



COMUNE DI LOCATE VARESINO (Provincia di Como)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

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

DOCUMENTO DI PIANO

Oggetto: **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**
MODIFICATA A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI

| | | |
|--|---|--|
| Progetto Massimo Giuliani Emilio Cremona | Sindaco Luca Castiglioni | Segretario Comunale: Dott. Cosimo Montalto |
| Collaboratori Vera Bertoglio Andrea Frigoli | Assessore all'Urbanistica Maurizio Sbaraini | |
| Valutazione Ambientale Strategica N.Q.A srl | Responsabile servizio urbanistico geom. Fabio Mangili | |

Data:

Giugno, 2013

Allegato:

A.21

INDICE

| | | |
|-------------|--|----|
| ARTICOLO 1 | DISPOSIZIONI GENERALI..... | 3 |
| ARTICOLO 2 | CONTENUTO DEL DOCUMENTO DI PIANO..... | 4 |
| ARTICOLO 3 | RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI, DIFFORMITA' E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI E DEROGHE | 6 |
| ARTICOLO 4 | PRESCRIZIONI GENERALI PER I PIANI ATTUATIVI, I PIANI DI SETTORE E OGNI ALTRO INTERVENTO SUL TERRITORIO | 7 |
| ARTICOLO 5 | INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE | 9 |
| ARTICOLO 6 | APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE | 10 |
| ARTICOLO 7 | GESTIONE TRANSITORIA DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE E INDIRIZZI PER LA PIANTUMAZIONE PREVENTIVA | 12 |
| ARTICOLO 8 | CRITERI E PROCEDURE DI NEGOZIAZIONE | 13 |
| ARTICOLO 9 | PRESCRIZIONI PER I PIANI ATTUATIVI IN AREE DI TRASFORMAZIONE..... | 15 |
| ARTICOLO 10 | CARATTERISTICHE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE – SCHEDE NORMATIVE | 16 |
| ARTICOLO 11 | PIANI ATTUATIVI VIGENTI, COSTRUZIONI ED OPERE ESISTENTI..... | 17 |
| ARTICOLO 12 | IL PIANO DEI SERVIZI..... | 18 |
| ARTICOLO 13 | PRESCRIZIONI PER IL PIANO DEI SERVIZI..... | 19 |
| ARTICOLO 14 | IL PIANO DELLE REGOLE | 20 |
| ARTICOLO 15 | PRESCRIZIONI PER IL PIANO DELLE REGOLE | 21 |
| ARTICOLO 16 | OSSERVATORIO PER IL MONITORAGGIO DELL'ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO | 22 |

ARTICOLO 1 DISPOSIZIONI GENERALI

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

ARTICOLO 2 CONTENUTO DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Il Documento di Piano definisce:
 - a) il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del Comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale. Può inoltre eventualmente proporre le modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si ravvisino necessarie;
 - b) il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo;
 - c) l'assetto geologico, idrogeologico e sismico anche mediante rinvio ad appositi studi.
2. Sulla base degli elementi di cui al comma 1, il Documento di Piano:
 - a) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale. Ne indica i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale e di coerenza con le previsioni di livello sovra comunale;
 - b) determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del Piano di Governo del Territorio. Nella definizione di tali obiettivi il Documento di Piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo di suolo, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e di miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovra comunale;
 - c) determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza, le disponibilità ed opportunità di edilizia convenzionata e/o in Piani di Zona, nonché le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovra comunale;
 - d) dimostra la compatibilità delle politiche di intervento elencate alla lettera c) con le risorse economiche attivabili da parte della Pubblica Amministrazione, e con riguardo agli effetti indotti sul territorio dei comuni contigui;
 - e) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione; definisce su di essi criteri di intervento, finalizzati alla tutela ambientale, paesaggistica, storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, quando in tali ambiti siano comprese aree che presentano nella documentazione conoscitiva aspetti rilevanti sotto quei profili;
 - f) determina, in conformità a quanto disposto dalla L.R. 12/2005, art. 8, lett. f), le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovra comunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;
 - g) definisce i criteri di perequazione, di compensazione e di incentivazione.
3. Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; tutte le previsioni relative ad aree private in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, nelle previsioni del Piano dei Servizi o in quelle del Piano delle Regole, ossia nei contenuti degli strumenti attuativi del Piano di Governo del Territorio, una volta che essi siano approvati ai sensi di legge.

4. Il Documento di Piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile, previa procedura di valutazione ambientale di ogni variante del medesimo, in conformità all'art. 4, comma 2 della L.R. 12/2005. Allo scadere del quinquennio dalla data di efficacia del PGT, il Comune provvede all'approvazione di un nuovo Documento di Piano o, in caso di inadempienza, si applicano le norme di cui all'art. 25, comma 7 della L.R. 12/2005.

