sia sporgente dalla quota del terreno naturale e sia completamente ricoperto da uno strato di almeno 50 cm di terreno coltivabile.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle previste dalle presenti disposizioni nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi convenzionati con progetto planivolumetrico.

9.3. Distanza dal confine stradale

La distanza dei fabbricati dalle strade (Ds) si misura su tutte le linee ortogonali al ciglio della strada stessa, come definito dal Codice della Strada.

Fuori dal centro abitato, come delimitato ai sensi delle disposizioni legislative vigenti, le distanze dal confine stradale non possono essere inferiori a quanto stabilito dal Codice della Strada.

All'interno del centro abitato, per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e, ove non siano mantenuti la sagoma e il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, è prescritta una distanza minima dal confine stradale non inferiore a 5,00 m.

Per gli interventi nel nucleo urbano di antica formazione, deve essere mantenuta la distanza intercorrente tra gli edifici preesistenti e le strade; in caso di interventi di nuova costruzione va rispettato l'allineamento prescritto dal Piano delle Regole o, in mancanza, quello esistente nell'ambito del medesimo isolato, sullo stesso lato della strada.

All'interno del centro abitato, la distanza dal confine stradale può essere inferiore a quella prescritta esclusivamente nei seguenti casi:

- per esigenze di allineamento rispetto a preesistenti cortine edilizie;
- per la realizzazione di aree a parcheggio anche coperte;
- qualora prevista nelle specifiche norme d'ambito riferite al tessuto consolidato;
- per esigenze di allineamento espressamente previste dal PGT;
- qualora prevista convenzionalmente in occasione di interventi oggetto di Piano Attuativo.

Laddove ricorrano le prime due fattispecie, gli interventi sono sottoposti al parere della Commissione per il Paesaggio.

All'esterno del centro abitato, la distanza dal confine stradale può essere inferiore a quella prescritta esclusivamente per la realizzazione della dotazione minima di aree a parcheggio pertinenziale ad uso privato.

Ai soli fini del calcolo della distanza minima degli edifici dal confine stradale, nel caso di sopralzi e ampliamenti è consentito mantenere il filo più avanzato del fabbricato esistente, sempre restando salva la verifica del rispetto delle distanze di cui alle disposizioni legislative vigenti.

Al fine del raggiungimento delle distanze minime di cui ai commi precedenti sono computabili gli spazi pedonali e di parcheggio ricavati sulla proprietà privata del richiedente, il quale sia convenzionalmente obbligato alla loro cessione gratuita all'Amministrazione Comunale o al loro asservimento all'uso pubblico.

Per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o dalla cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea. In mancanza di tali elementi, il confine stradale è costituito dalla linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, ma anche le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

Le norme del Codice della Strada e del relativo regolamento prevalgono su quanto disposto dagli atti del PGT ove comportino maggiore distanza dalle strade.

TITOLO III - USI DEL TERRITORIO

Articolo 10. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

Costituisce destinazione d'uso urbanistica di un'area la funzione o il complesso di funzioni ammesse dal Piano di Governo del Territorio. È principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare o accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dal PGT a titolo di pertinenza o custodia.

Gli elaborati di progetto e l'ulteriore documentazione prodotta per ottenere l'approvazione del piano attuativo o dell'atto di programmazione negoziata con valenza territoriale, per ottenere il titolo abilitativo o per accompagnare l'intervento edilizio, devono indicare le destinazioni d'uso per ciascuna unità immobiliare, utilizzando le menzionate espressioni con le specificazioni eventualmente necessarie od utili, ivi comprese quelle complementari, accessorie e compatibili. Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo (da trascrivere nei registri immobiliari), il proprietario deve assumere l'impegno al rispetto delle destinazioni previste dai suddetti elaborati ed atti, impegno valido sino all'eventuale modifica della convenzione o dell'atto d'obbligo.

10.1. Classificazione delle categorie funzionali

Gli atti di PGT individuano le destinazioni d'uso utilizzando le macrocategorie funzionali di cui alle disposizioni legislative vigenti:

- a) residenziale,
- b) turistico-ricettiva,
- c) produttiva e direzionale,
- d) commerciale,
- e) rurale.

Le attività eventualmente non riconducibili alle suddette macrocategorie funzionali vanno qualificate tenendo conto dell'effettivo fabbisogno di servizi e di urbanizzazioni dalle stesse indotto e utilizzando in termini comparativi il criterio dell'analogia. Così, l'eventuale funzione commerciale o di prestazione di servizi svolta esclusivamente a mezzo di strumenti telematici che non richieda l'accesso di fornitori o di utenti può, se limitato solo ad alcuni locali costituenti l'unità immobiliare, essere considerato privo di rilevanza edilizio-urbanistica e quindi compatibile con funzioni diverse quale, ad esempio, quella residenziale.

10.1.1. Funzione residenziale

Comprende le abitazioni/residenze (libere, convenzionate, temporanee e sociali) e relativi spazi accessori di servizio. Rientrano nella categoria residenziale anche gli spazi per l'esercizio delle

attività professionali quando svolte in ambienti promiscui con la residenza e le formule abitative che integrano l'autonomia con la dimensione sociale della comunità (residenze collettive) e con azioni di welfare e di assistenza alla persona (senior housing o senior living).

10.1.2. Funzione turistico-ricettiva

Comprende l'insieme delle destinazioni d'uso legate alle attività turistico-ricettive così come definite dalle disposizioni legislative vigenti e si distinguono in: strutture ricettive alberghiere, strutture ricettive non alberghiere.

10.1.3. Funzione produttiva e direzionale

Comprende le attività produttive e direzionali distinte nelle seguenti sottocategorie.

Nella funzione produttiva sono comprese le attività anche artigianali volte alla produzione, trasformazione e conservazione di beni. Rientrano in questa categoria gli spazi di esposizione e di vendita dei beni prodotti, gli uffici pertinenziali, esercitate in fabbricati con tipologia e destinazione propria, nonché i depositi a cielo aperto. Sono altresì compresi i sistemi di produzione avanzata (high-tech), data center, maker space, fab-lab e, in generale, i distretti tecnologici volti alla produzione digitale.

Sono inoltre comprese nella funzione produttiva le attività di logistica o autotrasporto di merci e prodotti, quali le attività di magazzinaggio, deposito, stoccaggio e movimentazione delle merci e prodotti, anche a supporto del commercio al dettaglio, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.

Nella funzione direzionale sono comprese le attività di produzione di servizi a carattere direzionale, amministrativo, finanziario e high-tech, ivi compresa la ricerca, gli spazi per l'innovazione e le start up, gli incubatori e acceleratori d'impresa e gli spazi di co-working. Sono altresì comprese le attività professionali ed assistenziali alla persona, le attività culturali, di intrattenimento e svago e le attività di tipo sportivo e ludico motorio come palestre, scuole di ballo, ecc.

10.1.4. Funzione commerciale

Comprende le attività commerciali di vendita al dettaglio e all'ingrosso, le attività di somministrazione di alimenti e bevande, nonché le attività artigianali di rilevanza commerciale come individuate dalla Disciplina urbanistica del settore commerciale.

