



Comune di Como

Piano di governo del territorio ex Lr. 12/2005



Disposizioni attuative

Quadro delle competenze nella redazione del Piano di governo del territorio



	Ufficio comunale di Piano
Presidenza:	<i>segretario comunale – direttore generale (avv. Nunzio Fabiano)</i>
Coordinamento delle attività:	<i>direttore dell' Area Governo del territorio (ing. Roberto Laria)</i>
Coordinamento scientifico:	<i>prof. Pier Luigi Paolillo (Politecnico di Milano)</i>
Supporto giuridico e segreteria:	<i>dott.ssa Rossana Tosetti</i>
Supporto tecnico:	<i>strutture del comune di Como supporti esterni al Comune di Como</i>
	Strutture del Comune di Como
La gestione finanziaria delle politiche di welfare e i costi dell'erogazione dei servizi pubblici	<i>Dott. Raffaele Buononato</i>
I fattori economici della gestione urbanistica	<i>Arch. Matteo Petronio</i>
I fattori normativi del governo del paesaggio	<i>Arch. Elisabetta Gandola</i>
I fattori normativi della gestione urbanistica	<i>Dott. Luca Baccaro</i>
La costruzione del Sistema informativo comunale	<i>Ing. Giovanni Fazio</i>
La costruzione del Sistema informativo territoriale	<i>Ing. Giorgio Zamboni, signora Francesca Monaco, arch. Bruno Pizzolante</i>
Il sistema della mobilità	<i>Ing. Pierantonio Lorini, arch. Claudio Cerra, geom. Marco Kneifel</i>
Le grandi opere La ricognizione del patrimonio immobiliare comunale	<i>Ing. Antonio Ferro, arch. Luca Noseda, geom. Francesco Baruffini</i>
L'inquadramento del regime comunale dei suoli La localizzazione del fabbisogno di servizi L'approfondimento del Piano delle regole	<i>P.i.e. Massimiliano Patti, arch. Giovanni Rho</i>
L'incidenza storico – paesaggistica Lo sviluppo storico urbanistico del territorio comunale	<i>Arch. Luigi Fara, geom. Laura Gaverini, arch. Patrizia Rini</i>
Il piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo	<i>Ing. Antonio Viola, geometri Luisa Visioli e Franco Tettamanti, ing. Ciro Di Bartolo</i>

La domanda di servizi scolastici, le relazioni tra il Piano territoriale degli orari e il Piano dei servizi	<i>Dott.ssa Franca Gualdoni</i>
La domanda socio assistenziale	<i>Dott.ssa Paola Suriano</i>
L'assetto demografico storico, attuale e previsionale	<i>Dott.ssa Domizia de Rocchi</i>
L'assetto commerciale e le funzioni produttive	<i>Dott. Marco Fumagalli, sig. Fausto Venturini, arch. Tatiana Baietti</i>
Il verde comunale e le attività di Agenda 21	<i>Dott. Alessandro Russi, dott.ssa Sara Geromin, dott.ssa Manuela Pini (in collaborazione con dott. Angelo Vavassori)</i>
Le attività redazionali dei testi e la formazione dei fascicoli	<i>Signora Patrizia Monti</i>
<i>Supporti esterni al Comune di Como</i>	
Il supporto generale alla costruzione del Documento di piano, del Piano dei servizi, del Piano delle regole	<i>Dott. pt. Alberto Benedetti, dott. pt. Massimo Rossati, dott. pt. Giorgio Graj, dott. pt. Luca Terlizzi (in collaborazione con dott. pt. Roberto Raimondi, dott. pt. Umberto Baresi, dott. pt. Andrea Nardin, dott. iunior Massimo Cassani, dott. iunior Luca Festa)</i>
L'avvio e il (ri)avvio del procedimento per la formazione del Pgt: suggerimenti e proposte da parte della popolazione	<i>Dott. pt. Umberto Baresi, dott. pt. Andrea Nardin</i>
L'evoluzione e le condizioni del centro e dei borghi storici, l'incidenza storico – paesaggistica nel Piano delle regole	<i>Dott. pt. Umberto Baresi, dott. Roberto Bisceglie</i>
Il corredo storico del Piano delle regole	<i>Dott. Alberto Longatti, prof. Giorgio Luraschi, dott. Alberto Rovi</i>
L'aggiornamento dello studio geologico	<i>Dott. geol. Domenico D'Alessio, dott. geol. Anna Gentilini (Coop. Rea, Monza)</i>
La rete ecologica, le aree agricole	<i>Dott. Claudio Febelli (Coop. Rea, Monza), con dott. Marco Cantini (Provincia di Como) per la parte faunistica</i>
La conoscenza archeologica del territorio comunale	<i>Dott. Lanfredo Castelletti e dott. Roberto Caimi (in collaborazione con dott. Marco Redaelli, dott. Stefano Pruneri, dott. Mimosa Ravaglia), prof. Damiano Iacobone</i>
Il piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo	<i>Arch. Simone Ronzoni, arch. Vincenzo Zorloni</i>
L'analisi del tessuto economico comunale	<i>Sincron Polis S.r.L.</i>
Gli approfondimenti dell'assetto commerciale	<i>Dott. Mauro Anzini, dott.ssa Cecilia Merlo</i>

Parte I

Norme generali del Piano di governo del territorio

Titolo I – Disciplina di carattere generale

Art. 1	Riferimenti legislativi	pag. 9
Art. 2	Ambito di applicazione	pag. 9
Art. 3	Finalità e obiettivi del Piano di governo del territorio	pag. 9
Art. 4	Facoltà di deroga e variante	pag. 9
Art. 5	Prevalenza	pag. 10
Art. 6	Programmazione negoziata come metodo ordinario di governo del territorio	pag. 10
Art. 7	Strumenti della programmazione negoziata: il Permesso di costruire convenzionato, i Piani attuativi, il Programma integrato d'intervento, gli strumenti collaterali di supporto	pag. 10
Art. 8	Attuazione del Pgt	pag. 11
Art. 9	Cautele archeologiche	pag. 11

Titolo II – Definizioni di carattere generale e corrispondenti procedure di calcolo

Art. 10	Definizioni di indici e parametri urbanistico/edilizi	pag. 12
Art. 11	Calcolo del volume e verifica dell'indice di densità edilizia	pag. 15
Art. 12	Destinazioni d'uso	pag. 16
Art. 13	Altezza delle costruzioni	pag. 17
Art. 14	Aree di pertinenza e impegnative volumetriche	pag. 18
Art. 15	Arretramento minimo e distanze minime	pag. 18
Art. 16	Costruzioni accessorie	pag. 20
Art. 17	Muri di sostegno	pag. 20

Parte II

Disciplina del Documento di piano

Titolo I – Disciplina generale del Documento di piano

Art. 18	Finalità ed elaborati del Documento di piano	pag. 20
Art. 19	Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del Piano di governo del territorio	pag. 23
Art. 20	Individuazione degli ambiti strategici di riqualificazione urbana	pag. 23
Art. 21	Norme di salvaguardia per gli interventi riguardanti gli immobili inclusi negli ambiti per i quali è prevista la predisposizione di un Programma di riassetto urbano	pag. 24
Art. 22	Fattori premiali	pag. 24

Titolo II – Disciplina della città in divenire, da progettare (CP)

Art. 23	CP1, CP2 – Ambiti strategici di riqualificazione urbana, prevalentemente residenziali e non	pag. 25
Art. 24	CP/PA – Ambiti strategici affiancati dalla redazione di Programma di riassetto urbano	pag. 26
Art. 25	CP3 – Ambiti strategici per residenza integrata disciplinati dal Piano dei Servizi	pag. 26
Art. 26	CP4 – Ambiti da assoggettarsi alla pianificazione attuativa di nuovo impianto	pag. 26

Parte III

Disciplina del Piano dei servizi

Art. 27	Finalità ed elaborati del Piano dei servizi	pag. 27
Art. 28	Classificazione e gestione dei servizi	pag. 28
Art. 29	Attuazione del Piano dei servizi	pag. 29
Art. 30	Spazi per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico e generale, <i>esistenti e confermati</i>	pag. 31
Art. 31	Spazi per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico e generale, <i>con vincolo decaduto per decorrenza ultraquinquennale e reiterato</i>	pag. 32
Art. 32	Spazi per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico e generale, <i>con vincolo decaduto per decorrenza ultraquinquennale e riclassificati nel tessuto insediativo esistente</i>	pag. 32
Art. 33	Spazi per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico e generale, <i>con vincolo decaduto per decorrenza ultraquinquennale e riclassificati come servizi di sussidiarietà, per concorrere al potenziamento della rete dei servizi</i>	pag. 32
Art. 34	Spazi per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico e generale, <i>riclassificati come servizi di sussidiarietà, per concorrere al potenziamento della rete dei servizi</i>	pag. 32
Art. 35	Spazi per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico e generale, <i>da localizzarsi all'interno del perimetro attuativo degli ambiti di trasformazione urbana</i>	pag. 32
Art. 36	CP3 – Ambiti strategici per residenza integrata	pag. 33
Art. 37	Parchi locali d'interesse sovracomunale e spazi d'eccellenza naturale per la fruizione pubblica (oasi/torbiere), di rilevanza naturalistico – ambientale per la connessione ecologica, di verde connettivo o di salvaguardia complementare del tessuto urbano consolidato	pag. 33

Parte IV

Disciplina del Piano delle regole

Titolo I – Disciplina generale del Piano delle regole

Art. 38	Finalità ed elaborati del Piano delle regole	pag. 34
Art. 39	Attuazione del Piano delle regole e parametri degli interventi di nuova edificazione o sostituzione	pag. 35
Art. 40	Indirizzi e prescrizioni di carattere paesaggistico	pag. 38

Titolo II – Disciplina del sistema del verde (SV) – Rete ecologica

I grandi ambiti

Art. 41	SV1 – Ambiti di valore paesaggistico – ambientale	pag. 39
Art. 42	SV2 – Parco regionale della Spina Verde di Como	pag. 39
Art. 43	SV3, SV3.1 – Siti d'interesse comunitario e Area di riferimento per le valutazioni di incidenza	pag. 40
Art. 44	SV4 – Parchi locali di interesse sovracomunale ex art. 34 Lr. 86/1983	pag. 40
Art. 45	SV4.1 – Aggregato consolidato	pag. 40
Art. 46	SV4.2 – Immobili per i quali sono previsti interventi integrativi o sostitutivi	pag. 41

Le azioni di cautela e valorizzazione

Art. 47	La rete ecologica comunale e le aree a verde privato complementare del tessuto urbano consolidato	pag. 41
---------	---	---------

Le funzioni del verde destinato all'agricoltura

Art. 48	Aree destinate all'agricoltura	pag. 42
---------	--------------------------------	---------

Titolo III - Disciplina della città storica, da tramandare (CT)

Art. 49	CT1 – Città murata e borghi storici	pag. 44
Art. 50	CT2 – Centri storici suburbani, nuclei storici ed edifici di valore storico e/o rilevanza artistica e/o ambientale	pag. 45
Art. 51	CT3 – Tessuti o immobili altamente qualificati o contemporanei di pregio testimoniale	pag. 46
Art. 52	Cortine edilizie con conservazione dell'impianto e dei caratteri tipologici e architettonici	pag. 46
Art. 53	Beni storico – artistici monumentali e/o archeologici vincolati o da cautelare	pag. 46
Art. 54	Gradi d'intervenibilità edilizia sulle pertinenze della città storica	pag. 47

Titolo IV – Disciplina della città esistente, da valorizzare (CV)

Art. 55	CV1 – Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale, da valorizzare	pag. 49
Art. 56	CV2 – Costruito aggregato in ambito di valore paesaggistico – ambientale	pag. 49
Art. 57	CV3 – Ambiti di pianificazione attuativa previgente	pag. 50
Art. 58	CV4 – Aree per funzioni turistico/ricettive, da valorizzare e potenziare	pag. 50

Titolo V - Disciplina della città esistente, da riqualificare (CR)

Art. 59	CR1.1 – Immobili per i quali sono previsti interventi integrativi o interventi sostitutivi mediante permesso di costruire convenzionato	pag. 51
Art. 60	CR1.2 – Immobili per i quali sono previsti interventi integrativi o interventi sostitutivi mediante pianificazione attuativa	pag. 52
Art. 61	CR1.3 – Immobili per i quali sono previsti interventi di riqualificazione funzionale mediante pianificazione attuativa, con la conservazione dell'impianto tipologico e dei caratteri architettonici	pag. 52
Art. 62	CR2.1 – Ambiti, prevalentemente non residenziali, con valenza ambientale, da riqualificare anche per gli aspetti della struttura urbanistica	pag. 52
Art. 63	CR2.2 – Ambiti, prevalentemente non residenziali, da riqualificare anche per gli aspetti della struttura urbanistica	pag. 53
Art. 64	CR2.3 – Ambiti, da riqualificare anche per gli aspetti della struttura urbanistica, prevedendo destinazioni d'uso complementari alla residenza	pag. 53

Titolo VI – Gli spazi di rispetto

Art. 65	Spazi di rispetto	pag. 54
---------	-------------------	---------

Titolo VII – La città pubblica e sussidiaria (Pds)

Art. 66	Pds – Ambiti disciplinati dal Piano dei servizi	pag. 54
---------	---	---------

Titolo VIII – Disciplina delle infrastrutture di viabilità e trasporti

Art. 67	Generalità	pag. 54
Art. 68	Classificazione delle strade	pag. 55
Art. 69	Zone residenziali a traffico moderato	pag. 56
Art. 70	Caratteristiche geometriche e funzionali delle strade	pag. 56
Art. 71	Fasce di rispetto stradale e ferroviario	pag. 56
Art. 72	Vincoli per tipologie stradali	pag. 58
Art. 73	Passi carrabili	pag. 58
Art. 74	Accessi laterali di insediamenti ad alta affluenza di utenti	pag. 59
Art. 75	Limiti di velocità	pag. 59
Art. 76	Dispositivi di moderazione del traffico	pag. 59
Art. 77	Mobilità pedonale	pag. 60
Art. 78	Circolazione delle biciclette	pag. 60
Art. 79	Disciplina della sosta	pag. 61
Art. 80	Trasporto pubblico di linea	pag. 61
Art. 81	Occupazioni permanenti di suolo pubblico	pag. 62
Art. 82	Occupazioni di suolo pubblico	pag. 62
Art. 83	Pubblicità stradale	pag. 62
Art. 84	Lavori di manutenzione stradale	pag. 63
	Abaco delle principali prescrizioni per categoria di strada	pag. 64

Titolo IX – Disciplina delle attività commerciali

Art. 85	Ambito di applicazione e definizioni	pag. 67
Art. 86	Correlazione dei procedimenti	pag. 69
Art. 87	Insediamiento di attività commerciali	pag. 69
Art. 88	Compatibilità viabilistica e ambientale	pag. 70
Art. 89	Dotazione di attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico e generale	pag. 71

Titolo X – Disciplina della fattibilità geologica

Capo I – Generalità

Art. 90	Strumenti d'uso	pag. 73
Art. 91	Costruzione e lettura della carta	pag. 74
Art. 92	Procedure di coordinamento dell'attività istruttoria	pag. 74
Art. 93	Procedure interne	pag. 75
Art. 94	Verifiche sismiche per la pianificazione	pag. 75
Art. 95	Rapporti delle norme di fattibilità geologica con la disciplina sovraordinata	pag. 76
Art. 96	Rapporti con la disciplina sovraordinata di caratterizzazione geologico – tecnica	pag. 76

Capo II – Norme di fattibilità geologica

Art. 97	Definizione e prescrizioni generali della classe 1 – Fattibilità senza particolari limitazioni	pag. 76
Art. 98	Definizione generale della classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni	pag. 77
Art. 99	Sottoclasse 2.a: aree con caratteristiche geotecniche variabili	pag. 78
Art. 100	Sottoclasse 2.b: aree con falda idrica entro i 10 m dal piano di campagna	pag. 79
Art. 101	Definizione generale della classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni	pag. 80
Art. 102	Sottoclasse 3.a: presenza di substrati geotecnici compressibili o cedevoli (limi o argille; sabbie fini) facilmente saturabili	pag. 80

Art. 103	Sottoclasse 3.b: aree con pendenze generalmente elevate (> 30°), prive di evidenze importanti di fenomeni di dinamica dei versanti in atto	pag. 81
Art. 104	Sottoclasse 3.c: aree con falda subaffiorante (soggiacenza in genere < 3 m)	pag. 82
Art. 105	Sottoclasse 3.d: aree con pendenza generalmente elevata (> 30°) ed evidenze di dinamiche gravitative locali in atto	pag. 83
Art. 106	Sottoclasse 3.e: fondovalle del torrente Cosia e parte del conoide del torrente Breggia	pag. 84
Art. 107	Sottoclasse 3.f: aree soggette a inondazioni lacustri	pag. 85
Art. 108	Sottoclasse 3.g: conoidi con attività quiescente	pag. 86
Art. 109	Sottoclasse 3.h: aree con riporti di materiale; aree colmate	pag. 86
Art. 110	Definizione generale della classe 4 e prescrizioni generali – Fattibilità con gravi limitazioni	pag. 87
Art. 111	Sottoclasse 4.a: aree a pendenza elevata (> 30°) interessate da crolli del substrato roccioso	pag. 88
Art. 112	Sottoclasse 4.b: aree a pendenza elevata (> 30°), aree soggette a scivolamenti di materiale	pag. 89
Art. 113	Sottoclasse 4.c: aree a pendenza elevata in depositi limoso-sabbiosi, con situazioni di dinamica di versante in atto o quiescenti	pag. 90
Art. 114	Sottoclasse 4.d: impluvi di pertinenza della rete di drenaggio	pag. 90
Art. 115	Sottoclasse 4.e: aree di basso versante con falde e conoidi detritici	pag. 91
Art. 116	Sottoclasse 4.f: aree umide e aree sorgentizie	pag. 92

***Allegato I alle Disposizioni attuative del Pgt
Regolamento del sottosuolo***

Art. 1	Finalità	pag. 3
Art. 2	Campo di applicazione	pag. 3
Art. 3	Definizioni	pag. 3
Art. 4	Normativa di riferimento	pag. 4
Art. 5	Ufficio del sottosuolo	pag. 5
Art. 6	Cartografia	pag. 5
Art. 7	Aggiornamento dei dati cartografici	pag. 6
Art. 8	Titolarità dei dati	pag. 6
Art. 9	Pianificazione degli interventi	pag. 7
Art. 10	Conferenza di servizi	pag. 7
Art. 11	Tipologia delle opere	pag. 7
Art. 12	Trincee e polifore	pag. 8
Art. 13	Strutture polifunzionali	pag. 8
Art. 14	Criteri generali dei lavori di scavo e ripristino	pag. 9
Art. 15	Esecuzione dei lavori di scavo	pag. 10
Art. 16	Esecuzione dei ripristini	pag. 10
Art. 17	Specifiche tecniche sui ripristini	pag. 11
Art. 18	Pozzetti, camerette e opere in cemento armato	pag. 12
Art. 19	Collaudo dei lavori	pag. 13
Art. 20	Responsabilità per danni	pag. 13
Art. 21	Procedura per il rilascio delle autorizzazioni	pag. 14
Art. 22	Presentazione della domanda	pag. 14
Art. 23	Pagamento del deposito cauzionale	pag. 15
Art. 24	Comunicazione di inizio e fine lavori	pag. 15
Art. 25	Decadenza dell'autorizzazione e occupazione abusiva	pag. 15
Art. 26	Deroghe per lavori d'urgenza	pag. 15
Art. 27	Restituzione del deposito cauzionale	pag. 16
Art. 28	Violazioni	pag. 16

Parte I
Norme generali del Piano di governo del territorio

Titolo I della Parte I
Disciplina di carattere generale

Art. 1 **Riferimenti legislativi**

Le presenti Disposizioni regolano il governo del territorio nel comune di Como in applicazione e nel rispetto dei principi fondamentali dettati dall'ordinamento statale e regionale.

Per quanto non esplicitamente previsto nel presente testo si rinvia, in ragione dei principi di semplificazione ed economicità dell'attività amministrativa, alle Disposizioni statali e regionali vigenti nonché, in quanto compatibile, alla regolamentazione comunale in materia edilizia; in particolare, nelle presenti Disposizioni trova integrale applicazione l'art. 103, c. 1 – bis della Lr. 12/2005 smi, fatto salvo quanto previsto dal successivo art. 4.

Art. 2 **Ambito di applicazione**

Il Piano di governo del territorio identifica e disciplina l'assetto dell'intero territorio comunale di Como, e risulta articolato negli atti del: *i*) Documento di piano, *ii*) Piano dei servizi; *iii*) Piano delle regole; pertanto tutte le opere edilizie e le trasformazioni urbanistiche che, in base alla vigente legislazione, richiedano titolo abilitativo, nonché tutti i mutamenti di destinazione d'uso con o senza opere devono risultare conformi alle prescrizioni del presente Piano di governo del territorio.

Art. 3 **Finalità e obiettivi del Piano di governo del territorio**

Il Piano di governo del territorio si ispira ai principi fondamentali dell'ordinamento comunitario, statale e regionale e alle regole della sostenibilità ambientale e della sussidiarietà:

- a) rinunciando al consumo di nuovo suolo agricolo, attraverso il privilegio della riqualificazione del tessuto urbano consolidato e/o limitatamente utilizzato;
- b) garantendo la tutela e valorizzazione del patrimonio ambientale, anche mediante il recepimento delle previsioni del Piano Territoriale Regionale, del Piano Territoriale di Coordinamento Parco Spina Verde di Como, del Piano di Gestione OASI e del Piano territoriale di coordinamento provinciale;
- c) introducendo fattori di sostenibilità ambientale nel processo insediativo e nei modi della riqualificazione urbana;
- d) esprimendo la valorizzazione del patrimonio storico e paesaggistico attraverso l'enfaticizzazione dei luoghi della memoria e la salvaguardia delle loro fattezze sensibili;
- e) adeguando l'offerta di servizi alla popolazione residente e gravitante, per il miglioramento della loro qualità della vita attraverso il ricorso all'erogazione sussidiaria di attrezzature e beni d'interesse comune.

Art. 4 **Facoltà di deroga e variante**

4.1

La facoltà di deroga è disciplinata dall'art. 40 della Lr. 12/2005 smi.

4.2

Negli interventi comportanti deroga o variante ex art. 8 Dpr 160/2010 degli atti di PGT i limiti inderogabili

di densità edilizia non dovranno superare:

- il 50% della densità fondiaria media dell'ambito, e in nessun caso, i 5 mc/mq, se ricadono in ambiti CT, CV, CR1;
- la densità fondiaria media dell'ambito incrementata del 30%, e in nessun caso, i 3 mc/mq, se ricadono in tutti gli altri ambiti.

Art. 5

Prevalenza

Il presente documento integra le prescrizioni contenute negli elaborati grafici.

In caso di discordanza tra elaborati diversi prevalgono: *i*) fra tavole di scala diversa quelle di maggior dettaglio; *ii*) fra le tavole e le presenti Disposizioni, queste ultime.

In caso di difformità tra le previsioni contenute in elaborati appartenenti ad atti diversi del Pgt, prevalgono:

- a) la previsione contenuta nel Piano dei servizi, per il suo carattere di pubblica utilità;
- b) nel contrasto tra il Documento di piano e il Piano delle regole, la previsione contenuta in questo ultimo, per il suo valore conformativo del regime dei suoli.

Art. 6

Programmazione negoziata come metodo ordinario di governo del territorio

Stante l'odierno dinamismo dell'evoluzione politico/amministrativa e delle trasformazioni urbane, il cui riversamento nell'usuale pianificazione dirigitica sembra assai meno efficace del passato, questo Pgt privilegia – rispetto al consuetudinario ruolo omni-preveggenze del piano – la programmazione negoziata come metodo ordinario di governo del territorio, esprimendo nel suo seno Disposizioni tali da garantire la gestione corrente del ciclo edilizio.

Art. 7

Strumenti della programmazione negoziata: il Permesso di costruire convenzionato, i Piani attuativi, il Programma integrato d'intervento, gli strumenti collaterali di supporto

Stante l'assunzione permanente della programmazione negoziata come metodo ordinario di governo del territorio, i corrispondenti strumenti sono rappresentati:

- a) dal *Permesso di costruire convenzionato*, atto concertativo tra l'Amministrazione comunale e il soggetto operatore che identifica gli impegni e contenuti da tradursi in atto pubblico (convenzione o atto unilaterale d'obbligo) e in cui vengono individuate le specifiche modalità d'intervento, derivanti dagli accordi negoziali intercorsi con l'Amministrazione comunale; nei casi in cui, nelle successive Disposizioni, non venga prescritta una differente e specifica modalità attuativa, all'insegna della programmazione negoziata di cui al precedente art. 6 è sempre possibile invocare, da parte degli operatori privati, un permesso di costruire convenzionato, subordinatamente alla stipula della convenzione o dell'atto d'obbligo unilaterale per l'ottenimento del corrispondente permesso di costruire;
- b) dai *Piani attuativi* ex art. 12 Lr. 12/2005 smi, atti concertativi tra l'Amministrazione comunale e il soggetto operatore che identificano gli impegni e contenuti da tradursi in atto pubblico (convenzione o atto unilaterale d'obbligo) e in cui vengono individuate le specifiche modalità d'intervento, derivanti dagli accordi negoziali intercorsi con l'Amministrazione comunale; nei casi in cui, nelle successive Disposizioni, non venga prescritta una differente e specifica modalità attuativa, all'insegna della programmazione negoziata di cui al precedente art. 6 è sempre possibile invocare, da parte degli operatori privati, un Piano attuativo, subordinatamente alla stipula della convenzione o dell'atto d'obbligo unilaterale per l'ottenimento del corrispondente permesso di costruire; Nel caso di Piani Attuativi per i quali risultano scaduti i termini di validità e non risultano completati gli interventi edilizi su singoli lotti o immobili, tali interventi, previo assolvimento degli impegni economici e di convenzione, potranno essere realizzati o

conclusi mediante presentazione, entro 12 mesi dalla data di entrata in vigore del PGT, della richiesta di Permesso di Costruire conforme alle previsioni di P.A.;

- c) dal *Programma integrato d'intervento*, disciplinato nel Titolo VI, Capo I della Lr. 12/2005 smi.

Art. 8

Attuazione del Pgt

8.1.

Sulla base della successiva disciplina del Documento di piano, del Piano delle regole e del Piano dei servizi, e laddove ammesso nelle presenti Disposizioni e nella pertinente cartografia di programmazione e/o conformazione dei suoli, il Piano di governo del territorio trova attuazione mediante gli strumenti della programmazione negoziata di cui al precedente art. 7, nel rispetto della Lr. 12/2005 smi.

8.2. *Programma di riassetto urbano*

Il Piano di governo del territorio trova altresì attuazione mediante la predisposizione del Programma di riassetto urbano (d'iniziativa pubblica o privata o congiunta pubblico/privata), quale strumento di programmazione che pur non rivestendo alcun carattere conformativo del regime dei suoli, risulta finalizzato all'identificazione delle linee guida progettuali da affiancare agli interventi che troveranno attuazione nei singoli ambiti territoriali specificatamente individuati.

Art. 9

Cautele archeologiche

La Tav. 7 (*Carta dei fattori archeologici*) e la Tav. 7.2 (*Carta di valutazione del rischio archeologico per l'età medievale e moderna*) del Piano delle regole individuano le seguenti aree di rischio archeologico:

- a) **ARA 1**, distinta in rosso, comprende tutto l'ambito della città murata avendo, come limite, le mura federiciane (esistenti o integrate per le parti mancanti) fino alla corrispondente sponda lacuale e le strade storiche; in tali aree, dovrà essere acquisito idoneo nulla osta da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia, preliminarmente al rilascio/efficacia del titolo abilitativo, qualora gli stessi comportino opere di scavo o modifica dello stato attuale del suolo;
- b) **ARA 2**, distinta in giallo chiaro, comprende una parte della convalle (i cosiddetti Corpi Santi: Borgovico, Sant'Agostino, via Milano) e le fasce di rispetto fra il fossato delle Mura e la via Regina, verso sud, e fra viale Lecco e le pendici del Monte di Brunate, fino alla quota della Villa romana di via Zezio, verso nord; in tali aree, in fase di presentazione del titolo abilitativo edilizio, dovrà essere allegata prova dell'avvenuto deposito presso il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia della richiesta di nulla osta, restando vincolante l'acquisizione del nulla osta preliminarmente all'inizio delle effettive opere di scavo o modifica dello stato attuale del suolo;
- c) **ARA 3**, distinta in verde chiaro, comprende lo spazio comunale nella fascia a sud del Parco regionale della Spina Verde (i territori di Breccia, Prestino, Rebbio, Camerlata, Albate ecc.) ed è divisa nelle subaree meridionale e settentrionale, separate dalla Valle dei Mulini; in tali aree, in fase di presentazione del titolo abilitativo edilizio, dovrà essere allegata prova dell'avvenuto deposito presso il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia della richiesta di nulla osta, restando vincolante l'acquisizione del nulla osta preliminarmente all'inizio delle effettive opere di scavo o modifica dello stato attuale del suolo;
- d) nelle aree soggette a Vincolo Archeologico imposto con Decreto, (vedere tabella "Elenco vincoli" del Piano delle regole) si applicano le disposizioni di cui alle ARA 1;
- e) nelle aree individuate puntualmente quali "Contesti Archeologici", anche di "Localizzazione incerta" di cui alla Tav. 7 (*Carta dei fattori archeologici*), nonché per le "Aree Rischio Archeologico" della Tav.

7.2 (*Carta di valutazione del rischio archeologico per l'età medievale e moderna*), si applicano le disposizioni di cui alle ARA 1;

- f) nelle aree esterne agli spazi fin qui identificati, e non attualmente individuabili quali Aree con Rischio Archeologico, va sempre segnalato immediatamente l'avvenuto ritrovamento di reperti mobili e/o strutture in sede di cantiere, come disposto dalla Parte Seconda, Titolo I, Capo IV del D.Lgs. 42/04 (art. 90 e segg.).

Titolo II della Parte I

Definizioni di carattere generale e corrispondenti procedure di calcolo

Art. 10

Definizioni di indici e parametri urbanistico/edilizi

10.1. Superficie territoriale (St)

E' la superficie complessiva dell'area interessata dagli interventi di pianificazione attuativa ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria da reperire nel corso dell'attuazione. L'estensione della superficie territoriale è quella rilevata ed asseverata ai sensi di legge.

In essa non sono comprese:

- le aree destinate alla rete principale della viabilità e dei trasporti, nonché dei relativi nodi e svincoli;
- le aree già destinate ad uso pubblico.

10.2. Superficie fondiaria (Sf)

Per superficie fondiaria, espressa in mq, s'intende la superficie dell'area di pertinenza degli edifici esistenti o di previsione. Essa non comprende le aree con destinazione, esistente o di previsione, a strade o spazi pubblici e d'uso pubblico. L'estensione della superficie fondiaria è quella rilevata ed asseverata ai sensi di legge.

10.3. Superficie coperta o copribile (Sc)

Per superficie coperta o copribile, espressa in mq, s'intende la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante la quota naturale del terreno, con esclusione dei soli balconi a sbalzo e dei normali aggetti a sbalzo fino a 2,00¹ m. Per sporti maggiori di 2,00¹ m si conteggia l'intero oggetto. Le costruzioni interrato non sono computate nel calcolo della superficie coperta purché l'estradosso della soletta sia inferiore al piano di campagna (profilo naturale preesistente) per almeno 80 cm e con equivalente riporto di terra.