5. Il Documento di Piano è costituito dai seguenti elaborati:

| | | |
|--------------|--|-------------|
| A.1 | LOCALIZZAZIONE ISTANZE DEI CITTADINI | 1 : 5.000 |
| A.1.1 | ALLEGATO ISTANZE DEI CITTADINI | |
| A.2 | INQUADRAMENTO TERRITORIALE | SCALE VARIE |
| A.3 | ESTRATTI ELABORATI P.T.P.R. | SCALE VARIE |
| A.4 | ESTRATTI ELABORATI P.T.C.P. DI COMO | SCALE VARIE |
| A.5 | MOSAICO DEI P.R.G. | 1 : 25.000 |
| A.6 | ESTRATTI P.T.C. DEL PARCO DELLA PINETA DI APPIANO GENTILE E TRADATE | SCALE VARIE |
| A.7 | RETICOLO IDRICO MINORE | SCALE VARIE |
| A.8 | ESTRATTI PIANO CAVE PROVINCIALE | SCALE VARIE |
| A.9 | USO DEL SUOLO | 1 : 10.000 |
| A.10 | CALCOLO CONSUMO DI SUOLO | 1 : 5.000 |
| A.11 | AZZONAMENTO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE PREVIGENTE (2005) | 1 : 5.000 |
| A.12 | AREE DESTINATE A SERVIZI DAL P.R.G. PREVIGENTE | 1 : 5.000 |
| A.13 | STATO DI ATTUAZIONE DEI PIANI ESECUTIVI PREVISTI DAL P.R.G. PREVIGENTE | 1 : 5.000 |
| A.14 | LOCALIZZAZIONE ESERCIZI COMMERCIALI | 1 : 2.000 |
| A.15 | CARTA DEI VINCOLI | 1 : 5.000 |
| A.16 | INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE | 1 : 5.000 |
| A.17 | SCHEDE AREE DI TRASFORMAZIONE | |
| A.18 | VERIFICA CONSUMO DI SUOLO | 1 : 5.000 |
| A.19 | APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE | 1 : 5.000 |
| A.20 | SCENARIO DI PIANO | 1 : 5.000 |
| A.21 | NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE | |
| A.22 | RELAZIONE | |

ARTICOLO 3 RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI, DIFFORMITA' E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI E DEROGHE

1. Le disposizioni legislative statali e regionali, in caso di incompatibilità, prevalgono su quelle comunali del Piano di Governo del Territorio; sono allo stesso modo sovraordinate a quelle del PGT le prescrizioni, ovunque contenute, in attuazione di disposizioni di leggi statali o regionali.
2. Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti norme, si rinvia alle disposizioni statali e regionali e, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia, dei lavori pubblici ed ambientali. Per il superamento delle barriere architettoniche si rinvia alla legislazione vigente.
3. In caso di difformità tra gli elaborati grafici di PGT e le relative norme, prevalgono queste ultime.
4. In caso di difformità tra le previsioni aventi diversa cogenza, come definite all'art.4 delle presenti norme, prevale quella avente valore cogente maggiore, in particolare le prescrizioni prevalgono sulle direttive e sugli indirizzi, e le direttive prevalgono sugli indirizzi, a qualunque dei tre documenti appartengano tali previsioni.
5. In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in elaborati appartenenti a documenti diversi del PGT, prevale la previsione contenuta nel Piano dei Servizi, nel caso di contrasto con uno degli altri due documenti, o con entrambi, stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; mentre prevale la previsione del Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo e il Documento di Piano, in considerazione del valore conformativo delle previsioni in esso contenute.
6. In caso di difformità tra previsioni del PGT e quelle di eguale cogenza contenute in Piani di Settore, per determinare la prevalenza si deve applicare il principio di specialità.
7. Le prescrizioni del PGT hanno valore prevalente rispetto ai Piani Attuativi: le direttive e gli indirizzi del PGT hanno, rispetto ai Piani Attuativi, valore orientativo.
8. Sono ammesse deroghe alle presenti norme di attuazione solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente.