Sono comprese nella funzione commerciale i format distributivi ad alto contenuto innovativo e tecnologico delle modalità del customer experience e i format commerciali in cui lo spazio del consumo trova integrazione con gli spazi della cultura, dell'arte, del sociale e dell'innovazione.

Rientrano in questa categoria funzionale flagship, specialisti drug, punti vendita esperienziali, format distributivi “time saving”, delivery space, supermarket tech.

La attività commerciali di vendita sono individuate dalla disciplina urbanistica del settore commerciale di cui alle presenti disposizioni comuni.

10.1.5. Funzione rurale

Comprende tutte le colture agricole, le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo agricolo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché le attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali e attività connesse come definite dalle disposizioni legislative vigenti, quali stalle, silos, serre, magazzini e locali per la manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali.

Rientrano in questa categoria funzionale le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità, quali le attività agrituristiche, come definite dalle disposizioni legislative vigenti.

10.1.6. Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale si intendono i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, atti di programmazione negoziata o permessi di costruire convenzionati, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel Piano dei Servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.

La classificazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è definita dalle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi.

10.2. Destinazioni ammesse e destinazioni escluse

Gli atti del PGT individuano, per i diversi ambiti e per le diverse aree, le destinazioni (principali, complementari, accessorie o compatibili) ammesse. I progetti e gli atti a corredo dei titoli abilitativi individuano anche le destinazioni connesse, cioè quelle che accedono alla destinazione propria (principale, complementare, accessoria o compatibile) dell'unità

immobiliare o del compendio di unità immobiliari costituenti l'insediamento, senza però assumere alcuna autonomia fisico-strutturale e/o edilizia e/o funzionale: così, ad esempio, l'ufficio e lo spazio espositivo o commerciale e la mensa connessi ad un'attività industriale od artigianale, che connota di sé l'intera unità immobiliare o l'intero insediamento, oppure l'ufficio connesso ad un'attività commerciale oppure l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande all'esclusivo servizio di un insediamento sportivo oppure le attività ricettive (agrituristiche) o di vendita dei prodotti connesse all'azienda agricola partecipano della destinazione propria dell'unità immobiliare o dell'insediamento al quale ineriscono. Le destinazioni connesse si intendono parte integrante dell'uso principale e non assumono rilevanza sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Sono da considerarsi escluse tutte le destinazioni non ammesse poiché non compatibili con la conformazione strutturale e/o morfologica del manufatto edilizio e/o con l'assetto funzionale e/o ambientale del contesto urbano.

Sono inoltre fatte salve le limitazioni all'insediamento sui siti contaminati come da disposizioni legislative vigenti, così come sono fatti salvi i vincoli tra insediamenti residenziali e attività produttive particolarmente impattanti eventualmente posti dagli enti di controllo competenti. Le destinazioni escluse sono consentite unicamente per le attività già insediate alla data di adozione della Variante al PGT; tale permanenza non costituisce comunque ragione per ammettere, dopo tale data, l'insediamento di attività analoghe o l'ampliamento di quelle escluse esistenti.

L'insediamento di funzioni di rilevanza sovracomunale che, come individuate dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como, incidono su un ambito territoriale più ampio rispetto a quello strettamente interessato dall'intervento, è subordinato alla promozione di un Accordo di pianificazione cui partecipa la Provincia.

10.3. Disciplina delle destinazioni d'uso e loro mutamenti

Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, salvo quelle eventualmente escluse dal PGT.

Sono sempre considerate tra loro urbanisticamente compatibili le destinazioni residenziale, commerciale di vicinato e artigianale di servizio, nonché le destinazioni terziarie e per strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda. La sostenibilità del rapporto tra la destinazione principale e quelle complementari, accessorie o compatibili eventualmente presenti è valutata, in sede di progetto edilizio, piano attuativo o di atto di programmazione negoziata, con riferimento alla obiettiva e concreta prevalenza della destinazione principale e della sua effettiva capacità di connotare il nuovo insediamento.

Costituisce mutamento della destinazione d'uso il passaggio tra le macrocategorie funzionali di cui alle disposizioni legislative vigenti e tra le relative sottocategorie individuate dalle presenti disposizioni.

Il mutamento di destinazione d'uso di un immobile attuato con opere edilizie comporta la necessità di verificare le aree o dotazioni aggiuntive dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione, e di garantirne il soddisfacimento solo in caso di dimostrato incremento di fabbisogno delle stesse.

Il mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie determina un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale esclusivamente nei casi in cui le aree o gli edifici siano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato e nei casi in cui le aree o gli edifici siano adibiti ad attività di logistica o autotrasporto di merci e prodotti, quali le attività di magazzinaggio, deposito, stoccaggio e movimentazione delle merci e prodotti.

Nel Piano dei Servizi sono stabilite le quantità di aree per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale da garantire in relazione al fabbisogno generato dalle specifiche categorie funzionali.

10.4. Usi temporanei

Per le aree e gli edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati o loro parti, pubblico e privati, è ammesso l'uso temporaneo per la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali, previa stipula di apposita convenzione.

L'uso temporaneo è consentito, previo rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza e purché non comprometta le finalità perseguite dalle destinazioni funzionali previste dal piano.

Per la disciplina degli usi temporanei valgono le disposizioni legislative vigenti.

TITOLO IV – VINCOLI E TUTELE

Articolo 11. Aree e fasce di rispetto

Nelle tavole del PGT vengono individuate le zone nelle quali l'uso del suolo e le sue trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono limitati al fine di garantire il rispetto di specifiche esigenze di tutela di particolari valori, risorse, impianti od infrastrutture. Al riguardo valgono, in assenza di più restrittive disposizioni di leggi speciali, le seguenti previsioni.

11.1. Fasce di rispetto stradale

Le fasce di rispetto stradale sono normalmente destinate alla realizzazione di corsie di servizio oppure all'ampliamento delle sedi stradali, di parcheggi pubblici, di percorsi ciclopedonali, di barriere antirumore nonché alla piantumazione od alla sistemazione a verde; su dette zone, nel rispetto della disciplina vigente e previa autorizzazione dell'ente proprietario della strada, sono consentiti accessi ai lotti non altrimenti collegabili con il sistema della viabilità, impianti per la distribuzione del carburante con gli eventuali servizi accessori nonché eventuali impianti al servizio delle reti pubbliche di urbanizzazione.

La realizzazione di impianti per la distribuzione di carburanti e servizi accessori nonché di eventuali impianti al servizio delle reti pubbliche di urbanizzazione è ammessa all'interno delle fasce di rispetto stradale, nel rispetto di quanto disciplinato dalle presenti Disposizioni comuni.

Nelle fasce di rispetto stradale non è consentita la nuova edificazione. Sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici eventualmente esistenti.

11.2. Fasce di rispetto ferroviario

Le fasce di rispetto ferroviario sono normalmente destinate alle infrastrutture e agli impianti ferroviari. All'interno di dette fasce valgono le disposizioni vigenti in materia.

Nelle fasce di rispetto ferroviario non è consentita la nuova edificazione. Sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici eventualmente esistenti.