10.4. Superficie lorda di pavimento (Slp)

Per superficie lorda di pavimento s'intende la somma, espressa in mq, delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra al netto delle seguenti superfici:

- a) portici e gallerie asserviti all'uso pubblico;
- b) portici d'uso privato, annessi alla residenza, aperti almeno su due lati e contenuti entro il limite del 30% della Slp complessiva della costruzione, misurata al netto degli stessi;
- c) terrazzi e balconi inferiori o uguali a 2,00 m ed aventi comunque una superficie complessiva inferiore al 20 % della superficie coperta;
- d) logge incassate rispetto al fronte dell'edificio fino alla profondità di 2,00 m. Per profondità maggiori di 2,00 m si conteggia l'intera superficie;
- e) superfici relative ai volumi tecnici fino ad un limite massimo del 2% della slp dell'edificio (spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali e accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati comprese quelle degli accessi alle stesse apparecchiature), salvo comprovata esigenza di una percentuale maggiore derivante da soluzioni tecniche funzionali di efficienza energetica supportate

¹ Modifica a seguito di Emendamento approvato con D.C.C. n. 74 del 20.12.2012 (Adozione PGT)

da apposito progetto; tali superfici dovranno risultare asservite con vincolo di destinazione;

- f) i vani ascensore, gli spazi per carrozzine, biciclette e/o biblioteche condominiali/spazi gioco asserviti con vincolo di destinazione;
- g) i vani e spazi interrati o seminterrati con destinazioni quali servizi accessori, cantine, ripostigli, con altezza netta interna non superiore a 2,30 m; gli spazi per il ricovero e la sosta delle autovetture compresi i corselli d'accesso purchè realizzati ai sensi della L.122/1989 e comunque con altezza netta interna non superiore a 2,50 m;
- h) i sottotetti, con copertura a falde tradizionali con altezza interna al colmo < 2.30 m e comunque con pendenza maggiore del 30%;

Nel caso di edifici destinati ad attività diverse dalla residenza, la SIp è costituita dalla sommatoria di tutte le superfici dei vari livelli, anche interrati (qualora comportanti presenza continuativa di persone) e destinati a qualsivoglia uso, fatta eccezione per le superfici destinate a parcheggi, se interrati, e per i volumi tecnici fino ad un limite massimo del 2% della slp dell'edificio, salvo comprovata esigenza di una percentuale maggiore derivante da soluzioni tecniche funzionali all'attività svolta o in ordine all'efficienza energetica, purché supportate da apposito progetto; tali superfici dovranno risultare asservite con vincolo di destinazione.

Le superfici esistenti, eccedenti i suddetti limiti, sono confermate nella loro specifica destinazione e condizione; eventuali trasformazioni sono possibili solo in quanto conformi alle presenti Disposizioni.

10.5. Rapporto di copertura (Rc)

Per rapporto di copertura s'intende il rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

10.6. Superficie drenante (Sd)

Per superficie *drenante* si intende ogni superficie sgombra da costruzioni sopra e sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni la superficie permeabile è costituita dalla superficie di terreni priva di pavimentazione o mantenuta a prato con o senza arbusti / piante di alto fusto; ne fanno parte anche i vialetti di larghezza massima di 1,50 m pedonali ma non carrabili purché inghiaaiati o realizzati con materiale permeabile poggiato su sottofondo non cementizio.

Tale superficie dovrà risultare, per tutti gli ambiti, pari o maggiore del 30% della St o Sf per destinazioni residenziali e miste, pari o maggiore del 15% della St o Sf per destinazioni produttive e commerciali.

10.7. Indice territoriale (It)

E' il volume massimo costruibile per mq di superficie territoriale (St) interessata dall'intervento.

10.8. Indice fondiario (If)

E' il volume massimo costruibile per mq di superficie fondiaria (Sf) interessata dall'intervento.

10.9. Indice di sfruttamento (Is)

Per indice di sfruttamento s'intende la massima superficie lorda di pavimento edificabile per ogni mq di superficie (mq/mq), intesa come superficie fondiaria per i permessi di costruire non preceduti da pianificazione attuativa, ovvero come superficie territoriale nel caso di pianificazione attuativa.

10.10. Distanza minima degli edifici dai confini

E' la minima distanza di un fabbricato dai confini di proprietà nel punto più stretto misurata radialmente esclusi i balconi inferiori a 1,50 m e gli altri sporti e/o aggetti inferiori a 1,20 m. Viene espressa in metri e si misura secondo l'art. 15.

10.11. Distanza minima tra gli edifici

E' la minima distanza tra le pareti o strutture dei fabbricati delimitanti la loro superficie coperta, di cui al punto 10.3, misurata radialmente. Viene espressa in metri e si misura secondo l'art. 15.

10.12. Distanza minima dei fabbricati dalle strade

E' la minima distanza di un fabbricato dal ciglio delle strade misurata radialmente, esclusi balconi inferiori a 1,50 m e gli altri sporti e/o aggetti inferiori a 1,20 m.. Per "ciglio stradale" si intende la linea limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, e le aree di pertinenza stradale (fossi, scoli, scarpate e simili). Viene espressa in metri e si misura secondo l'art. 15.

10.13. Altezza massima delle costruzioni (Hmax/n. piani)

L'altezza massima delle costruzioni costituisce il limite sul piano verticale oltre il quale gli edifici non possono elevarsi; viene espressa in metri o in numero di piani e misurata secondo le modalità previste all'art. 13.

10.14. Altezza massima interpiano

L'altezza massima interpiano viene misurata in metri tra l'estradosso del solaio di riferimento e l'estradosso del solaio del piano superiore.

10.15. Aree destinate a parcheggio privato**10.15.1**

La dotazione di spazi da riservare a parcheggio privato per gli interventi di nuova costruzione deve corrispondere per ciascuna destinazione d'uso, almeno alle seguenti quantità:

- a) Residenza: 1 posto auto/60 mq di Slp e comunque con un minimo di 1 posto auto ogni unità immobiliare residenziale;
- b) Attività strettamente connesse alla residenza: artigianato di servizio e attività assimilabili (sono assimilate all'artigianato di servizio le attività artigianali di produzione artistica e quelle legate al comparto serico e/o tradizionalmente localizzate in aree residenziali compatibili con le norme del Regolamento d'Igiene e di Polizia Urbana e che siano insediabili in tipologie omogenee con il tessuto edilizio), studi professionali, attività terziarie (escluso il commercio) con Slp \leq a 400 mq : 1 posto auto/50 mq di Slp e comunque con un minimo di 1 posto auto ogni unità immobiliare;
- c) Attività terziarie (commercio escluso) con superficie lorda di pavimento $> 0 =$ a 400 mq : 1 posto auto/25 mq di Slp complessiva;
- d) Attività commerciali:
 - 1 posto auto/50 mq di Slp complessiva per ogni singolo spazio commerciale avente una Slp $= 0 <$ di 400 mq;
 - 1 posto auto/25 mq di Slp complessiva per ogni singolo spazio commerciale avente una Slp $>$ di 400 mq;
- e) Spettacolo, cultura, ristorazione ed esercizi pubblici: posto auto/25 mq di Slp;
- f) Industria, artigianato di produzione: 1 posto auto/100 mq di Slp complessiva;
- g) Scuole: scuola dell'obbligo: 2 posti auto/1 aula; altre attività scolastiche, università compresa: 3 posti auto/1 aula, e comunque nel rispetto delle vigenti disposizioni normative;
- h) Attrezzature ricettive, cliniche, ospedali e simili: 1 posto auto/3 posti letto, e comunque nel rispetto delle vigenti disposizioni normative.

Attrezzature di uso pubblico, interesse pubblico e generale, attrezzature ricettive: oltre alla dotazione di cui ai punti f) e g) dovranno reperire una quantità aggiuntiva, in considerazione delle utenze derivanti dalla specifica destinazione funzionale.

10.15.2

Per gli interventi sugli edifici esistenti, o realizzati con titolo abilitativo anteriore alla data di adozione del presente Pgt, che comportino variazione di destinazione d'uso è da reperire la quota di posti auto eventualmente in eccedenza fra quanto previsto ai sensi del punto 10.15.1, per le destinazioni preesistenti, e quanto previsto dal medesimo punto per la nuova destinazione da insediare. Negli interventi di ristrutturazione di interi edifici la quota da reperire non potrà comunque essere inferiore al 50% di quanto previsto per equivalenti superfici di nuova costruzione, salvo quanto più specificatamente previsto al punto 10.15.8.

10.15.3

La quantificazione dei posti auto deve soddisfare anche quanto previsto dall'art. 2 della legge 122/89. Ai soli fini dell'applicazione di quest'ultima occorre far riferimento all'art. 11.2 delle presenti Disposizioni Attuative.

10.15.4.

Nel caso di frazioni superiori al 30% si calcolerà un intero posto auto; la superficie di ogni posto auto deve essere di almeno 12 mq. se in stalli aperti e 15 mq. lordi se in box chiusi (esclusi i parcheggi meccanizzati).

10.15.5.

Nel caso di edifici con destinazione ad usi plurimi, la dotazione delle aree di parcheggio deve corrispondere, per ogni singola porzione, alle proporzioni indicate per le specifiche destinazioni.

10.15.6.

Le suddette quantità per le nuove costruzioni debbono essere reperite nell'ambito delle aree oggetto di intervento, ovvero all'interno della superficie fondiaria negli interventi subordinati a pianificazione attuativa salvo quanto previsto ai successivi punti.

10.15.7.

Negli ambiti CT e CV1 possono essere utilizzate a parcheggio anche aree non contigue a quelle oggetto dell'intervento; richiamato quanto disposto dall'art. 67 della Lr. 12/2005 smi i parcheggi possono essere realizzati anche in sottosuolo di aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio o a servitù di uso pubblico, a condizione che l'attuatore realizzi anche la prevista attrezzatura sovrastante.

10.15.8.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità di ricavare la dotazione di cui al precedente punto 10.15.1, fatto salvo quanto previsto dal punto 10.15.7, per le quantità di parcheggi non reperiti dovrà essere effettuato versamento al Comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire, ad esclusione di interventi relativi ad immobili destinati all'edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale, di consorzi di comuni o di enti pubblici preposti alla realizzazione di tale tipologia di alloggi.

10.15.9.

I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenze delle singole unità immobiliari anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti.

Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenti esterne al fabbricato, purché non in contrasto con i piani urbani del traffico, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici.

La predetta facoltà può essere esercitata anche per parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari di cui all'art. 9 della legge n. 122/1989 o in coerenza con il Piano Parcheggi.

Art. 11***Calcolo del volume e verifica dell'indice di densità edilizia***

11.1.1. Sono da computarsi tutti i volumi fuori terra, da stimare per convenzione moltiplicando la superficie lorda di pavimento dei singoli piani per l'altezza virtuale d'interpiano pari a 3,00 m, indipendentemente dall'altezza effettiva e salvo diverse Disposizioni legislative; laddove l'altezza effettiva d'interpiano, misurata dal pavimento fino all'estradosso della soletta a quota superiore, superi del 20% tale altezza virtuale (30% nei soli casi di destinazioni d'uso principali C e 50% nei soli casi di destinazioni d'uso principali I ed A), il volume deve essere computato con riferimento all'altezza effettiva.

11.1.2 Per gli interventi sull'esistente, di ampliamento e di demolizione e ricostruzione, si calcola tutto il volume "vuoto per pieno", anche per la parte in ampliamento, come al punto 11.1.3.

11.1.3 *Volume "vuoto per pieno"*

Per volume "vuoto per pieno" si intende l'involucro esterno dell'edificio per tutta la parte fuori terra, delimitato da tutti i fronti e dalla copertura, logge incluse (spazio coperto, prospettante direttamente all'esterno aperto su un unico lato), ad esclusione di:

- terrazzi coperti, sporti e balconi;
- portici e passaggi pubblici e privati;
- volumi tecnici.

11.2. Ai soli fini dell'applicazione dell'art. 41 – *sexies* della L. 1150/1942, l'entità volumetrica assumibile per stimare gli spazi per parcheggi viene calcolata in base all'altezza virtuale di m 3.00, indipendentemente sia dalle destinazioni d'uso di cui al successivo art. 12, sia dall'altezza effettiva.

Art. 12

Destinazioni d'uso

12.1. Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dal Piano di governo del territorio o dai suoi strumenti attuativi per l'area o per l'edificio; è principale la destinazione d'uso prevalente in quantità (minimo 60% per I e A, 51% per le restanti destinazioni) e qualificante; è complementare (o accessoria o compatibile) la destinazione d'uso che integra la destinazione d'uso principale.

12.2. Le destinazioni d'uso principali e complementari sono articolate per raggruppamenti funzionali nel modo che segue:

<i>Categoria</i>	<i>Destinazione d'uso principale</i>	<i>Descrizione corrispondente</i>	<i>Destinazione d'uso complementare</i>
R	Residenza	Residenze, case per studenti e lavoratori, collegi con eccezione delle strutture assimilate alla funzione ricettiva	Uffici, studi professionali, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, alberghi, sedi di associazioni, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi o sociali, artigianato di servizio con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale e purché non molesto, autorimesse pubbliche e private
I	Industria	Attività industriali di produzione e trasformazione di beni, compresi i relativi uffici, laboratori e spazi espositivi.	Attività direzionali, commerciali connesse all'attività produttiva, attività di ricerca e di servizio, uffici, magazzini, residenza di servizio alla destinazione d'uso principale
A	Artigianato	Attività artigianali di produzione e trasformazione di beni, compresi i relativi uffici, laboratori e spazi espositivi	Attività direzionali, commerciali connesse all'attività artigianale, attività di ricerca e di servizio, uffici, magazzini, residenza di servizio alla destinazione d'uso principale

AS	Artigianato di servizio	Attività artigianali di produzione e trasformazione di beni, compresi i relativi uffici, laboratori e spazi espositivi con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale purché non molesto.	Attività direzionali, commerciali connesse all'attività artigianale, attività di ricerca e di servizio, uffici, magazzini, residenza di servizio alla destinazione d'uso principale
C	Commercio	Esercizi di vicinato, medie strutture di vendita	Residenza di servizio alla destinazione d'uso principale, magazzini e depositi, laboratori e attività di vendita connessa
T	Terziario/Ricettivo	Uffici, studi professionali, agenzie bancarie, alberghi, motel, ostelli, attrezzature ricettive, residenze collettive, sedi di rappresentanza	Residenza di servizio alla destinazione d'uso principale, esercizi commerciali di vicinato, magazzini e depositi, laboratori e attività di vendita connesse
S	Servizi pubblici e d'interesse pubblico o generale	Come definiti nella disciplina del Piano dei servizi	

12.3

Il mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere, avente per oggetto una slp superiore a 50 mq. comporta, ai sensi dell'art. 51 comma 2 L.R. 12/2005, il reperimento di una dotazione aggiuntiva, rispetto alla dotazione riferibile alla destinazione d'uso precedente, di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale secondo le disposizioni dettate dall'art. 29.5.2. Tale disposizione non si applica in presenza di mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari in edifici originariamente assentiti e/o previsti dallo strumento urbanistico vigente per funzioni residenziali, direzionali e commerciali (esercizi di vicinato)².

12.4

Per gli edifici già esistenti alla data di adozione del PGT ma con destinazioni d'uso in contrasto con le destinazioni ammesse nell'ambito di appartenenza, sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia ex lett. d) art. 27 della L.R. 12/2005 s.m.i., fatto salvo quanto previsto nella specifica normativa d'ambito.

12.5

Nelle aree produttive o miste, adiacenti ad insediamenti residenziali, non è consentito insediare aziende classificate Insalubri di Prima Classe, sia per tipologia di lavorazioni che per utilizzo di sostanze, prodotti e materiali, ai sensi del Decreto 5 settembre 1994 del Ministero della Sanità.

Art. 13

Altezza delle costruzioni

13.1. *Altezza massima espressa in metri*

L'altezza massima espressa in metri è la distanza tra la quota del terreno naturale preesistente (o del marciapiede o del terreno sistemato se a quota inferiore di quello naturale) e l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano (compreso il sottotetto anche non abitabile); nel caso di solaio inclinato è da misurarsi in corrispondenza del colmo (estradosso).

13.2. *Altezza massima espressa in piani*

L'altezza massima espressa in piani è pari al numero massimo di piani realizzabili; per piano si intende lo spazio delimitato dall'estradosso del solaio di calpestio (pavimento) e dall'estradosso del solaio superiore o di copertura (tetto).

² Modifica a seguito di Correzione di Errori Materiali e Rettifiche approvate D.C.C. n. 85 del 08.09.2014

13.3. Nel calcolo dell'altezza massima di un edificio sono esclusi:

- piani completamente interrati;
- piani seminterrati purché la porzione di piano fuori terra sia inferiore a 1,30 m (da intendersi che non deve superare tale misura la differenza tra la quota dell'estradosso del solaio di copertura del piano seminterrato e la quota del terreno naturale preesistente o del terreno sistemato se a quota inferiore di quello naturale, ad esclusione delle rampe di accesso);
- piani sottotetto aventi solai di copertura inclinati e a falde tradizionali con altezza all'estradosso, misurata al colmo, inferiore a 2,50 m;
- volumi tecnici aventi altezza, misurata all'estradosso del solaio di copertura inferiore a 1,30 m ad eccezione delle aree classificate CT1, ove gli interventi di adeguamento igienico-tecnologico con inserimento di elementi accessori e impianti non devono eccedere, con i volumi tecnici, la sagoma dei volumi esistenti e delle coperture.

13.4. L'altezza verso valle degli edifici su terreni in pendenza deve essere mantenuta per una profondità di m. 12 verso monte, ortogonalmente al fronte a valle.

13.5. L'altezza degli edifici aventi destinazioni I e A viene calcolata come al punto 13.1 e misurata all'intradosso dell'elemento strutturale principale di copertura: catena, trave primaria o altro elemento strutturale che limiti l'altezza utile netta.

Art. 14

Aree di pertinenza e impegnative volumetriche

14.1. Per la verifica dei parametri di edificabilità non possono essere utilizzati fondi già sfruttati per la realizzazione di edifici esistenti ancorché non legati ad atto di pertinenza, salvo che tali fondi non abbiano una capacità volumetrica residua secondo i parametri vigenti.

14.2. È consentita la stipulazione di impegnative volumetriche, regolarmente trascritte, nelle quali possono essere asservite le aree fondiarie delle proprietà confinanti, con l'esplicita rinuncia a successivi utilizzi del volume ceduto: tale trasferimento di edificabilità, con il relativo asservimento di aree, può avvenire solo tra aree appartenenti allo stesso ambito omogeneo, tra loro confinanti.

14.3. Negli ambiti agricoli, ai fini della verifica degli indici di densità edilizia e rapporto di copertura per le attività e funzioni ammesse, è ammesso l'utilizzo di tutti gli appezzamenti costitutivi dell'azienda agricola, anche non contigui, compresi quelli localizzati in Comuni contermini.

14.4. Le aree necessarie all'osservanza degli indici edificatori per le nuove costruzioni non possono essere derivate da fondi di pertinenza di edifici esistenti, qualora ciò determini o aggravi carenze negli indici urbanistici degli edifici esistenti rispetto ai corrispondenti fondi.

14.5. Viene considerata vincolata agli edifici esistenti alla data di adozione del Pgt un'area, nell'ambito della stessa proprietà, corrispondente a quella necessaria alla verifica dell'indice di densità fondiaria stabilito per il relativo ambito di Pgt, tenendo conto anche di eventuali impegnative volumetriche esistenti a carico o a favore di aree adiacenti, anche se non formalizzate in atto pubblico.

Art. 15

Arretramento minimo e distanze minime

15.1. *Arretramento minimo dagli spazi pubblici e dalle strade:*

la distanza dei fabbricati dagli spazi pubblici e dalle strade non deve essere inferiore a 5 m fatto salvo quanto segue:

- a) la distanza minima dei fronti degli edifici dai confini stradali nel centro abitato deve essere di almeno: 5,00 m dalle strade di larghezza fino a 7,00 m; 7,50 m dalle strade di larghezza oltre 7,00 m e fino a

15,00 m; 10,00 m dalle strade di larghezza superiore a 15,00 m, fatte salve le differenti esigenze d'interesse pubblico, identificate nell'ambito degli strumenti attuativi o delle convenzioni con la pubblica amministrazione, purché il corrispondente atto sia stato approvato o stipulato prima dell'adozione del Pgt, nonché i maggiori arretramenti prescritti dalla disciplina d'ambito del Pgt;

- b) i limiti di arretramento stradale vengono disciplinati dal successivo art.71;
- c) la distanza minima da piazze e da altri spazi pubblici deve essere pari alla metà dell'altezza delle costruzioni previste, con un minimo di 5,00 m fatte salve differenti esigenze d'interesse pubblico o convenzionamenti stipulati con la pubblica amministrazione;
- d) i fabbricati costruiti in arretramento dal ciglio stradale esistente o da spazi pubblici devono risultare paralleli agli stessi, salvo differenti esigenze che, a cura del richiedente, devono essere sottoposte alla valutazione della Commissione del paesaggio, in relazione a particolari e motivate esigenze progettuali;
- e) in ogni caso sarà a carico del proprietario, che ha arretrato la propria costruzione, l'onere della sistemazione decorosa dell'area lasciata libera con l'arretramento stesso; per arretramenti effettuati onde ampliare spazi pubblici, strade o piazze, tale onere cesserà di essere a carico del proprietario a seguito della cessione della corrispondente area al Comune;
- f) ove consentito dalle Disposizioni d'ambito, è ammesso il soprizzo di edifici esistenti a distanza inferiore a quella prescritta, conservando gli arretramenti in essere, purché ciò non contrasti con le esigenze della viabilità o dei progetti per il suo adeguamento;
- g) gli interventi di cui al presente articolo devono in ogni caso essere conformi alle Disposizioni derivanti dal Regolamento di attuazione del Dpr. 16 dicembre 1992, n. 495 (nuovo Codice della strada) smi.

15.2. Arretramento minimo dai confini:

La distanza minima dai confini non deve essere inferiore a 5,00 m salvo caso di pertinenze aperte su tutti i lati ove la distanza minima dal confine e dai fabbricati è quella prevista dal Codice Civile. E' fatto salvo quanto disciplinato dall'art. 48.4 delle presenti Disposizioni.

15.2.1.

E' ammessa l'edificazione a confine o in aderenza ad altri edifici esclusivamente:

- quando esista già un edificio a confine sulla proprietà confinante (per un tratto non superiore all'esistente e nel rispetto degli altri parametri urbanistici);
- quando i proprietari tra loro confinanti si accordino con apposita convenzione per costruire a confine o in reciproca nel rispetto degli altri parametri urbanistici.

15.2.2.

Nel caso di edificio posto obliquamente rispetto al confine, la distanza deve essere verificata radialmente sullo spigolo più vicino al confine.

15.2.3.

Nel caso di costruzioni a confine una delle quali non sia posta sul confine, ma disti dal confine meno di m. 1,50, colui che costruisce successivamente può scegliere tra il costruire in aderenza, avvalendosi del disposto dell'art. 875 C.C. o arretrarsi dal confine sino a creare tra i fronti dei due edifici una distanza non inferiore a 3,00 m. Le pareti fronteggianti devono entrambe non essere finestrate.

15.2.4.

La distanza minima dal confine non può essere inferiore a 5,00 m salvo casi di P.A. oppure convenzione fra confinanti che garantisca, comunque, il rispetto delle norme sulla distanza tra edifici.

15.2.5.

Le parti interrato delle costruzioni possono sempre essere realizzate a confine; nel caso di confine con aree pubbliche possono essere realizzate previo assenso dell'autorità proprietaria competente.

15.3. Arretramento minimo tra gli edifici:

La distanza minima tra fabbricati non deve essere inferiore a 10,00 mt., salvo caso di pertinenze aperte su tutti i lati ove la distanza minima dal confine e dai fabbricati è quella prevista dal Codice Civile. E' fatto salvo quanto disciplinato dall'art. 48.4 delle presenti Disposizioni.

15.3.1.

Le disposizioni di cui al punto 15.3. si applicano anche a fabbricati insistenti sullo stesso lotto o anche appartenenti allo stesso proprietario.

Art. 16***Costruzioni accessorie***

Non è ammessa la realizzazione di costruzioni accessorie. E' sempre consentita la realizzazione di elementi di arredo nelle aree di pertinenza degli edifici.

Art.17***Muri di sostegno*****17.1.**

- a) È ammessa la realizzazione di muri di sostegno atti a contenere il dislivello del suolo; in ogni caso devono essere adottate tipologie e materiali di finitura in modo da garantire un inserimento armonico nel contesto ambientale;
- b) è ammesso il consolidamento e l'integrazione dei muri di sostegno esistenti;
- c) i muri che rivestono valore di carattere ambientale e/o storico vanno conservati nei caratteri originari;
- d) la Commissione Paesaggio può imporre prescrizioni particolari che, non compromettendo il livello di sicurezza statica del pendio, garantiscano una miglior tutela del carattere ambientale e/o storico;

17.2. Muri di sostegno verso gli spazi pubblici

Verso le pubbliche vie e, più in generale, verso gli spazi pubblici o privati aperti al pubblico, i muri di sostegno non possono superare l'altezza tra lo spiccatto della pubblica via o del marciapiede e lo spiccatto naturale del terreno riferito alla quota esistente, evitando così la creazione di terrapieni artificiali.

17.3. Muri di sostegno verso i confini privati

In presenza di fondi a dislivello naturale, i muri di sostegno non possono superare la quota esistente dello spiccatto naturale del terreno evitando così la creazione di terrapieni artificiali.

Parte II***Disciplina del Documento di piano******Titolo I della Parte II******Disciplina generale del Documento di piano*****Art. 18****Finalità ed elaborati del Documento di piano****18.1.**

Il Documento di piano, in conformità alla legislazione regionale e alle disposizioni provinciali vigenti, rappresenta la base di conoscenza dell'intero territorio comunale e dei fattori regionali e provinciali sovraordinati al governo dello spazio comunale, da cui traggono ragione i lineamenti programmatici e i corrispondenti riferimenti spaziali delle scelte qui effettuate che, pur non conformando in questo strumento il regime dei suoli, comunque animano la disciplina conformativa dei Piani delle regole e dei servizi.

18.2.

Il Documento di piano è costituito dalla relazione, dalle presenti Disposizioni attuative, dalla cartografia e dagli allegati.

18.3.

In particolare, il Documento di piano è costituito dai seguenti elaborati:

a) elaborati allegati alla Delibera di adozione come parte integrante:

- Relazione
- *Elenco delle istanze relative a suggerimenti e proposte pervenute nelle consultazioni pubbliche ai sensi del comma 2, art. 13 della Lr. 12/2005*
- 3. Carta dei valori morfologico – strutturali
 - 3.5. *I fattori rilevanti morfologico – strutturali del paesaggio*
- 4. Carta degli assetti percettivi del paesaggio
 - 4.1. *Gli elementi di fruizione visiva*
 - 4.3. *I valori vedutistici cumulativi (percezione, rilevanza simbolica, morfologia)*
- 5. Carta del grado d'integrità insediativa
 - 5.3. *I valori cumulativi dell'integrità insediativa*
- 6. Carta di caratterizzazione degli spazi inedificati e dell'assetto agricolo
 - 6.4. *Carta dei varchi e nodi della rete ecologica*
- 7. Carta dei valori simbolici
- 23. Carta della disciplina del Documento di piano

Allegato 3 – *Schede descrittive dei criteri orientativi d'intervento della città in divenire, da progettare (CP1.1, CP1.1.1, CP1.2, CP2, CP4.1)*

Documentazione a seguito di VAS:

- Note integrative ed esplicative al Documento di Piano;
- Ulteriori note integrative al Documento di Piano – *Sul dimensionamento di Piano*
- Tav. La Rete Ecologica

b) elaborati a corredo:

1. Carta di localizzazione delle istanze pervenute nella consultazione pubblica
 - 1.1. *Carta di localizzazione delle istanze pervenute nella consultazione pubblica in occasione dell'avvio del primo procedimento del Pgt*
 - 1.2. *Carta di localizzazione delle istanze pervenute nella consultazione pubblica in occasione dell'avvio del secondo procedimento del Pgt*
 - 1.3. *Carta cumulativa di localizzazione delle istanze pervenute nelle consultazioni pubbliche in occasione degli avvisi di procedimento del Pgt*
2. Carta della disciplina ambientale previgente e della valorizzazione del paesaggio
 - 2.1. *La ricognizione della disciplina ambientale previgente*
 - 2.2. *La rete delle continuità paesaggistiche*
 - 2.3. *Gli indirizzi per la valorizzazione del paesaggio*
3. Carta dei valori morfologico – strutturali
 - 3.1. *La morfologia del territorio*
 - 3.2. *I valori naturalistico – ambientali*
 - 3.3. *La struttura insediativa storica e sistema infrastrutturale*
 - 3.4. *Il valore morfologico – strutturale del paesaggio*
4. Carta degli assetti percettivi del paesaggio
 - 4.2. *I valori vedutistici della percezione*

5. Carta del grado d'integrità insediativa
 - 5.1. *Il quadro insediativo storico*
 - 5.2. *La dinamica della densità insediativa*
6. Carta di caratterizzazione degli spazi inedificati e dell'assetto agricolo
 - 6.1. *Carta dell'integrità del paesaggio agrario*
 - 6.2. *Carta dell'integrità naturalistico/ambientale*
 - 6.3. *Carta della rete ecologica*
 - 6.5. *Carta delle superfici coinvolte nella costituzione della rete ecologica*
 - 6.6. *Carta del valore ecosistemico*
8. Carta di caratterizzazione dell'assetto paesaggistico
 - 8.1 *Carta multidimensionale della sensibilità paesaggistica*
 - 8.2 *Carta del grado di sensibilità paesaggistica*
9. Carta della geologia
10. Carta della geomorfologia
11. Carta delle acque sotterranee
12. Carta delle acque superficiali
13. Carta dei caratteri e alterazione dei terreni
14. Carta della pericolosità sismica locale
15. Carta dei vincoli geologici
- 15.bis Carta del dissesto con legenda uniformata PAI
16. Carta della sintesi
17. Carta della fattibilità geologica
18. Cartografia del sistema della viabilità e dei trasporti
 - 18.1. *La classificazione funzionale della rete viaria urbana: lo stato di fatto*
 - 18.2. *La mappa della rete del trasporto pubblico di area urbana: lo stato di fatto*
 - 18.3. *Il sistema della mobilità: lo stato di fatto*
 - 18.4. *La rete viaria e i parcheggi principali: lo stato di fatto della convalle*
 - 18.5. *La sicurezza stradale: incidenti mortali e incidenti con pedoni e due ruote*
 - 18.6. *La sicurezza stradale: condotta di guida utenti motorizzati – velocità massime rilevate*
 - 18.7. *La sicurezza stradale: condotta di guida utenti motorizzati – percentuale di superamento dei limiti di velocità in vigore*
 - 18.8. *Il sistema della mobilità: lo scenario di piano a lungo termine*
 - 18.9. *La rete viaria e i parcheggi principali: lo scenario a medio termine della convalle*
 - 18.10. *La classificazione funzionale della rete viaria urbana di progetto*
 - 18.11. *Il grafo della rete viaria con classificazione funzionale e profondità delle fasce di rispetto*
 - 18.12. *Le fasce di rispetto delle infrastrutture di trasporto*
19. Carta dei vincoli ambientali
 - 19.1 *Carta degli ambiti assoggettati a specifica tutela paesaggistica*
 - 19.2 *Carta del vincolo idrogeologico*
 - 19.3 *Carta del sistema delle aree naturali protette*
 - 19.4. *Carta cumulata della frequenza dei vincoli vigenti*
20. Carta dello stato d'attuazione del Prg vigente
21. Carta di prima ricognizione dei potenziali conformativi dei suoli in essere
22. Carta dell'impianto logico per la costruzione delle scelte di Piano

Allegato 1 – *Istanze pervenute attraverso la consultazione pubblica, in occasione dell'avvio del procedimento del Pgt ex c. 2, art. 13 della Lr. 12/2005.*

Allegato 2 – *Istanze pervenute attraverso la consultazione pubblica, in occasione del riavvio del procedimento del Pgt ex c. 2, art. 13 della Lr. 12/2005.*

Allegati testuali all'analisi geologica:

- D1 Descrizione suoli
- D2 Tabella pozzi idrici
- D3 Schede pozzi idrici
- D4 Schede alluvioni e inondazioni
- D5 Dati geotecnici
- D6 Schede rilievi geomeccanici

Allegati delle indagini sul traffico

L'indagine sull'offerta di sosta:

- la convalle
- i quartieri esterni

L'indagine sulla domanda di sosta:

- la convalle
- la tipologia dell'utenza
- i quartieri esterni

Le indagini e le simulazioni di traffico:

- i conteggi classificati
- i conteggi automatici
- le interviste O/D
- le simulazioni dello stato di fatto
- la rete viaria e i parcheggi principali nello scenario a medio termine - convalle
- le simulazioni di progetto senza ZTL LL
- le simulazioni di progetto con ZTL LL

Art. 19 Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del Piano di governo del territorio

Il Documento di piano individua i seguenti fattori strutturali dell'evoluzione quantitativa del Pgt:

1.1. Abitanti esistenti alla data di adozione del Pgt	84.407 ab.
1.2. Superficie territoriale comunale	34.951.251 mq
1.3. Superficie urbanizzata alla data di adozione del Pgt	16.380.353 mq
1.4. % di superficie urbanizzata alla data di adozione del Pgt sulla superficie territoriale comunale	47%
1.5. superficie di nuova previsione urbanizzativa, prevista dal Pgt, sulla superficie territoriale comunale	26.467 mq
1.6. % di superficie di nuova previsione urbanizzativa, prevista dal Pgt, sulla superficie territoriale comunale	+0,075 %
2. Volume teorico stimato per abitante alla data di adozione del Pgt	140 mc/ab.
3. Entità di spazi per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico e generale alla data di adozione del Pgt	24,9 mq/ab.
4.1. Abitanti aggiuntivi insediabili, derivanti dagli indirizzi programmatici del Documento di piano	3.313 ab.
4.2. Volume residenziale aggiuntivo, derivante dagli indirizzi programmatici del Documento di piano	463.790,18 mc
4.3. Superficie di riqualificazione urbana, derivante dagli indirizzi programmatici del Documento di piano	1.158.075 mq

Art. 20 Individuazione degli ambiti strategici di riqualificazione urbana

20.1.