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

1. Le previsioni di PGT si attuano attraverso l'uso degli strumenti previsti dall'ordinamento nazionale e regionale.
2. Gli interventi pubblici e privati contenuti in strumenti attuativi devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente, da esame di impatto paesistico del progetto, ai fini della determinazione della sensibilità paesistica del sito interessato e dell'incidenza paesistica del progetto.
3. Gli elaborati relativi sia ad interventi pubblici sia privati devono documentare:
 - la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e della qualità architettonica dell'intervento;
 - la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza;
 - la fattibilità geologica;
 - l'accessibilità veicolare e ciclopedonale, nonché la presenza di servizi pubblici di trasporto;
 - la dotazione dei servizi di parcheggio e di urbanizzazione primaria e, per i piani attuativi, secondaria;
 - la compatibilità acustica.
4. Gli interventi privati e pubblici devono inoltre rispettare gli indirizzi contenuti nell'art.5 del PTC vigente del Parco Pineta di Appiano Gentile e Tradate relativamente alle aree esterne al parco.
4. Nei casi di ristrutturazione urbanistica e di demolizione di fabbricati l'intervento è sempre accompagnato da documentazione che dimostri non essere necessaria la bonifica dell'area preliminare all'intervento, o, in sua assenza, dal piano di bonifica preliminare del sito. In caso di dismissione di attività produttive nel tessuto urbano consolidato, l'Amministrazione Comunale richiede che venga presentata, entro 12 mesi dalla dismissione stessa, una relazione sulle caratteristiche storiche dell'insediamento e delle lavorazioni, sullo stato dei suoli, anche attraverso prove geognostiche o simili, delle condizioni del sottosuolo e gli eventuali necessari provvedimenti di bonifica, salvo che le attività in tale periodo non siano state riprese. Gli interventi dovranno inoltre dimostrare il rispetto delle norme cogenti contenute nei Piani Settoriali allegati al Piano di Governo del Territorio.
5. Per le aree e gli interventi ricadenti in fasce di classificazione del Rischio Idraulico si applica quanto previsto dalla "Zonizzazione del rischio idraulico" ai sensi della DGR 11 Dicembre 2001, n. 7/7365, parte B, paragrafo 5.
6. Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il PGT si avvale e fa riferimento anche ai seguenti Piani di Settore, ove già vigenti:
 - Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.), redatto ai sensi del Regolamento Regionale n.6 del 15 Febbraio 2010, della Direttiva 3 Marzo 1999 – Presidenza del Consiglio dei Ministri, Dipartimento delle Aree Urbane, della L.R. 26/2003, del Nuovo Codice della Strada e s.m.i. e di disposizioni normative UNI/CEI;
 - Classificazione Acustica del territorio comunale, redatta ai sensi della L. 447/95 e della L.R. 13/2001;
 - Deliberazione relativa ai Criteri di Rilascio delle Autorizzazioni per le Medie Strutture di Vendita, ai sensi dell'art. 8, comma 3 del D. Lgs. 114/98;
 - Deliberazione relativa ai Criteri di Rilascio delle Autorizzazioni per le Attività di Somministrazione di Alimenti e Bevande, di cui alla L.R. 30/03;

- Indagini geologico-ambientali a supporto della redazione del Piano di Governo del Territorio secondo le indicazioni dell'art. 57 della L.R. 12/2005 in qualità di parte integrante del Piano;

7. In particolare:

- Il P.U.G.S.S. individua le direttrici di sviluppo generale delle infrastrutture sotterranee con programmazione connessa al Programma Triennale delle Opere Pubbliche;
- Le indicazioni del Piano Paesistico Comunale, così come individuate nella Relazione e nella Normativa del Piano delle Regole, sono da considerare parte integrante del Documento di Piano;
- Le trasformazioni previste all'interno delle presenti norme, nonché ogni altro intervento previsto all'interno di tutti i documenti costituenti il PGT, hanno come elemento sovraordinato le prescrizioni e gli indirizzi della relazione geologica e dovranno ad essa riferirsi per la determinazione della vulnerabilità del territorio e le potenzialità di intervento.

ARTICOLO 5 INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono definite sul territorio comunale le aree di trasformazione, indicate graficamente nella Tavola A.16; si intende genericamente per comparto l'insieme delle aree incluse all'interno di ciascun perimetro.
2. La Tavola A.16, di cui al comma 1, individua:
 - a) le aree di trasformazione conformate con modifiche rispetto al PRG previgente;
 - b) le aree di trasformazione non conformate.
3. Gli interventi edilizi ed urbanistici nelle aree di trasformazione di cui al comma 1 sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi o di Permessi di Costruire convenzionati secondo le indicazioni delle singole schede delle aree di trasformazione (Elaborato A.17 del Documento di Piano).
4. Per le aree di trasformazione di cui al comma 2 si applicano le disposizioni contenute nelle schede normative di cui all'Elaborato A.17 e ai seguenti articoli normativi.
In particolare:
 - Le aree di cui al comma 2 lettera a) sono già conformate dal PRG del 2005 e sono sottoposte alla normativa di cui al presente Piano;
 - Le aree di cui al comma 2 lettera b) sono aree che si conformano esclusivamente con l'approvazione del piano attuativo o del permesso di costruire convenzionato in coerenza con quanto contenuto nelle presenti norme.