Negli atti del PGT sono riportate, con apposita simbologia grafica, le fasce di rispetto ferroviario, definite in misura di 30 metri per lato a partire dalla rotaia più esterna. Esse hanno solo valore segnaletico di massima; la determinazione dell'esatta misura della fascia di rispetto deve essere effettuata direttamente sul campo e in maniera autonoma, attraverso un rilievo celerimetrico. La stessa deve essere adeguatamente rappresentata negli elaborati di progetto.

11.3. Aree cimiteriali e fasce di rispetto

In tali aree si applicano le disposizioni di cui alla legislazione vigente in materia.

All'interno delle fasce di rispetto cimiteriale, ferma restando la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, possono essere realizzati esclusivamente aree a verde, parcheggi e relativa viabilità e servizi connessi con l'attività cimiteriale compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo.

Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto cimiteriale sono consentiti gli interventi previsti dalle disposizioni legislative vigenti.

11.4. Elettrodotti e fasce di rispetto

Nelle aree interessate da elettrodotti ad alta tensione sono vietate le nuove costruzioni comunque destinate che comportino tempi di permanenza prolungati delle persone. Su dette aree nessuna costruzione può comunque essere realizzata se non dopo l'ottenimento del parere favorevole dell'ente gestore. Gli ampliamenti di edifici esistenti dovranno risultare compatibili con le disposizioni legislative vigenti.

Negli atti del PGT sono riportate, con apposita simbologia grafica, le fasce di rispetto di prima approssimazione degli elettrodotti ad alta tensione. Esse hanno solo valore segnaletico di massima; la determinazione della distanza correlata alle caratteristiche tecniche effettive della linea è di competenza dell'Ente gestore delle linee stesse.

11.5. Metanodotti e gasdotti e fasce di rispetto

Sulle aree soprastanti o limitrofe ai metanodotti e gasdotti ad alta pressione, salvo specifica autorizzazione dell'Ente, non possono essere realizzati interventi di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento o qualsiasi scavo, a distanze inferiori a quelle stabilite dalle disposizioni legislative vigenti. Le distanze di rispetto dai tracciati sono dettate dall'Ente gestore dell'infrastruttura.

Per la costruzione delle cabine di trasformazione valgono le normative regionali e statali in materia.

11.6. Corsi d'acqua e fasce di rispetto

Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua appartenenti al Reticolo Idrico Principale sono ammessi gli interventi previsti dalle disposizioni legislative vigenti.

Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua individuate dallo Studio del Reticolo Idrico Minore sono ammessi gli interventi previsti dal Regolamento in attuazione delle competenze in materia di polizia idraulica.

Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua vale quanto indicato dalle Norme Geologiche di Piano e dalle disposizioni legislative vigenti in materia.

11.7. Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile

La zona di tutela assoluta del pozzo ad uso pubblico, ai sensi delle disposizioni legislative vigenti, deve essere adibita esclusivamente ad opera di presa e a costruzioni di servizio; deve essere recintata per un raggio di almeno 10 metri, ove possibile, e provvista di opere di canalizzazione per il drenaggio delle acque meteoriche.

La zona di rispetto dei punti di approvvigionamento di acque superficiali e sotterranee erogate a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse è perimetrata, ai sensi delle disposizioni legislative vigenti, per un'estensione di raggio pari a 200 metri rispetto al punto di captazione. Tale estensione potrà essere ridotta in relazione alla situazione locale di vulnerabilità della risorsa sulla base delle disposizioni regionali in materia.

Nelle aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile vale quanto indicato dalle Norme Geologiche di Piano e dalle disposizioni legislative vigenti in materia.

Articolo 12. Vincoli geologici, idrogeologici e sismici

12.1. Classi di fattibilità geologica

Le classi di fattibilità geologica e i vincoli derivanti sono individuati negli elaborati della Componente geologica, idrogeologica e sismica. Le relative Norme Geologiche di Piano sono parte integrante e sostanziale delle disposizioni di attuazione del PGT.

12.2. Scenari di pericolosità sismica locale

Gli scenari di pericolosità sismica locale e i vincoli derivanti sono individuati negli elaborati della Componente geologica, idrogeologica e sismica. Per ciascuno degli scenari di pericolosità sismica individuati vale quanto indicato dalle Norme Geologiche di Piano e dalle disposizioni legislative vigenti in materia.

12.3. Fasce fluviali e aree allagabili

Le fasce fluviali del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) e le aree allagabili del Piano di Gestione di Rischi di Alluvione (PGRA) sono individuate negli elaborati della Componente geologica, idrogeologica e sismica che riporta la classificazione contenuta nelle rispettive tavole del PAI e del PGRA.

Per ognuna delle fasce fluviali e delle aree allagabili valgono gli obblighi e i divieti definiti dalle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico e del Piano di Gestione di Rischi di Alluvione (PGRA) a cui fanno riferimento le Norme Geologiche di Piano.

Articolo 13. Vincoli ambientali e paesaggistici

13.1. Aree boscate

Il vincolo di tutela paesaggistica riguarda i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento come definiti dalle disposizioni legislative vigenti. Nelle aree boscate si applicano le disposizioni normative del Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della Provincia di Como.

13.2. Ambiti di tutela paesaggistica dei corsi d'acqua

Negli elaborati del PGT sono individuati gli ambiti di tutela paesaggistica del Torrente Lura con le relative spunte o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. Per tali ambiti si applicano le disposizioni legislative vigenti.

13.3. Beni sottoposti a tutela

Negli elaborati del PGT sono individuati quali beni sottoposti a tutela le seguenti cose immobili di interesse culturale dichiarato:

- Palazzo già di Innocenzo XI ora di proprietà Somaini (Decreto Ministeriale 16.06.1914 - ex L. 364/1909 art. 5, Decreto Ministeriale 20.02.1978 – ex. L. 1089/1939, art. 2 e 3),
- Edificio via Milano 24 (Decreto Ministeriale 20.08.2019 – D.lgs 42/2004 art. 12),
- Edificio piazza Volta 2 (Decreto Ministeriale 07.07.2022 – D.lgs 42/2004 art. 12)

L'individuazione dei beni sottoposti a tutela negli elaborati del PGT è indicativa; l'esatta individuazione è quella contenuta nello specifico decreto di vincolo.

Sono altresì potenzialmente e presuntivamente vincolati i beni culturali che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre cinquanta anni, se mobili, o ad oltre settanta anni, se immobili, fino a quando non sia stata effettuata la verifica dell'interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico da parte dei competenti organi del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali.

13.4. Beni di interesse storico e architettonico meritevoli di tutela

Negli elaborati del PGT sono individuati i beni di interesse storico ed architettonico non soggetti a vincolo ai sensi delle disposizioni vigenti ma meritevoli di tutela e valorizzazione, con riferimento agli edifici e complessi di edifici che, per i loro caratteri morfologici e stilistici costituiscono un sistema di elevata rappresentatività e connotazione per l'identità e la comunità locale.

Sono beni meritevoli di tutela i seguenti edifici e i complessi di edifici:

- Villa Raimondi
- Villa Ceriani

- Chiesa dei SS. Vito e Modesto
- Campanile della Chiesa dei SS. Vito e Modesto
- Chiesa di S. Siro
- Campanile della Chiesa di S. Siro
- Chiesa di S. Bartolomeo.