Il Documento di piano, ai sensi dell'art. 8 della Lr. 12/2005, configura la città in divenire, da progettare (CP), articolata negli Ambiti identificati nella Tav. 23 (Carta della disciplina del Documento di piano), e disciplinati nel successivo Titolo II delle presenti Disposizioni come segue:

(CP1) *Ambiti strategici di riqualificazione urbana, prevalentemente residenziali*

CP1.1 *Ambiti strategici di riqualificazione urbana, prevalentemente residenziali, derivanti dalla pianificazione attuativa, previgente e confermata*

CP1.1.1 *Ambiti strategici vigenti per l'effetto di specifico accordo di programma*

CP1.2 *Ambiti strategici di riqualificazione urbana, prevalentemente residenziali, da assoggettarsi alla pianificazione attuativa di nuovo impianto*

(CP2) *Ambiti strategici di riqualificazione urbana, prevalentemente **non residenziali***

CP2 *Ambiti strategici di riqualificazione urbana, prevalentemente non residenziale, da assoggettarsi alla pianificazione attuativa di nuovo impianto*

(CP3) *Ambiti strategici per residenza integrata disciplinati dal Piano dei Servizi (disciplinate dal Piano dei Servizi, nella successiva Parte III delle presenti Disposizioni)*

(CP4) *Ambiti da assoggettarsi alla pianificazione attuativa di nuovo impianto*

20.2.

In tutti gli Ambiti strategici di riqualificazione urbana, gli interventi sono subordinati alla previa approvazione di strumenti di pianificazione attuativa e/o Permesso di Costruire convenzionato, contemplati dalla Lr. 12/2005 o dalle presenti Disposizioni; il Documento di piano identifica altresì:

- a) sia gli *Ambiti strategici (CP/PA) affiancati dalla redazione di Programma di riassetto urbano*, vale a dire quelli: *i)* dove la programmazione negoziata non ha trovato ancora avvio, *ii)* o la concertazione pubblico/privata non ha ancora raggiunto esiti soddisfacenti, *iii)* oppure la cui problematicità urbana necessita di approfondimenti particolari,
- b) sia gli *Ambiti da assoggettarsi alla pianificazione attuativa di nuovo impianto (CP4)* di cui al precedente c. 20.1..

20.3.

Il Documento di piano identifica infine in seno ad apposite schede descrittive, allegate alle presenti Disposizioni, i corrispondenti criteri d'intervento nella città in divenire, da progettare (**CP1.1**, **CP1.1.1**, **CP1.2**, **CP2**, **CP4**), preordinati alla qualità dell'architettura e alla tutela ambientale, paesaggistica, archeologica, geologica, idrogeologica e sismica; ai sensi dell'art. 12 della Lr. 12/2005.

Art. 21 Norme di salvaguardia per gli interventi riguardanti gli immobili inclusi negli ambiti per i quali è prevista la predisposizione di un Programma di riassetto urbano

Nelle more della predisposizione del Programma di riassetto urbano di cui all'art. 8 delle presenti Disposizioni possono comunque essere proposti atti di programmazione negoziata o progetti in variante ai sensi dell'art. 8 D.P.R. 160/2010 qualora gli stessi propongano elementi di riqualificazione dell'ambito interessato dagli interventi per gli aspetti di carattere funzionale, trasportistico ed ambientale.

In assenza dei sopra citati atti o progetti, per gli immobili inclusi negli ambiti per i quali è prevista la predisposizione di un Programma di riassetto urbano sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente, senza modifiche delle destinazioni d'uso funzionali preesistenti, secondo le disposizioni dettate dall'art. 27 lettere a), b), c) e d) L.R. 12/05 nonché l'incremento del 20 % *una tantum* della Slp esistente, per consolidamento di attività economiche legittimamente esistenti, calcolata in base al precedente art. 10.4, mediante:

- titolo abilitativo semplice nel caso di interventi senza demolizione e ricostruzione;
- permesso di costruire convenzionato qualora gli interventi comportino la necessità di demolizione e ricostruzione.

Art. 22

Fattori premiali

Gli operatori – all'insegna della programmazione negoziata come metodo ordinario di governo del territorio, assunta nell'art. 6 delle presenti Disposizioni – possono invocare incentivi volumetrici da concertare nella misura in cui offrano quote, aggiuntive rispetto alla quantità indicata al successivo art. 31.1 lettera f), di Housing sociale e/o edilizia residenziale pubblica (ERP), da realizzarsi soprattutto negli *Ambiti strategici di riqualificazione urbana, prevalentemente residenziali (CP1)* ex art. 25 delle presenti Disposizioni; tali incentivi verranno riconosciuti all'interno del range volumetrico riportato nelle schede degli ambiti di riqualifica-

zione in relazione alla quota aggiuntiva di Housing sociale e/o edilizia residenziale pubblica (ERP), corrispondendo l'indice volumetrico massimo a fronte di una quota complessiva del:

- 10% per i comparti aventi un range compreso tra: 0,35 mq/mq e 0,5 mq/mq, 0,3 mq/mq e 0,4 mq/mq, 0,4 mq/mq e 0,5 mq/mq, 0,2 mc/mq e 0,4 mc/mq, 0,4 mc/mq e 0,6 mc/mq, 1,8 e 2,0 mc/mq
- 15% per i comparti aventi un range compreso tra 1,8 e 2,2 mc/mq

Restano esclusi da tale ammissione gli interventi negli *Ambiti strategici (CP3) per residenza integrata disciplinati dal Piano dei Servizi* di cui al precedente c. 20.1.

Titolo II della Parte II

Disciplina della città in divenire, da progettare (CP)

Gli spazi della città in divenire, da progettare (CP) rappresentano il momento del riassetto, del ripensamento, della riorganizzazione del territorio comasco: si tratta di ambiti per lo più dismessi e/o sottoutilizzati e/o inattuali rispetto alla mutata dimensione del contesto, tali da presentare le più rilevanti incompiutezze e i maggiori nodi irrisolti dell'armatura urbana e contenenti, di conseguenza, intrinseche opportunità strategiche da non disperdere per l'opportunità di rintracciare le nuove polarità/centralità d'interesse porzioni della Como futura.

Art. 23 CP1, CP2 – Ambiti strategici di riqualificazione urbana, prevalentemente residenziali e non

23.1.

Gli Ambiti di riqualificazione urbana, prevalentemente **residenziali (CP1)** e **non residenziali (CP2)**, disciplinati dal Documento di piano, rappresentano gli spazi di più elevata rilevanza strategica per offrire soluzioni ai principali nodi problematici constatati in seno alle analisi del Piano di governo del territorio circa il patrimonio in prevalenza residenziale e vengono articolati, sulla base della loro configurazione, in:

- a) **CP1.1.1** – *Ambito vigente per l'effetto di specifico accordo di programma* di cui al successivo c. 23.3;
- b) **CP1.2** – *Ambiti strategici di riqualificazione urbana, prevalentemente residenziali, da assoggettarsi alla pianificazione attuativa di nuovo impianto*: spazi di trasformazione urbanistica a scala territoriale, con valenza strategica per gli aspetti di riqualificazione urbana, da sottoporre a programmi integrati d'intervento e a permesso di costruire convenzionato³;
- c) **CP2** – *Ambiti strategici di riqualificazione urbana, prevalentemente non residenziali, da assoggettarsi alla pianificazione attuativa di nuovo impianto*: spazi di trasformazione urbanistica a scala territoriale, con valenza strategica per gli aspetti di riqualificazione urbana, da sottoporre a programmi integrati d'intervento e a permesso di costruire convenzionato².

23.2.1.

I termini dell'intervenibilità negli *Ambiti strategici da assoggettarsi alla pianificazione attuativa previgente e confermata o di nuovo impianto (CP1.1, CP1.2, CP2)* sono contenuti nelle schede descrittive allegate al Documento di piano.

23.2.2.

Per il patrimonio edilizio esistente non oggetto di specifici indirizzi progettuali:

- sono ammesse tutte le destinazioni d'uso principali e complementari, articolate e per raggruppamenti funzionali nel precedente art. 12, ad eccezione delle aree classificate CT1 per le quali sono escluse le categorie I e A;
- non sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente che eccedano le categorie della manutenzione straordinaria, del restauro e risanamento conservativo e della ristrutturazione edilizia, rispettivamente ex lett. b), c), d) art. 27 L.R. 12/2005. Sono esclusi dall'applicazione di questa disposizione

³ Modifica a seguito di Emendamento approvato con D.C.C. n. 74 del 20.12.2012 (Adozione PGT)

ne gli immobili, non oggetto di specifici indirizzi progettuali, che ricadono in ambiti sottoposti alla predisposizione di un Programma di Riassetto Urbano (ambiti di Viale Innocenzo IX e di Via Scalabrini), per i quali si rimanda a quanto previsto dall'art. 21 delle presenti Disposizioni Attuative.

23.3.

Sul suolo contrassegnato nella Tav. 23 (*Carta della disciplina del Documento di piano*) con la sigla **CP.1.1.1.** e con la denominazione “*Ambito vigente per l'effetto di specifico accordo di programma*”, che interessa lo spazio del cosiddetto “ex ospedale Sant'Anna”, trovano applicazione tutti gli impegni stipulati in seno allo specifico accordo di programma in vigore.

23.4.

A seguito dell'avvenuta completa attuazione degli *Ambiti di riqualificazione urbana, prevalentemente residenziali e non (CP1, CP2)*, derivante dall'integrale soddisfacimento degli obblighi contrattuali / convenzionali stipulati, i nuovi organismi edilizi così ottenuti assumono la disciplina urbanistica degli ambiti **CV1** (*Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale, da valorizzare*) di cui al successivo art. 55 delle presenti Disposizioni.

Art. 24 CP/PA – Ambiti strategici affiancati dalla redazione di Programma di riassetto urbano

La modalità d'intervento negli *Ambiti strategici (CP/PA) affiancati dalla redazione di Programma di riassetto urbano* è identificata e disciplinata nel precedente c. 20.2..

Art. 25 CP3 – Ambiti strategici per residenza integrata disciplinati dal Piano dei Servizi

25.1.

Gli *Ambiti strategici per residenza integrata (CP3) disciplinati dal Piano dei Servizi*, rappresentano gli spazi in cui maggiormente si concentra lo sforzo per realizzare – preferibilmente attraverso interventi di sussidiarietà sociale – le finalità collettive di Housing sociale, l'edilizia residenziale pubblica (ERP) e l'edilizia convenzionata, insieme a una commistione funzionale di attività e servizi, tale da garantire un elevato grado di vitalità urbana.

25.2.

I termini dell'intervenibilità negli *Ambiti strategici per residenza integrata (CP3)* sono disciplinati dal Piano dei Servizi nelle Disposizioni contenute nel successivo art. 36.

Art. 26 CP4 – Ambiti da assoggettarsi alla pianificazione attuativa di nuovo impianto

26.1.

Gli *Ambiti da assoggettarsi alla pianificazione attuativa di nuovo impianto (CP4)* nei quali gli interventi ammessi sono subordinati alla previa approvazione di strumenti attuativi (o alla loro attuazione, se approvati) e coinvolgono aree, generate dal processo attuativo degli strumenti urbanistici generali previgenti e/o da leggi deroga, la cui intervenibilità deve corrispondere ai contenuti delle schede descrittive, di cui al precedente c. 20.3 e allegate al Documento di piano.

26.2.

A seguito dell'avvenuta completa attuazione degli *Ambiti da assoggettarsi alla pianificazione attuativa di nuovo impianto (CP4)*, derivante dall'integrale soddisfacimento degli obblighi contrattuali / convenzionali stipulati, i nuovi organismi edilizi così ottenuti assumono la disciplina urbanistica degli ambiti **CV1** (*Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale, da valorizzare*) di cui al successivo art. 55 delle presenti Disposizioni.

Parte III
Disciplina del Piano dei servizi

Art. 27**Finalità ed elaborati del Piano dei servizi****27.1.**

Il Piano dei servizi, in conformità alla legislazione regionale e alle disposizioni provinciali vigenti, rappresenta lo strumento connettivo tra domanda e offerta di servizi pubblici e d'interesse pubblico e generale, al fine d'assicurare un'adeguata dotazione di attrezzature in rapporto alle funzioni insediate e previste; per quanto non disciplinato dalle presenti Disposizioni, si applica la disciplina sovraordinata e, in particolare, i disposti della pianificazione regionale e provinciale, oltre alle disposizioni del Documento di piano e del Piano delle regole.

27.2.

Il Piano dei servizi è costituito dalla relazione, dalle presenti Disposizioni attuative, dalla cartografia e dagli allegati; in particolare, è costituito dal seguente corredo cartografico:

a) elaborati allegati alla Delibera di adozione come parte integrante:

- Relazione

1. Carta della distribuzione delle attrezzature pubbliche e d'uso pubblico o comune esistenti

1.1. *Carta della distribuzione delle attrezzature pubbliche e d'uso pubblico o comune esistenti: le categorie I, II e III*

1.2. *Carta della distribuzione delle attrezzature pubbliche e d'uso pubblico o comune esistenti: le categorie IV e VI*

1.3. *Carta della distribuzione delle attrezzature pubbliche e d'uso pubblico o comune esistenti: le categorie V, VII, VIII e IX*

5. Carta della rete ecologica, dei suoi varchi e dei suoi nodi

6. Carta della costruzione della rete dei servizi

b) elaborati a corredo:

2. Carta dell'accessibilità garantita dal sistema del trasporto pubblico locale rispetto alla distribuzione della popolazione residente

3. Carta delle opportunità di potenziamento del sistema dei servizi

4. Carta della struttura della rete dei servizi e delle azioni strategiche di Piano

6 bis. Carte tematiche della costruzione della rete dei servizi: Vincoli reiterati, Individuazione aree o attrezzature per la sosta, Riclassificazione delle aree per servizi individuate dal P.R.G. vigente, Piano dei Servizi

7. Cartografia del Piano urbano generale dei servizi del sottosuolo

7.1 Mappatura della rete di smaltimento acque

7.2. Mappatura della rete di approvvigionamento acqua

7.3. Mappatura della rete gas

7.4. Mappatura della rete di telecomunicazioni

7.5. Mappatura della rete di distribuzione elettrica

7.6. Mappatura della rete di teleriscaldamento

8.1. Carta del sistema della mobilità: scenario di piano a lungo termine

8.2. Carta della rete viaria e dei parcheggi principali: scenario a medio termine per la convalle

8.3. Carta della rete ciclopedonale e dei principali terminal del trasporto collettivo

28.1.

Sono servizi pubblici e d'interesse pubblico e generale:

- a) le attrezzature realizzate direttamente per iniziativa pubblica o cedute al Comune nell'ambito della programmazione negoziata e della pianificazione attuativa;
- b) le attrezzature, anche private, d'uso pubblico o d'interesse generale, regolate da convenzione, atto di asservimento o da regolamento d'uso di cui al successivo c. 28.3, oppure da atto di accreditamento emanato dall'organismo competente in base alla legislazione di settore;
- c) gli Ambiti strategici per residenza integrata (**CP3**) di cui al precedente art. 25;
- d) le quote di Housing sociale e/o di edilizia residenziale pubblica (ERP) di cui al precedente art. 22;
- e) le quote di Housing sociale e/o di edilizia residenziale pubblica (ERP) che, per la quota minima del 5% del volume residenziale, dovranno in ogni modo venire riservate negli *Ambiti strategici di riqualificazione urbana*, di cui al precedente art. 20, in esubero rispetto ai servizi stabiliti in seno al corrispondente strumento attuativo del Documento di piano;
- f) i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, disciplinati nel successivo art. 37.

28.2.

Per "Housing sociale" si intende un insieme di alloggi e servizi, di azioni e strumenti per un'utenza che non riesce a soddisfare il proprio fabbisogno abitativo sul mercato, per ragioni economiche o per assenza di un'offerta adeguata; un insieme che favorisca la formazione di un contesto abitativo e sociale dignitoso, al fine di rafforzare la propria condizione abitativa e sociale.

28.3.

Le iniziative degli operatori privati in regime di sussidiarietà vengono assimilate all'erogazione di servizi pubblici o d'interesse pubblico e generale, a condizione che sia stata stipulata col Comune la corrispondente convenzione nel cui seno, fra l'altro, debbono risultare soddisfatti i seguenti requisiti minimi:

- a) il riconoscimento/accreditamento, previa verifica dei requisiti d'idoneità da parte delle autorità pubbliche competenti (sanità, assistenza, istruzione, ecc.), anche nei casi: *i*) di realizzazione e/o gestione da parte di enti non profit, *ii*) di forme societarie pubblico/private, *iii*) di finanziamenti pubblici per la realizzazione o la gestione delle attrezzature; *iv*) di realizzazioni in concessione pubblica;
- b) la continuità temporale nell'erogazione del servizio;
- c) l'accessibilità anche economica al servizio.

28.4.

L'adeguamento, l'ampliamento, la realizzazione e la gestione di servizi pubblici e d'interesse pubblico e generale da parte di operatori privati devono essere subordinati alla stipula col Comune di una convenzione per atto pubblico che – in rapporto alla tipologia e alle finalità del servizio erogato – individua: *i*) la proprietà delle aree e delle opere interessate dall'intervento, e il relativo regime proprietario di tutte le aree; *ii*) i tempi di realizzazione dell'opera; *iii*) la durata della convenzione e le eventuali condizioni di rinnovo; *iv*) l'impegno al mantenimento della destinazione d'uso del servizio e l'utilizzo coerente dell'immobile; *v*) le aree da cedere al Comune oppure delle opere, da assoggettare all'uso pubblico dopo la loro realizzazione mantenendone la proprietà e la gestione in capo agli operatori privati, in regime di sussidiarietà; *vi*) i soggetti gestori e manutentori del servizio e l'impegno all'assunzione dei corrispondenti costi; *vii*) un programma finanziario che specifichi i compiti e le responsabilità dei soggetti coinvolti; *viii*) le tariffe e i modi di fruizione pubblica (orari di apertura, periodi temporali, ecc.), a garanzia dell'accessibilità economica a tutte le categorie di utenza in conformità ad analoghe tipologie di servizi a erogazione pubblica; *ix*) il riconoscimento/accreditamento da parte delle autorità pubbliche competenti (sanità, assistenza, istruzione, ecc.) tramite una verifica dei requisiti di idoneità, dove richiesto; *x*) congrue garanzie finanziarie, qualora necessario; *xi*) le sanzioni per eventuali inadempienze.

28.5.

La realizzazione e/o gestione di servizi pubblici e d'interesse pubblico e generale su immobili già di proprietà (o da acquisire alla proprietà) pubblica può essere affidata anche all'iniziativa privata, seguendo le procedure normativamente previste; in tal caso gli operatori privati, dopo l'ottenimento di una concessione per costruire e gestire le attrezzature in base a un progetto conforme alle esigenze comunali, le realizzano a proprie spese assumendone la gestione secondo procedure concertate col Comune; in ogni modo, può essere concessa ai privati anche la sola gestione di servizi comunali, materiali o immateriali, attraverso le consuete gare a evidenza pubblica.

28.6

Tutti gli interventi edilizi aventi ad oggetto la realizzazione di nuovi edifici o riguardanti le facciate di edifici esistenti, devono comportare il riordino degli impianti e la predisposizione di un condotto libero a disposizione dell'Amministrazione Comunale per il passaggio dedicato a sistemi di connettività (servizi di rete) previa consultazione dell'ufficio competente.

28.7

Gli interventi edilizi dovranno comunque garantire l'allontanamento di eventuali acque estranee presenti sul fondo nonché la separazione delle acque piovane dalle acque reflue sulle reti di fognatura nuove ed esistenti secondo le disposizioni vigenti in materia.

28.8

Il tracciato della linee elettriche ad alta e media tensione è riportato nella cartografia del Piano dei Servizi Tav. 7.5 *Mappatura della rete di distribuzione elettrica*. L'elaborato risulta aggiornato al 2009, le informazioni sono pertanto indicative e l'esatto posizionamento deve essere verificato puntualmente con l'Ente gestore. Gli interventi edilizi posti in prossimità dei tracciati dovranno tenere conto delle distanze di prima approssimazione determinate/previste dalla normativa vigente e previa acquisizione del parere di competenza degli Enti gestori.

Art. 29**Attuazione del Piano dei servizi****29.1.**

Le previsioni del Piano dei servizi si attuano:

- a) tramite l'acquisizione pubblica delle aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico e generale: in tal caso, il Comune può acquisire l'immobile attraverso esproprio oppure per acquisizione bonaria, nei termini di legge;
- b) tramite acquisizione delle aree soggette a compensazione;
- c) tramite attuazione diretta del servizio da parte degli operatori privati, così come è stato disciplinato nel precedente art. 28; in tal caso, laddove nelle presenti Disposizioni non venga prescritta una differente modalità attuativa, all'insegna della sussidiarietà e della programmazione negoziata di cui al precedente art. 7 è sempre possibile invocare, da parte degli operatori privati, un permesso di costruire convenzionato dove vengano individuate le modalità particolari d'intervento, derivanti dagli accordi negoziali intercorsi col Comune.

29.2.

Il Consiglio Comunale, all'approvazione e/o aggiornamento del Bilancio e del Programma triennale delle opere pubbliche, verifica lo stato delle previsioni del Piano dei servizi e, in conformità al principio ex c. 15, art. 9 della Lr. 12/2005 smi, ne determina gli eventuali adeguamenti anche in relazione alle sopravvenute esigenze, modificando – senza avviare la procedura di variante al Piano dei servizi – la destinazione, le entità, i modi gestionali delle aree e/o attrezzature, anche private in regime di sussidiarietà, onde garantire la piena erogazione dei necessari servizi pubblici e d'interesse pubblico e generale.

29.3.

Gli immobili che, per sopravvenute esigenze e/o mutate condizioni gestionali/patrimoniali, non risultano più funzionali alla erogazione di servizi pubblici e d'interesse pubblico e generale e verificato lo stato delle previsioni del Piano dei servizi e, in conformità al principio ex c. 15, art. 9 della Lr. 12/2005 smi, potranno essere destinati a funzioni corrispondenti all'ambito di appartenenza previa redazione di:

- Permesso di Costruire convenzionato per gli immobili inclusi negli ambiti CT e CV;
- Piano attuativo per gli immobili inclusi in tutti gli altri ambiti. Negli interventi soggetti a pianificazione attuativa i limiti inderogabili di densità edilizia non dovranno superare la densità fondiaria media dell'ambito. L'altezza massima dovrà essere minore o uguale a quella massima raggiunta dai volumi edilizi già esistenti nell'ambito di appartenenza.

Per immobili non aventi rilevanza storico artistico e/o pregio ambientale, è possibile prevedere una diversa soluzione planivolumetrica rispetto all'esistente sulla base di uno specifico e documentato approfondimento conoscitivo.

29.4.

I termini volumetrici e funzionali dell'intervenibilità nelle aree destinate a servizi vengono identificati in sede di permesso di costruire semplice se derivanti da proposte di Enti Pubblici, e di permesso di costruire convenzionato se derivante da proposte di operatori privati in regime di sussidiarietà ex precedente lett. c), c. 29.1. oppure da interventi misti pubblico/privati, e coerente col contesto edilizio e ambientale; i conseguenti approfondimenti al Piano dei servizi trovano attuazione senza avviarne la procedura di variante.

29.5.**29.5.1.**

L'entità e tipologia dei servizi negli strumenti di pianificazione attuativa deve corrispondere:

- a 26,5 mq/ab. per la destinazione residenziale, calcolata rispetto al parametro di 140 mc/ab.;
- al 100% della SIp di cui al precedente c. 10.4. per le destinazioni terziarie e commerciali;
- al 20% della St di cui al precedente c. 10.1. per le destinazioni produttive.

29.5.2.

L'entità e tipologia dei servizi nei permessi di costruire convenzionati (e negli altri titoli abilitativi per i casi di cui all'art. 12.3)⁴ deve corrispondere:

- a 18 mq/ab. per la destinazione residenziale, calcolata rispetto al parametro di 140 mc/ab.;
- al 75% della SIp di cui al precedente c. 10.4. per le destinazioni terziarie e commerciali,
- ad esclusione delle medie e grandi strutture di vendita, per le quali si rimanda al successivo c. 89;
- al 20% della St di cui al precedente c. 10.1. per le destinazioni produttive.

29.5.3.

Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 46 della L.R. 12/05; l'importo relativo alle monetizzazioni, commisurato all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, è quantificato caso per caso. Tali importi verranno in primo luogo destinati per l'acquisizione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale e/o per la realizzazione delle urbanizzazioni stesse.

⁴ Modifica a seguito di Correzione di Errori Materiali e Rettifiche approvate D.C.C. n. 85 del 08.09.2014

Art. 30 Spazi per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico e generale, esistenti e confermati
30.1.

Gli spazi per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico e generale, *esistenti e/o confermati*, sono identificati con apposito simbolo grafico nella Tav. 1 (*Carta della distribuzione delle attrezzature pubbliche e d'uso pubblico o comune esistenti*), sulla base di nove categorie declinate in differenti tipi, come segue:

<i>Categoria</i>	<i>Sigla</i>	<i>Descrizione</i>
Cat. 1		Attrezzature di interesse generale destinate a servizi per l'istruzione e il sistema educativo
	IS	Attrezzature di interesse sovracomunale.
Cat. 2		Attrezzature di interesse collettivo e governo locale
	AS	<i>Assistenziali</i>
	S	<i>Sanitari</i>
	A	<i>Gestionali/amministrativi</i>
	C	<i>Culturali</i>
	SR	<i>Di supporto alla residenza</i>
Cat. 3		Spazi a verde urbano di interesse locale
	VQ	Verde di quartiere
	VS	Verde sportivo
	VC	Percorsi pubblici di rilevanza urbana di interesse comune
Cat. 4		Attrezzature destinate a servizi di supporto alla mobilità
	MP	Servizi di supporto alla mobilità privata
	MB	Servizi di supporto alla mobilità pubblica
	MS	Servizi di supporto alla mobilità per l'accesso al sistema urbano (silos)
Cat. 5		Spazi e attrezzature di interesse generale
		Parchi locali d'interesse sovra comunale (art. 34 della L.R. 86/1983)
		Parco Regionale della Spina Verde di Como
	H, U, SS	Servizi di rilevanza urbana per l'esercizio di funzioni di interesse sovracomunale
		H = Servizi assistenziali e ospedalieri
		U = Servizi universitari
		SS = servizi e attrezzature di interesse sovralocale
Cat. 6		Impianti e attrezzature tecnologiche
Cat. 7		Cimiteri
Cat. 8	AR	Edifici di culto e attrezzature destinate a servizi religiosi (ex art. 70 della Lr. 12/2005)
Cat. 9		Ambiti strategici per residenza integrata

30.2.

La diffusione dei prodotti ecocompatibili degli impianti di distribuzione carburante, con riferimento al Piano dei Servizi, è ammissibile previo Permesso di Costruire Convenzionato nel quale saranno stabilite forme di agevolazione; sono escluse incentivazioni volumetriche e/o deroghe urbanistiche.

Art. 31 **Spazi per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico e generale, con vincolo decaduto per decorrenza ultraquinquennale e reiterato**

Gli spazi per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico e generale, *con vincolo decaduto per decorrenza ultraquinquennale e reiterato*, identificati con apposito simbolo grafico nella Tav. 6 (*Carta della costruzione della rete dei servizi*), rappresentano i nodi urbani la cui conferma nella funzione pubblica a servizi riveste una rilevanza strategica e, di conseguenza, sono assoggettati all'esproprio del suolo interessato a meno che la proprietà non intenda addivenire alla realizzazione di servizi di sussidiarietà, nelle forme contemplate nella L.r. 12/2005 smi, tramite realizzazione diretta dell'attrezzatura da parte degli operatori privati così come è stato disciplinato nel precedente art. 28.

Art. 32 **Spazi per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico e generale, con vincolo decaduto per decorrenza ultraquinquennale e riclassificati nel tessuto insediativo esistente**

Gli spazi per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico e generale, *con vincolo decaduto per decorrenza ultraquinquennale e riclassificato nel tessuto insediativo esistente*, identificati con apposito simbolo grafico nella Tav. 6 (*Carta della costruzione della rete dei servizi*), rappresentano le aree il cui vincolo ha rappresentato una modalità espressiva di una concezione urbanistica che il Piano di governo del territorio comasco non intende confermare e per le quali, di conseguenza, non essendosi rivelate strategiche nella politica dei servizi cittadini, viene ammessa una differente destinazione in seno al Piano delle regole.