ARTICOLO 6 APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE

1. In ottemperanza a quanto previsto dalla L.R. 11 Marzo 2005, n. 12, art. 11, le aree potranno essere sviluppate attraverso l'applicazione della perequazione secondo i seguenti criteri.
2. La perequazione si applica attribuendo alle aree destinate a servizi da acquisire individuate nella tavola A19 (1, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21,22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 e 31) un **indice edificatorio perequativo** teorico pari a **0,25 mc/mq** che genera diritti volumetrici al momento della cessione delle aree stesse alla Pubblica Amministrazione. Mentre alle aree a servizi da acquisire in fascia di rispetto fluviale (2, 3, 4, 5, 6 e 7) viene attribuito un **indice edificatorio perequativo** teorico pari a **0,10 mc/mq** che genera diritti volumetrici al momento della cessione delle aree stesse alla Pubblica Amministrazione.
3. I privati proprietari, detentori dei diritti volumetrici di cui al precedente comma 2, hanno facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, alle aree di trasformazione indicate come aree di atterraggio nella tavola riguardante l'applicazione della perequazione (Elaborato A.19) del Documento di Piano.
4. Le volumetrie consentite in applicazione di tale indice saranno poi realizzate all'interno delle aree di trasformazione così come disciplinato nei successivi commi.
5. L'Amministrazione Comunale provvede entro 3 mesi dall'approvazione definitiva del PGT alla costituzione del registro dei diritti volumetrici al fine di verificare l'attuazione del Piano
6. L'Amministrazione Comunale provvede inoltre, entro 3 mesi dall'approvazione definitiva del PGT e successivamente ogni 12 mesi, con apposito atto, ad individuare i valori corrispondenti ai diritti volumetrici.
7. Al fine di favorire l'attuazione dei processi di trasformazione previsti nel Piano, l'Amministrazione Comunale potrà cedere ai proprietari delle aree di trasformazione i diritti volumetrici necessari per la realizzazione degli interventi. In tal caso si impegna, entro i 12 mesi successivi, all'acquisizione di una eguale quota di diritti volumetrici secondo i valori determinati da quanto previsto dal comma 6.
8. Le aree di trasformazione con ST inferiore a 4.000 mq quali ATC1, ATR4, ATR5 e ATR7 in fase di Piano Attuativo dovranno monetizzare una quota delle aree a standard pari al 40% per le destinazioni residenziale e il 60% per le aree terziarie e commerciali. Tali fondi saranno utilizzati dall'Amministrazione Comunale per favorire il processo di perequazione.
9. Nel caso in cui non fosse possibile l'acquisizione dei diritti volumetrici, l'attuazione degli interventi dovrà avvenire secondo le seguenti prescrizioni:
 - a) le aree ATP.2 e ATP.3 dovranno concentrare le volumetrie consentite nel 50% dell'area e cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale il restante 50%. A sua volta la Pubblica Amministrazione potrà destinare una parte, pari al 60%, delle nuove aree di cui è entrata in possesso alla collocazione delle volumetrie generate nelle aree a servizi dotate di diritti volumetrici;
 - b) le volumetrie generate da aree a servizi potranno essere realizzate in qualunque tipologia di area, compatibilmente con il rispetto delle normative in vigore e con la verifica dell'ammissibilità delle destinazioni d'uso.
10. L'indice volumetrico delle aree destinate alla ricollocazione delle volumetrie è composto da:

- un indice destinato all'edificazione diretta da parte dei proprietari dell'area stessa pari a 0,50 mc/mq per le aree a destinazione residenziale, pari a 0,23 mq/mq per le aree a destinazione commerciale e terziaria e 0,30 mq/mq per le aree produttive, da calcolare sull'intera superficie territoriale dell'area e da concentrare all'interno del 50% come sopra specificato;
 - un indice destinato alla localizzazione di volumetrie generatesi altrove pari a 0,50 mc/mq per le aree a destinazione residenziale e 0,30 mq/mq per le aree produttive da calcolare sull'intera superficie territoriale dell'area.
11. Gli interventi privati nelle aree di trasformazione che non rientrano nelle precedenti categorie (ATR.1, ATR.2, ATR.3, ATR.4, ATR.5, AT.1 e ATP.1) sono disciplinati attraverso **l'indice di zona (It)** che rappresenta la potenzialità edificatoria attribuita ad ogni area dal Documento di Piano ed è pari a **0,70 mc/mq** per le aree a destinazione residenziale, pari a **0,23 mq/mq** per le aree a destinazione commerciale e terziaria e pari a 0,30 per le aree a destinazione produttiva.
 12. Nelle aree di trasformazione di cui al precedente comma 11 è riservato all'Amministrazione Comunale un diritto volumetrico da utilizzare per interventi di interesse pubblico e/o per la ricollocazione di volumetrie generatesi altrove o di volumetrie interne ad ambiti soggetti a riqualificazione del centro storico.
L'indice perequativo che disciplina questa facoltà è calcolato su tutta la superficie territoriale dell'area di trasformazione, mentre la volumetria che ne deriva deve essere concentrata sul 40% delle aree a servizi che il privato cede all'Amministrazione Comunale, ed è pari a 0,30 mc/mq per le aree a destinazione residenziale e pari a 0,1 mq/mq per le aree a destinazione commerciale, terziaria o produttiva.
 13. Per consentire la procedura sopra indicata non saranno consentite monetizzazioni all'interno delle aree di trasformazione di ogni tipo, siano esse di nuova previsione o già previste dal previgente PRG.