Sono altresì beni meritevoli di tutela gli edifici e i complessi di edifici appartenenti alla cultura e alla memoria locale.

L'individuazione degli edifici di interesse storico e architettonico meritevoli di tutela è integrata dal Sistema Informativo Regionale dei Beni Culturali (SIRBeC).

I beni di interesse storico ed architettonico meritevoli di tutela devono essere salvaguardati nella loro consistenza e riconoscibilità, preservandone l'identità e i caratteri di singolarità ed integrità che ne hanno determinato l'individuazione; sono quindi da escludersi tutti gli interventi che possono compromettere i predetti caratteri del bene in sé e le rispettive aree di pertinenza.

13.5. Aree di rispetto dei beni sottoposti a tutela e meritevoli di tutela

Il piano individua le aree di rispetto dei singoli beni sottoposti a tutela o ritenuti meritevoli di tutela.

Costituisce area di rispetto un intorno sufficientemente ampio e adeguato a garantire la salvaguardia del valore intrinseco di ciascun bene storico ed architettonico e la valorizzazione dei rapporti morfologici e percettivi che, in ragione delle caratteristiche morfologiche del territorio, gli stessi beni intrattengono tra loro, con il tessuto edificato immediatamente prossimo e con il paesaggio aperto circostante.

All'interno delle aree di rispetto non è ammessa alcuna nuova edificazione e, parimenti, alcun intervento di modificazione dello stato di fatto dei luoghi e degli edifici preesistenti al fine di non alterare i caratteri peculiari che hanno suggerito la salvaguardia e valorizzazione dei beni stessi.

13.6. Siti di interesse archeologico e aree di rischio archeologico

Il piano individua i siti archeologici e di interesse archeologico riconosciuti per note e significative evidenze archeologiche della frequentazione antropica che devono essere salvaguardati a testimonianza dell'insediamento antico. Costituiscono aree di rischio archeologico anche i nuclei di antica formazione e i luoghi di culto di antica fondazione.

Alle aree di rischio archeologico, coincidenti con un raggio di 100 metri dai siti individuati, corrisponde un potenziale archeologico, ossia la probabilità che nel siano conservate testimonianze di interesse archeologico. Tali aree che costituiscono come ambiti di attenzione all'interno dei quali attuare specifiche cautele sono perimetrate in accordo con la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio (ABAP), sulla base degli elementi conoscitivi disponibili al momento della redazione del PGT.

Per i siti individuati e nelle relative aree di rischio archeologico, nonché per i nuclei di antica formazione e per tutti i luoghi di culto di antica fondazione, nel caso di movimenti di terra e scavi deve essere data preventiva comunicazione alla soprintendenza, al fine di una valutazione del rischio archeologico e di un controllo archeologico sul cantiere che consentano di mettere in atto eventuali opportune azioni di tutela.

Articolo 14. Zone interessate da aziende a Rischio di incidente rilevante

Sono soggette a disciplina speciale le cosiddette aree di danno relative alle aziende a Rischio di Incidente Rilevante.

L'individuazione delle aree di danno negli elaborati del PGT è indicativa; l'esatta individuazione è quella contenuta nell'Elaborato tecnico aziende a rischio di incidente rilevante E-RIR.

Per le zone ricadenti nelle aree di danno valgono le disposizioni di legge in materia e di regolamento.

TITOLO V – DISCIPLINE SPECIFICHE

Articolo 15. Disciplina urbanistica del settore commerciale

15.1. Definizione

Sono destinazioni d'uso commerciali quelle indicate dalle disposizioni legislative vigenti, l'utilizzo esclusivo o prevalente di locali o di spazi accessibili al pubblico per la consegna, il ritiro e il reso di prodotti acquistati a mezzo di commercio elettronico, nonché le attività di somministrazione di alimenti e bevande, anche non assistita.

Sono attività artigianali di rilevanza commerciale le attività di servizio e/o di produzione per il consumo immediato, caratterizzate da una fruizione da parte del pubblico analoga a quelle delle attività commerciali vere e proprie. A titolo indicativo ma non esaustivo, rientrano in questa definizione le attività di estetista, parrucchiere, sartoria, lavanderia e tintoria, calzolaio, ferramenta, pizza e gastronomia da asporto, gelateria, ecc. Sono considerate attività artigianali di rilevanza commerciale le attività di servizio e/o di produzione per il consumo immediato con superficie di vendita inferiore a 150 mq; le attività artigianali di rilevanza commerciale con superficie di vendita superiore a 150 mq sono equiparate alle medie strutture di vendita.

15.2. Classificazione delle attività di vendita

Ai sensi delle disposizioni legislative vigenti, le attività di vendita relative alla funzione commerciale sono classificate come segue:

- esercizi di vicinato aventi superficie di vendita non superiori a 150 mq,
- medie strutture di vendita aventi superficie di vendita superiori a 150 mq e fino a 1.500 mq, distinte in: medie strutture di vendita di primo livello aventi superficie di vendita compresa tra 150 e 400 mq, medie strutture di vendita di secondo livello aventi superficie di vendita compresa tra 401 e 800 mq, medie strutture di vendita di terzo livello aventi superficie di vendita compresa tra 801 e 1.500 mq;
- grandi strutture di vendita aventi superficie di vendita superiori a 1.500 mq;
- strutture di vendita organizzate in forma unitaria che comprendono una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente;
- commercio all'ingrosso che comprende attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande.

Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione;

- centri commerciali naturali che comprendono le aree incluse nei Distretti Urbani del Commercio e i mercati comunali su aree pubbliche anche coperti.

La superficie di vendita delle attività artigianali di rilevanza commerciale è la superficie degli spazi liberamente accessibili al pubblico durante le attività per le quali tipicamente il pubblico accede all'esercizio. In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, spazi di attesa, scaffalature, mobili cassa, camerini di prova, espositori o simili, purché si tratti di locali a cui il pubblico abbia libero accesso. Qualora le lavorazioni e le attività di produzione avvengano negli stessi locali in cui ha libero accesso il pubblico, senza specifiche distinzioni o separazioni, la superficie di tali locali è computata come superficie di vendita per 2/3, mentre il rimanente terzo è computato esclusivamente nella superficie lorda.

15.3. Localizzazione delle attività di vendita

All'interno del tessuto urbano consolidato il piano individua le zone a prevalente connotazione commerciale in cui orientare prioritariamente il mantenimento e l'insediamento degli usi commerciali, limitatamente agli esercizi di vicinato, alle attività artigianali di rilevanza commerciale e alla somministrazione di alimenti e bevande.

Le attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq sono ammesse esclusivamente negli ambiti e con le modalità di intervento indicate dalle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole, dalle Disposizioni di attuazione per gli ambiti di completamento e dai Criteri e indirizzi per gli ambiti di rigenerazione e di trasformazione.

Negli ambiti in cui, alla data di adozione della Variante al PGT, sono insediate attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq, in caso di cessazione dell'attività in essere è ammessa la sostituzione con altra nuova struttura di vendita appartenente alla medesima tipologia e classe dimensionale.