Art. 33 **Spazi per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico e generale, con vincolo decaduto per decorrenza ultraquinquennale e riclassificati come servizi di sussidiarietà, per concorrere al potenziamento della rete dei servizi**

Gli spazi per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico e generale, *con vincolo decaduto per decorrenza ultraquinquennale e riclassificati come servizi di sussidiarietà, per concorrere al potenziamento della rete dei servizi*, identificati con apposito simbolo grafico nella Tav. 6 (*Carta della costruzione della rete dei servizi*), rappresentano le aree il cui vincolo ha rappresentato una modalità espressiva di una concezione urbanistica che il Piano di governo del territorio comasco non intende confermare e che, tuttavia, esprimendo una valenza strategica nella politica di potenziamento dei servizi cittadini, mantengono la destinazione a servizi, pur non subordinata all'esproprio del suolo coinvolto, tramite realizzazione diretta dell'attrezzatura da parte degli operatori privati, così come è stato disciplinato nel precedente art. 28.

Art. 34 **Spazi per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico e generale, riclassificati come servizi di sussidiarietà, per concorrere al potenziamento della rete dei servizi**

Gli spazi per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico e generale, *riclassificati come servizi di sussidiarietà, per concorrere al potenziamento della rete dei servizi*, rappresentano aree funzionali alla politica di rafforzamento dei servizi cittadini e la cui destinazione viene mantenuta, pur non subordinata all'esproprio del suolo coinvolto, tramite attuazione diretta del servizio da parte degli operatori privati, così come disciplinato nel precedente art. 28.

Art. 35 **Spazi per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico e generale, da localizzarsi all'interno del perimetro attuativo degli ambiti di trasformazione urbana**

Gli Spazi per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico e generale, *da localizzarsi all'interno del perimetro attuativo degli ambiti di trasformazione urbana*, identificati con apposito simbolo grafico nella Tav. 6 (*Carta della costruzione della rete dei servizi*), rappresentano le aree a servizi che: *i*) pur non ravvisandosi sempre una loro puntuale localizzazione nelle schede descrittive, concernenti gli Ambiti strategici di riquali-

ficazione urbana e allegate alle presenti Disposizioni, in ogni modo vanno reperite in seno agli strumenti attuativi, nella misura ivi contemplata, e assoggettate a cessione al Comune o ad asservimento all'uso pubblico; *ii*) le cui specifiche destinazioni vengono identificate negli strumenti attuativi, così come disciplinato nel precedente c. 29.5; *iii*) la cui realizzazione può aver luogo direttamente da parte degli operatori privati, così come disciplinato nel precedente c. 28.5, a scomputo degli oneri dovuti e nel rispetto delle pertinenti disposizioni del D.Lgs. 163/2006 smi.

Art. 36
CP3 – Ambiti strategici per residenza integrata
36.1.

Gli Ambiti strategici per la residenza integrata CP3 di cui al precedente art. 25, identificati con apposito simbolo grafico nella Tav. 6 (*Carta della costruzione della rete dei servizi*), trovano attuazione ricorrendo al Permesso di costruire convenzionato e rappresentano gli spazi espressamente coinvolti dal potenziamento della dotazione abitativa per allentare la tensione sociale del problema della casa concorrendo, altresì, ad accentuare l'integrazione tanto dei/tra i cittadini come delle/tra le funzioni urbane insediabili.

36.1.1.

Richiamato quanto disposto dall'art. 25.8 sexies della Lr. 12/2005, gli interventi di trasformazione di edifici esistenti dovranno rispettare la volumetria preesistente calcolata vuoto per pieno; gli interventi di nuova costruzione dovranno rispettare la densità fondiaria media dell'ambito. Tutti dovranno prevedere una dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico e generale pari a 18 mq/ab, in particolare in qualità di spazi a verde e per il gioco.

Art. 37 Parchi locali d'interesse sovracomunale e spazi d'eccellenza naturale per la fruizione pubblica (oasi/torbiere), di rilevanza naturalistico – ambientale per la connessione ecologica, di verde connettivo o di salvaguardia complementare del tessuto urbano consolidato
37.1.

Gli ambiti rappresentativi dei parchi locali d'interesse sovracomunale (Plis) e degli spazi d'eccellenza naturale per la fruizione pubblica (oasi/torbiere), di rilevanza naturalistico – ambientale per la connessione ecologica e di verde connettivo o di salvaguardia complementare del tessuto urbano consolidato, individuati con apposito simbolo grafico nella Tav. 1 (*Carta della distribuzione delle attrezzature pubbliche e d'uso pubblico o comune esistenti*), corrispondenti altresì alle categorie del *sistema del verde (V)* di cui al successivo c. 39.1 del Piano delle regole e alla sua Tav. 15 (*Carta della conformazione dei suoli insediati*), rappresentano le aree che, a differente titolo, sono funzionali alla costruzione delle rete ecologica tanto provinciale come locale, e i cui obiettivi fondanti s'incentrano:

- a) Nella valorizzazione e salvaguardia della territorialità comasca, per accentuare il senso d'appartenenza della cittadinanza identificando altresì margini espliciti del tessuto edificato, che garantiscano un perimetro urbano definitivo e le sue relazioni con i varchi ambientali, mantenuti liberi dal processo urbanizzativo e dal consumo di suolo agricolo;
- b) nel contributo alle politiche di riequilibrio ambientale provinciale anche mediante lo sviluppo di più estese reti ecologiche, la valorizzazione del rapporto del paesaggio agrario con l'idrografia superficiale, la riqualificazione delle porzioni di territorio degradato mediante l'avvio di specifici progetti di riqualificazione paesaggistica e ambientale;

37.2.

All'interno di tali ambiti:

- a) si osservano le vigenti procedure di costituzione e gestione dei parchi locali d'interesse sovracomunale o degli spazi d'eccellenza naturale, laddove espressamente individuati con apposito simbolo grafico nella Tav. 1 (*Carta della distribuzione delle attrezzature pubbliche e d'uso pubblico o comune esistenti*);
- b) dappertutto, non sono consentiti: *i*) l'occupazione di suolo mediante deposito di materiali ed esposizione di merci a cielo aperto, fatti salvi gli ammassi temporanei per le esigenze colturali agricole e quelli con-

- nessi alle attività di cantiere per effettuare gli interventi leciti; **ii**) l'apertura e la coltivazione di cave; **iii**) la realizzazione di impianti di smaltimento, stoccaggio e trattamento dei rifiuti; **iv**) l'installazione di cartelloni pubblicitari;
- c) gli interventi edilizi ammessi sono quelli derivanti dalla disciplina della pertinente disciplina settoriale.

Parte IV
Disciplina del Piano delle regole

Titolo I della Parte IV
Disciplina generale del Piano delle regole

Art. 38 **Finalità ed elaborati del Piano delle regole**

38.1.

Il Piano delle regole, in conformità alla legislazione regionale e alle disposizioni provinciali vigenti, rappresenta lo strumento della disciplina delle porzioni di territorio comunale dove ha già avuto luogo la trasformazione dei suoli, comprendendovi l'armatura urbana, gli spazi liberi interclusi o di completamento e gli ambiti non insediati, con l'obiettivo della riqualificazione urbanistica e paesaggistica generalizzata; esso trova applicazione sull'intero territorio comunale, tranne negli Ambiti strategici di riqualificazione urbana, identificati nel precedente art. 20 ex art. 8 della Lr. 12/2005 smi, per la cui disciplina trova applicazione il Titolo II, Parte II delle presenti Disposizioni .

38.2.

Il Piano delle regole è costituito dalla relazione, dalle presenti Disposizioni attuative, dalla cartografia e dagli allegati e classifica le specificità dello spazio comunale d'ordine antropico – insediativo, funzionale (anche in riferimento al Piano dei servizi), naturalistico, paesaggistico e ambientale, trovando il suo momento sintetico nella Tavola 15, (*Carta della conformazione dei suoli insediati*), le cui modalità di restituzione grafica per sovrapposizione determinano la lettura combinata delle presenti Disposizioni facendo così derivare le conseguenti azioni: *i*) per tramandare la città storica; *ii*) per valorizzare e riqualificare la città esistente.

38.3.

In particolare, il Piano delle regole è costituito dai seguenti elaborati:

a) elaborati allegati alla Delibera di adozione come parte integrante:

- Relazione
- 1. Carta dell'assetto storico – paesaggistico
- 1.2. *Carta dei beni storico – artistico – monumentali e/o archeologici oggetto di tutela*
- 1.3. *Carta dell'intervenibilità nelle pertinenze interne alla convalle – Criteri operativi di intervento CTI*
- 3. Carta degli ambiti non insediati
- 3.2. *Carta della rilevanza delle aree agricole*
- 3.3. *Carta delle aree agricole e degli immobili a uso agricolo*
- 7. Carta dei fattori archeologici
- 7.1. *Carta del rischio archeologico*
- 7.2. *Carta di valutazione del rischio archeologico per l'età medievale e moderna*
- 8. Carta dei vincoli geologici
- 8.bis Carta del dissesto con legenda uniformata PAI
- 9. Carta della sintesi geologica
- 10. Carta della fattibilità geologica

11. Carta del governo dei valori paesaggistici
 - 11.1 *Indirizzi contenuti nella disciplina paesaggistica sovraordinata*
 - 11.2 *La rete delle continuità paesaggistiche*
 - 11.3 *Gli indirizzi per la valorizzazione del paesaggio*
 - 11.4 *Carta del grado di sensibilità paesaggistica*
12. Carta della classificazione funzionale della rete viaria urbana di progetto
13. Carta del grafo della rete viaria con classificazione funzionale e profondità delle fasce di rispetto
14. Carta delle fasce di rispetto delle infrastrutture di trasporto
15. Carta della conformazione dei suoli insediati
16. Carta dei vincoli ambientali
 - 16.1 *Carta degli ambiti assoggettati a specifica tutela paesaggistica*
 - 16.2 *Carta del vincolo idrogeologico*
 - 16.3 *Carta del sistema delle aree naturali protette*

allegati:

- *Le schede delle pertinenze storiche comprese nella convalle*
- *Elenco beni storico – artistico monumentali e/o archeologico vincolati o da cautelare*

b) elaborati a corredo:

1. Carta dell'assetto storico – paesaggistico
 - 1.1 *Carta dei nuclei d'antica formazione*
2. Carta delle aree e degli edifici a rischio di compromissione o degrado
3. Carta degli ambiti non insediati
 - 3.1 *Carta degli ambiti boscati (ex art. 142, c. 1, lett. g) del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)*
4. Carta delle aree di valore paesaggistico, ecologico e ambientale
5. Carta delle aree non soggette a trasformazione urbanistica.
6. Carta della classificazione del tessuto urbano consolidato.

Allegati allo studio archeologico

- *Le schede di rivisitazione dei siti archeologici*
- *La cartografia antica dei siti archeologici*

Art. 39

**Attuazione del Piano delle regole
e parametri degli interventi di nuova edificazione o sostituzione**

39.1.

Il Piano delle regole configura il *sistema del verde (SV)*, articolato negli Ambiti identificati nella Tav. 15 (*Carta della conformazione dei suoli insediati*), come segue:

39.1.1. I grandi ambiti

Verde di rilevanza ambientale, ex lett. e) sub 2), c. 1, art. 10 della Lr. 12/2005 smi, disciplinato nel successivo Titolo II delle presenti Disposizioni e/o nella pertinente disciplina settoriale, e comprensivo delle seguenti destinazioni di cui ai successivi artt. da 41 a 46:

- a) **SV1** (*Ambiti di valore paesaggistico – ambientale*),
- b) **SV2** (*Parco regionale della Spina Verde di Como*),
- c) (*Edifici di valore storico ed architettonico di cui all'art.16 delle N.T.A. allegate al P.T.C. del Parco Regionale Spina Verde*),
- d) **SV3** (*Siti d'interesse comunitario*),

- e) **SV3.1** (*Area di riferimento per la valutazione d'incidenza*),
- f) **SV4** (*Parchi locali d'interesse sovracomunale*, con formazione disciplinata dall'art. 34 Lr. 86/1983 e con ammissione – in assenza della pertinente pianificazione settoriale – soltanto di interventi edilizi fino alla lett. c), art. 27 della Lr. 12/2005 smi),
- g) **SV4.1** *Aggregato consolidato* in seno ai *Parchi locali d'interesse sovracomunale* e disciplinato nel successivo Titolo II delle presenti Disposizioni,
- h) **SV4.2** *Immobili per i quali sono previsti interventi integrativi o sostitutivi mediante permesso di costruire convenzionato o pianificazione attuativa*, disciplinati nel successivo Titolo II delle presenti Disposizioni.

39.1.2. Le azioni di cautela e valorizzazione

- a) **SV5** (*Aree non soggette a trasformazione urbanistica*), ex lett. e) sub 3), c. 1, art. 10 della Lr. 12/2005 smi;
- b) **SV6** (*Aree a verde urbano di connessione ecologica*), ex lett. e) sub 2), c. 1, art. 10 della Lr. 12/2005 smi, disciplinate nel successivo Titolo II delle presenti Disposizioni;
- c) **SV7** (*Aree a verde compensativo o di salvaguardia, complementare del tessuto urbano consolidato*), disciplinate nel successivo Titolo II delle presenti Disposizioni;
- d) **SV8** (*Aree a verde privato complementare del tessuto urbano consolidato*), disciplinate nel successivo Titolo II delle presenti Disposizioni.

39.1.3. Le funzioni del verde destinato all'agricoltura

Verde destinato all'agricoltura, ex lett. e) sub 1), c. 1, art. 10 della Lr. 12/2005 smi, altresì disciplinato dal Titolo III ("*Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura*") della medesima Lr. 12/2005 smi e comprensivo delle destinazioni **SV9** (*Aree destinate all'agricoltura con prevalenza di seminativi*), **SV10** (*Aree destinate all'agricoltura con prevalenza di bosco e aree boscate*), disciplinate nel successivo Titolo II delle presenti Disposizioni.

39.2.

Il Piano delle regole configura la *rete ecologica*, articolata negli Ambiti identificati nella Tav. 15 (*Carta della conformazione dei suoli insediati*), come segue:

- a) la *Rete ecologica provinciale RE1*, disciplinata nell'art. 11 delle Norme tecniche attuative del Ptcp e nel successivo Titolo II delle presenti Disposizioni;
- b) la *Rete ecologica locale*, disciplinata nel successivo Titolo II delle presenti Disposizioni, in combinato disposto con le disposizioni di cui al precedente art. 37.

39.3.

Il Piano delle regole configura la *città storica, da tramandare (CT)*, articolata negli Ambiti identificati nella Tav. 15 (*Carta della conformazione dei suoli insediati*), e disciplinati nel successivo Titolo III delle presenti Disposizioni come segue:

(CT1) *Città murata e borghi storici*

(CT2) *Centri storici suburbani, nuclei storici ed edifici di valore storico e/o rilevanza artistica e/o ambientale*

(CT3) *Tessuto o immobili altamente qualificati o contemporanei di pregio testimoniale*

(CT3.1) *Ambito vigente per l'effetto di specifico Accordo di Programma*

Cortine edilizie con conservazione dell'impianto e dei caratteri tipologici – architettonici

Beni storico – artistico monumentali e/o archeologici vincolati o da cautelare

Spazio di rispetto monumentale

39.4.

Il Piano delle regole configura la *città esistente, da valorizzare (CV)*, articolata negli Ambiti identificati nella Tav. 15 (*Carta della conformazione dei suoli insediati*), e disciplinati nel successivo Titolo IV delle presenti Disposizioni come segue:

(CV1) *Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale, da valorizzare*
Sub-ambiti del tessuto urbano consolidato

(CV2) *Costruito aggregato in ambito di valore paesaggistico-ambientale*

(CV3) *Ambiti di pianificazione attuativa previgente*

(CV4) *Aree per funzioni turistico/ricettive, da valorizzare e potenziare*

Tranne gli ambiti **CV3**, i cui termini della pianificazione attuativa previgente all'adozione del presente Piano di governo del territorio vengono in questa sede confermati, e **CV4** nei quali gli interventi sono subordinati all'approvazione di piani attuativi, tutti gli interventi sul patrimonio edilizio sono ammessi sulla base di titolo abilitativo semplice.

39.5.

Il Piano delle regole configura la *città esistente, da riqualificare (CR)*, articolata negli Ambiti identificati nella Tav. 15 (*Carta della conformazione dei suoli insediati*), e disciplinati nel successivo Titolo V delle presenti Disposizioni come segue:

(CR1.1) *Immobili per i quali sono previsti interventi integrativi o sostitutivi mediante permesso di costruire convenzionato*

(CR1.2) *Immobili per i quali sono previsti interventi integrativi o sostitutivi mediante pianificazione attuativa*

(CR1.3) *Immobili per i quali sono previsti interventi di riqualificazione funzionale mediante pianificazione attuativa con la conservazione dell'impianto tipologico e dei caratteri architettonici*

(CR2.1) *Ambiti disciplinati dal Documento di Piano, prevalentemente non residenziali, con valenza ambientale, da riqualificare anche per gli aspetti della struttura urbanistica*

(CR2.2) *Ambiti disciplinati dal Documento di Piano, prevalentemente non residenziali, da riqualificare anche per gli aspetti della struttura urbanistica*

(CR2.3) *Ambiti disciplinati dal Documento di Piano, da riqualificare anche per gli aspetti di struttura dell'assetto urbanistico, prevedendo destinazioni d'uso complementari alla residenza*

39.6.

La Tav. 15 del Piano delle regole (*Carta della conformazione dei suoli insediati*) individua le *aree ed edifici a rischio di compromissione e degrado* ai sensi ex c. 1, art. 10 della Lr. 12/2005 smi.

39.7.

La Tav. 15 del Piano delle regole (*Carta della conformazione dei suoli insediati*), identifica gli ambiti della *città in divenire da progettare (CP)* disciplinati dal Documento di Piano nel Titolo I Parte II delle presenti Disposizioni, ad esclusione dell'ambito **CP3** *ambiti strategici per residenza integrata*, disciplinati dal Piano dei Servizi nel precedente art. 36.

39.8.

Nella Tav. 15 del Piano delle regole (*Carta della conformazione dei suoli insediati*), vengono altresì rappresentati gli **(Sd)** *Spazi di rispetto*, disaggregati negli:

a) **(Sdr)** *Spazi di rispetto dei pozzi per acqua,*

b) **(Src)** *Spazi di rispetto cimiteriale,*

disciplinati nel successivo Titolo VI, *Gli spazi di rispetto*, delle presenti Disposizioni.

39.9.

Nella Tav. 15 del Piano delle regole (*Carta della conformazione dei suoli insediati*), vengono infine rappresentate:

a) *fascia di rispetto trasporto su ferro;*

b) *fascia di rispetto viabilità principale.*

di cui all'art. 71.

40.1.1.

La Commissione Paesaggio esprime pareri nel corso di procedimenti autorizzativi; più precisamente, ai sensi dell'art. 81 della Lr. 12/2005 e s.m.i., la Commissione Paesaggio si esprime obbligatoriamente:

- in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche e all'irrogazione delle sanzioni di cui, rispettivamente, agli articoli 146, 159 e 167 del d.lgs. 42/2004 di competenza dell'ente presso il quale è istituita;
- in merito al giudizio di impatto paesistico dei progetti di recupero abitativo dei sottotetti di cui all'articolo 64, comma 8 della Lr. 12/2005;
- in merito al giudizio di impatto paesistico dei progetti di cui alla parte IV della normativa del piano territoriale paesistico regionale;
- in ogni altra ipotesi espressamente prevista dalla normativa vigente.

40.1.2.

La Tav. 11 del Piano delle Regole viene rappresentata in prevalenza giacché l'espressione del valore paesaggistico non è riconducibile a perimetri continui; pertanto negli interventi relativi alle aree di contatto tra gradi di sensibilità paesaggistica differenti, i progettisti, a fronte di una relazione e di approfondimenti puntuali, dovranno attribuire una classe di sensibilità specifica al sito coinvolto.

40.1.3

Tutti i progetti depositati all'istruttoria comunale devono aver considerato nel dettaglio gli approfondimenti di carattere paesaggistico contenuti nelle relazioni e nell'apparato cartografico del Piano di governo del territorio che, in particolare, dovranno orientare e caricare di significato i progetti, soprattutto in merito alla rete delle continuità paesaggistiche, ai corrispondenti ambiti di riferimento, agli indirizzi e alle politiche di valorizzazione del paesaggio;

40.2. Disciplina per la tutela del Paesaggio**40.2.1**

Gli interventi devono recepire le prescrizioni rispettivamente contenute nei vigenti Piani territoriali del paesaggio regionale con particolare riferimento alle specifiche disposizioni dettate dagli artt. 16 bis, 17 e 19 della *Normativa del Piano Paesaggistico* e agli *Indirizzi di Tutela* (in particolare la *Parte IV – Riqualificazione paesaggistica e contenimento dei potenziali fenomeni di degrado*), di coordinamento provinciale, di coordinamento del Parco della Spina Verde e di gestione del Sic Palude di Albate; in particolare devono risultare adempite le prescrizioni, in quanto applicabili, di cui ai “*Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici*” ex Dgr. 22 dicembre 2011, n. 9/2727 e s.m.i., alle “*Modalità per la pianificazione comunale*” ex Dgr. 29 dicembre 2005, n. 8/1681, allegato A, alle linee guida per l'esame paesaggistico dei progetti ex Dgr. 8 novembre 2002, n. 7/11045.

40.2.2 Disciplina dei beni paesaggistici

Premesso che nella Dichiarazione di notevole interesse pubblico relativa ai singoli beni paesaggistici sono individuati specifici e puntuali caratteri di valore paesaggistico che ne riconoscono la necessità di tutela e necessariamente ne influenzano le modalità di salvaguardia, per i beni paesaggistici individuati dal D.Lgs. 42/2004, art. 136 e 142, si rimanda integralmente alla disciplina di carattere generale contenuta nel PTR – PPr – Normativa - art. 16 bis “*Prescrizioni generali per la disciplina dei beni paesaggistici*”.

40.2.3 Riqualficazione paesaggistica e contenimento dei potenziali fenomeni di degrado

Con riferimento alle aree e agli ambiti di degrado paesistico, il territorio del Comune è interessato dalla presenza dei seguenti fenomeni: “Ambiti del sistema metropolitano lombardo con forte presenza di aree di fran-gia destrutturate”, “Interventi di grande viabilità programmati” e “Principali centri commerciali e sale cine-matografiche” per i quali si rimanda alla parte IV degli *Indirizzi di Tutela* del Piano Paesaggistico Regionale

Titolo II della Parte IV

Disciplina del sistema del verde (SV) – Rete ecologica

Il sistema del verde (SV) e della rete ecologica identifica l'insieme degli spazi non insediati, variamente clas-sificati rispetto alla specifica propensione al mantenimento dei valori d'integrità e connettività ambientale come fondamento della rete ecologica, che rappresentano a tutti gli effetti i luoghi principali di salvaguardia e tutela dei paesaggi naturali originali (o residuali), in grado di garantire continuità e unità alle organizza-zioni urbane a corona degli ambiti insediati, identificando così lo spazio di salvaguardia dell'integrità dei bacini non insediati.

I grandi ambiti

Art. 41

SV1 – Ambiti di valore paesaggistico – ambientale

Si tratta degli spazi naturali d'interesse ambientale e paesaggistico, ex n. 2), lett. e), c. 1, art. 10 della Lr. 12/2005 smi: *i*) espressivi di una porzione rilevante della rete ecologica provinciale, *ii*) caratterizzati da una ridotta rete di accessibilità, *iii*) insediati scarsamente o in termini puntiformi, *iv*) vocazionalmente deputati a costituire la naturale connessione naturalistica dei parchi urbani, *v*) caratterizzati da un numero esiguo di epi-sodi antropici pienamente integrati nel disegno della rete (RE1); di conseguenza negli edifici esistenti:

- a) sono ammesse tutte le destinazioni d'uso principali e complementari, articolate nel precedente c. 12.2., tranne le categorie I, A, AS e C;
- b) non sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente che eccedano le categorie della manuten-zione straordinaria e del restauro e risanamento conservativo rispettivamente ex lett. b), c), art. 27 della Lr. 12/2005 smi, fatto salvo quanto disciplinato dall'art. 50.2; per l'elevato valore del contesto e per la necessità di garantirne il più assoluto mantenimento tutti gli interventi che alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, e non ricadano in ambiti soggetti a tutela paesaggistica, vanno subordina-ti al parere della Commissione comunale del paesaggio espresso in merito al giudizio di impatto paesisti-co dei progetti di cui alla parte IV della normativa del piano territoriale paesistico regionale, indipenden-temente dalla soglia di rilevanza;
- c) nel costruito aggregato si applica la disciplina di cui al successivo art. 56.

Art. 42

SV2 – Parco regionale della Spina Verde di Como

Art. 42.1.

Si tratta delle aree comprese nel perimetro del Parco regionale della Spina Verde di Como, disciplinate dal Piano territoriale di coordinamento del parco ex Dgr. 20 luglio 2005, n. 8/374.

Art. 42.2.

All'interno del Parco sono stati individuati gli *edifici di valore storico ed architettonico di cui all'art.16 del-le N.T.A. allegate al P.T.C. del Parco Regionale Spina Verde.*

Art. 42.3.

L'ambito del Parco regionale Spina Verde di Como ricade in rete ecologica RE1, stante la sua riconosciuta valenza naturalistica ambientale.

Art. 43

**SV3, SV3.1 – Siti d'interesse comunitario e
Area di riferimento per le valutazioni di incidenza**

Il Piano di governo del territorio recepisce: *i*) le deliberazioni di Regione Lombardia in merito alla identificazione dei Siti d'interesse comunitario (Sic), facenti parte delle rete Natura 2000, in qualità di spazi di conservazione sia degli habitat naturali e seminaturali della flora e fauna caratteristiche, sia delle qualità paesaggistiche in atto; *ii*) i conseguenti piani di gestione, in conformità alle deliberazioni regionali in materia, e le eventuali convenzioni con i proprietari dei suoli, inclusi nel perimetro dei Sic, per il raggiungimento degli scopi individuati dai singoli piani di gestione; *iii*) e, infine, con sigla **SV3.1**, l'Area di riferimento per le valutazioni d'incidenza.

Art. 44

SV4 – Parchi locali di interesse sovracomunale ex art. 34 Lr. 86/1983

Si tratta degli spazi di rilevante interesse ambientale e paesaggistico del rango sovracomunale, scarsamente insediati, con presenza di prevalenti usi rurali, fruibili mediante una maglia di percorsi ciclo – pedonali e costituenti parte della rete ecologica comunale; sono ammesse tutte le destinazioni d'uso principali e complementari, articolate nel precedente c. 12.2., tranne le categorie I, A, AS e C; fino all'istituzione dei PLIS non sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente che eccedano le categorie della manutenzione straordinaria e del restauro e risanamento conservativo rispettivamente ex lett. b), c), art. 27 della Lr. 12/2005 smi., fatto salvo quanto disciplinato dal successivo art. 45, 46 e 50.2

Art. 45

SV4.1 – Aggregato consolidato

Si tratta di ambiti o immobili in seno agli spazi riservati ai Parchi locali di interesse sovracomunale e, per lo più, nelle frazioni di Civiglio, Camnago Volta e Cardina, dove in taluni casi permane un'immediata leggibilità dell'impianto tipologico – funzionale delle costruzioni rurali e delle annesse pertinenze, e in cui appare ancora apprezzabile l'originaria vocazione agricola dell'uso del suolo; sono ammesse tutte le destinazioni d'uso principali e complementari, articolate nel precedente c. 12.2., tranne le categorie I e A; fino all'istituzione dei Parchi locali di interesse sovracomunale, di cui al precedente art. 44, non sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente che eccedano le categorie della manutenzione straordinaria e del restauro e risanamento conservativo rispettivamente ex lett. b), c), art. 27 della Lr. 12/2005 smi. Gli interventi possono comportare l'ampliamento del 10% *una tantum* del volume esistente, calcolato vuoto per pieno in base al precedente art. 11.1.2, sino ad un massimo di 150 mc.

Per l'elevato valore del contesto e per la necessità di garantirne il più assoluto mantenimento tutti gli interventi che alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, e non ricadano in ambiti soggetti a tutela paesaggistica, vanno subordinati al parere della Commissione comunale del paesaggio espresso in merito al giudizio di impatto paesistico dei progetti di cui alla parte IV della normativa del piano territoriale paesistico regionale, indipendentemente dalla soglia di rilevanza.

Art. 46 SV4.2 – Immobili per i quali sono previsti interventi integrativi o interventi sostitutivi

Si tratta d'immobili, esistenti negli spazi riservati ai Parchi locali di interesse sovracomunale, che per i loro caratteri intrinseci necessitano d'interventi d'integrazione o sostituzione da regolarsi nella normativa dei Plis, di cui al precedente art. 44, per via del loro contesto ambientalmente rilevante, ammettendoli mediante permesso di costruire convenzionato o pianificazione attuativa per i soli interventi sostitutivi; nelle more dell'istituzione del PLIS, sono ammesse tutte le destinazioni d'uso principali e complementari, articolate nel precedente c. 12.2., tranne le categorie R, C e T; inoltre sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente alla data di adozione del presente Piano di governo del territorio ex lett. a), b), c), d), art. 27 della Lr. 12/2005 smi esclusi gli interventi di demolizione e ricostruzione.

Le azioni di cautela e valorizzazione
Art. 47 La rete ecologica locale e le aree a verde privato complementare del tessuto urbano consolidato⁵
47.1.

Appartengono alla rete ecologica provinciale *REI*, ex art. 11 delle Nta del Ptcp, le seguenti categorie: parte del *SV1 – Ambiti di valore paesaggistico – ambientale*, *SV2 – Parco regionale della Spina Verde di Como*, *SV3 – Siti d'interesse comunitario*, *SV4 – Parchi locali d'interesse sovracomunale ex art. 34 Lr. 86/1983* (ad esclusione di *SV4.1 – Aggregato consolidato* e di *SV4.2 – Immobili per i quali sono previsti interventi integrativi o sostitutivi mediante Permesso di Costruire convenzionato o pianificazione attuativa*) - parte di *SV5 – Aree non soggette a trasformazione urbanistica*, parte del *SV7 – Verde compensativo o di salvaguardia, complementare del tessuto urbano consolidato⁶*, parte del *SV9 – Aree destinate all'agricoltura con prevalenza di seminativi*, parte del *SV10 – Aree destinate all'agricoltura con prevalenza di bosco e aree boscate*; appartengono alla rete ecologica locale i seguenti spazi d'interesse ambientale e paesaggistico, variamente classificati rispetto alle loro peculiarità:

- a) parte di *SV5 – Aree non soggette a trasformazione urbanistica*;
- b) *SV6 – Verde urbano di connessione ecologica*;
- c) parte del⁶ *SV7 – Verde compensativo o di salvaguardia, complementare del tessuto urbano consolidato*;
- d) parte del *SV1 – Ambiti di valore paesaggistico – ambientale*

47.2.

Fatta salva la disciplina derivante dal vigente Piano territoriale di coordinamento del Parco regionale della Spina Verde di Como e dai piani di gestione dei Siti d'interesse comunitario, negli ambiti *SV6 – Verde urbano di connessione ecologica* sono ammessi, previa valutazione di possibili alternative, esclusivamente interventi per servizi pubblici o d'uso generale, prevedendovi la localizzazione degli esiti d'eventuali mitigazioni e compensazioni agroforestali e ambientali.

47.3.

Per le aree *SV5 – Aree non soggette a trasformazione urbanistica*, *SV7 – Verde compensativo o di salvaguardia, complementare del tessuto urbano consolidato*, in qualità di aree a verde, di elevato valore naturalistico ed ambientale, che concorrono alla rete ecologica locale, sono ammessi interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, rispettivamente ex lett. a), b), c) art. 27 della Lr. 12/2005 smi⁶.