ARTICOLO 7 GESTIONE TRANSITORIA DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE E INDIRIZZI PER LA PIANTUMAZIONE PREVENTIVA

1. Le aree di trasformazione e le aree a servizi da acquisire attraverso la perequazione individuate nella Tavola A.19 di cui al precedente articolo 6, devono essere mantenute in buone condizioni ambientali e di decoro urbano fino all'attuazione delle previsioni previste nel presente Documento di Piano. In particolare le aree non dovranno presentare condizioni di abbandono e di conseguente degrado e non dovranno essere fonte di una degenerazione della qualità dell'ambiente e del paesaggio.
2. Il deposito temporaneo e/o lo stoccaggio di materiali non è consentito a meno di autorizzazione esplicita da parte della Pubblica Amministrazione.
3. In aggiunta a quanto previsto dai precedenti commi, per le sole aree di trasformazione indicate nella Tavola A.19 come aree di atterraggio e libere da edificazione, fatti salvi gli usi previsti nelle previsioni di PGT, si prescrive il ricorso alla piantumazione preventiva (Preverdissement) secondo i criteri di cui ai successivi commi.
4. La piantumazione preventiva deve interessare almeno l'intero perimetro dell'area indicata come area di trasformazione, mantenendo varchi per l'eventuale accesso degli automezzi necessari alla manutenzione dell'area stessa, o prevedendo una diversa disposizione delle alberature in caso di particolari esigenze determinate dalla localizzazione dell'intervento e dalla sensibilità delle visuali ad esso connesse.
5. Al momento della realizzazione delle opere previste nell'area, le piantumazioni di cui ai precedenti commi dovranno essere mantenute; potrà essere eventualmente ricollocato un numero limitato di esemplari posti a perimetro per dimostrate esigenze connesse all'utilizzo di macchinari e impianti di cantiere non diversamente collocabili.
6. Gli interventi di cui al presente articolo possono essere posti in essere dal/dai detentori del titolo di proprietà di dette aree. L'azione di preverdissement può essere eseguita anche da soggetto diverso dal/dai titolari del diritto di proprietà purché venga dimostrata l'esistenza di un atto privato che legittimi il soggetto che intende eseguire il preverdissement ad agire in tal senso.
7. Il soggetto che dà luogo all'azione di preverdissement è tenuto al mantenimento del verde fino alla sottoscrizione della convenzione del piano attuativo o del permesso di costruire convenzionato.
8. L'azione di preverdissement, da attuarsi entro 12 mesi dall'entrata in vigore del PGT, costituisce presupposto necessario all'avvio della procedura di istruttoria delle proposte progettuali finalizzate ad ottenere l'approvazione dei piani attuativi o dei permessi di costruire convenzionati.
9. Quanto previsto dai precedenti commi è condizione necessaria per il mantenimento della previsione di trasformazione nell'area nell'arco di vigenza del presente Documento di Piano.