Le grandi strutture di vendita e le strutture di vendita organizzate in forma unitaria sono ammesse unicamente laddove già presenti alla data di adozione della Variante al PGT.

15.4. Compatibilità viabilistica ed ambientale

Le richieste di ampliamento e la realizzazione di nuove attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq devono essere corredate da un progetto preliminare che consenta di valutare le soluzioni progettuali in merito alla accessibilità veicolare e pedonale, alla quantità e ubicazione dei parcheggi e degli spazi da adibite a carico e scarico merci, all'arredo urbano delle aree a servizi pubblici e di interesse pubblico e alla eventuale salvaguardia ambientale e riqualificazione del contesto urbano esistente.

Ai fini della valutazione degli impatti, le richieste di ampliamento e la realizzazione di nuove attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq devono essere corredate da uno specifico Studio di impatto viabilistico che, a fronte della valutazione di sostenibilità dei carichi urbanistici sulla rete di mobilità, prospetti idonee soluzioni atte a garantire la migliore integrazione degli interventi rispetto al tessuto edificato, alla viabilità e ai flussi di traffico esistenti.

In caso di realizzazione di nuovi edifici o di utilizzazione di edifici esistenti da destinare ad attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq, è necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione; a tal fine, se necessarie, dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree ricomprese nel comparto di intervento.

La realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.

15.5. Attività commerciali e di servizio su aree pubbliche

Sulle aree appartenenti al demanio od al patrimonio comunale ovvero sulle aree appartenenti a soggetti privati, se asservite all'uso pubblico, può essere consentito, nelle forme ed in forza degli atti previsti dalla legislazione speciale e nel rispetto di eventuali usi specifici stabiliti dal Comune per tali aree, l'insediamento di attività commerciali e di servizio, a condizione che lo stesso non comporti significativa compromissione del corretto assetto funzionale e dell'igiene del territorio nonché delle esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare) né riduzione degli spazi a verde e del patrimonio arboreo esistenti. Sulle aree appartenenti a soggetti privati e messe, a tal fine, a disposizione del Comune in forza di atto trascritto nei registri immobiliari, l'insediamento delle suddette attività commerciali è consentito solo se conforme alle previsioni del PGT ed alle medesime condizioni di cui sopra.

I manufatti costituenti parte integrante delle reti dei pubblici servizi possono essere posati nel sottosuolo di qualsiasi area, se compatibili con i vincoli e le normative vigenti.

L'insediamento di edicole per la vendita di giornali e di chioschi è consentito sulle aree appartenenti al demanio stradale nonché sulle relative aree di rispetto a condizione che lo stesso non comporti significativa compromissione delle esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare).

Ai fini dell'insediamento di attività commerciali su aree pubbliche sono fatte salve le disposizioni del Regolamento per l'esercizio del commercio su aree pubbliche.

15.6. Sale da gioco e installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito

Non è ammessa la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito in locali che si trovino entro la distanza di 500 metri dai luoghi sensibili come definiti dalle disposizioni legislative vigenti.

Gli interventi concernenti i mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche se non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla realizzazione o all'ampliamento di sale da gioco e alla nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito devono reperire spazi per parcheggi nella misura minima di un (1) posto auto per ciascuna postazione abilitata al gioco. Non è ammessa la monetizzazione della quota minima di aree da destinare a parcheggio.

Articolo 16. Disciplina degli impianti per la distribuzione del carburante

Le attrezzature di cui al presente articolo comprendono il complesso commerciale unitario costituito da una o più colonnine di erogazione di carburante per autotrazione, con i relativi serbatoi nonché dai servizi accessori all'utente e dalle attività economiche accessorie ed integrative.

Gli impianti di distribuzione del carburante, compreso gli autolavaggi, sono ammessi negli ambiti del tessuto a vocazione produttiva ed artigianale, nelle aree per impianti tecnologici e nelle fasce di rispetto stradale.

Non è ammesso l'impianto di nuovi distributori di carburante e autolavaggi all'interno del Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Lura e degli elementi della Rete Ecologica Comunale costituenti nodi di biodiversità, matrici ecosistemiche e corridoi ecologici.

Gli usi compatibili con gli impianti di distribuzione del carburante sono quelli previsti dalla normativa di settore vigente.

La realizzazione degli impianti per la distribuzione del carburante deve essere attuata nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Indice di edificabilità fondiaria (If)	0,10 mq/mq con un massimo di 300 mq di Superficie lorda (Sl)
Indice di copertura (Ic)	20%
H (max)	5,0 metri
Superficie a parcheggio	1/10 della Superficie lorda (Sl) con un minimo di 50 mq

Per gli impianti, ad uso pubblico, di distribuzione di carburanti per autotrazione già in esercizio si applicano gli incrementi volumetrici previsti dalle disposizioni vigenti, qualora gli stessi aggiungano le seguenti tipologie di servizi:

- a) carburanti a basso impatto ambientale o colonnine per alimentazione di veicoli elettrici,
- b) servizi accessori all'utente, con particolare riguardo a somministrazione di alimenti e bevande, manutenzione veicoli e officina;
- c) alimentazione energetica dell'impianto tramite sistemi che utilizzino fonti di energia rinnovabile, quali gli impianti fotovoltaici.

TITOLO VI – DISCIPLINE COMUNI

Articolo 17. Climate Adapt e resilienza urbana

Il piano orienta gli interventi alla riduzione e minimizzazione delle emissioni climalteranti, al miglioramento della permeabilità dei suoli e delle capacità di adattamento, all'incremento della biodiversità urbana, alla mitigazione delle isole di calore, alla riduzione del consumo idrico e al riutilizzo delle acque meteoriche.

Le misure e le soluzioni di Climate Adapt e resilienza urbana da prevedere nell'attuazione degli interventi sull'intero territorio comunale sono riferite a:

- a) de-impermeabilizzazione del suolo con un incremento delle superfici verdi e piantumate all'interno degli spazi privati anche con lo scopo di favorire il micro-clima urbano e mitigare l'effetto "isola di calore";
- b) ricorso a soluzioni ad elevate prestazioni energetiche al fine di ridurre i consumi e le emissioni connesse agli usi energetici degli edifici e di favorire la produzione di energia da fonti rinnovabili;
- c) realizzazione di coperture e superfici che riducono l'effetto "isola di calore", con lo scopo di ridurre i consumi di energia e le emissioni inquinanti e di favorire il miglioramento delle condizioni di microclima locale;
- d) il recupero delle acque meteoriche finalizzato a ridurre i consumi di acqua potabile e il deflusso superficiale di acque meteoriche su suolo impermeabile.

Fatti salvi i limiti previsti dalla normativa energetica vigente e dalle disposizioni legislative vigenti, gli interventi edilizi ed urbanistici da attuare sul territorio comunale devono garantire il raggiungimento delle seguenti prestazioni:

- gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia devono garantire la riduzione minima del 10% delle emissioni climalteranti rispetto ai valori emissivi associati ai limiti di prestazione energetica globale;
- gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica e ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione devono garantire la riduzione minima del 25% delle emissioni climalteranti rispetto ai valori emissivi associati ai limiti di prestazione energetica globale.