⁵ Modifica a seguito di Emendamento approvato con D.C.C. n. 74 del 20.12.2012 (Adozione PGT)

⁶ Modifica a seguito di Correzione di Errori Materiali e Rettifiche approvate D.C.C. n. 85 del 08.09.2014

47.4.⁷

Le aree SV8 - *Aree a verde privato complementare del tessuto urbano consolidato*, rappresentano le porosità del tessuto edificato in qualità di spazi liberi a verde, che non concorrono alla rete ecologica locale.

In tali aree non sono ammessi interventi edilizi fatti salvi i titoli abilitativi rilasciati entro la data di adozione del presente Piano del governo territorio, condizione che “*i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio*” (art. 15, comma 4 Dpr.380/2001).

47.5

In corrispondenza dei varchi e nodi e dei corridoi della rete ecologica, per come individuati nella tavola 5 del Piano dei Servizi, gli interventi edilizi ammessi dalla disciplina dell’ambito di riferimento dovranno salvaguardare e valorizzare la funzione di connessione ecologica delle aree interessate mediante azioni di riqualificazione ambientale e naturalistica anche attraverso misure di mitigazione e compensazione al fine di incrementare la qualità paesaggistica ed ecologica dell’ambito.

Le funzioni del verde destinato all’agricoltura

Art. 48**Aree destinate all’agricoltura****48.1.**

Si tratta degli spazi dedicati all’esercizio delle attività agricole che, nella Tav. 15 del Piano delle regole (*Carta della conformazione dei suoli insediati*), vengono classificati come:

- a) **SV9** – *Aree destinate all’agricoltura con prevalenza di seminativi*, descritte e disciplinate dalle disposizioni successive;
- b) **SV10** – *Aree destinate all’agricoltura con prevalenza di bosco e aree boscate*, dove insistono caratteri naturalistici da tutelare rispetto a qualsivoglia intervento in grado di alterarli; il patrimonio boschivo, definito ex Lr. 31/2008, assume valore paesaggistico ai sensi dell’art. 142, lett. g) del D.Lgs. 42/2004 e, fino all’entrata in vigore del Piano di indirizzo forestale provinciale ex art. 47 della Lr. 31/2008, le autorizzazioni paesaggistiche e forestali di competenza provinciale sono rilasciate in considerazione degli indirizzi espressi nel vigente Ptcp; sono ammesse le attività agricole disciplinate dal Tit. III (“*Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all’agricoltura*”) della Lr. 12/2005 smi. Tali interventi dovranno risultare correttamente inseriti nel contesto del paesaggio rurale e pertanto subordinati al parere della Commissione comunale competente, indipendentemente dalla soglia di rilevanza;
- c) laddove, per qualunque motivo, vengano autorizzati interventi di qualsiasi tipo che comportino la riduzione della superficie boscata, vanno previsti adeguati interventi compensativi in applicazione della Dgr. 1 agosto 2003, n. 7/13900.

48.2.

Nelle aree **SV9** sono ammesse le attività agricole disciplinate dal Tit. III (“*Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all’agricoltura*”) della Lr. 12/2005 smi. Tutti gli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione e ampliamento dei manufatti esistenti dovranno contemperare alla qualità del contesto paesaggistico, corrispondendo opportunamente ai caratteri tipologici, ai materiali e alle tecniche costruttive del patrimonio edilizio rurale esistente;

Per quest’ultime, pur venendo incentivata la presenza dell’agricoltura, non è consentito realizzare nuove edificazioni a qualsivoglia titolo; Si tratta, in particolare, degli spazi che le analisi del Piano delle regole (rappresentate, a mente del precedente c. 38.3, nella Tav. 3, *Carta degli ambiti non insediati*) identificano in qualità di:

- a) *aree agricole produttive*, a cui appartengono gli insediamenti agricoli produttivi, i terreni annessi e gli spazi di potenziale insediabilità di nuove aziende agricole, corrispondenti agli ambiti destinati dal Ptcp all’attività agricola dove prevale la valutazione dell’aspetto economico – produttivo del contesto agrico-

⁷ Inserito a seguito di Emendamento approvato con D.C.C. n. 74 del 20.12.2012 (Adozione PGT)

lo; tutti gli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione e ampliamento dei manufatti esistenti dovranno contemperare alla qualità del contesto paesaggistico, corrispondendo opportunamente ai caratteri tipologici, ai materiali e alle tecniche costruttive del patrimonio edilizio rurale esistente;

- b) *aree agricole generiche*, a cui appartengono gli spazi coltivati, non corrispondenti ai criteri del vigente Ptcp o della Lr. 12/2005 smi e dove, comunque, prevale l'aspetto economico in grado di contribuire al mantenimento di un tessuto agrario di qualche rilevanza; tutti gli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione e ampliamento dei manufatti esistenti dovranno contemperare alla qualità del contesto paesaggistico, corrispondendo opportunamente ai caratteri tipologici, ai materiali e alle tecniche costruttive del patrimonio edilizio rurale esistente;
- c) *aree rurali di rilevanza ambientale*, a cui appartengono gli spazi di rilievo nel contesto della rete ecologica, funzionali alla continuità dei corridoi ecologici, con elevato valore faunistico e compresi, pertanto, nelle aree agricole ma senza che vi prevalga l'aspetto economico – produttivo, pur talvolta costituendo complemento delle aree destinate all'agricoltura con efficacia prevalente ex art. 15 della Lr. 12/2005 smi; in esse pertanto, pur venendo incentivata l'attività agricola, non è consentito realizzare nuove edificazioni a qualsivoglia titolo;
- d) *aree di rurali di rilevanza paesaggistica*, a cui appartengono gli spazi, condotti in prevalenza a prato permanente, rappresentativi di rilevante valore estetico – paesaggistico, di presenze archeologiche e di emergenze geomorfologiche notevoli, come le situazioni di carsismo; in tali aree, pur venendo incentivata la presenza dell'agricoltura, non è consentito realizzare nuove edificazioni a qualsivoglia titolo;
- e) *aree rurali di rilevanza ambientale e paesaggistica*, a cui appartengono gli spazi espressivi di entrambe le peculiarità ex precedenti lett. c), d) del presente c. 48.2.; in tali aree, pur venendo incentivata la presenza dell'agricoltura, non è consentito realizzare nuove edificazioni a qualsivoglia titolo.

48.3.

Nelle aree **SV9** sono sempre ammessi gli interventi atti a salvaguardare e ripristinare i coltivi e la funzionalità del sistema drenante e irriguo, nonché la struttura tradizionale dei filari e delle siepi; le essenze arboree e arbustive, ammesse nell'impianto vegetale di filari e siepi in ambito agricolo, sono le seguenti:

- a) *fino a 400 m di quota*: acero campestre, berretto da prete, biancospino comune; carpino bianco, ciliegio selvatico, frassino maggiore, nocciolo comune, noce, ontano nero, orniello, pioppo bianco, platano comune, rovere, roverella, salice bianco, salicone, sambuco nero, tiglio selvatico;
- b) *oltre 400 m di quota*: acero di monte, berretto da prete, biancospino comune, carpino nero, castagno, ciliegio selvatico, frassino maggiore, ginepro, maggiociondolo, nocciolo comune, orniello, rosa canina, rovere, roverella, sambuco nero, sorbo domestico, tiglio selvatico.

48.4.

Le nuove edificazioni previste in aree contigue alle aree a vocazione agricola **SV9** dovranno essere poste ad una distanza non inferiore a 100 m. da eventuali strutture agricole preesistenti. Sono fatte salve le disposizioni di cui agli artt. 3.10.6, 3.10.7 e 3.10.9 del Titolo III del Regolamento Locale d'Igiene.

Titolo III della Parte IV

Disciplina della città storica, da tramandare (CT)

La città storica da tramandare individua nei nuclei d'antica formazione e negli agglomerati urbani di impianto storico i principali depositari del pregio architettonico e urbanistico; qui si rinvergono i tessuti contraddistinti: i) dall'elevato valore storico – testimoniale dei luoghi; ii) dalla significativa densità ed eterogeneità delle memorie identitarie; iii) dall'elevata integrità fisico – strutturale dei tessuti edificati, iv) da un impianto urbano a trama regolare contraddistinta da media ampiezza degli isolati, alti valori di compattezza e sostanziale omogeneità distributiva dell'edificato.

49.1.

Si tratta delle parti comunali costituite da agglomerati urbani d'impianto storico, fisicamente riconducibili alla Città murata e ai borghi insediati lungo le direttrici d'accesso alla convalle, caratterizzate dagli edifici (e dalle corrispondenti pertinenze) che, attraverso la stratificazione del costruito, in tutto o in parte testimoniano per tipologia e/o manifattura il costume edilizio delle epoche, il prestigio sociale ed economico degli abitanti o, più semplicemente, l'esigenza dell'abitare; risultano inglobati in tali ambiti alcuni, limitati e circoscritti, episodi di sostituzione o completamento estranei al tessuto storico; inoltre gli abitati di Borgovico e del Borgo di Sant'Agostino, per le parti affacciate alla riva del lago, si distinguono anche per presenza in successione di ville con parco di particolare interesse storico e pregio artistico e ambientale.

49.2.

Gli interventi ed i gradi d'intervenibilità edilizia sulle pertinenze della città storica sono disciplinati nel successivo art. 54 e vengono identificati nella Tav. 1.3. (*Carta dell'intervenibilità nelle pertinenze interne alla convalle - Criteri operativi di intervento CT1*); in tali Ambiti sono ammesse tutte le destinazioni d'uso principali e complementari, articolate per raggruppamenti funzionali nel precedente c.12.2., tranne le categorie I e A.

49.3

Gli interventi di cui al successivo art. 54 sono consentiti sulla base della seguente disciplina attuativa:

- a) laddove nella Tav. 1.3 (*Carta dell'intervenibilità nelle pertinenze interne alla convalle – Criteri operativi di intervento CT1*), vengano individuate con apposito simbolo grafico classi d'intervenibilità da “*estremamente limitata*” a “*medio – bassa*”, gli interventi di cui al successivo art.54 sono ammessi sulla base di titolo abilitativo semplice;
- b) laddove nella Tav. 1.3 (*Carta dell'intervenibilità nelle pertinenze interne alla convalle – Criteri operativi di intervento CT1*), vengano individuati con apposito simbolo grafico classi d'intervenibilità da “*medio – alta*” a “*elevata*”, gli interventi di cui al successivo art. 54 sono ammessi sulla base di:
 - titolo abilitativo semplice gli interventi di cui alle lettere a), b) e c), comma 1, art. 27 L.r. 12/05;
 - permesso di costruire convenzionato gli interventi di cui alla lettera d) ed e) comma 1 art. 27 L.R. 12/2005;
 - piano attuativo gli interventi di cui alla lettera f) art. 27 L.r. 12/05;
- c) laddove nella Tav. 1.3 (*Carta dell'intervenibilità nelle pertinenze interne alla convalle – Criteri operativi di intervento CT1*), vengano individuate con apposito simbolo grafico gli spazi aperti pubblici e privati rientranti nella categoria C6 – *Riqualificazione urbana*, gli interventi di iniziativa privata, di cui al successivo art. 54 sono ammessi sulla base di titolo abilitativo semplice.

49.4.

Il sistema delle coperture del centro storico si configura come un complesso armonico caratterizzato dall'accostamento di elementi architettonici e dalla gamma di cromatismi del manto di copertura, lo stesso, data la morfologia della convalle, è percepibile e apprezzabile, sia nel complesso che puntualmente, dai rilievi orografici di corona all'edificato e partecipa al disegno dei fronti su strada dei fabbricati e alla definizione complessiva dell'immagine degli spazi pubblici; pertanto, indipendentemente dalle classi di intervenibilità, sono esclusi interventi che comportino modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde.

Art. 50**CT2 – Centri storici suburbani, nuclei storici
ed edifici di valore storico e/o rilevanza artistica e/o ambientale****50.1.**

Si tratta:

- a) nel caso dei Centri storici suburbani, degli abitati d'impianto storico degli ex comuni di Camerlata, Monte Olimpino, Breccia, Rebbio, Camnago Volta, Civiglio, Albate e Trecallo, tipologicamente connessi alle singole realtà insediative, sociali ed economiche e ai corrispondenti spazi liberi pertinenziali;
- b) nel caso dei Nuclei storici, degli ambiti d'impianto storico (anche rurale) anteriore alla prima levatura Igm del 1888, caratterizzati dalla presenza di aggregati a funzione prevalentemente residenziale e per i quali è ancora possibile apprezzare l'impianto storico – tipologico;
- c) oltre al sistema delle ville storiche con parco, prospicienti le rive lacuali;
- d) e considerando altresì la presenza di singole costruzioni di valore storico e/ rilevanza artistica e/o ambientale, inframmezzate nel tessuto insediato o isolate in assetti non insediabili.

50.2.

Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso principali e complementari, articolate nel precedente c. 12.2., tranne le categorie I e A, non sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente che eccedano le categorie della manutenzione straordinaria, del restauro e risanamento conservativo e della ristrutturazione edilizia rispettivamente ex lett. b), c) e d) art. 27 della Lr. 12/2005 smi. Non sono ammessi gli interventi di demolizione e ricostruzione. E' inoltre consentito l'ampliamento del 10% *una tantum* del volume esistente, calcolato vuoto per pieno in base al precedente art. 11.1.2, sino ad un massimo di 150 mc.

Nel caso di recupero di sottotetto ai sensi della Lr. 12/2005, considerato che il sistema delle coperture dei nuclei storici è un elemento percepibile e apprezzabile dai rilievi orografici di corona all'edificato, gli interventi devono prevedere il mantenimento delle linee di pendenza delle falde e dell'andamento delle coperture; pertanto l'eventuale modifica delle altezze di colmo e di gronda è consentita unicamente mediante la traslazione rigida delle stesse nel limite di quanto necessario per conseguire i requisiti di legge.

L'eventuale recupero del sottotetto non deve essere sottoposto ai limiti volumetrici di cui sopra; tuttavia, nel caso di ampliamento, tali limiti dovranno essere verificati tenendo conto anche dell'eventuale parte eccedente la sagoma della copertura esistente, funzionale al recupero del sottotetto. Gli interventi dovranno comunque garantire la salvaguardia dell'impianto tipologico e delle caratteristiche architettoniche, ivi comprese quelle relative ai materiali utilizzati, secondo le tradizionali tecniche costruttive che connotano l'ambito storico di riferimento.

Tutti gli interventi che alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto degli edifici, e non ricadano in ambiti soggetti a tutela paesaggistica, vanno subordinati al parere della Commissione comunale del paesaggio in merito al giudizio di impatto paesistico dei progetti di cui alla parte IV della normativa del piano territoriale paesistico regionale, indipendentemente dalla soglia di rilevanza.

50.3

Il sistema delle coperture dei nuclei di antica formazione si configura come un complesso armonico, caratterizzato dall'accostamento di elementi architettonici e dalla gamma di cromatismi del manto di copertura; lo stesso, data la morfologia del territorio, è percepibile e apprezzabile, sia nel complesso che puntualmente, dai rilievi orografici di corona all'edificato e partecipa al disegno dei fronti su strada dei fabbricati e alla definizione complessiva dell'immagine degli spazi pubblici; pertanto sono comunque esclusi interventi che comportino modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, fatta eccezione per quanto previsto al precedente 50.2 nel caso di recupero del sottotetto esistente.

Art. 51 CT3 – Tessuti o immobili altamente qualificati o contemporanei di pregio testimoniale
51.1.

Si tratta di:

- a) ambiti urbani consolidati: *i*) con caratteri storici e/o pregi artistici, che rispecchiano significative fasi (spontanee o pianificate) di formazione del processo insediativo della seconda metà dell'Ottocento e degli inizi del Novecento; *ii*) caratterizzati da un'equilibrata organizzazione spaziale che alterna, su una maglia urbana regolare, pieni e vuoti, costruito e spazi verdi; *iii*) rappresentativi, per una parte preponderante dell'edificato e per l'organizzazione degli spazi pubblici, di assetti altamente qualificati da salvaguardare;
- b) spazi urbani rilevanti per presenza di edifici per lo più riconducibili alla tipologia della villa, anche di impianto storico, con significative dotazioni di aree verdi e giardini di pertinenza, in prossimità del lago e/o lungo le pendici panoramiche che caratterizzano il paesaggio percepito, da salvaguardare nella loro immagine complessiva;
- c) quartieri e complessi edilizi per lo più residenziali, realizzati dalla cooperazione nella prima metà del Novecento in risposta al fabbisogno operaio, da valorizzare come esempi di una tradizione edificatrice peculiare e/ pregevoli episodi di pianificazione e realizzazione locale di limitate dimensioni.

51.2.

Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso principali e complementari, articolate per raggruppamenti funzionali nel precedente c. 12.2., tranne la categoria I, non sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente che eccedano le categorie della manutenzione straordinaria, del restauro e risanamento conservativo e della ristrutturazione edilizia, rispettivamente ex lett. b), c), d) art. 27 della Lr. 12/2005 smi. Non sono ammessi gli interventi di demolizione e ricostruzione.

51.3.

Per l'ambito individuato nella Tav. 15 (*Carta della conformazione dei suoli insediati*) come **CT3.1** "Ambito vigente per l'effetto di specifico accordo di programma", che interessa lo spazio del cosiddetto "G. B. Grassi", trovano applicazione tutti gli impegni stipulati in seno allo specifico accordo di programma in vigore.

Art. 52 Cortine edilizie con conservazione dell'impianto e dei caratteri tipologici e architettonici

Si tratta degli agglomerati in linea, identificati con apposito simbolo grafico nella Tav. 15 del Piano delle regole (*Carta della conformazione dei suoli insediati*), per i quali va conservato sia l'impianto originario sia i caratteri tipologici – architettonici sulla base della disciplina d'intervento corrispondente all'ambito cui appaiono spazialmente più connessi o in cui sono inseriti.

Le destinazioni d'uso e gli interventi ammessi sono espressamente disciplinati dalla normativa dell'ambito ricompreso entro la perimetrazione che individua le cortine edilizie.

Art. 53 Beni storico – artistici monumentali e/o archeologici vincolati o da cautelare

Nella Tav. 15 del Piano delle regole (*Carta della conformazione dei suoli insediati*), vengono individuati gli immobili di valore storico/monumentale di elevato pregio, gli ambiti di rispetto monumentale e/o i beni di interesse archeologico, corrispondenti agli edifici e/o aree vincolate con specifico provvedimento degli Organi competenti, disciplinate dal Dlgs 42/04.

Nella Tav. 1.2 del Piano delle regole (*Carta dei beni ambientali, storico-artistico-monumentali e/o archeologici oggetto di tutela*) sono distinti i beni storico-artistico-monumentali vincolati, i beni archeologici vincolati, ed i beni storico-artistico-monumentali da cautelare, nonché gli spazi di rispetto monumentale.

I beni immobili di proprietà pubblica la cui esecuzione risalgia ad oltre settanta anni sono sottoposti alle disposizioni di cui all'art. 12 del Dlgs 42/04.

Sono inedificabili le aree di pertinenza e/o poste in corrispondenza dei beni storico – artistici monumentali e/o archeologici vincolati o da cautelare, nonché di pertinenza di beni immobili aventi le caratteristiche di cui all'art. 10 comma 1 del Dlgs 42/04 e la cui esecuzione risalga ad oltre settanta anni.

Art. 54 Gradi d'intervenibilità edilizia sulle pertinenze della città storica

54.1.

I gradi d'intervenibilità edilizia trovano applicazione sulle pertinenze della città storica di cui al precedente art. 49, identificate nella Tav. 1.3., *Carta dell'intervenibilità nelle pertinenze interne alla convalle – Criteri operativi di intervento CT1*, con ammissione di tutte le destinazioni d'uso principali e complementari, articolate per raggruppamenti funzionali nel precedente c. 12.2., tranne le categorie I e A.

54.2.

L'intervenibilità edilizia è graduata come segue:

- a) *estremamente limitata*: in presenza di tale grado, gli interventi di risanamento conservativo e restauro degli immobili di pregio storico e monumentale saranno rispondenti al criterio *C1 – Consolidamento* (disciplina di cui al primo periodo, lettera c), comma 1, art. 27 della Lr. 12/2005 smi);
- b) *limitata*: in presenza di tale grado, gli interventi di risanamento conservativo e restauro degli immobili di pregio storico saranno rispondenti al criterio *C2 – Ripristino*, esclusi quelli comportanti il rinnovo degli elementi costitutivi degli edifici (disciplina di cui alla lettera c), comma 1, art. 27 della Lr. 12/2005 smi);
- c) *bassa*: in presenza di tale grado, gli interventi di risanamento conservativo e restauro degli immobili di pregio storico saranno rispondenti al criterio *C3a – Rinnovo* e realizzati mediante impiego di materiali coerenti con le caratteristiche architettoniche e tipologiche (disciplina di cui alla lettera c), comma 1, art. 27 della Lr. 12/2005 smi);
- d) *medio/bassa*: in presenza di tale grado, gli interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, nonché di manutenzione ordinaria o straordinaria degli immobili contemporanei ricadenti nel tessuto storico, saranno rispondenti al criterio *C3b – Rinnovo* e realizzati mediante impiego di materiali compatibili con le caratteristiche architettoniche e tipologiche del contesto (disciplina di cui alla lettera a), b) e d), comma 1, art. 27 della Lr. 12/2005 smi);
- e) *medio/alta*: in presenza di tale grado, gli interventi di ristrutturazione edilizia, di trasformazione edilizia nonché di manutenzione ordinaria o straordinaria degli immobili contemporanei ricadenti nel tessuto storico, saranno rispondenti al criterio *C4 – Riqualificazione architettonica* e realizzati mediante impiego di materiali compatibili con le caratteristiche architettoniche e tipologiche del contesto (disciplina di cui alla lettera a), b), d) ed e), comma 1, art. 27 della Lr. 12/2005 smi);
- f) *elevata*: in presenza di tale grado, gli interventi di ristrutturazione urbanistica degli ambiti individuati, nonché di manutenzione ordinaria o straordinaria degli immobili contemporanei, saranno rispondenti al criterio *C5 – Riqualificazione urbanistica* e coerenti con il contesto di pregio storico (disciplina di cui alla lettera a), b) ed f), comma 1, art. 27 della Lr. 12/2005 smi);
- g) gli interventi interessanti gli spazi aperti pubblici e privati, (pavimentazioni, arredo, verde, chioschi ed edicole, chiusure temporanee, cartellonistica e segnaletica) saranno corrispondenti al criterio di tutela e valorizzazione *C6 – Riqualificazione urbana* e dovranno essere finalizzati alla conservazione e alla tutela di tali spazi, valorizzandone la funzione di connettivo e di godimento e favorendo la fruizione del contesto storico, artistico e paesaggistico. Gli interventi dovranno essere predisposti secondo i seguenti indirizzi:
 - Le pavimentazioni devono essere ripristinate o realizzate con materiali naturali propri della tradizione locale (rizzata, lastre di pietra, porfido, etc.) e utilizzare tessiture e disegni coerenti con il contesto storico. La diversa colorazione e tessitura dei materiali devono garantire la distinzione tra i diversi usi degli spazi (so-sta, transito, etc.).

- Gli elementi di arredo (sedute, cestini, rastrelliere, lampioni, pergolati etc.) devono essere per forma e materiali congrui con il contesto storico in cui si inseriscono. Deve essere privilegiato l'utilizzo di materiali naturali (pietra, legno, acciaio etc.) e di forme semplici.
- Gli interventi devono essere volti al mantenimento e salvaguardia delle essenze arboree e arbustive esistenti e le eventuali sostituzioni devono essere effettuate con essenze della stessa varietà.
- I nuovi interventi devono prevedere essenze autoctone o in uso nella tradizione locale.
- Gli interventi devono essere volti alla riqualificazione dei chioschi esistenti con l'utilizzo di materiali anche innovativi coerenti con il contesto storico. Sono consentiti ampliamenti esclusivamente derivanti da esigenze di adeguamento igienico sanitario.

Per il verde si rimanda al relativo Regolamento del verde pubblico e privato, all. I alle presenti Disposizioni attuative.

54.3. *Interventi di sostituzione o nuova edificazione nell'ambito della Città murata e borghi storici*

I dati dimensionali che restituiscono la consistenza degli immobili oggetto di interventi comportanti nuova edificazione o sostituzione nonché le destinazioni d'uso in essere, vengono rilevati e riportati, dal proponente, nella documentazione allegata alla richiesta del relativo titolo abilitativo.

- La proposta progettuale, relativa agli interventi di ristrutturazione edilizia o di trasformazione edilizia, di cui al precedente punto e), corredata di adeguata documentazione storica, dovrà garantire l'integrazione e la ricomposizione con l'edificato esistente, il mantenimento dell'impianto tipologico, nel rispetto dell'attuale volumetria (vuoto per pieno) e degli allineamenti dell'edificato contermini; gli interventi dovranno garantire la riqualificazione architettonica dell'ambito di intervento, anche con l'inserimento di nuovi elementi e l'impiego di materiali e tecniche costruttive contemporanei, attuando una trasformazione dell'organismo edilizio coerente con gli edifici storici circostanti.

- La proposta progettuale, relativa agli interventi di ristrutturazione urbanistica, di cui al precedente punto f), corredata di adeguata documentazione storica, dovrà garantire l'integrazione e la ricomposizione con l'edificato esistente, nel rispetto del 50 % della volumetria media dell'isolato (vuoto per pieno) e degli allineamenti dell'edificato contermini; gli interventi dovranno garantire la riqualificazione architettonica dell'ambito di intervento, anche con l'inserimento di nuovi elementi e l'impiego di materiali e tecniche costruttive contemporanei, attuando una trasformazione dell'unità di intervento coerente con gli edifici storici circostanti.

54.4.

Sulla base di uno specifico ed approfondito esame storico-conoscitivo da effettuarsi preliminarmente alla predisposizione dei progetti e da sottoporre a valutazioni dell'ufficio, è possibile proporre l'attribuzione di un differente grado di intervenibilità edilizia e/o la definizione delle unità di minimo intervento sulle pertinenze della città storica rispetto a quanto indicato sulla tav. 1.3.

Titolo IV della Parte IV

Disciplina della città esistente, da valorizzare (CV)

L'aggregato urbano contemporaneo da valorizzare individua il complesso di espansioni, avvenute attorno ai nuclei storici e agli ambiti d'antica formazione dopo il 1937, che hanno condotto l'armatura urbana comasca alle attuali dimensioni, dovendosi constatare qui la presenza di usi consolidati in atto, di carattere per lo più monofunzionale o commisto tra funzioni compatibili e positivamente incidenti sulla vitalità dei luoghi: pur non possedendo la valenza qualificata della città storica da tramandare, questi spazi si caratterizzano per valori positivi d'integrità insediativa, stabilità funzionale, qualità degli assetti insediati, dove la densità d'utilizzo dei suoli incide, assieme al loro grado di compattezza e consistenza volumetrica, sul differente grado di raffittimento e continuità della maglia insediativa dei comparti, evidenziando quindi differenti gradi di centralità e vitalità dei luoghi in ragione della fruibilità, dinamismo e organicità del tessuto insediativo.

Art. 55 CV1 – Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale, da valorizzare
55.1.

Si tratta dell'armatura urbana contemporanea nella sua prevalenza residenziale consolidata, costituita da:

- a) edifici mono/familiari con rilevanti aree verdi, anche di pregio, da salvaguardare;
- b) edifici bi/plurifamiliari, con aree verdi e spazi di pertinenza;
- c) edifici plurifamiliari isolati o aggregati, con spazi di pertinenza;
- d) edifici aggregati, a consistente densità territoriale).
- e) *tessuto consolidato manifatturiero per la produzione di beni* (edifici a funzione artigianale);
- f) *tessuto consolidato terziario, commerciale e per la produzione di servizi (turistico ricettivo)* (edifici a funzioni d'uso polifunzionali, d'uno o più piani, anche aggregati).

55.2.

Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso principali e complementari, articolate nel precedente c. 12.2., purché gli interventi non generino aumenti volumetrici superiori al 20% *una tantum* del volume esistente alla data d'adozione del presente Piano di governo del territorio, calcolato in base al precedente art. 11.1.2⁸; gli interventi possono comportare anche la demolizione e ricostruzione; l'aumento volumetrico può essere realizzato anche non in continuità con l'edificio esistente; vengono altresì identificati i seguenti *sub-ambiti del tessuto urbano consolidato* di cui nel successivo elenco, per ognuno dei quali si prescrive il *Rapporto di copertura* (Rc) e l'*Altezza massima delle costruzioni* (Hmax) di cui ai precedenti cc. rispettivamente 10.5 e 10.13.

- i. *sub ambito 1*, riferibile agli abitati di Ponte Chiasso, Sagnino, Monte Olimpino e Tavernola: Hmax 4 piani, Rc 50%;
- ii. *sub ambito 2*, riferibile al costruito della convalle nei versanti ovest e sud: Hmax 7 piani, Rc 70%;
- iii. *sub ambito 3*, riferibile al costruito della convalle nel versante est, bacino Como Sole, e agli abitati di Rebbio, Lazzago e Prestino: Hmax 4 piani – Rc.50%;
- iv. *sub ambito 4*, riferibile al costruito in corrispondenza delle pendici della Spina Verde e dell'abitato di Breccia: Hmax 3 piani, Rc 40%;
- v. *sub ambito 5*, riferibile al costruito in corrispondenza delle pendici di Brunate, in prossimità di Lora ed agli abitati di Albate e Trecallo: Hmax 3 piani, Rc 40%;
- vi. *sub ambito 6*, riferibile all'abitato di Lora: Hmax 4 piani, Rc 40%;
- vii. *sub ambito 7*, riferibile al costruito in prossimità dell'abitato di Camerlata: Hmax 5 piani, Rc 60%.

55.3.

I progetti d'intervento edilizio, di cui sopra, dovranno riqualificare complessivamente ogni organismo dal punto di vista architettonico ed energetico.

Art. 56 CV2 – Costruito aggregato in ambito di valore paesaggistico – ambientale
56.1.

Si tratta delle presenze insediative di natura aggregata all'interno degli Ambiti SV1 di valore paesaggistico – ambientale, di cui al precedente art. 41, per le quali sono ammesse tutte le destinazioni d'uso principali e complementari, articolate nel precedente c. 12.2., tranne le categorie I e A, non sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente che eccedano le categorie della manutenzione straordinaria, del restauro e risanamento conservativo e della ristrutturazione edilizia, rispettivamente ex lett. b), c), d) art. 27 della Lr. 12/2005 smi. con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione per i fabbricati realizzati prima dell'entrata in vigore della Legge Urbanistica n. 1150 del 1942. E' inoltre consentito l'ampliamento del 10% *una tantum* del volume esistente, calcolato vuoto per pieno.

⁸ Modifica a seguito di Emendamento approvato con D.C.C. n. 74 del 20.12.2012 (Adozione PGT)

Gli interventi ammessi in tali aggregati dovranno verificare il rispetto delle connotazioni storico ed architettoniche degli edifici ma anche dell'intero sistema, evitando elementi che ne compromettano coerenze dimensionali e tipologiche; tutti gli interventi che alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, e non ricadano in ambiti soggetti a tutela paesaggistica, vanno subordinati al parere della Commissione comunale del paesaggio espresso in merito al giudizio di impatto paesistico dei progetti di cui alla parte IV della normativa del piano territoriale paesistico regionale, indipendentemente dalla soglia di rilevanza;

56.2. Caso speciale

In ottemperanza alla D.C.C. n. 28 del 20 marzo 2012 è ammessa la presentazione di un nuovo titolo abilitativo conforme ai contenuti della DIA PG 2362/2011 interessante l'area di cui al mappale n. 2391, f. 1, della sez. cens. Monte Olimpino.