ARTICOLO 8 CRITERI E PROCEDURE DI NEGOZIAZIONE

1. Dati i limiti che, in forza di quanto disposto dall'art. 8 comma 2, lett.e) e comma 3 della L.r. n. 12 dell'11 marzo 2005, sono da riconoscere alle previsioni del presente Documento di Piano relative alle aree di trasformazione e data l'esigenza di approfondimenti preordinati alla definizione delle scelte di massima relative agli ambiti stessi (necessaria perché si configuri la loro conformazione edificatoria), si prevede che, di norma, prima della redazione del progetto di un piano attuativo di iniziativa privata relativo ad una delle aree di trasformazione, venga avviata una procedura di negoziazione in applicazione delle disposizioni di cui ai commi successivi.
2. Le negoziazioni di cui al precedente comma dovranno trovare svolgimento e giungere, ove possibile, a conclusione, in applicazione dei criteri di cui al successivo comma.
3. Il confronto pubblico-privato dovrà valere, infatti, al fine di verificare le concrete potenzialità di raggiungimento degli indici edificatori massimi indicati nelle schede delle aree di trasformazione, sulla base dei seguenti criteri:
 - a) Migliorare l'integrazione col contesto urbano e ridurre l'impatto indotto sull'ambiente e sul paesaggio dai nuovi interventi e dai relativi nuovi carichi insediativi, dando attuazione alle linee di indirizzo e prescrizioni indicate nelle schede delle aree di trasformazione e nelle presenti norme.
 - b) Partecipare, tramite i previsti meccanismi della perequazione e della compensazione, alla qualificazione del contesto urbano e ambientale e all'acquisizione delle aree a servizi.
 - c) Dimostrare gli effetti positivi che i Piani attuativi predisposti in relazione alle indicazioni delle schede delle aree di trasformazione sono in grado di apportare al contesto attraverso la buona qualità degli edifici dal punto di vista delle prestazioni energetiche e della progettazione in generale.
 - d) Aderire ad ipotesi coordinate di attuazione di più Piani attuativi allo scopo di migliorare la qualità e l'organizzazione delle realizzazioni di carattere ambientale.
 - e) Valutare l'effetto cumulativo della progressiva attuazione delle previsioni, considerando l'effettiva destinazione delle funzioni da insediare all'interno delle aree di trasformazione, con particolare riferimento a:
 - Livello di attrattività delle funzioni da insediare e relativa stima delle presenze giornaliere generabili;
 - Impatto indotto sul contesto urbano in termini ambientali, dei servizi e della mobilità;
 - Livello di funzionalità della rete stradale e dei trasporti, in grado di assorbire la movimentazione generata;
 - Interventi di attenuazione degli effetti generati che il proponente è in grado di proporre;
 - Contenuto di innovazione della funzione stessa e/o delle condizioni di attuazione e di realizzazione (buone pratiche, certificazioni di qualità, condizioni di sicurezza e di lavoro, altre condizioni).
4. Tenuto conto delle condizioni del contesto e con riferimento alle priorità dell'Amministrazione Comunale e all'area oggetto di trasformazione, l'Amministrazione potrà concordare una strategia di azione insieme ai soggetti interessati.
5. I proponenti potranno proporre anche una articolazione della proposta di piano con una attuazione per lotti successivi programmati, nel rispetto delle indicazioni di occupazione del suolo libero adiacente ai margini urbani.
6. A tale fine i soggetti interessati, prima della formale presentazione dei Piani attuativi, richiederanno all'Amministrazione Comunale un incontro preliminare nel corso del quale individuare le questioni

prioritarie che dovranno essere oggetto di confronto, accludendo all'istanza una o più ipotesi di definizione delle scelte di massima che si propone di assumere.

7. All'incontro potranno prendere parte consulenti di fiducia dell'Amministrazione Comunale e dei soggetti proponenti oltre a rappresentanti di enti pubblici interessati, quali Comuni confinanti etc. In questo ambito verrà definita la tempistica orientativa di consolidamento delle decisioni.
8. La negoziazione si concluderà con l'individuazione puntuale degli elementi essenziali del progetto da presentare, nel rispetto delle condizioni sopra indicate oltre che nel rispetto dei limiti edificatori massimi indicati per le stesse aree di trasformazione nelle schede ad esse relative.
9. La negoziazione può avere anche esito negativo, in caso di mancato accordo, senza che questo determini rivalsa o richiesta di danni da parte dei proponenti, ovvero può concludersi con l'applicazione di indici edificatori minori rispetto a quelli massimi indicati nelle schede.
10. La procedura di cui al presente comma potrà essere utilizzata anche in aree di completamento là dove esplicitamente richiamato in normativa del Piano delle Regole.

ARTICOLO 9 PRESCRIZIONI PER I PIANI ATTUATIVI IN AREE DI TRASFORMAZIONE

1. Le zone residenziali, terziarie, commerciali e produttive di trasformazione sono indicate nella Tavola A.16 del Documento di Piano.
2. L'individuazione di una zona nelle tavole del Documento di Piano non comporta la conformazione dei suoli e non costituisce, conseguentemente, alcun presupposto di diritto edificatorio sulla stessa. Fanno eccezione le aree già conformate dal PRG del 2005 (indicate opportunamente nella tavola suddetta).
3. Entro i limiti specificati nei successivi articoli delle presenti norme, nelle zone residenziali sono consentite le funzioni attinenti la produzione di beni e servizi, sia pubblici che privati purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, e il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona.
4. L'edificazione, sempre subordinata all'approvazione di Piano Attuativo, salvo quanto indicato nelle schede delle aree di trasformazione (Elaborato A.17), è regolata dagli indici e parametri specificati nelle schede dell'Elaborato A.17.
5. Nelle aree di trasformazione residenziali, salvo quanto indicato nelle schede delle aree di trasformazione (Elaborato A.17), è prevista una dotazione minima di aree a servizi pari a 26,5 mq per abitante teorico, qui assunto come corrispondente a 150 mc di nuova edificazione.
6. Nelle aree di trasformazione commerciali, terziarie e produttive, salvo quanto indicato nelle schede delle aree di trasformazione (Elaborato A.17), è prevista una dotazione di aree a servizi articolata nel modo seguente:
 - a) funzioni direzionali, commerciali di vicinato, ricettive in genere, produttive
Aree a servizi pari al 100% della SIp;
 - b) funzioni commerciali (Medie e Grandi Strutture di Vendita)
 - MSV 1 fino a 500 mq: aree a servizi pari al 100% della SIp
 - MSV 2 fino a 1.500 mq: aree a servizi pari al 200% della SIp
 - GSV maggiori di 1.500 mq: aree a servizi pari al 250% della SIp