Le prestazioni indicate possono essere raggiunte attraverso l'utilizzo in forma alternativa e composta di differenti elementi progettuali riconducibili alle misure e soluzioni di Climate Adapt e resilienza urbana.

Qualora gli interventi edilizi ed urbanistici dimostrino l'impossibilità di garantire le prestazioni minime indicate è ammessa la monetizzazione delle misure e soluzioni di Climate Adapt e resilienza urbana secondo le modalità definite nell'Allegato - Climate Adapt e resilienza urbana. Le risorse derivanti dalla monetizzazione sono destinate a promuovere biodiversità e

miglioramento dell'ecosistema urbano, ovvero a garantire le misure di Green Urban Adapt definite dal Piano dei Servizi.

Le misure di Green Urban Adapt possono essere direttamente realizzate dagli interventi edilizi ed urbanistici anche a compensazione del mancato raggiungimento delle prestazioni di Climate Adapt e resilienza urbana, purchè venga dimostrata l'equivalenza in termini economici rispetto alle prestazioni non conseguite.

Le modalità di calcolo delle emissioni climalteranti, le caratteristiche delle misure e soluzioni di Climate Adapt e resilienza urbana e i criteri di monetizzazione e compensazione sono definiti nell'Allegato - Climate Adapt e resilienza urbana che integra gli elaborati di PGT.

Le misure e le soluzioni di Climate Adapt e resilienza urbana devono essere oggetto di convenzione che definisca:

- gli elementi progettuali riconducibili alle misure e soluzioni di Climate Adapt e resilienza urbana;
- le prestazioni minime che si intendono raggiungere, prevedendone la certificazione contestualmente alla dichiarazione di fine lavori;
- l'impegno a monetizzare o a compensare il mancato raggiungimento degli obblighi assunti in merito alle prestazioni minime dichiarate nella medesima convenzione.

Articolo 18. Esame di impatto paesistico e classi di sensibilità

Il Piano di Governo del Territorio identifica le classi di sensibilità paesistica delle diverse parti del territorio comunale a partire dalle caratteristiche dei luoghi e dei rapporti che questi intrattengono con il contesto paesaggistico più ampio con cui interagiscono sotto il profilo morfologico, strutturale e percettivo simbolico.

Il territorio di Lomazzo è suddiviso nelle seguenti classi:

- sensibilità molto elevata,
- sensibilità elevata,
- sensibilità media,
- sensibilità bassa,
- sensibilità molto bassa.

Tutti gli interventi che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, che debbono realizzarsi nelle aree non assoggettate a tutela paesaggistica, sono sottoposti all'esame paesistico dei progetti come previsto e definito dalle disposizioni normative vigenti e devono essere valutati rispetto alla classe di sensibilità paesistica entro cui gli stessi ricadono.

I progetti relativi ad interventi da realizzare nelle diverse classi di sensibilità dei luoghi devono essere corredati da apposite relazioni ed elaborati cartografici e fotografici che descrivano e argomentino la coerenza tra gli obiettivi, gli indirizzi e le disposizioni normative di tutela e

valorizzazione paesistica del Piano di Governo del Territorio nel suo complesso e le scelte paesaggistiche operate nella definizione del progetto in ordine a:

- tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale dei caratteri connotativi del paesaggio comunale individuati negli elaborati cartografici del piano;
- valorizzazione delle relazioni fisiche, visuali e simboliche tra i diversi elementi e luoghi connotativi;
- coerenza della soluzione progettuale rispetto ai rapporti morfologici e percettivi con il paesaggio circostante;
- risoluzione di eventuali criticità correlate a situazioni di degrado o compromissione del paesaggio;
- continuità dei sistemi verdi e del sistema delle relazioni e degli spazi e percorsi pubblici;
- coerenza dimensionale, morfologica e percettiva con il tessuto urbano circostante e limitrofo.

Articolo 19. Qualità dei suoli e obbligo di indagine preliminare di bonifica

Tutte le volte che si abbia un cambio di destinazione d'uso e, comunque, nel caso in cui i piani attuativi, gli atti di programmazione negoziata ed i progetti di opere pubbliche, da un lato, e, dall'altro, gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica vadano ad interessare, in tutto od in parte, porzioni del territorio comunale sulle quali siano o siano state insediate (o, comunque, vi siano o vi siano state svolte) attività industriali od artigianali, il loro esame e la loro approvazione sono subordinati alla validazione della compatibilità ambientale dell'area.

Tale risultato deve essere conseguito attraverso indagini e procedure che escludano, nelle matrici ambientali soggette ad indagini (qualità del suolo e del sottosuolo), la presenza di contaminanti in concentrazioni superiori a quanto indicato dalla normativa vigente.

Le indagini necessarie ad individuare, preliminarmente, le caratteristiche qualitative delle matrici ambientali sono esposte in un progetto, redatto da professionista abilitato, da presentare contestualmente al Comune ed all'ARPA competente per territorio. Contenuti e modalità di esecuzione del progetto devono essere riferiti alle caratteristiche della produzione pregressa svolta sull'area e definiti con Comune ed ARPA che provvederanno ad approvare il piano di indagini.

Sulla base dei risultati ottenuti dalle indagini, che verranno confrontati con i valori della Concentrazione Soglia di Contaminazione (CSC) riferita alla destinazione da dare al sito, la relazione finale del direttore dei lavori (che dovrà essere assentita e validata da Comune ed ARPA) autocertificherà la compatibilità o meno dell'area.

Qualora invece i valori riscontrati per almeno una delle matrici ambientali indagate fossero superiori alla CSC dovrà essere dato avvio alla procedura prevista dalle disposizioni legislative e normative vigenti.

I costi del piano di indagine, delle eventuali opere di messa in sicurezza o bonifica delle aree sono a carico degli operatori come opere necessarie a raggiungere il prerequisito di salubrità dell'area; ai sensi delle disposizioni legislative vigenti tali costi sono deducibili dai contributi concessori dovuti.

Articolo 20. Inquinamento acustico

Per tutto ciò che riguarda l'inquinamento acustico si fa riferimento alle disposizioni legislative e normative vigenti, nonché a quanto contenuto nella zonizzazione acustica del territorio comunale a cui si rimanda.

Nelle aree già urbanizzate, il mancato rispetto dei valori limite di emissione, immissione, attenzione e di qualità delle emissioni sonore e del rumore ambientale indicati dalla zonizzazione acustica comunale comporta l'adozione di piani di risanamento acustico.

Per tutti gli interventi deve essere garantito, per i soggetti "recettori", il rispetto dei limiti per l'ambiente esterno della classe acustica d'appartenenza. Devono essere, altresì, introdotti accorgimenti volti ad assicurare adeguati requisiti acustici passivi degli edifici, a protezione del rumore ambientale esterno e per contenere emissioni acustiche originate all'interno degli edifici stessi.

Articolo 21. Infrastrutture tecnologiche per le telecomunicazioni

Sono definite infrastrutture tecnologiche per le telecomunicazioni le installazioni di torri, tralicci, pali, parabole, ripetitori e supporti di ogni genere, infissi stabilmente nel terreno o su edifici esistenti e destinati all'esercizio di impianti di telecomunicazione e di radiodiffusione.