Art. 57

CV3 – Ambiti di pianificazione attuativa previgente e progetti in variante ai sensi dell'art. 8 D.P.R 160/2010

57.1.

Si tratta degli spazi, interessati dal processo attuativo degli strumenti urbanistici generali previgenti e da leggi deroga, i cui atti risultino approvati alla data del 31 gennaio 2012; rientrano in tale condizione anche gli strumenti attuativi approvati entro la data d'adozione del presente Piano di governo del territorio, seppur non rappresentati graficamente nella Tav. 15 (*Carta della conformazione dei suoli insediati*) del Piano delle regole; in entrambi i casi rimangono confermati i piani per i quali risultano sottoscritte le relative convenzioni entro 12 mesi dalla data di approvazione del Pgt. Decorso infruttuosamente tale termine, l'ambito è incluso nella classificazione corrispondente alle caratteristiche tipologiche e di destinazione funzionali dell'immobile esistente.

57.2.

A seguito dell'avvenuta completa attuazione degli *Ambiti di pianificazione attuativa previgente (CV3)*, derivante dall'integrale soddisfacimento degli obblighi contrattuali/convenzionali stipulati, i nuovi organismi edilizi così ottenuti assumono la disciplina urbanistica della classificazione corrispondente alle caratteristiche tipologiche e di destinazione funzionali dell'immobile realizzato.

57.3.

Rimangono confermati i progetti in variante ai sensi dell'art. 8 D.P.R. 160/2010 per i quali risultano sottoscritti i relativi atti unilaterali d'obbligo entro dodici mesi dalla data di approvazione del Pgt., fatto salvo quanto previsto dall'art. 97 L.R. 12/2005. Decorso infruttuosamente tale termine, le aree interessate dai progetti di cui sopra sono regolamentate dalla classificazione d'ambito corrispondente.

57.4.

Nel caso di Piani Attuativi adiacenti è consentito proporre una soluzione planivolumetrica congiunta anche in ordine alle urbanizzazioni, fatto salvo quanto previsto all'art.14.12 della L.R. 12/05.

Art. 58

CV4 – Aree per funzioni turistico/ricettive, da valorizzare e potenziare

58.1.

Si tratta dei tessuti consolidati per i quali sono ammesse soltanto le destinazioni d'uso principali e complementari della categoria T, articolate disciplinate nel precedente c. 12.2., non sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente che eccedano le categorie della manutenzione straordinaria, del restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e trasformazione edilizia, rispettivamente ex lett. b), c), d) ed e) art. 27 della Lr. 12/2005 smi.-Inoltre :

- a) gli interventi non dovranno generare alcun aumento della Slp rispetto all'entità esistente alla data d'adozione del presente Piano di governo del territorio, calcolata in base al precedente art. 10.4;

- b) l'altezza dovranno risultare inferiori o uguali a n. 5 piani;
- c) l'inserimento di funzioni ricettive e delle corrispondenti strutture accessorie avrà luogo in subordine all'approvazione di uno strumento attuativo.

58.2.

In tali tessuti sono ammesse altresì le destinazioni d'uso principali e complementari delle categorie R, C di cui nel precedente c. 12, purché contenute nella misura massima del 40% della SIp esistente, calcolato in base al precedente c. 10.4, in subordine all'approvazione di uno strumento attuativo.

58.3.

Per le attività economiche esistenti è ammesso l'ampliamento, degli spazi funzionali all'attività, del 20 % *una tantum* della SIp in essere, calcolata in base al precedente art. 10.4 mediante:

- titolo abilitativo semplice nel caso di interventi senza demolizione e ricostruzione;
- permesso di costruire convenzionato qualora gli interventi comportino la necessità di demolizione e ricostruzione.

Titolo V della Parte IV

Disciplina della città esistente, da riqualificare (CR)

Si tratta di ambiti dello spazio insediativo consolidato in cui generalmente prevalgono le esigenze del riequilibrio e della risoluzione dei conflitti in essere tra funzioni poco compatibili col contesto, o dove si riconosce un rischio di compromissione, degrado o dismissione per incompiutezze morfologiche, contraddittorietà volumetrica, inadeguatezza figurale, incompatibilità funzionale, oppure in cui è carente un disegno organico e una maglia intenzionale, e la cui intrinseca problematicità urbanistica genera il bisogno d'ammettere interventi integrativi o sostitutivi per innalzare la qualità dell'agglomerato urbano di più recente formazione, in cui i frammenti contemporanei sovrastano le trame e l'organizzazione originaria.

Art. 59 CR1.1 – Immobili per i quali sono previsti interventi integrativi o interventi sostitutivi mediante permesso di costruire convenzionato

Nel caso d'*integrazione* d'immobili esistenti alla data d'adozione del presente Piano di governo del territorio, con destinazioni d'uso principali e complementari delle categorie I, A, As di cui nel precedente c. 12.2., con la conferma di tali categorie, sono ammessi i seguenti interventi edilizi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, rispettivamente ex lett. a), b), c), d) art. 27 della Lr. 12/2005 smi. nonché l'incremento del 20% *una tantum* della SIp in essere, calcolata in base al precedente c. 10.4. mediante titolo abilitativo semplice; l'altezza massima dovrà essere minore o uguale a quella massima raggiunta dai volumi edilizi già esistenti nell'ambito di appartenenza.

Nel caso di immobili, localizzati in seno alla città esistente, da riqualificare per incompiutezze morfologiche, o contraddittorietà volumetrica o, ancora, inadeguatezza figurale ma la cui contenuta dimensione, tuttavia, non giustifica il ricorso alla redazione di strumenti attuativi, e il cui riuso e/o sostituzione ha pertanto luogo tramite permesso di costruire convenzionato ex lett. a) del precedente c. 7; in particolare:

- a) in caso di *riuso edilizio* d'immobili esistenti alla data d'adozione del presente Piano di governo del territorio, sono ammesse tutte le destinazioni d'uso principali e complementari, articolate per raggruppamenti funzionali nel precedente c. 12.2., esclusa la categoria I e A, non sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente che eccedano le categorie della manutenzione straordinaria, del restauro e risanamento conservativo e della ristrutturazione edilizia, rispettivamente ex lett. b), c), d) art. 27 della Lr. 12/2005 smi. nel caso della lettera d) sono espressamente esclusi gli interventi di demolizione e ricostruzione;
- b) nel caso di *sostituzione, edilizia e funzionale*, d'immobili esistenti alla data d'adozione del presente Piano di governo del territorio, sono ammesse tutte le destinazioni d'uso principali e complementari, articolate per raggruppamenti funzionali nel precedente c. 12.2., esclusa la categoria I e A, e purché gli interventi non generino una SIp di progetto, calcolata in base al precedente c. 10.4, superiore alla superficie coperta esistente alla data d'adozione del presente Piano di governo del territorio, con esclusione delle tettoie,

pensiline, e/o passaggi coperti; l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare l'altezza media dell'edificato adiacente/circostante (fatta eccezione degli episodi fuori scala).

Art. 60 CR1.2 – Immobili per i quali sono previsti interventi integrativi o interventi sostitutivi mediante pianificazione attuativa

Nel caso d'*integrazione* d'immobili esistenti alla data d'adozione del presente Piano di governo del territorio, con destinazioni d'uso principali e complementari delle categorie I, A, As di cui nel precedente c. 12.2., con la conferma di tali categorie, sono ammessi i seguenti interventi edilizi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, rispettivamente ex lett. a), b), c), d) art. 27 della Lr. 12/2005 smi nonché l'incremento del 20% *una tantum* della Slp in essere, calcolata in base al precedente c. 10.4 mediante titolo abilitativo semplice; l'altezza massima dovrà essere minore o uguale a quella massima raggiunta dai volumi edilizi già esistenti nell'ambito di appartenenza.

Nel caso di immobili, localizzati in seno alla città esistente, da riqualificare per incompiutezze morfologiche, o contraddittorietà volumetrica o, ancora, inadeguatezza figurale, il cui riuso e la cui sostituzione ha luogo ricorrendo al Piano attuativo ex lettera b) del precedente c. 7;

In particolare:

- a) in caso di *riuso edilizio* d'immobili esistenti alla data d'adozione del presente Piano di governo del territorio, sono ammesse tutte le destinazioni d'uso principali e complementari, articolate per raggruppamenti funzionali nel precedente c. 12.2., esclusa la categoria I e A, non sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente che eccedano le categorie della manutenzione straordinaria, del restauro e risanamento conservativo e della ristrutturazione edilizia, rispettivamente ex lett. b), c), d) art. 27 della Lr. 12/2005 smi. nel caso della lettera d) sono espressamente esclusi gli interventi di demolizione e ricostruzione;
- b) nel caso di *sostituzione, edilizia e funzionale*, d'immobili esistenti alla data d'adozione del presente Piano di governo del territorio, sono ammesse tutte le destinazioni d'uso principali e complementari, articolate per raggruppamenti funzionali nel precedente c. 12.2., esclusa la categoria I e A, e purché gli interventi non generino una Slp di progetto, calcolata in base al precedente c. 10.4, superiore all'80% della superficie coperta esistente alla data d'adozione del presente Piano di governo del territorio, con esclusione delle tettoie, pensiline, e/o passaggi coperti; l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare l'altezza media dell'edificato adiacente/circostante (fatta eccezione degli episodi fuori scala).

Art. 61 CR1.3 – Immobili per i quali sono previsti interventi di riqualificazione funzionale mediante pianificazione attuativa, con la conservazione dell'impianto tipologico e dei caratteri architettonici

Si tratta di immobili, localizzati in seno alla città esistente, da riqualificare conservando sia il primigenio impianto tipologico sia i tratti architettonici caratterizzanti; sono ammessi i seguenti interventi edilizi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo, rispettivamente ex lett. a), b), c) art. 27 della Lr. 12/2005 smi, con conferma delle categorie I, A e AS mediante titolo abilitativo semplice, con l'inserimento delle altre categorie mediante Piano Attuativo.

Art. 62 CR2.1 – Ambiti, prevalentemente non residenziali, con valenza ambientale, da riqualificare anche per gli aspetti della struttura urbanistica

62.1.

Si tratta di spazi per lo più non residenziali, corrispondenti agli accessi al territorio comasco dalle autostrade, nella piana di Luzzago e nel contesto di via Asiago lungo il torrente Breggia, dov'è assente una maglia strutturale e l'assetto viabilistico ha scisso spazi fisiologicamente contigui predominando sulle componenti paesaggistico – territoriali; la loro intrinseca problematicità urbanistica pretende interventi contestuali sugli assi

viari (rivedendo i caratteri strutturali e dimensionali dei sedimi) e sulle aree dell'intorno (prevedendo momenti riqualificanti di connessione verde degli spazi e organismi edilizi), i cui estremi vanno individuati (anche mediante forme di ristrutturazione urbanistica) attraverso la redazione d'un Programma di riassetto urbano ex art. 8.2 delle presenti Disposizioni; nelle more della sua redazione gli interventi sul patrimonio edilizio esistente risultano disciplinati dal precedente art. 21.

62.2.

Per ambedue gli ambiti il Programma di riassetto urbano deve ricercare i modi più praticabili per riqualificare l'attuale assetto viabilistico in rapporto agli attraversamenti e allineamenti della nuova organizzazione edilizia, operando una scelta linguistica d'appartenenza al territorio lariano attraverso l'interruzione dei fronti edificati mediante cannocchiali visivi sugli spazi aperti e impedendo che, nel complesso degli interventi ipotizzati, risulti una giustapposizione di risposte parziali, incongruenti e prive di qualsivoglia qualità paesaggistica e ambientale.

Art. 63

CR2.2 – Ambiti, prevalentemente non residenziali, da riqualificare anche per gli aspetti della struttura urbanistica

63.1.

Si tratta di spazi per lo più non residenziali, nati come compendi produttivi che progressivamente hanno subito parziali cambi di destinazione con l'insediamento di attività terziarie e commerciali, in assenza d'una maglia strutturale che abbia generato un'adeguata viabilità locale e un nuovo assetto urbanistico e dove – per l'intrinseca problematicità urbanistica e/o per la necessità di perfezionare il quadro concertativo – gli estremi della riqualificazione (anche mediante forme di ristrutturazione urbanistica) vanno individuati attraverso la redazione di un Programma di riassetto urbano ex art.8.2 delle presenti Disposizioni; nelle more della sua redazione gli interventi sul patrimonio edilizio esistente risultano disciplinati dal precedente art. 21.

63.2.

Rispetto agli organismi edilizi delle vie Cecilio e Tentorio (quest'ultimo risulta ripartito in due parti distinte, in corrispondenza del sedime ferroviario), il Programma di riassetto urbano deve ricercare i modi più praticabili per riqualificare l'attuale assetto viabilistico insieme alla generazione di comparti produttivi complementari dell'adiacente tessuto urbano consolidato, prevalentemente residenziale, introducendo una diversa articolazione di volumi, allineamenti e connessioni interne, unitamente a dotazioni vegetali di interruzione/integrazione del costruito.

Art. 64

CR2.3 – Ambiti, da riqualificare anche per gli aspetti della struttura urbanistica, prevedendo destinazioni d'uso complementari alla residenza

64.1.

Si tratta di spazi, caratterizzati da insediamenti sorti su aree libere (Albate, località Bassone) o in corrispondenza di situazioni che vedono ancora il permanere di edifici produttivi/artigianali, tuttavia progressivamente sostituiti da interventi residenziali (come in via Pasquale Paoli) caratterizzati dall'assenza d'una maglia strutturale che abbia generato un'adeguata viabilità locale e un nuovo assetto urbanistico, e la cui intrinseca problematicità genera la necessità d'individuare gli estremi della riqualificazione e i modi della ristrutturazione urbanistica attraverso un Programma di riassetto urbano ex art. 8.2 delle presenti Disposizioni che, in ogni modo, deve contemplare prevalentemente le destinazioni d'uso principali e complementari della categoria R di cui al precedente c. 12.2; nelle more della sua redazione risultano disciplinati dal precedente art. 21.

64.2.

Il Programma di riassetto urbano deve ricercare i modi più praticabili per riqualificare l'attuale assetto viabilistico, valorizzando le potenzialità ancora ammissibili per ricostituire una situazione insediativa propria della città consolidata anche in termini di dotazione di servizi e di dotazioni vegetali per l'interruzione, integrazione, connessione del costruito.

Titolo VI della Parte IV
Gli spazi di rispetto

Art. 65 **Spazi di rispetto**

Riguardo agli spazi di rispetto cimiteriale, monumentale, di tutela dei punti di captazione dell'acqua potabile e riguardo la fascia di rispetto del depuratore ha valore la disciplina vigente in materia o le prescrizioni grafiche eventualmente contenute nella Tav. 15 del Piano delle regole (*Carta della conformazione dei suoli insediati*); in particolare:

- a) per gli **Srp** – Spazi di rispetto dei pozzi Acsm, vanno osservati i disposti derivanti dalla Deliberazione di Consiglio Comunale 7 marzo 2011, n. 14;
- b) per gli **Src** – Spazi di rispetto cimiteriale e per gli Spazi di rispetto monumentale vanno osservati i disposti derivanti rispettivamente: *i*) per il cimitero maggiore, dalla deliberazione di Consiglio Comunale 20 febbraio 2006, n. 18; *ii*) per i cimiteri frazionali, dalla deliberazione di Consiglio Comunale 11 dicembre 2008, n. 68; *iii*) per i monumenti, dai corrispondenti decreti di vincolo dell'Autorità sovraordinata;
- c) per gli spazi di rispetto della viabilità vanno osservate le disposizioni di cui al successivo art. 71 delle presenti Disposizioni, recante "*Fasce di rispetto stradale*".

Relativamente ai fontanili ancora attivi da riqualificare e valorizzare non sono consentite opere di urbanizzazione e nuova edificazione per una fascia di almeno 10 metri intorno alla testa del fontanile e lungo entrambi i lati dei primi 200 metri dell'asta; inoltre vanno rispettate le disposizioni di cui all'art. 21 comma 7 della normativa del Piano Paesaggistico del PTR.

Titolo VII della Parte IV
La città pubblica e sussidiaria (Pds)

La città pubblica e sussidiaria identifica la trama delle attrezzature pubbliche e d'uso pubblico o generale al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, che accolgono un'articolata rete di erogatori pubblici e privati, ivi comprese le attività produttive di prestazioni sussidiarie e di supporto materiale ai residenti, le attrezzature di compensazione e/o sussidiarietà, i corridoi ecologici e il verde connettivo tra lo spazio rurale e l'armatura edificata, garantendo il soddisfacimento dei fabbisogni della popolazione insediata e di quella gravitante sul capoluogo comasco, e conferendo caratteri di elevata qualità e vivibilità allo spazio collettivo.

Art. 66 **Pds – Ambiti disciplinati dal Piano dei servizi**

La classificazione del territorio comunale rappresentata nella Tav. 15 del Piano delle regole (*Carta della conformazione dei suoli insediati*), deve essere sovrapposta agli ambiti la cui disciplina trova sede nella precedente Parte III delle presenti Disposizioni, recante "*Disciplina del Piano dei servizi*", e che vengono identificati con apposito simbolo grafico nella Tav. 6 (*Carta della costruzione della rete dei servizi*).

Titolo VIII della Parte IV
Disciplina delle infrastrutture di viabilità e trasporti

Art. 67 **Generalità**

Le presenti Disposizioni definiscono le caratteristiche geometriche e di traffico, nonché la disciplina d'uso dei diversi tipi di strade; pertanto, esse rappresentano lo strumento che rende operativa la classificazione funzionale delle strade, individuando: *i*) gli standard di riferimento ai quali devono tendere gli interventi di modificazione della rete viaria (permanenti e temporanei); *ii*) le componenti di traffico ammesse e il loro comportamen-

to; *iii*) la tipologia delle misure di regolamentazione e controllo del traffico che possono essere adottate; di conseguenza:

- a) queste regole considerano tutte le categorie di strade urbane, anche nell'eventualità che una d'esse non sia al momento presente all'interno della rete viaria comunale; la definizione delle caratteristiche dei diversi tipi di strade considera quindi tutti gli aspetti di competenza comunale, integrativi delle norme contenute nel nuovo Codice della strada (D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285), nel corrispondente Regolamento di attuazione (Dpr. 16 dicembre 1992, n. 495), nelle Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade (Dm Infrastrutture e trasporti 5 novembre 2001), nelle Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali (Dm Infrastrutture e trasporti 19 aprile 2006), nelle Norme tecniche della Regione Lombardia per la costruzione delle strade (Regolamento regionale 24 aprile 2006, n. 7) e nel Regolamento per la progettazione delle piste ciclabili (Dm Lavori pubblici 30 novembre 1999), ai quali si rimanda espressamente;
- b) gli standard geometrici previsti dalle presenti Disposizioni sono da considerarsi cogenti per le strade di nuova realizzazione e obiettivo da raggiungere per le strade esistenti; in casi puntuali, caratterizzati da vincoli prevalenti (quali la presenza di edifici storici o aree sottoposte a tutela ambientale), è possibile prevedere deroghe motivate; in ogni caso, le Disposizioni nel seguito riportate sono da sottoporre sempre al vaglio della verifica di fattibilità/opportunità applicato a ogni singolo caso, e non sostituiscono pertanto il giudizio tecnico e la responsabilità del progettista;
- c) per quanto concerne le regole sulla progettazione delle strade, non vanno applicate né agli assi stradali inclusi nelle Zone a Traffico Moderato, né alle strade interzonali che attraversano Ambiti storici o dotati di funzioni urbane complesse (vie commerciali o simili)⁹ né, in casi particolari, alle strade di quartiere purché per brevi tratti e a fronte di motivazioni tecniche approfondite;
- d) l'uso obbligatorio delle piste ciclabili è subordinato sia al contesto (riferibile alla tipologia di strada e alla efficacia complessiva della rete ciclabile), sia al rispetto di standard realizzativi adeguati.

Art. 68

Classificazione delle strade

68.1

Ai fini delle presenti Disposizioni, gli assi stradali facenti parte della rete urbana sono classificati come segue: D) strada urbana di scorrimento; E1) strada interquartiere; E2) strada di quartiere; F1) strada interzonale primaria; F2) strada interzonale secondaria; F3) strada interzonale complementare; F4) strada locale.

68.2

In relazione alla classificazione di cui all'art. 2 del D.Lgs. 285/1992, le strade interquartiere sono da intendersi incluse nella classe E (strade di quartiere) e le strade interzonali nella classe F (strade locali).

68.3

La classificazione delle strade ha luogo nel gruppo di Tavv. 12, 13, 14; le strade lì non esplicitamente evidenziate sono da intendersi come locali, mentre quelle esterne al centro abitato, se non incluse nella rete autostradale (classe A) o locale (classi F), sono da intendersi di classe B (extraurbane principali) se a 2 corsie per senso di marcia e con spartitraffico centrale, o di classe C (extraurbane secondarie) se a 1 corsia per senso di marcia e piattaforma minima di m 9,50.

⁹ Il capitolo n. 1 del Dm. 5 novembre 2001 indica espressamente che esse “non considerano particolari categorie di strade urbane, quali ad esempio quelle collocate in zone residenziali, che necessitano di particolari arredi, quali anche i dispositivi per la limitazione della velocità dei veicoli, né quelle locali a destinazione particolare”; l'art. 9, c. 7 delle Norme regionali (Regolamento 24 aprile 2006, n. 7) indica che i criteri per la determinazione dei caratteri funzionali e geometrici per la costruzione di nuovi tronchi viari e per l'ammodernamento e il potenziamento di quelli esistenti “non si applicano alle strade per le quali la velocità di progetto non costituisce parametro progettuale di riferimento”.

Art. 69**Zone residenziali a traffico moderato**

Nelle zone urbane a prevalente destinazione residenziale è ammessa la realizzazione di Zone a Traffico Moderato (ZTM); ai fini della disciplina della circolazione, tutte le strade interne alle ZTM sono da intendersi classificate, laddove non altrimenti specificato, come strade locali (categoria F4).

Art. 70**Caratteristiche geometriche e funzionali delle strade****70.1.**

Le caratteristiche geometriche dei diversi assi stradali rispondono alle prescrizioni di seguito specificate.

- a) strade di scorrimento (categoria D): almeno 2 corsie per senso di marcia a carreggiate separate; intersezioni a livelli sfalsati, semaforizzate con canalizzazioni, o a rotatoria con diametro esterno di 40 ÷ 60 m;
- b) strade interquartiere (categoria E1): almeno una corsia per senso di marcia; intersezioni a raso semaforizzate o con canalizzazioni, o a rotatoria con diametro esterno di 30 ÷ 50 m;
- c) strade di quartiere (categoria E2): almeno una corsia per senso di marcia; intersezioni a raso semaforizzate o a rotatoria con diametro esterno di 24 ÷ 40 m;
- d) strade interzonali primarie (categoria F1): una corsia per senso di marcia; intersezioni a raso con diritto di precedenza, semaforizzate o a rotatoria con diametro esterno di 18 ÷ 30 m;
- e) strade interzonali secondarie (categoria F2): una corsia per senso di marcia;
- f) strade interzonali complementari (categoria F3): una corsia per senso di marcia;
- g) strade locali (categoria F4): nessuna prescrizione, salvo il rispetto del calibro minimo di m 5,50 e la dotazione di adeguate aree di manovra anche per le strade private o vicinali nelle quali si svolga l'accesso del pubblico (cioè in assenza di chiusura).

70.2.

Nelle intersezioni a livelli sfalsati, ammesse lungo le strade di categoria D (strade urbane di scorrimento) ed eccezionalmente (previa specifica verifica della capacità tecnica che ne giustifichi la necessità) lungo quelle di categoria E1 (strade urbane interquartiere), le corsie di accelerazione e decelerazione sono ammesse solo in assenza di traffico ciclistico; esse richiedono pertanto l'esistenza di corsie ciclabili esterne; sono tuttavia ammesse le corsie di accelerazione/decelerazione associate alle fermate del trasporto pubblico di linea.

70.3.

Negli incroci semaforizzati canalizzati la svolta a destra continua e/o con fase separata è ammessa solo se separata da isola spartitraffico che consenta una adeguata protezione ai ciclisti; sono eventualmente ammessi altri specifici trattamenti equivalenti (fasi semaforiche dedicate o simili).

70.4.

Nelle rotatorie di grandi dimensioni (diametro superiore a 40 m) è richiesto un trattamento separato dei percorsi ciclabili.

Art. 71**Fasce di rispetto stradale e ferroviario****71.1.1.**

Ai sensi dell'art. 2, c. 1 del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (nuovo Codice della strada), si definisce strada *“l'area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali”*, e s'intende per confine stradale il *“limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o delle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, anche per le strade private il confine è costituito dal ciglio*

più esterno del fosso di guardia, della cunetta, del marciapiede o della banchina, ove esistenti, o del piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea”, così come definito all’art. 3, punto 10 dello stesso Codice della strada.

71.1.2.

Fuori del centro abitato, nel rispetto di quanto previsto dall’art. 26 del Dpr. 16 dicembre 1992, n. 495 (regolamento d’attuazione del Codice della Strada), le distanze minime dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e negli ampliamenti fronteggianti le strade non possono essere inferiori a m 60 per le autostrade (classe A/B), m 30 per le strade extrurbane secondarie (classe C), m 20 per le strade locali (classe F) e m 10 per le strade vicinali di tipo F; le distanze dal confine stradale, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta di qualsiasi natura o consistenza, sono pari a m 5 per le strade di tipo A e B e m 3 per le strade di di tipo C ed F (vedasi Tavv. 12, 13, 14).

71.1.3.

Dentro il centro abitato le distanze minime dei fabbricati dal ciglio stradale sono quelle previste dall’art. 28 del Dpr. 16 dicembre 1992, n. 495 (regolamento d’attuazione del Codice della Strada) e dall’art. 9 del Dm. 2 aprile 1968, n. 1444, corrispondenti a m 30 per le autostrade (classe A), m 20 per le strade di scorrimento (classe D), m 10 per le strade interquartiere (classe E1) e per le strade di larghezza superiore a m 15,00, m 7,5 per le strade di quartiere (classe E2) e per le strade di larghezza compresa fra m 7,00 e m 15,00, m 5 per le strade interzonali/locali (classi F1, F2, F3 e F4) e per quelle di larghezza inferiore a m 7,00 (vedasi Tavv. 12, 13, 14).

71.1.4.

In corrispondenza delle intersezioni stradali a raso, a tali fasce di rispetto si deve aggiungere l’area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza minima, misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi, sia pari al doppio delle distanze stabilite per le rispettive categorie di strada, e col terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi; le recinzioni di qualsiasi natura e consistenza, costruite nelle aree di visibilità in prossimità di intersezioni debbono essere realizzate secondo accorgimenti tali da garantire una permeabilità visiva non inferiore al 60%.

71.1.5.

La larghezza delle fasce di pertinenza è, di norma, pari a 10 m per le strade urbane di scorrimento (cat. D), a 5 m per tutte le altre strade.

71.1.6.

Le fasce di rispetto stradale non vigono negli “ambiti storici” CT1, CT2, CT3 e possono essere oggetto di deroga nel “tessuto urbano consolidato” CV1¹⁰.

Non sono in nessun caso consentiti interventi edilizi nelle fasce di rispetto che ricadono all’interno della Rete Ecologica.

71.2.

Fasce di rispetto ferroviarie

Concernono la linea internazionale Chiasso/Milano (con le gallerie di Monte Olimpino 1 e 2) e le linee regionali Como/Molteno/Lecco e Como/Saronno/Milano; in particolare:

- a) la costruzione, ricostruzione e ampliamento di qualsivoglia opera, pubblica o privata, in vicinanza di linee ferroviarie è regolata dall’art. 49 del Dpr. 753/1980 che ne vieta l’esecuzione nella fascia di 30 m dalla rotaia più vicina al manufatto, da misurarsi in proiezione orizzontale;

¹⁰ Modifica a seguito di Correzione di Errori Materiali e Rettifiche approvate D.C.C. n. 85 del 08.09.2014

- b) per derogare eccezionalmente a tale limite è obbligatorio acquisire la preventiva autorizzazione della Società concessionaria della linea e del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, nel rispetto delle leggi vigenti in materia.

71.3.1

Le fasce di rispetto delle infrastrutture di trasporto

Assumono la finalità di proteggere le infrastrutture esistenti o previste dal Piano di governo del territorio quali strade, ferrovie, funicolari e tranvie, sono rappresentate nella specifica cartografia e trovano disciplina generale nel precedente art. 68 delle presenti Disposizioni, oltre alle prescrizioni espresse nel seguito.

71.3.2

Fasce di rispetto di altre infrastrutture di trasporto

Lungo i tracciati delle funicolari terrestri su rotaia e delle tramvie, l'art. 51 del Dpr. 753/1980 stabilisce la distanza minima di 6 m dalla più vicina rotaia, all'occorrenza aumentabile di 2 m dal ciglio degli sterri o dal piede dei rilevati e, comunque, in modo tale da rendere libera la visuale per la sicurezza della circolazione nei tratti curvilinei; di conseguenza:

- a) per tali impianti, esistenti o di progetto, nella Tavola 14 (*“Le fasce di rispetto delle infrastrutture di trasporto”*) viene stabilito un arretramento di 10 m dall'asse del tracciato;
- b) le fasce di rispetto e la più generale disciplina della mobilità in CP1 (*“Ambiti strategici di riqualificazione urbana, prevalentemente residenziali”*), CP2 (*“Ambiti strategici di riqualificazione urbana, prevalentemente non residenziali”*), CP/PA (*“Ambiti strategici affiancati dalla redazione di Programma di riassetto urbano”*) di cui ai precedenti artt. 23, 24, 26 delle presenti Disposizioni verranno stabilite in seno al corrispondente strumento attuativo o programmatico.

Art. 72

Vincoli per tipologie stradali

Le funzioni commerciali e urbane debbono rispettare i seguenti vincoli:

- a) nelle strade urbane di scorrimento (cat. D): non ammesse, tranne le aree di servizio esterne alla carreggiata, servite di apposite corsie di accelerazione e decelerazione;
- b) nelle strade interquartiere (cat. E1), di quartiere (cat. E2) e interzonali primarie (cat. F1): è richiesto lo svincolo delle manovre di svolta a sinistra o, in alternativa, la realizzazione di semaforizzazioni canalizzate o di rotonde di diametro esterno compreso fra 35 e 50 m;
- c) nelle strade interzonali secondarie (cat. F2) e complementari (cat. F3): è consentito l'allaccio con incrocio semaforizzato, previa verifica della capacità tecnica e delle condizioni di sicurezza.

Art. 73

Passi carrabili

73.1.

Ai sensi dell'art. 3, c. 1 del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (nuovo Codice della strada), si definisce *“passo carrabile”* ogni accesso a un'area laterale idonea allo stazionamento di uno o più veicoli; i passi carrabili devono essere realizzati ad almeno 12 m dalle intersezioni, garantendo in ogni caso la visibilità da una distanza pari allo spazio di frenata risultante dalla velocità massima consentita nella strada (art. 46, c. 2 Reg. Att.).

73.2.