ARTICOLO 10 CARATTERISTICHE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE – SCHEDE NORMATIVE

1. Le schede normative di cui all'Allegato A.17 dettano le disposizioni urbanistiche ed edilizie cui ogni area è sottoposta, nonché le procedure per la formazione dei Piani Attuativi (dove previsti) di ogni singola area e le principali prescrizioni cui gli interventi devono attenersi, costituendo, questi ultimi, elementi di valutazione degli interventi stessi e dei relativi Piani Attuativi.
2. Gli interventi nelle aree di trasformazione devono essere sottoposti a verifica con riferimento alla preesistenza di vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004, all'identificazione del reticolo idrico minore ai sensi della D.G.R. del 25 Gennaio 2002 n.7/7868 e successive modifiche ed integrazioni nonché allo studio geologico ai sensi dell'art. 57 della L.R. 12/2005.
Dovranno inoltre essere coerenti con quanto previsto nel Piano Paesistico Comunale, con particolare riferimento a quanto contenuto nella Tavola C.6 *Caratteri costitutivi del paesaggio* e nella Tavola C.7 *Carta della sensibilità paesistica*, parte integrante del presente Piano.
3. Gli interventi dovranno infine tenere conto delle indicazioni contenute nella Classificazione Acustica del territorio comunale, redatta ai sensi della L. 447/2005 e della L.R. 13/2001.
4. Gli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione dovranno verificare la possibilità di assumere gli accorgimenti tecnici finalizzati al risparmio dell'acqua potabile e al contenimento del consumo delle risorse idriche come indicato dal Regolamento Regionale 24 Marzo 2006, n.2. e nella DGR 29 marzo 2006, n.8/2244 finalizzato a ridurre le portate delle acque meteoriche in fognatura.
5. Il Regolamento Edilizio Comunale individuerà le caratteristiche tecniche e applicative per l'attuazione di quanto previsto al precedente comma 4.

ARTICOLO 11 PIANI ATTUATIVI VIGENTI, COSTRUZIONI ED OPERE ESISTENTI

1. I Piani attuativi vigenti alla data di adozione del presente PGT, comunque denominati, conservano efficacia sino alla loro scadenza convenzionale (nel rispetto comunque degli impegni convenzionali sottoscritti). Oltre tale termine mantengono comunque la loro validità i vincoli di natura urbanistica ed edilizia contenuti nelle singole convenzioni.
2. Restano inoltre fatti salvi:
 - a) Permessi di Costruire già rilasciati, alla data di adozione del presente Piano, ai sensi del DPR 380/01 e degli articoli 33 e seguenti della L.R. 12/2005, dallo Sportello Unico per l'Edilizia;
 - b) DIA, SCIA e tutti gli altri titoli abilitativi già efficaci ai sensi di legge alla data di adozione del presente Piano;
 - c) Progetti generali infrastrutturali a carattere regionale e provinciale;
 - d) Accordi di Programma;
 - e) Programmi Integrati di Intervento;
 - f) Progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico adottati o approvati prima della data di adozione del presente PGT
3. Le costruzioni esistenti alla data di adozione del presente PGT, comprese quelle autorizzate prima di tale data e concluse regolarmente nei termini previsti dai relativi titoli abilitativi già rilasciati, in contrasto con le destinazioni funzionali di zona, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro e risanamento conservativo che non aumentino la SIp.
4. Le opere abusive, condonate ai sensi di legge, possono essere oggetto di qualunque tipo di intervento purché conforme alle disposizioni del PGT; in caso di contrasto con le disposizioni del PGT possono essere solo oggetto di manutenzione o di risanamento conservativo che non determinino la configurazione di un nuovo organismo edilizio.

ARTICOLO 12 IL PIANO DEI SERVIZI

1. Il Piano dei Servizi assume quale finalità quella di assicurare, a supporto delle funzioni insediate e previste, una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e le dotazioni a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale.
2. Esso valuta l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità, individua le modalità di intervento e quantifica i costi per il loro adeguamento. Analogamente il Piano indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati nel Documento di Piano le modalità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti e ne quantifica i costi di attuazione.
3. Fermo restando il valore prescrittivo degli obiettivi strategici indicati, il Piano dei Servizi ha piena autonomia di previsione, dovendosi attenere in fase attuativa, per quanto riguarda gli aspetti morfologici degli interventi, alle indicazioni normative del Piano delle Regole, salvo che non siano formulate nella presente normativa indicazioni specifiche prevalenti.