Gli interventi relativi all'installazione delle infrastrutture tecnologiche per le telecomunicazioni devono fare riferimento al Regolamento comunale per gli impianti dedicati alle telecomunicazioni e alla radiotelevisione, nonché alle disposizioni legislative vigenti in materia.

Articolo 22. Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

Il recupero a fini abitativi dei sottotetti è ammesso in tutto il territorio comunale ed è soggetto alle prescrizioni e limitazioni di seguito riportate, ferme restando le prescrizioni contenute nelle disposizioni legislative vigenti.

Negli edifici compresi nei nuclei di antica formazione, negli edifici ricadenti nel sistema ambientale e paesistico, ovvero nel territorio extraurbano, e negli edifici classificati come beni di interesse storico e architettonico meritevoli di tutela e non soggetti a vincolo specifico, il recupero a fini abitativi dei sottotetti è ammesso a condizione che gli interventi non comportino modifiche di sagoma, comprese le quote della linea di colmo e di gronda esistenti, e che venga integralmente conservato l'involucro esterno.

Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari sono subordinati al reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima pari a 1,5 mq ogni 10 mc di volumetria resa abitativa; deve in ogni caso essere garantito un posto auto ogni unità abitativa. Qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo, è ammessa la monetizzazione delle aree da destinare a parcheggi pertinenziali, nel rispetto di quanto previsto dalle disposizioni legislative vigenti. La verifica della dotazione di parcheggi pertinenziali, qualora utilizzi spazi già esistenti, deve comportare la verifica della dotazione complessiva dell'edificio.

Fatto salvo il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, gli spazi e i locali non abitabili esistenti nel sottotetto devono assolvere le sole funzioni di accessori (sgombero, impianti tecnologici e soffitte) e non possono essere destinati in alcun modo ad altri scopi non legittimamente autorizzati in virtù di leggi e regolamenti. Tali spazi e locali devono avere solo finiture, tipologie ed impianti commisurati all'uso meramente di servizio alla residenza, non essere dotati di impianti di climatizzazione estiva ed invernale e non essere riconducibili in nessun modo all'uso permanente di persone. Non sono ammesse partizioni interne mentre è ammessa la realizzazione dei soli lucernari utili per le ispezioni, nel limite massimo di un rapporto aeroilluminante pari a 1/20.

Articolo 23. Recupero dei vani e locali seminterrati e piani terra esistenti

Il recupero dei vani e locali seminterrati e piani terra esistenti è ammesso, ad esclusione degli edifici ricadenti nel sistema ambientale e paesistico, ovvero nel territorio extraurbano, nel rispetto delle limitazioni definite dalla Componente geologica, idrogeologia e sismica e delle disposizioni legislative vigenti.

Articolo 24. Parcheggi pertinenziali

Negli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica deve essere garantita una dotazione di parcheggi privati pertinenziali, comprensiva degli spazi di manovra, in misura non inferiore a:

funzione residenziale	1 mq ogni 10 mc, con un minimo di un (1) posto auto ogni unità abitativa
funzione turistico-ricettiva	1 posto auto ogni 2 posti letto
funzione produttiva e direzionale	
attività produttive e artigianali	30% della Superficie lorda (SI)
attività di logistica o autotrasporto di merci e prodotti	30% della Superficie lorda (SI), con un minimo di 1 posto per automezzi ogni 3 baie o banchine di carico e scarico
attività direzionali	30% della Superficie lorda (SI)
funzione commerciale	

esercizi di vicinato e di somministrazione di alimenti e bevande e attività artigianali di rilevanza commerciale	30% della Superficie lorda (Sl)
medie e grandi strutture di vendita	50% della Superficie lorda (Sl)
attività di vendita all'ingrosso	30% della Superficie lorda (Sl)
servizi pubblici e di interesse pubblico o generale	20% della Superficie lorda (Sl)

Per la verifica della dotazione di spazi per parcheggi pertinenziali prevista per la destinazione residenziale, il volume di riferimento è il Volume urbanistico (Vu), ovvero il volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica (Au) definita dal PGT in misura pari a 3,00 metri.

Nei casi di edifici con destinazioni d'uso plurime, la dotazione di parcheggi pertinenziali deve essere verificata per ogni singola funzione e destinazione d'uso.

Per la destinazione residenziale, nel caso di interventi superiori a 250 mq di superficie lorda, nell'ambito della dotazione di parcheggi privati pertinenziali deve essere realizzata una quota parcheggi esterni al perimetro della recinzione pari a 10 mq ogni 100 mq di superficie lorda, da asservire ad uso pubblico mediante atto registrato e trascritto.

Per la destinazione d'uso produttiva il 30% della dotazione di parcheggi privati pertinenziali deve essere realizzato esternamente al perimetro della recinzione, in corrispondenza dell'ingresso, e destinato ad uso pubblico.

Per le destinazioni d'uso direzionale, commerciale e turistico ricettiva il 50% della dotazione di parcheggi privati pertinenziali deve essere realizzato esternamente al perimetro della recinzione, in corrispondenza dell'ingresso, e destinato ad uso pubblico.

La dotazione minima indicata deve essere garantita anche negli interventi che comportino cambio di destinazione d'uso, con o senza opere, qualora la nuova destinazione richieda una maggiore dotazione di aree riservate a parcheggio pertinenziale.

Nella dotazione di parcheggi pertinenziali deve essere garantita una quota pari al 10% della stessa per spazi idonei per il parcheggio delle biciclette e dei mezzi che non utilizzano carburanti e fonti non rinnovabili.

In caso di nuova realizzazione o in caso di manutenzione straordinaria di un parcheggio esistente l'area destinata a parcheggio dovrà essere opportunamente piantumata in misura di 1 albero di media grandezza ogni posto auto realizzato.

Gli esercizi di vicinato insediati in aree pedonali o a pedonalità e ciclabilità privilegiata sono soggetti al reperimento della dotazione minima di parcheggi pertinenziali per la sola quota di spazi idonei per il parcheggio di biciclette.

La dotazione di parcheggi privati deve essere resa pertinenziale alle funzioni insediate attraverso la sottoscrizione di atto idoneo da trascrivere nei registri immobiliari.

Fermo restando l'obbligo, nel caso di nuova costruzione, del reperimento della dotazione minima di parcheggi privati pertinenziali, per gli altri interventi edilizi è ammesso il ricorso alla monetizzazione solo ove sia dimostrata l'assoluta impossibilità di reperire la dotazione minima richiesta per mancata disponibilità di spazi idonei ad assolvere a tale funzione e sia contestualmente verificata una adeguata dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico all'interno di un raggio di 200 metri dal lotto di intervento.

Articolo 25. Recinzioni

Per la disciplina delle recinzioni, siano esse sui confini privati o verso gli spazi pubblici o privati aperti al pubblico, sono fatte salve le disposizioni del Regolamento Edilizio.

Negli ambiti del sistema paesistico ambientale le recinzioni sono ammesse soltanto per esigenze di tutela delle aree edificate, degli impianti e delle relative pertinenze, nonché per attività orto-floro-vivaistiche e di allevamento.