Lungo le strade di scorrimento (D), interquartiere (E1) e di quartiere (E2), l'apertura di nuovi passi carrai è ammessa soltanto in presenza di strada di servizio o di piazzale esterno alla carreggiata; lungo le strade interzonali primarie (F1) e secondarie (F2), l'apertura di nuovi passi carrabili è subordinata all'arretramento del cancello di ingresso di almeno 4,5 m dal margine esterno della carreggiata; i nuovi passi carrabili, anche se dotati di sistemi di apertura automatica, dovranno comunque presentare larghezza tale da consentire ai

veicoli in entrata e/o in uscita di non impegnare la corsia contromano della carreggiata stradale; laddove il passo carrabile sia destinato a essere utilizzato da autocarri o altri veicoli pesanti, le dimensioni della larghezza e dell'arretramento devono essere aumentate, in modo tale da consentire ai veicoli in entrata e/o in uscita di non impegnare la corsia contromano della carreggiata stradale; lungo le strade interzonali complementari (F3) e locali (F4), caratterizzate da traffico estremamente limitato, l'apertura di nuovi passi carrai è ammessa anche in assenza di arretramento del cancello, applicandosi la deroga di cui all'art. 46, c. 4 Reg. Att., tranne nel caso di passi carrai destinati a essere utilizzati da autocarri o altri veicoli pesanti.

Art. 74
Accessi laterali di insediamenti ad alta affluenza di utenti

L'insediamento di grandi centri commerciali o di altri interventi di rilevante peso insediativo è ammesso lungo le strade di scorrimento (cat. D), interquartiere (cat. E1) e di quartiere (cat. E2); è sconsigliato lungo le strade interzonali primarie (cat. F1) e secondarie (cat. F2); è vietato lungo le strade interzonali complementari (cat. F3) e locali (cat. F4); il rilascio delle concessioni relative a tali insediamenti è sempre subordinato alla presentazione di uno specifico studio d'impatto sulla viabilità; in ogni caso, l'insediamento di grandi centri commerciali o di altri interventi di rilevante peso insediativo deve rispondere alle prescrizioni seguenti:

- a) nelle strade urbane di scorrimento (cat. D): lo sbocco delle strade di servizio alle aree di sosta interne è ammesso solo con corsie di accelerazione e decelerazione rispondenti ai requisiti descritti nelle precedenti Disposizioni sulle *"Caratteristiche geometriche e funzionali delle strade"*, c. 70; dev'essere previsto lo svincolo delle manovre di svolta a sinistra;
- b) nelle strade interquartiere (cat. E1), di quartiere (cat. E2) e interzonali primarie (cat. F1): è richiesto lo svincolo delle manovre di svolta a sinistra o, in alternativa, la realizzazione di semaforizzazioni canalizzate o di rotonde di diametro esterno compreso fra 35 e 50 m.
- c) nelle strade interzonali secondarie (cat. F2) e complementari (cat. F3): è consentito l'allaccio con incrocio semaforizzato, previa verifica della capacità tecnica e delle condizioni di sicurezza.

Art. 75
Limiti di velocità

Il limite di velocità è pari:

- a) di norma, a 30 km/h all'interno delle Zone a Traffico Limitato (ZTL) e nelle zone a Traffico Moderato (ZTM), a 50 km/h su tutte le altre strade; tale limite viene opportunamente ridotto in presenza di situazioni puntuali critiche (restringimenti di carreggiata, intersezioni pericolose, attraversamenti pedonale e simili);
- b) lungo le strade urbane di scorrimento (categoria D) può essere elevato a 70km/h esclusivamente in presenza di pista ciclabile in sede propria;
- c) lungo le strade locali interzonali primarie e secondarie può essere ridotto a 40 km/h, con possibilità di abbassamento a 30km/h in presenza di situazioni puntuali critiche;
- d) lungo le strade locali interzonali complementari e lungo le strade locali, anche se non incluse in Zona a Traffico Moderato, può essere ridotto sino a 30 km/h;
- e) nelle Zone a Traffico Limitato (ZTL) può essere ridotto sino a 10 km/h;
- f) nelle aree pedonali i veicoli ammessi debbono in ogni caso procedere a passo d'uomo.

Art. 76
Dispositivi di moderazione del traffico

- a) Lungo le strade urbane di scorrimento (cat. D.), interquartiere (cat. E1) e di quartiere (cat. E2) non sono di regola ammessi dispositivi di moderazione comportanti lo sfalsamento altrimetrico della carreggiata (dossi, platee o simili);
- b) lungo le strade locali interzonali primarie (cat. F1) i dispositivi di moderazione comportanti lo sfalsamento altrimetrico della carreggiata sono ammessi soltanto in casi eccezionali, sulla base di motivate deroghe circa la velocità minima di progetto;
- c) lungo le strade locali interzonali secondarie (cat. F2) gli interventi di moderazione sono consentiti con velocità minima di progetto pari a 40 km/h, puntualmente riducibili a 30 km/h; possono in particolare

essere utilizzati dossi, intersezioni e attraversamenti pedonali rialzati, restringimenti portati puntualmente anche fino a 2,4 m per corsia, chicanes;

- d) lungo le strade locali interzonali complementari (cat. F3) gli interventi di moderazione sono consentiti come nella precedente lett. c) con velocità minima di progetto di 30 km/h, solo puntualmente e motivamente riducibili a 15 km/h, con restringimenti puntuali sino a 2,15 m per corsia;
- e) lungo le strade locali (cat. F4) gli interventi di moderazione sono consentiti come nella precedente lett. d), con velocità di progetto ridotta a 15 km/h anche su tratti estesi;
- f) la realizzazione di dispositivi di moderazione comportanti sfalsamenti altimici della carreggiata è di norma vietata lungo gli assi percorsi da linee di trasporto pubblico e da mezzi di soccorso.

Art. 77

Mobilità pedonale

- a) Tutte le strade urbane non classificate come strade locali (cat. F 4) debbono essere provviste su almeno un lato di marciapiede o di altra attrezzatura equivalente (percorso pedonale protetto);
- b) la larghezza minima utile del marciapiede è pari a 2,50 m sulle strade urbane di scorrimento (cat. D) e interquartiere (cat. E1), a 2,00 m sulle strade di quartiere (cat. E2) e interzonali primarie (cat. F1), a 1,50 m sulle strade interzonali secondarie (cat. F2) e complementari (cat. F3); la larghezza utile per il transito dei pedoni, al netto dell'ingombro degli eventuali ostacoli o elementi di arredo quali pali, lampioni o simili, non può in nessun caso essere inferiore ad 1,00 m;
- c) le strade extraurbane primarie o secondarie, che assicurano il collegamento tra le frazioni, debbono essere dotate su almeno un lato di marciapiede largo almeno 2,00 m, o di altra attrezzatura equivalente;
- d) in corrispondenza di portici, la larghezza del marciapiede esterno può essere ridotta a 1,00 m; laddove i portici presentino una larghezza adeguata (almeno 2,50 m) il marciapiede esterno può essere omesso;
- e) in tutti i casi in cui non sia tecnicamente possibile realizzare marciapiedi rialzati, la circolazione dei pedoni deve essere garantita mediante appositi spazi delimitati da elementi fisici di protezione, anche di tipo discontinuo; in tali casi va adottato il limite di velocità di 30 km/h;
- f) gli attraversamenti pedonali delle strade urbane di scorrimento (cat. D), interquartiere (cat. E1) e di quartiere (cat. E2) debbono essere dotati di isola salvagente centrale di larghezza minima pari a 1 m, o di altra protezione equivalente;
- g) nelle Zone a Traffico Limitato (ZTL) e nelle strade parcheggio con sosta in mezzogiorno può essere prevista, previa l'introduzione del limite di velocità di 15 km/h, la piena priorità ai movimenti pedonali.

Art. 78

Circolazione delle biciclette

78.1.

La circolazione delle biciclette è ovunque ammessa; l'utilizzo degli assi stradali come itinerari ciclabili deve rispettare le prescrizioni di seguito indicate:

- a) nelle strade urbane di scorrimento (cat. D): in sede propria, eventualmente promiscua con i pedoni;
- b) nelle strade interquartiere (cat. E1): preferibilmente in sede propria;
- c) nelle strade urbane di quartiere (cat. E2) e locali interzonali primarie (cat. F1): piste ciclabili con uso obbligatorio solo se su corsia riservata o in sede propria e realizzate a standard pieno;
- d) nelle strade locali interzonali secondarie (cat. F2) e complementari (cat. F3): su carreggiata o in pista ciclabile con uso non obbligatorio, anche se su corsia riservata o in sede propria e a standard pieno;
- e) nelle strade locali (cat. F4): in carreggiata.

78.2.

La percorrenza ciclabile contromano in carreggiata non è ammessa sulle strade di categoria D, E1, E2, F1, F2; sulle strade locali interzonali complementari (cat. F3) è ammessa solo su corsia riservata; se con limite a 30 km/h, e dove ragionevolmente possibile, anche solo con segnaletica verticale; sulle strade locali (cat. F4)

è in genere sempre ammessa, contestualmente a interventi di moderazione del traffico, anche solo con segnaletica verticale.

78.3.

Nelle Zone a Traffico Limitato (ZTL) può essere prevista, previa introduzione del limite di velocità di 15 km/h, la piena priorità ai movimenti ciclabili; nelle zone pedonali il transito delle biciclette è generalmente consentito a passo d'uomo.

Art. 79

Disciplina della sosta

79.1.

La sosta veicolare è regolamentata come di seguito indicato:

- a) nelle strade di scorrimento (cat. D): non ammessa;
- b) nelle strade interquartiere (cat. E1) e di quartiere (cat. E2): ammessa, purché in linea o a pettine (45°) con corsia di servizio di 3,5 m; non ammessa la sosta a 90°; in presenza di trasporto pubblico di linea, la sosta dev'essere organizzata in golfi;
- c) nelle strade locali interzonalì primarie (cat. F1) e secondarie (cat. F2): ammessa, purché in linea o a pettine (45°); in assenza di corsie di servizio come da categoria precedente, con golfi di protezione delle intersezioni; non ammessa la sosta a 90°;
- d) nelle strade locali interzonalì complementari (cat. F3): ammessa, senza corsia di servizio, anche a 90°;
- e) nelle strade locali (cat. F4): ammessa.

79.2.

Lungo le strade urbane di scorrimento (cat. D) le aree di sosta separate dalla carreggiata debbono essere connesse tramite strade di servizio dotate di corsie di accelerazione e decelerazione, rispondenti ai requisiti di cui alle precedenti Disposizioni sulle *“Caratteristiche geometriche e funzionali delle strade”*, c. 70

79.3.

Lungo le strade interzonalì complementari (cat. F3) e locali (cat. F4) è ammessa la realizzazione di *“strade parcheggio”*, con sosta anche in mezzeria.

79.4.

La sosta dei veicoli commerciali a tre o più assi, degli autotreni, degli autoarticolati, dei rimorchi isolati e degli autobus è consentita, di norma, esclusivamente in corrispondenza dei parcheggi collocati lungo le strade di scorrimento (cat. D), interquartiere (cat. E1) e di quartiere (cat. E2); tali limitazioni non si applicano nelle zone industriali.

Art. 80

Trasporto pubblico di linea

Il trasporto pubblico di linea su gomma è ammesso sulla rete alle seguenti condizioni:

- a) nelle strade urbane di scorrimento (cat. D): ammesso solo in presenza di fermate esterne, connesse alla carreggiata da corsie di accelerazione e decelerazione;
- b) nelle strade interquartiere (cat. E1): ammesso con possibilità di corsia riservata; fermate eventualmente organizzate con piazzola rientrante;
- c) nelle strade di quartiere (cat. E2) e locali interzonalì primarie (cat. F1): ammesso con possibilità di corsia riservata e fermate lungo strada; è ammessa in particolare la possibilità di impedire con mezzi fisici il sorpasso dell'autobus alla fermata;
- d) nelle strade locali interzonalì secondarie (cat. F2) e complementari (cat. F3): ammesso, anche con fermate non attrezzate;
- e) nelle strade locali (cat. F4): sconsigliato, ma non vietato; nel caso, con fermate non attrezzate.

Art. 81**Occupazioni permanenti di suolo pubblico**

1. L'occupazione permanente di marciapiedi da parte dei chioschi, edicole od altre installazioni fisse è ammessa, in adiacenza ai fabbricati, sino ad un ingombro massimo tale da lasciare libera una zona per la circolazione pedonale, larga almeno 2,00 m.
2. L'occupazione permanente non può comunque ricadere all'interno dei triangoli di visibilità delle intersezioni.

Art. 82**Occupazioni di suolo pubblico**

- a) Ai fini delle presenti Disposizioni, la collocazione di cantieri edili sulla carreggiata stradale è comunque assimilata all'occupazione temporanea di suolo pubblico;
- b) le occupazioni temporanee della totalità della sede stradale sono vietate lungo le strade di scorrimento (cat. D); possono essere autorizzate lungo le altre strade, a condizione che vengano predisposti accettabili itinerari alternativi per il traffico automobilistico e pedonale;
- c) le occupazioni temporanee di una parte delle sede stradale sono generalmente vietate lungo le strade di scorrimento (cat. D) mentre possono essere autorizzate lungo le altre strade, a condizione che la larghezza del marciapiede sia tale da assicurare comunque uno spazio non inferiore ai 1,20 m per la mobilità dei pedoni su almeno un lato;
- d) le fiere, i mercati settimanali e le giostre stagionali vanno localizzate in aree esterne alla carreggiata stradale ovvero, previa verifica del rispetto dei vincoli di itinerario e di traffico, lungo le strade interzonali (cat. F1, F2, F3) o locali (cat. F4);
- e) in tutti i casi in cui si renda necessaria l'occupazione temporanea di tutta o d'una parte della sede stradale, deve essere prevista una idonea segnaletica ex artt. 30 e 31 del Regolamento di Attuazione.

Art. 83**Pubblicità stradale****83.1.**

Ai fini delle presenti Disposizioni, la pubblicità stradale include le insegne di esercizio, le preinsegne, i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari definiti a norma dell'art. 47 Reg. Att. del Codice della Strada; in particolare:

- a) le preinsegne pubblicitarie sono ammesse, previa autorizzazione, entro una distanza massima di 2 km dalla sede dell'impresa pubblicizzata;
- b) nell'ambito e in prossimità dei luoghi sottoposti a vincoli di tutela di bellezze naturali, paesaggistiche e ambientali non può essere autorizzato il collocamento di cartelli o altri mezzi pubblicitari se non con il previo consenso ex art. 14 della legge 29 giugno 1939, n. 1497;
- c) è vietata l'installazione di impianti pubblicitari su aree a verde pubblico;
- d) è vietato utilizzare pali dell'illuminazione e impianti della segnaletica stradale o strutture provvisorie per l'apposizione di impianti pubblicitari di carattere temporaneo o permanente;
- e) i mezzi pubblicitari devono essere tali da mantenere una luce libera non inferiore a 2,20 m di altezza per il transito dei pedoni.

83.2.

Il posizionamento dei cartelli e degli altri mezzi pubblicitari è comunque vietato nelle situazioni seguenti:

- a) sulle corsie esterne alle carreggiate, sulle cunette e sulle pertinenze di esercizio delle strade che risultino comprese tra carreggiate contigue;
- b) in corrispondenza delle intersezioni;

- c) lungo le curve e su tutta l'area compresa tra la curva stessa e la corda tracciata tra i due punti di tangenza;
- d) in corrispondenza dei raccordi verticali concavi e convessi, segnalati o meno;
- e) sui ponti, sui cavalcavia e sui sottopassi, nonché sulle rispettive rampe
- f) sui parapetti stradali, sulle barriere di sicurezza e sugli altri dispositivi laterali di protezione e di segnalamento.

83.3.

Le installazioni pubblicitarie devono essere collocate sul marciapiede, a non meno di 1 m dal limite esterno della carreggiata lungo le strade urbane di scorrimento (cat. D), interquartiere (cat. E1) e di quartiere (cat. E2), e a non meno di 0,50 m dal limite esterno della carreggiata lungo le strade interzonali (cat. F1, F2, F3) e locali (cat. F4); in ogni caso, va mantenuto libero uno spazio per la circolazione pedonale di larghezza non inferiore ad 1,50 m; inoltre, il posizionamento dei cartelli e degli altri mezzi pubblicitari deve rispettare le seguenti distanze minime:

- a) 50 m, lungo le strade urbane di scorrimento (cat. D), interquartiere (cat. E1) e di quartiere (cat. E2), prima dei segnali stradali di pericolo e di prescrizione, degli impianti semaforici e delle intersezioni;
- b) 30 m, lungo le strade interzonali (cat. F1, F2, F3) e locali (cat. F4), prima dei segnali stradali di pericolo e di prescrizione, degli impianti semaforici e delle intersezioni;
- c) 25 m, dagli altri cartelli e mezzi pubblicitari, dai segnali di indicazione e dopo i segnali stradali di pericolo e di prescrizione, gli impianti semaforici e le intersezioni;
- d) 100 m dagli imbocchi delle gallerie.

83.4.

Per quanto attiene ai caratteri dei cartelli e dei mezzi pubblicitari luminosi, si applicano i cc. 1, 2 e 3 dell'art. 50 Reg. Att. Codice della strada.

83.5.

La pubblicità fonica è vietata lungo le strade locali (cat. F4) e nelle Zone Residenziali a Traffico Moderato; sulle restanti strade è consentita, previa autorizzazione, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:30 alle ore 18:30 di tutti i giorni feriali.

Art. 84

Lavori di manutenzione stradale

- a) I lavori di manutenzione della sede stradale devono essere preventivamente autorizzati dall'ufficio competente previa verifica della compatibilità della mobilità dell'area e dell'esistenza di misure alternative per la circolazione;
- b) il deposito delle attrezzature e dei materiali va ricavato all'interno della zona di cantiere, utilizzando in primo luogo gli spazi destinati alla sosta e in via subordinata la carreggiata e il marciapiede;
- c) per la circolazione a margine delle zone di cantiere, lungo le strade di scorrimento (cat. D), interquartiere (cat. E1) e di quartiere (cat. E2) va assicurata una larghezza minima pari a 5,50 m se a doppio senso di marcia, a 3,00 se a senso unico di marcia; sulle altre strade tali valori possono essere ridotti sino a 4,50 m (previa istituzione del senso unico alternato) e a 2,75 m;
- d) per quanto attiene alla mobilità pedonale, va garantito il mantenimento dei collegamenti su almeno un lato della carreggiata; eventuali camminamenti temporanei devono avere una larghezza minima di 1,20 m e non presentare ostacoli tali da pregiudicare la mobilità dei portatori di handicap;
- e) l'attivazione del cantiere stradale va preceduta, per almeno 2 giorni feriali consecutivi, dall'apposizione di adeguata segnaletica in grado d'informare gli utenti sull'estensione del cantiere, la tipologia e finalità dei lavori previsti, la data d'inizio e fine dei lavori.

Abaco delle principali prescrizioni per categoria di strada

<i>Tipo di strada</i>	<i>Caratteristiche geometriche e limiti di velocità</i>	<i>Regolazione della sosta e circolazione bus</i>	<i>Funzioni ammissibili</i>	<i>Accessi laterali di insediamenti ad alta affluenza di utenti</i>
<i>Urbana di scorrimento (cat. D)</i>	Almeno 2 corsie per senso di marcia a carreggiate separate; Intersezioni a livelli sfalsati (*), semaforizzate con canalizzazioni (***) o a rotatoria con diametro esterno di 40+60 m; Limite di velocità a 50 km/h, elevabile a 70 solo in presenza di corsia ciclabile protetta.	Sosta non ammessa; Fermate bus solo esterne, con corsie di accelerazione e decelerazione.	Nessuna attività temporanea o permanente di vendita, ad eccezione di aree di servizio se esterne alla carreggiata e servite da apposite corsie di accelerazione e decelerazione (*)	È ammesso lo sbocco delle strade di servizio alle aree di sosta interne, mediante corsia di accelerazione e decelerazione (*). I grandi centri commerciali o gli interventi di rilevante peso urbanistico devono accedere esclusivamente attraverso svincoli a due livelli; è in ogni caso richiesto uno specifico studio di impatto sulla viabilità.
<i>Interquartiere (cat. E1)</i>	Almeno una corsia per senso di marcia; Intersezioni a raso semaforizzate con canalizzazioni (***) o a rotatoria con diametro esterno dai 30 ai 50 m; Limite di velocità a 50 km/h.	Ammissibile purché con corsia di servizio di 3,5 m per sosta in linea ed a 45°. Non ammessa la sosta a 90°. Fermate bus organizzate con piazzola rientrante; possibilità di corsia riservata.	Per le aree di servizio, come categoria precedente (ma senza corsia di accelerazione e decelerazione); Altre attività consentite solo in presenza di spazi di sosta adeguati	I grandi centri commerciali o gli interventi di rilevante peso insediativo devono accedere esclusivamente attraverso svincoli a due livelli (*) o rotatorie di diametro esterno compreso tra i 60 e i 40 m; è in ogni caso richiesto uno specifico studio di impatto sulla viabilità.
<i>Di quartiere (cat. E2)</i>	Almeno una corsia per senso di marcia; Intersezioni a raso semaforizzate o a rotatoria con diametro esterno di 27+40 m; Sono ammessi interventi di moderazione purché non penalizzanti la capacità tecnica della strada e con velocità minima di progetto di 40 km/h.	Ammissibile in appositi spazi esterni alla carreggiata. Fermate bus lungo strada o corsia riservata; se è ammessa la sosta, organizzata con golfo uscente.	Consentite, nel rispetto del Codice della strada vigente (luce libera sul marciapiede di almeno 2 m).	Come categoria precedente, con diametro minimo delle eventuali rotatorie di 35 m.

<i>Tipo di strada</i>	<i>Caratteristiche geometriche e limiti di velocità</i>	<i>Regolazione della sosta e circolazione bus</i>	<i>Funzioni ammissibili</i>	<i>Accessi laterali di insediamenti ad alta affluenza di utenti</i>
<i>Interzonali primarie (cat. F1)</i>	Una corsia per senso di marcia; intersezioni a raso con diritto di precedenza semaforizzate o a rotatoria con diametro esterno di 18 + 30 m; interventi di moderazione come da categoria precedente, con eventuali motivate deroghe circa la velocità minima di progetto degli interventi di moderazione; eventuali restringimenti di corsia non inferiori a 2,75 m; sono esclusi dossi ed incroci e attraversamenti rialzati, salvo motivate eccezioni.	Ammessa; se senza corsia di servizio come da categoria precedente, con golfi di protezione delle intersezioni e disposta solo in linea o a 45°. Fermate bus come categoria precedente.	Come categoria precedente	Come categoria precedente
<i>Interzonali secondarie (cat. F2)</i>	Una corsia per senso di marcia. Interventi di moderazione consentiti, con velocità minima di progetto di 40 km/h puntualmente riducibile a 30 km/h; possono in particolare comprendere dossi, intersezioni ed attraversamenti pedonali rialzati, restringimenti portati puntualmente anche fino a 2,4 m per corsia, chicanes.	Ammessa, come categoria precedente. Fermate bus o come categoria precedente o non attrezzate.	Come categoria precedente	Consentiti, anche semaforizzati, previa verifica della capacità tecnica e delle condizioni di sicurezza.
<i>Interzonali complementari (cat. F3)</i>	Una corsia per senso di marcia. Interventi di moderazione consentiti come sopra, con velocità minima di progetto di 30km/h, solo puntualmente e motivatamente riducibile a 15 km/h.	Ammessa, senza corsia di servizio, anche a 90°, fermate bus o come categoria precedente o non attrezzate.	Come categoria precedente	Sconsigliata.

<i>Tipo di strada</i>	<i>Caratteristiche geometriche e limiti di velocità</i>	<i>Regolazione della sosta e circolazione bus</i>	<i>Funzioni ammissibili</i>	<i>Accessi laterali di insediamenti ad alta affluenza di utenti</i>
<i>Locali (cat. F4)</i>	Interventi come sopra, con riduzioni a 15 km/h anche su tratti estesi. Può essere adottato come intervento di moderazione il dispositivo di senso unico alternato. Limite di velocità a 30 km/h nelle zone residenziali (art. 135 Regolamento Attuazione Codice della strada) e nelle “strade parcheggio” con sosta in mezzeria; di 15 km/h dove è prevista la piena priorità ai movimenti ciclabili e pedonali.	Ammessa, senza corsia di servizio, anche a 90° e anche ricavata in mezzeria (“strade parcheggio”). Fermate bus non attrezzate.	Come categoria precedente	Non ammessa

Note

(*) Le corsie di accelerazione e decelerazione sono ammesse solo in assenza di traffico ciclistico e, quindi, richiedono l'esistenza di corsie ciclabili esterne; sono escluse le corsie di accelerazione/decelerazione eventualmente associate alle fermate bus.

(**) Negli incroci semaforizzati canalizzati la svolta a destra continua e/o con fase separata è ammessa solo se protetta da isola partitrafico che consenta una adeguata protezione ai ciclisti non in svolta.



Titolo IX
Disciplina delle attività commerciali

Art. 85**Ambito di applicazione e definizioni****85.1.**

Le presenti Disposizioni assumono validità su ogni area e immobile o sua parte dove il Piano di governo del territorio comunale ammetta la localizzazione di funzioni commerciali di cui ai raggruppamenti funzionali articolati nel precedente c. 12.2.; in particolare:

- a) le funzioni commerciali sono classificate in relazione alla loro superficie di vendita (SV), con riferimento alle differenti tipologie distributive identificate nell'art. 4 del D.Lgs. 114/1998 e smi; le grandi e medie strutture di vendita, organizzate in forma unitaria, trovano classificazione nel par. 4.2 della Dgrl. 4 luglio 2007, n. VIII/5054 e smi; il procedimento sotteso all'apertura, trasferimento e ampliamento delle grandi strutture di vendita è regolamentato dall'art. 9 del D.Lgs. 114/1998 e dall'art. 6 della Lr. 6/2010; quanto alle medie strutture di vendita, l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento sono soggetti alle procedure ex art. 8 del D.Lgs. 144/1998 e alle previsioni ex Dgrl. 5 dicembre 2007, n. VIII/6024 e smi;
- b) la SV di un esercizio commerciale è rappresentata dall'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, esclusa la superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi ancorché coperte, con i corrispondenti corselli di manovra);
- c) la SV dei nuovi esercizi commerciali, finalizzati alla sola vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (quali i mobilifici, le concessionarie di veicoli a motore, le rivendite di legnami, materiali per l'edilizia e tipologie simili), è computata in rapporto al parametro di 1/8 della intera SIp disponibile, ai sensi del paragrafo 2 c. 5 Dgrl. 4 luglio 2007, n. VIII/5054 come nel precedente c. 10.4 delle presenti Disposizioni; in tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle qui individuate, salvo che vengano richieste e ottenute le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.Lgs. 114/1998 per l'intera ed effettiva superficie di vendita;
- d) Nel caso di esercizio promiscuo nello stesso locale dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio, l'intera superficie di vendita è presa in considerazione ai fini dell'applicazione di entrambe le discipline per le due tipologie di attività.

85.2.

L'attività di commercio al dettaglio va esercitata con specifico riferimento a uno o ad ambedue i seguenti settori merceologici: *i*) alimentare; *ii*) non alimentare.

Nel caso di superficie di vendita alimentare e non alimentare, ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono considerate non alimentari le attività in cui la quota di superficie di vendita destinata al settore alimentare non superi il 20% della superficie di vendita complessiva.

85.3.

Vengono individuate le seguenti tipologie delle attività di commercio al dettaglio:

<i>Tipologia</i>	<i>Sigla</i>	<i>Superficie di vendita (mq)</i>
Esercizio di vicinato	VIC	≤ 250
Media struttura di vendita	MS 1	> 250 ≤ 400
	MS 2	> 400 ≤ 600
	MS 3	> 600 ≤ 800
	MS 4	> 800 ≤ 1.200
	MS 5	> 1.200 ≤ 1.500
	MS 6	> 1.500 ≤ 2.500
Grande struttura di vendita	GS	> 2.500
Strutture di vendita organizzate in	CC	Media o grande struttura di vendita nella quale due o

<p>forma unitaria (centro commerciale tradizionale, multifunzionale, Factory Outlet Centre; parco commerciale)</p>		<p>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 ad 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.</p> <p>Alla tipologia CC sono riconducibili:</p> <p>a) il centro commerciale, costituito da una media o da una grande superficie che si caratterizza, in tutto o in parte, per l’unicità della struttura o dell’insediamento commerciale, per la destinazione specifica o prevalente della struttura, per gli spazi di servizio gestiti unitariamente e per le infrastrutture comuni; il “<i>centro commerciale</i>” può configurarsi altresì come:</p> <p>a.1) il centro commerciale tradizionale, inteso quale complesso commerciale costituito dall’aggregazione, nella stessa area, di più edifici, anche contigui e collegati funzionalmente da percorsi pedonali, su suolo privato, con accessibilità a un insieme di esercizi commerciali e con servizi comuni fruibili dall’intero complesso;</p> <p>a.2) il centro commerciale multifunzionale, inteso quale complesso, con i caratteri di cui sopra, concepito e organizzato per svolgere una molteplicità di funzioni (culturali, d’intrattenimento, di svago, di spettacolo, di benessere o di divertimento), complementari alla funzione commerciale;</p> <p>a.3) il Factory Outlet Centre, costituito da una media o da una grande superficie, localizzata in luogo diverso da quello di produzione e in cui più aziende produttrici, direttamente o indirettamente, effettuano la vendita di prodotti appartenenti al settore merceologico non alimentare al fine di esitare prevalentemente prodotti invenduti, di fine serie, fallati, collezioni di anni precedenti e prodotti campionari;</p> <p>b) il parco commerciale, inteso quale complesso di commercio costituito dall’aggregazione, in aree contigue, di almeno due medie o grandi strutture di vendita, localizzate anche sul medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune.</p>
<p>Centri commerciali naturali</p>	<p>CN</p>	<p>Fatto salvo quanto sopra disposto, non è considerato «struttura di vendita organizzata in forma unitaria» (CC) l’insieme degli esercizi e delle altre attività di servizio affacciate su vie e piazze pubbliche, che si caratterizzano invece come «centri commerciali naturali» (CN) compresi i mercati su aree pubbliche.</p>

85.4.

Nelle aree o negli immobili dove sia consentito l'insediamento di tipologie commerciali, sono sempre ammessi Esercizi di vicinato (VIC).

85.5

Dove è ammessa una classe dimensionale, sono sempre ammesse la classi dimensionali inferiori.

Art. 86**Correlazione dei procedimenti**

Il procedimento di autorizzazione all'apertura e alla modificazione di medie strutture di vendita con realizzazione di opere edilizie deve essere contestuale al procedimento edilizio di cui agli artt. 38 e 42 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Art. 87**Insediamento di attività commerciali****87.1.**

Nel rispetto delle regole insediative espresse per gli ambiti corrispondenti:

- a) gli esercizi di vicinato (VIC) sono consentiti in presenza della destinazione principale C e, come corrispondente destinazione d'uso complementare, in presenza delle categorie R, I, A, AS, T di cui al precedente c. 12.2. delle presenti Disposizioni;
- b) laddove sia ammessa la funzione commerciale di cui al precedente c. 12.2. delle presenti disposizioni, è consentito insediare medie strutture di vendita compatibilmente con quanto segue:

Nucleo	Sigla	Sup. vendita	Settore	Note
Città murata e Borghi storici	MS 2	Fino a 600 mq.	alimentare	
	MS 3	Fino a 800 mq.	non alimentare	
Convalle	MS 2	Fino a 600 mq.	alim. e non al.	Solo in ambiti di trasformazione e ambiti di riqualificazione
	MS 4	Fino a 1.200 mq.	alim. e non al.	
Extra Convalle	MS 1	Fino a 400 mq.	alim. e non al.	Limite valido in nuclei storici e centri storici suburbani
	MS 5	Fino a 1.500 mq.	alim. e non al.	Esclusi nuclei storici e centri storici suburbani

- c) non sono insediabili nuove grandi strutture di vendita (GS) fuori dagli ambiti che le contemplino espressamente;

- d) gli ampliamenti della superficie di vendita sono consentiti, nel rispetto delle indicazioni contenute nella successiva tabella:

Nucleo	Ampliamenti ammessi
Città murata e Borghi storici	Sempre, entro il limite di cui alla tabella del precedente c. 87.1 lettera b) e c
Convalle	Sempre, entro il limite di cui alla tabella del precedente c. 87.1 lettera b) e c Nel caso di strutture esistenti alla data di adozione del PGT nel limite massimo del + 30% della superficie di vendita autorizzata, comunque entro il limite massimo di 2.500 mq.
Extra Convalle	Sempre, entro il limite di cui alla tabella del precedente c. 87.1 lettera b) e c Nei nuclei storici e nei centri storici suburbani, nel caso di strutture esistenti alla data di adozione del PGT nel limite massimo del + 30% della superficie di vendita autorizzata, comunque entro il limite massimo di 800 mq.
	Fuori dai nuclei storici e dai centri storici suburbani, nel caso di strutture esistenti alla data di adozione del PGT nel limite massimo del + 30% della superficie di vendita autorizzata, comunque entro il limite massimo di 2.500 mq.