ARTICOLO 13 PRESCRIZIONI PER IL PIANO DEI SERVIZI

1. Il Piano dei Servizi articola le sue previsioni su tre categorie di aree:
 - servizi pubblici;
 - strutture lineari (strade, ecc.)
 - interventi privati.
2. Il Piano dei Servizi:
 - a) recepisce quanto previsto all'art. 5 e all'art. 8 delle presenti norme;
 - b) norma e definisce le aree per il completamento della dotazione complessiva di servizi;
 - c) definisce le aree destinate alla realizzazione delle infrastrutture e della viabilità;
 - d) individua le funzioni ambientali delle aree verdi, in grado di svolgere funzioni strategiche di salvaguardia ambientale, tutela della biodiversità, valorizzazione del paesaggio;
 - e) indica, anche recependo specifiche prescrizioni del Regolamento di Attuazione del P.U.G.S.S., di cui all'art.4 comma 6, le finalità e modalità di attuazione degli interventi nel sottosuolo in relazione agli obblighi e competenze degli interventi pubblici e privati in attuazione del PGT.
3. Il Piano dei Servizi nel provvedere alla localizzazione di nuovi servizi di progetto procede con il criterio del minor consumo possibile di nuovi suoli. In particolare eviterà di prevedere interventi su aree agricole che svolgono già una loro funzione ecologica con effetti positivi sulla qualità ambientale e conseguentemente della vita dei cittadini.
4. Per l'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione dei nuovi servizi o, comunque, per la realizzazione di interventi di interesse pubblico il Piano potrà avvalersi, secondo i termini di legge, dell'istituto dell'esproprio, fatto salvo quanto previsto all'articolo 6 delle presenti norme.

ARTICOLO 14 IL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano delle Regole:

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

ARTICOLO 15 PRESCRIZIONI PER IL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano delle Regole recepisce quanto previsto dall'articolo 5 e dall'articolo 8 delle presenti norme.
2. Per la definizione dei caratteri architettonici degli interventi (con particolare attenzione alle zone di valore storico ambientale, alla funzionalità edilizia, alla qualità e salubrità dei materiali edili, alla compatibilità ambientale e paesistica, alla promozione di energie alternative) il Piano delle Regole si avvale del Regolamento Edilizio che detta norme e indirizzi per procedure e modalità di presentazione delle richieste di intervento.
3. Il Piano delle Regole definisce le attività rientranti nelle destinazioni d'uso commerciali ed in quelle ad esso equiparate (somministrazione di alimenti e bevande e attività paracommerciali), ne individua eventuali categorie o sottocategorie omogenee, recependo le prescrizioni di legge nazionali e regionali sul commercio, ed individua le categorie ammesse o escluse nelle varie zone, salvo indicazioni di maggiore dettaglio inserite nelle normative di ambito strategico, nei Piani Attuativi o nei Piani di Settore.
4. Il Piano delle Regole detta inoltre indirizzi e norme di tutela per le aree appartenenti al sistema agricolo ed ambientale anche attraverso il Piano Paesistico Comunale, recependo le indicazioni contenute negli strumenti di pianificazione sovraordinati (PTR, PTPR, PTCP della Provincia di Como e il PTC del Parco Pineta).
5. Il Piano Paesistico Comunale si applica su tutto il territorio comunale. In particolare il Piano Paesistico Comunale disciplina gli interventi e le relative tutele nelle aree soggette a salvaguardia ambientale.
6. Il Piano delle Regole si avvale di apposita deliberazione (di norma assunta nel contesto del Bilancio Comunale) tramite la quale si determinano oneri, contributi e valore delle aree, al fine della determinazione delle indennità di esproprio e delle indennità conseguenti alla decadenza dei vincoli, e degli incentivi inerenti la qualità degli interventi. Il riferimento per la valorizzazione economica della monetizzazione delle aree pubbliche o di interesse pubblico generale è quello previsto dai valori utilizzati per l'accertamento IMU delle aree edificabili, aggiornate annualmente.

ARTICOLO 16 OSSERVATORIO PER IL MONITORAGGIO DELL'ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

1. E' costituito l'osservatorio per il monitoraggio dell'attuazione del Piano di Governo del Territorio, nell'ambito della procedura permanente di Valutazione Ambientale Strategica, avente le seguenti finalità:
 - a) verificare periodicamente l'attuazione del Piano e valutare l'incidenza positiva o negativa delle singole realizzazioni sul quadro del sistema ambientale esistente ed il grado di realizzazione di quello previsto dal Piano.
 - b) indirizzare l'attuazione del Piano sulla base delle priorità derivanti dalla realizzazione del piano triennale delle opere pubbliche.
 - c) utilizzare le dotazioni volumetriche del Documento di Piano in funzione degli interessi generali della città.