Per gli ambiti compresi nel Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Lura la realizzazione delle recinzioni è disciplinata dalle disposizioni normative del Piano Particolareggiato.

Articolo 26. Piantumazione delle aree di pertinenza dei fabbricati

In tutti gli interventi edilizi deve essere garantito il mantenimento delle piante di alto fusto esistenti e conservate le caratteristiche delle aree a giardino esistenti.

Gli interventi sostitutivi di alberi ad alto fusto non sono consentiti, salvo il caso di abbattimenti degli esemplari a causa di gravi patologie fitologiche da documentarsi in sede di richiesta di autorizzazione all'abbattimento mediante perizia agronomica, ai sensi delle disposizioni vigenti in materia. In caso di abbattimento è prescritta la sostituzione dell'esemplare abbattuto con uno (1) esemplare di analoga essenza o con portamento analogo, a meno che le caratteristiche del progetto o considerazioni tecniche agronomiche non comprovino la necessità di differenti soluzioni.

Ogni titolo abilitativo che comporti interventi su aree inedificate deve essere corredata da dettagliato rilievo delle eventuali alberature esistenti, e deve prevedere un progetto dettagliato della nuova sistemazione esterna, con l'indicazione di:

- specie arboree sostitutive o di nuovo impianto;
- zone a giardino o ad orto;
- opere accessorie di pavimentazione, recinzione e arredo fisso.

È vietato il taglio di alberi, fatte salve le coltivazioni arboree produttive, e quelli oggetti di intervento pianificato e concordato, a meno che non sussistano condizioni di comprovate

necessità, previo ottenimento di autorizzazione subordinata all'acquisizione di pareri qualificati in materia, e di ogni altra autorità competente.

È d'obbligo l'utilizzo di specie arboree ed arbustive autoctone, così come definite dalle disposizioni e direttive vigenti oppure naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale, con specifico riferimento a quelle comprese nell'apposito elenco allegato al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como. Sono vietate le specie esotiche invasive.

Per ogni altro aspetto di disciplina sono fatte salve le disposizioni del Regolamento Edilizio.

Articolo 27. Disposizioni in materia di ingegneria naturalistica

Gli interventi che interessano corsi d'acqua, prati ed habitat caratterizzati da delicati equilibri ecologici dovranno essere realizzati secondo interventi di ingegneria naturalistica, avendo come riferimento i contenuti delle direttive regionali in materia e le vigenti disposizioni normative del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como.

Gli interventi di ingegneria naturalistica dovranno inoltre essere corredati da un adeguato piano di manutenzione.

Negli interventi di ingegneria naturalistica dovranno essere impiegate prioritariamente specie arboree ed arbustive autoctone, così come definite dalle disposizioni e direttive vigenti oppure naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale, con specifico riferimento a quelle comprese nell'apposito elenco allegato al PTCP di Como.

Articolo 28. Insediamento di cantieri edili.

I cantieri edili (con le attrezzature e gli impianti relativi) possono essere insediati ovunque, a condizione però che la rispettiva attività risulti consentita od assentita nei modi o dagli atti previsti dalla legge, per il termine massimo prescritto dal titolo abilitativo ovvero - ove tale titolo non sia necessario - per il tempo necessario all'esecuzione dell'intervento e comunque non eccedente il triennio. L'installazione dei cantieri deve avvenire salvaguardando le esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare) e, in caso di occupazione di suolo pubblico, previo ottenimento della relativa autorizzazione.

Articolo 29. Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con il Piano di Governo del Territorio

L'utilizzo di aree ed immobili che risulti in atto alla data di adozione della Variante al PGT e che sia in contrasto con previsioni degli atti del Piano di Governo del Territorio può – se legittimamente assentito - essere mantenuto sino all'approvazione del titolo abilitativo, del piano attuativo, dell'atto di programmazione negoziata o del progetto di opera pubblica che dia esecuzione alle suddette previsioni.

Le costruzioni, che contrastino con le previsioni o le prescrizioni degli atti del Piano di Governo del Territorio, ma che risultino legittimamente realizzate ed esistenti alla suddetta data, possono costituire oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione “leggera”; detta facoltà può essere esercitata solo sino all'approvazione del titolo abilitativo, del piano attuativo o del progetto di opera pubblica che dia attuazione agli atti del Piano di Governo del Territorio.

TITOLO VII - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Articolo 30. Piani attuativi e titoli abilitativi vigenti

30.1. Piani attuativi vigenti

Le previsioni urbanistiche generali e le prescrizioni contenute nei piani attuativi, negli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale adottati ed approvati alla data di adozione della Variante al PGT, nei convenzionamenti stipulati e nei permessi di costruire convenzionati, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione vigente o dallo strumento stesso.

Per gli interventi di cui al precedente comma è possibile effettuare varianti a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Nel caso di mancata attuazione delle previsioni nei termini di efficacia e/o a seguito della intervenuta o dichiarata decadenza degli strumenti urbanistici attuativi e/o degli accordi convenzionali, gli interventi previsti dai piani attuati ma non ancora eseguiti possono essere realizzati, secondo quanto previsto nel piano attuativo originario, solo nel caso in cui gli obblighi derivanti dai suddetti accordi convenzionali in relazione alla dotazione di servizi e alle opere di urbanizzazione siano stati totalmente adempiuti. Qualora gli obblighi convenzionali in relazione alla dotazione di servizi e alle opere di urbanizzazione siano stati adempiuti solo parzialmente, è necessario provvedere all'approvazione di un nuovo strumento urbanistico attuativo nel rispetto della disciplina del Piano di Governo del Territorio.

Ad avvenuto completamento degli interventi previsti nei piani attuativi, negli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale e nei permessi di costruire convenzionati, le aree e gli immobili saranno assoggettate alla specifica disciplina prevista dal Piano di Governo del Territorio per l'ambito territoriale di riferimento, in ragione delle caratteristiche morfologiche e tipologiche dell'impianto insediativo e dell'indice di edificabilità fondiaria (If) esistente.

30.2. Titoli abilitativi vigenti

I titoli abilitativi rilasciati in data antecedente l'adozione della Variante al PGT rimangono valide fino alle scadenze previste dalle disposizioni legislative vigenti.

Si intendono equiparati ai titoli abilitativi rilasciati anche i procedimenti edilizi conclusi antecedentemente alla data di adozione della Variante al PGT (completamento dell'istruttoria con esito favorevole, assunzione dei favorevoli pareri obbligatori) e per i quali non sia stato

eventualmente rilasciato il provvedimento conclusivo del procedimento o non sia maturato il periodo di inizio lavori previsto dalla legislazione vigente per i procedimenti autorizzativi semplificati assentibili in regime di autodichiarazione. Allo stesso modo dicasi per gli interventi edilizi per i quali sia già stato emanato il provvedimento e per i quali non sia ancora avvenuto l'inizio lavori, a condizione che siano successivamente rispettati i termini temporali previsti dalla normativa vigente in merito alla comunicazione di inizio lavori.

Decorsi i termini di cui sopra non è possibile richiedere nuovi titoli abilitativi nel rispetto della precedente disciplina normativa.