- e) gli ampliamenti delle grandi strutture di vendita sono sempre ammessi, a fronte di valutazioni relative alla compatibilità commerciale, urbanistico-territoriale (anche per gli aspetti relativi alla mobilità) e ambientale;
- f) l'insediamento e l'ampliamento di funzioni commerciali deve, in ogni modo, rispettare la disciplina di ambito espressa dalle presenti Disposizioni, nonché la dotazione delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico e generale di cui al successivo art. 89;
- g) l'insediamento delle funzioni commerciali con dimensione superiore all'esercizio di vicinato (VIC) è subordinato all'ottenimento di un titolo autorizzativo convenzionato ex lett. a), art. 7 delle presenti Disposizioni, finalizzato all'individuazione delle attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico e generale, nonché delle soluzioni viabilistiche che ne minimizzino l'impatto sulla rete viaria esistente.

87.2.

Le funzioni commerciali, operanti alla data d'adozione del presente Piano di governo del territorio, vengono confermate nella loro effettiva consistenza.

Art. 88

Compatibilità viabilistica e ambientale

La compatibilità viabilistica e ambientale degli insediamenti commerciali è garantita dal rispetto della presente disciplina:

- a) in caso di realizzazione di interventi destinati a ospitare attività con superficie di vendita maggiore di mq 250, è necessario garantire l'accesso e l'uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico,

- diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività, intralci la circolazione; a tal fine, se necessarie o, comunque, ritenute utili dall'Amministrazione comunale, dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree comprese nel comparto d'intervento;
- b) costituisce condizione imprescindibile, per ammettere l'insediamento delle medie strutture di vendita (MS), la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente;
 - c) gli spazi da destinare a parcheggio degli insediamenti commerciali possono interessare anche le fasce di rispetto stradale di cui al precedente art. 71 delle presenti Disposizioni, purché ciò abbia luogo in termini aggiuntivi rispetto alla dotazione minima, qualora l'Amministrazione comunale lo reputi utile ai fini del perseguimento dell'interesse pubblico, e purché ne venga previsto l'adeguato arredo;
 - d) a corredo delle istanze per l'ottenimento dei titoli edilizi abilitativi degli interventi commerciali, vanno allegati i progetti delle opere infrastrutturali e degli impianti connessi, onde garantire un'istruttoria complessiva dell'interesse dell'intervento;
 - e) le nuove attività commerciali di vicinato (VIC) e le medie strutture di vendita (MS) possono venire localizzate nella *Città storica, da tramandare* (CT), di cui al Titolo III della Disciplina del Piano delle regole, solamente a condizione che gli interventi non alterino gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di attenzione, e purché il riattamento funzionale delle unità edilizie esistenti rispetti integralmente l'intero complesso delle pertinenti Disposizioni del Piano di governo del territorio;
 - f) relativamente all'espletamento delle procedure di Valutazione d'impatto ambientale o di verifica di assoggettabilità a Valutazione d'impatto ambientale degli esercizi commerciali, trovano applicazione le disposizioni di cui alla Lr. 5/2010 (recante "*Norme in materia di valutazione di impatto ambientale*") e, in particolare, le previsioni di cui all'Allegato B, punto 7, lett. b2, b3 e b4 della Lr. 5/2010.

Art. 89

Dotazione di attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico e generale

89.1.1.

Per le attività commerciali diverse da quelle di vicinato (VIC), anche se non comprese in comparti soggetti a pianificazione attuativa o a titolo autorizzativo convenzionato ex lett. a), art. 7 delle presenti Disposizioni, sono prescritte le dotazioni di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico e generale successivamente disciplinate.

89.1.2.

Nel caso della vendita di merci ingombranti di cui al precedente c. 85.1., lett. c), la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico e generale è sempre pari alla misura del 100% della SIp indipendentemente dalla tipologia di appartenenza, di cui almeno la metà va destinata a parcheggio.

89.2.

Riguardo alle medie strutture di vendita (MS):

- a) la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale è stabilita nella misura del 100% della SIp, di cui almeno la metà va destinata a parcheggio¹¹;
- b) il reperimento delle aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico e generale, ivi compresa la dotazione di parcheggi pubblici o d'uso pubblico, va assicurato in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale o poste a un'adeguata distanza pedonale, laddove ciò venga ritenuto funzionale dal Comune per il perseguimento dell'interesse pubblico;
- c) l'ampliamento delle medie strutture di vendita esistenti alla data d'adozione del presente Pgt, ancorché conseguente ad accorpamento di attività già autorizzate e attive nel Comune, sarà consentito solo a con-

¹¹ Modifica a seguito di Correzione di Errori Materiali e Rettifiche approvate D.C.C. n. 85 del 08.09.2014

dizione che venga dimostrata la conformità alle presenti Disposizioni per dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di parcheggi in rapporto all'intera superficie commerciale, risultante a seguito dell'ampliamento.

89.3.

Riguardo alle grandi strutture di vendita (GS):

- a) la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico e generale è quella prevista dall'art. 150, c. 5 della Lr. 6/2010, ed è rapportata al parametro del 200% della correlata Slp commerciale, di cui almeno la metà da destinarsi a parcheggi pubblici o d'uso pubblico;
- b) il reperimento delle aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico e generale, ivi compresa la dotazione di parcheggi pubblici o d'uso pubblico, va assicurato in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale e non può in nessun caso essere oggetto di monetizzazione;
- c) il fabbisogno di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico e generale, di cui alla precedente lett. a), corrispondente agli ampliamenti delle grandi strutture di vendita, va calcolato con riferimento alla intera Slp commerciale, così come derivante dalla sommatoria della Slp preesistente e di quella oggetto di ampliamento.

89.4.

Relativamente alle aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico e generale:

- a) ove venga dimostrata l'impossibilità tecnica di assicurarne il soddisfacimento in sito, può essere autorizzata la loro monetizzazione¹²; in ogni modo, a fronte di una dimostrata impossibilità del soddisfacimento in sito, è possibile recuperare le aree anche all'esterno degli ambiti del tessuto urbano consolidato CV e CT, purchè poste ad un'adeguata distanza pedonale dalle strutture commerciali.
- b) di norma, la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico e generale si reputa assolta mediante il corrispondente asservimento all'uso pubblico, gratuito e perpetuo, con obbligo manutentivo a carico dei proprietari tramite convenzione o atto unilaterale d'obbligo, opportunamente registrati e trascritti;
- c) se l'Amministrazione comunale lo reputa utile ai fini dell'interesse pubblico, in luogo dell'asservimento delle aree può chiederne, in tutto o in parte, la cessione gratuita con spese a carico dei proprietari;
- d) i costi per sistemare le aree e per realizzare i parcheggi asserviti all'uso pubblico possono in ogni caso formare oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione dovuti per l'intervento cui afferiscono.

89.5.

È fatto salvo il diritto degli operatori commerciali in attività alla data di adozione del Piano di governo del territorio o dei loro aventi causa per subingresso per atto tra vivi o *mortis causa*, di proseguire l'attività commerciale in assenza di modifiche urbanistiche ai locali sede dell'attività.

¹² Modifica a seguito di Correzione di Errori Materiali e Rettifiche approvate D.C.C. n. 85 del 08.09.2014

Titolo X
Disciplina della fattibilità geologica

Capo I
Generalità

Art. 90

Strumenti d'uso

90.1.

La Tav. 10 - *Carta di Fattibilità Geologica* del Piano delle regole (da qui in poi PdR), unitamente alle presenti Disposizioni, costituisce lo strumento normativo in materia di prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici derivante dallo Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica del territorio comunale.

La suddetta Tavola 10 e le Disposizioni suddividono il territorio comunale in ambiti omogenei in funzione dei fattori di pericolosità/vulnerabilità presenti sul territorio riconosciuti attraverso lo Studio della componente geologica.

A ciascuno di tali fattori è stata attribuita una Classe di fattibilità geologica secondo le indicazioni della DGR 8/7374 del 28/05/2008.

Gli elaborati dello Studio della componente geologica, che illustrano i fattori di pericolosità/vulnerabilità, risultano pertanto propedeutici ed esplicativi delle indicazioni normative contenute nella Tavola 10 - *Carta di Fattibilità Geologica* e nelle relative Disposizioni.

In particolare si fa riferimento:

- alla Tavola 9 - *Sintesi Geologica* del PdR per l'identificazione degli elementi di pericolosità/vulnerabilità riconosciuti
- alla Tavola 8 - *Vincoli* del PdR per l'individuazione areale dei vincoli di natura geologica presenti sul territorio
- alle Tavole e ai Capitoli della parte analitica dello Studio: Tavole da 9 a 14 del Documento di Piano (d'ora in poi DdP); Parte VI del Volume 2 del DdP e Allegati testuali alla componente geologica, per eventuali approfondimenti in merito alla descrizione degli elementi di pericolosità/vulnerabilità individuati, della variabilità areale degli stessi, dei trend storici di alcuni parametri, del grado di incertezza nella definizione degli stessi, delle fonti consultabili o reperibili per dati puntuali.

Inoltre la Tavola 10 - *Carta di Fattibilità Geologica* riporta, come previsto dalla normativa regionale, i limiti delle unità di *Pericolosità Sismica Locale*, per la cui definizione e descrizione si rimanda al capitolo e all'elaborato cartografico (Capitolo relativo e Tavola 14 del DdP) inseriti nella parte di analisi dello Studio.

90.2.

Le Disposizioni Geologiche di Piano riportano la normativa d'uso della carta di Fattibilità geologica e il richiamo, quando opportuno, alla normativa generale di carattere geologico vigente sul territorio.

In particolare vengono riportate, per ciascuna delle sottoclassi di fattibilità geologica individuate nella Tavola 10 - *Carta di Fattibilità Geologica*, indicazioni in merito alle indagini di approfondimento da effettuarsi prima degli interventi urbanistici e di ogni trasformazione d'uso, con riferimento alla situazione individuata per la sottoclasse specifica, considerando sia il fenomeno che la caratterizza dal punto di vista della vulnerabilità/pericolosità, sia le altre situazioni che non concorrono alla definizione della sottoclasse, ma che sono comunque presenti nell'area.

Vengono inoltre fornite indicazioni in merito alle opere di mitigazione del rischio da realizzarsi e alle prescrizioni tecniche relative ai diversi tipi di interventi.

Art. 91**Costruzione e lettura della carta**

La Tavola 10 - *Carta di Fattibilità Geologica* è costruita a partire dagli strati vettoriali predisposti per la cartografia analitica visionabile nel DdP.

I limiti dei poligoni corrispondono a quelli individuati in fase di analisi; solo in alcuni casi, per rendere più leggibile la carta e per contenere il numero di casi possibili dovuti all'incrocio dei poligoni originari, sono stati modificati alcuni limiti, scegliendo quelli legati alla presenza di fattori di più incerta definizione areale e portandoli a coincidere con i limiti definiti da altri fattori.

L'interazione geometrica tra le aree rappresentative dei fattori di rischio riconosciuti ha portato alla suddivisione del territorio in "classi di fattibilità geologica", determinate dal valore della classe più restrittiva tra tutte quelle assegnate ai fattori di rischio compresenti nella stessa area. Il fattore che determina la classe di rischio viene specificato nella Sottoclasse, identificata da un suffisso letterale in caratteri minuscoli (**a, b, c**). Per esempio, tra tutte le aree che ricadono in classe 3, quelle individuate come **3.a** sono caratterizzate da substrati geologici "compressibili e cedevoli", ecc.). Dove necessario, alcune sottoclassi, sono state ulteriormente specificate attraverso un successivo suffisso numerico, per indicare la presenza di un ulteriore fattore di pericolosità/vulnerabilità territoriale, diverso da quello specificato dalla sottoclasse, o semplicemente per caratterizzare geologicamente il contesto.

Infine per ogni sottoclasse viene fornita l' "*indicazione in merito alle indagini di approfondimento da effettuarsi prima degli eventuali interventi urbanistici ed alla loro estensione, con specifico riferimento alla tipologia del fenomeno che ha determinato l'assegnazione della classe di fattibilità, alle opere di mitigazione del rischio da realizzarsi e alle prescrizioni per le tipologie costruttive riferite agli ambiti di pericolosità omogenea*" (Dgr. 8/7374).

Art. 92**Procedure di coordinamento dell'attività istruttoria****92.1.**

Ai sensi della Dgr. 8/7374 del 28/05/2008, il Comune è tenuto ad informare i soggetti attuatori delle previsioni dello strumento urbanistico sulle limitazioni derivanti dalla classificazione di fattibilità assegnata, nell'ambito della componente geologica del proprio strumento urbanistico, con specifico riferimento alle norme geologiche contenute nel Piano delle Regole del Pgt. Lo stesso Comune provvede altresì ad inserire nel certificato di destinazione urbanistica previsto nelle vigenti disposizioni di legge la classificazione del territorio in funzione del dissesto. Parimenti deve essere indicato se l'area ricade all'interno di una zona soggetta ad amplificazione sismica, individuata ai sensi dell'Allegato 5 alla Dgr. 8/7374.

92.2.

Nel caso di Piani attuativi di iniziativa privata o loro varianti, proposti ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/05, il Comune chiede al soggetto attuatore, che è tenuto ad adempiere, di sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine ad eventuali danni a cose e/o persone comunque derivati dal dissesto segnalato e a valutare l'opportunità di sottoscrivere un polizza assicurativa a tutela del rischio residuo.

92.3.

Alle varianti al Pgt deve essere allegata una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, sottoscritta dall'estensore/i dello Studio Geologico, nella quale sia asseverata la congruenza delle previsioni con i contenuti dello stesso Studio Geologico del Pgt.

Art. 93**Procedure interne****93.1.**

Le indagini e gli approfondimenti prescritti per le Classi e Sottoclassi di fattibilità riconosciute devono essere realizzati, se non altrimenti specificato nel dettaglio, prima della progettazione degli interventi, in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa.

Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani attuativi (Lr. 12/05, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (Lr.12/05 art.18).

Le indagini e gli approfondimenti devono esplorare l'area interessata dall'intervento ed un suo intorno sufficientemente esteso, determinati, ove non specificato nelle norme seguenti, dal professionista responsabile delle indagini geologiche, in funzione del o dei fenomeni che definiscono l'attribuzione dell'area ad una classe e sottoclasse di fattibilità geologica. Nella definizione dell'estensione dell'area indagata deve essere tenuta in considerazione la presenza di eventuali altri fattori secondari non espressi nella sottoclasse, ma descritti nella documentazione di analisi dello Studio della componente geologica, riportata nel DdP, oppure ricavabili dall'analisi di dettaglio dell'area attraverso rilevamenti specifici e/o informazioni anche non contenute nello Studio Geologico.

93.2.

Non è possibile, al fine di identificare ed approfondire correttamente il rischio reale esistente su un'area, riferirsi esclusivamente a prove e indagini effettuate in aree analoghe o ritenute tali.

93.3.

I risultati delle prove e delle indagini effettuate sul territorio, devono sempre essere acquisite dagli uffici tecnici del Comune di Como e, nelle forme opportune e consentite, messe successivamente a disposizione dei tecnici e dei professionisti, in forma di apposita "Banca dati suolo e sottosuolo" al fine di disporre di una conoscenza organica e il più possibile esaustiva dei caratteri geologici del territorio.

Art. 94**Verifiche sismiche per la pianificazione**

La Tavola 10 – *Carta di Fattibilità Geologica* riporta la zonazione di PSL (Pericolosità Sismica Locale) redatta ai sensi dell'Allegato 5 alla Dgr. 8/7374 28/05/08; tale zonazione costituisce il 1° livello di approfondimento sismico, obbligatorio, in fase di pianificazione, su tutto il territorio comunale. Si rimanda al Documento di Piano per la Tavola specifica e la descrizione delle modalità di costruzione della stessa (Tavola 14 - *Carta della Pericolosità Sismica Locale* e relativo Capitolo descrittivo).

Dalla zonazione di PSL discendono le seguenti indicazioni:

a). Le aree individuate come Z2 nella Carta di Pericolosità Sismica Locale (Tavola 14 del DdP), ripresa nella Carta di Fattibilità Geologica (Tavola 10 del PdR), qualora interessate da edifici strategici e/o rilevanti di nuova costruzione (elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03) devono essere verificate secondo il 3° livello di approfondimento previsto dalla normativa regionale (Allegato 5 Dgr. 8/7374).

Nelle aree individuate come Z3 e Z4, nel caso fossero previsti edifici strategici e/o rilevanti di nuova costruzione secondo l'elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03, è necessaria la verifica puntuale del 2° livello di approfondimento. Qualora Fa (*Fattore di amplificazione*) calcolato risulti maggiore del valore soglia comunale previsto dalla Regione Lombardia, tali aree sono da assoggettarsi anche al 3° livello di approfondimento (Allegato 5 Dgr. 8/7374).

VALORI DI SOGLIA PER IL PERIODO COMPRESO TRA 0.1-0.5 s			
Suolo tipo B	Suolo tipo C	Suolo tipo D	Suolo tipo E
1,4	1,9	2,2	2,0
VALORI DI SOGLIA PER IL PERIODO COMPRESO TRA 0.5-1.5 s			
Suolo tipo B	Suolo tipo C	Suolo tipo D	Suolo tipo E
1,7	2,4	4,2	3,1

Tab. 1 Valori soglia per il Comune di Como (Regione Lombardia)

Sono comunque da effettuarsi le indagini previste dal Dm. 14 gennaio 2008, indicate all'art.7

Art. 95 Rapporti delle norme di fattibilità geologica con la disciplina sovraordinata

Le Norme di Fattibilità geologica non sono in alcun modo sostitutive della normativa nazionale e regionale sovraordinata prescrittiva per l'ambito comunale, fino ad eventuale modifica della stessa, ove previsto (es. Norme PAI), sulla base di studi di approfondimento che possono eventualmente risultare connessi alle valutazioni realizzate per la stesura delle Norme di Fattibilità.

Art. 96 Rapporti con la disciplina sovraordinata di caratterizzazione geologico – tecnica

96.1.

Tutti gli interventi di trasformazione d'uso delle aree, di edificazione o trasformazione con movimento terra e interferenza con suolo e sottosuolo sono sottoposti alle norme di Fattibilità geologica e alle correlate richieste di approfondimento conoscitivo e prescrizioni tecniche e ambientali specifiche di ciascuna zona del territorio cittadino. Gli approfondimenti di indagine richiesti dalle Norme di Fattibilità geologica non sono sostitutivi dell'applicazione di quanto previsto dal Dm. Infrastrutture 14/01/2008 (Nuove Norme Tecniche per le costruzioni), in particolare con riguardo al Capo 6, e in considerazione anche di quanto specificato con la Circolare Ministeriale n. 617 del 2/2/2009 (Istruzioni per l'applicazione delle "Nuove Norme Tecniche per le costruzioni", di cui al decreto ministeriale 14 gennaio 2008).

96.2.

Tali indicazioni normative sono vigenti su tutto il territorio comunale e non sono alternative alle norme di Fattibilità geologica relative alle Classi e Sottoclassi individuate. Vengono descritte nel successivo art. 8 e sono comunque da rispettarsi, indipendentemente dalla classe di fattibilità geologica nella quale ricade l'area di intervento. Possono risultare comunque comprese nelle indagini di approfondimento dei rischi evidenziati in fattibilità geologica

Capo II *Norme di fattibilità geologica*

Art. 97 Definizione e prescrizioni generali della classe 1 – Fattibilità senza particolari limitazioni

Definizione generale

Aree che non presentano particolari limitazioni all'utilizzo per scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso e per le quali deve essere direttamente applicato quanto prescritto dalle Norme Tecniche per le Costruzioni (Dm. 14 gennaio 2008)

Descrizione e localizzazione

Si tratta di aree poco pendenti, con depositi granulari generalmente privi di falda idrica alle profondità normalmente esplorate e senza particolari problemi geologico tecnici; terreni naturali, ove non già intaccati dalla urbanizzazione e/o ricoperti. Sono generalmente impostate su substrati sciolti in ghiaie e sabbie (Tipo geotecnico D). Area rappresentata da un unico poligono di circa 300 ettari, collocato in zona subpianeggiante tra la frazione di Lazzago e Grandate, attualmente in via di graduale occupazione da parte di grandi infrastrutture e edifici commerciali/industriali. Nella porzione sud-est sono presenti, e non inclusi, ambiti di ex cava.

Indicazioni generali

Sono ammessi tutti gli interventi di modifica di destinazione d'uso dei suoli

Prescrizioni

In ottemperanza a quanto previsto dal Dm. 14 gennaio 2008, ogni intervento deve essere accompagnato da una valutazione geologico-geotecnica volta alla determinazione dei caratteri litotecnici dell'area, in particolare della capacità portante dei terreni e dei cedimenti previsti.

Gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, restauro conservativo e manutenzione ordinaria che comportano rilevanti modifiche strutturali ad edifici esistenti, devono pertanto essere supportati da apposita relazione geologico tecnica redatta a seguito di:

- indagini geognostiche volte a determinare i caratteri geotecnici del terreno di fondazione; lo spessore del terreno indagato sarà funzionale al tipo di fondazione e alle dimensioni dell'intervento;
- determinazione della Velocità di propagazione delle onde di taglio nei 30 m di sottosuolo presenti al di sotto della fondazione (Vs30), meglio se con indagini specifiche, o, in alternativa alle Vs, analisi della risposta sismica locale.

La relazione dovrà, soprattutto nel caso di scavi di dimensioni significative, verificare anche la stabilità dei fronti di scavo ed eventualmente indicare la tipologia e il dimensionamento delle opere di sostegno necessarie.

Prove, indagini e valutazioni sono finalizzate alla scelta della tipologia costruttiva e al dimensionamento delle strutture e delle fondazioni, e sono subordinate alla definizione di un quadro geologico di dettaglio dell'area indagata.

Altre prescrizioni

Nel caso di interventi in aree ad uso produttivo, è obbligatorio procedere all'analisi delle matrici ambientali attraverso la predisposizione di un Piano di Indagine Ambientale finalizzato all'individuazione di eventuali alterazioni dello stato dei suoli e/o delle acque dovute alla presenza dell'attività produttiva; tale Piano dovrà essere sottoposto alla Autorità competente.

Tutti gli interventi che prevedono scavi e movimenti terra sono soggetti alle prescrizioni dell'art. 186 del D.Lgs. 152/2006.

La relazione geologica dovrà indicare anche le modalità di recupero/smaltimento delle acque meteoriche e ruscellanti, con preferenza per una loro reimmissione nel sottosuolo se le condizioni idrogeologiche lo consentono (verifica di permeabilità ed eventualmente, vulnerabilità della falda)

Art. 98**Definizione generale della classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni**

Zone con modeste limitazioni all'uso a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine, accorgimenti tecnico costruttivi e precauzioni ambientali, senza l'esecuzione di opere di difesa.

Art. 99**Sottoclasse 2.a: aree con caratteristiche geotecniche variabili***Descrizione e localizzazione*

Aree su depositi glaciali caotici (Tipo E*) e fluvioglaciali (o di facies diverse) ghiaioso-sabbiosi (Tipo D*), spesso con caratteri geologico tecnici variabili puntualmente sia in senso verticale che orizzontale. Per la definizione dei tipi litotecnici si veda la Tavola 13 - *Carta dei caratteri e alterazione dei terreni* e il relativo capitolo di descrizione riportati in DdP.

La sottoclasse rappresenta vaste aree del territorio in ambiti ondulati, ma non fortemente acclivi, nella zona di Prestino, Cardina-Ponte Chiasso, Cardano, Trecallo, Lora, Valle del Cosia e versanti meno acclivi di Civiglio e alla base della scarpata di Brunate. In molte di queste aree i substrati rocciosi risultano poco profondi e i materiali di copertura sono variabili, di tipo glaciale e/o di versante.

Specifica **2.a.1**: possibile presenza di substrato roccioso a scarsa profondità, interferente con le strutture. Il substrato presente è specificato in carta nel modo seguente:

2.a.1.1: Conglomerato di Como

2.a.1.2: Calcare di Moltrasio o assimilabile

2.a.1.3: Peliti di Prestino

Specifica **2.a.2**: aree con presenza di falda idrica entro i 10 m dalla superficie; substrati litoidi generalmente profondi (> 15 m), localmente prossimi alla superficie, di natura varia

Specifica **2.a.3**: aree con vulnerabilità idrogeologica alta o molto alta, in assenza di altri fattori di rischio o con altri fattori di modesta rilevanza

Specifica **2.a.4**: aree con presenza di detrito di falda consolidato (Tipo C*, blocchi in matrice sabbiosa)

Indicazioni generali

Si tratta di aree che possono presentare variazioni laterali o verticali dei caratteri geotecnici legate alla scarsa classificazione dei materiali o alla presenza di lenti o livelli granulometricamente diversi da quelli medi dell'intorno in cui si rinvengono. La presenza di substrato roccioso poco profondo accentua la possibilità di forti differenze dei caratteri litotecnici.

Sono ammessi tutti gli interventi di modifica alla destinazione d'uso del suolo, preceduti da approfondimenti di indagine volti a definire le problematiche presenti.

Prescrizioni

Oltre a quanto prescritto per la Classe di Fattibilità **1 (art.8)**, nell'ambito del generale livello di rischio previsto della Classe **2 (art.9)**, le indagini in queste aree saranno mirate a verificare la situazione geologico tecnica locale attraverso l'esecuzione di prove geotecniche che determinino la capacità portante del terreno; sarà opportuno, data la situazione rilevata, che le prove indaghino i punti di carico delle strutture, eventualmente anche attraverso una campagna di prove successiva alla definizione del progetto.

Una caratterizzazione di massima della situazione dovrà comunque essere effettuata preventivamente alla progettazione esecutiva.

E' opportuno che le indagini geologiche evidenzino eventuali presenze di venute d'acqua o di falde locali, generalmente comuni in questo tipo di depositi e possibili al contatto con il substrato roccioso.

Altre prescrizioni

Le aree ricadenti in **2.a.2** e **2.a.3** sono soggette anche alle prescrizioni definite per **2.b.**, indicate **all'art.11**

Art. 100 **Sottoclasse 2.b: aree con falda idrica entro i 10 m dal piano di campagna**
Descrizione e localizzazione

Comprende gran parte delle aree della Convalle, generalmente esterne alla città murata, la parte esterna della Val Aperta fino a Ca Morta, l'area di Acquanegra-Albate, una piccola area tra Villa Salterio e il Cimitero di Lipomo. E' stato inserito in questa sottoclasse anche il terrazzo di C.na Baraggia; in questo caso la falda potrebbe trovarsi a profondità di poco superiori ai 10 m.

Queste aree sono impostate su substrati sciolti, riferibili al Tipo A* (Sabbie e ghiaie ben stratificate e selezionate, con lenti più fini) in Convalle, al tipo D* (Ghiaie e sabbie pulite) nel terrazzo di Baraggia, in Val Aperta, a nord della Valbasca e, in parte, tra Acquanegra e Albate; qui i substrati dominanti sono attribuibili al Tipo E* (Materiali caotici, diamicton). E' ovunque possibile la presenza di livelli o lenti compressibili.

Per la definizione dei tipi litotecnici si veda Tavola 13 - *Carta dei caratteri e alterazione dei terreni* e il relativo Capitolo di descrizione riportati in DdP.

Indicazioni generali

La presenza di una falda implica problemi di interferenza con eventuali strutture e rischio di alterazione qualitativa della stessa. Gli accorgimenti da adottare devono garantire la stabilità delle strutture in progetto e la salvaguardia delle risorse ambientali.

Sono ammessi tutti gli interventi di modifica alla destinazione d'uso del suolo, preceduti da approfondimenti di indagine volti a definire le problematiche presenti.

Prescrizioni

Fatto salvo quanto prescritto per la Classe di Fattibilità **1 (art.8)**, nell'ambito del generale livello di rischio previsto per la classe **2 (art.9)**, dovrà essere valutata localmente la profondità della falda e la sua escursione reale e/o prevedibile secondo le tendenze evolutive in atto. Per interventi edilizi significativi la soggiacenza dovrà essere misurata e monitorata per un tempo significativo (almeno un anno).

Per ogni intervento sarà necessario verificare la sua ricaduta sull'acquifero sottostante. In particolare sarà necessario adottare sistemi che impediscano l'infiltrazione nel terreno di sostanze inquinanti, pur garantendo l'alimentazione degli acquiferi.

Serbatoi e cisterne interrati dovranno prevedere sistemi di sicurezza quali doppie camere. Le nuove fognature dovranno essere progettate e costruite con tubazione doppia, per evitare perdite e contaminazioni della falda. Inoltre si richiede di dettagliare in un intorno dell'intervento previsto, la ricerca dei "centri di pericolo e dimostrato il non incremento dei rischi dovuti agli stessi.

Le aree di espansione urbana dovranno prevedere la raccolta e il convogliamento in fognatura delle acque di prima pioggia, mentre dovrà essere garantita l'infiltrazione nel terreno, o in acque superficiali se al di fuori del bacino scolante nel lago, della quota rimanente delle acque meteoriche anche a riduzione delle portate scolanti, come previsto dalle attuali normative in materia (Appendice G NtA PTUA e R.R. 2/2006).

A seconda del Tipo geotecnico presente nelle aree (descritto nel capitolo di caratterizzazione geologico tecnica del presente Studio), dovranno essere approfonditi con prove specifiche e puntuali eventuali aspetti inerenti la presenza di substrati compressibili e di variazioni nelle caratteristiche geologico tecniche dei terreni.

Per interventi che interessano l'acquifero, dovranno essere indicati gli accorgimenti messi in atto per la protezione delle strutture, sia in fase di cantiere che ad opera conclusa, oltre agli accorgimenti individuati per evitare la contaminazione della falda.

Art. 101 **Definizione generale della classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni**

Zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'uso a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.

Sono presenti 8 sottoclassi che differenziano situazioni caratterizzate da fattori di rischio/vulnerabilità molto diversi: pendenze elevate con dinamica dei versanti attiva, falda idrica poco profonda, alvei torrentizi attivi, aree pericoliche inondabili, ecc.

Art. 102 **Sottoclasse 3.a: presenza di substrati geotecnici compressibili o cedevoli (limi o argille; sabbie fini) facilmente saturabili**

Descrizione e localizzazione

Si tratta di aree geologicamente attribuite a “depositi lacustri”, costituiti da substrati fini (limi e argille, talvolta sabbie fini limose) spesso varvati, saturi o facilmente saturabili, riconducibili al “Tipo B” (Depositati a granulometria fine: limi e limi sabbiosi) di Tavola 13 - *Carta dei caratteri e alterazione dei terreni* del DdP.

Fanno parte di questa sottoclasse le aree di Folcino (Cardina-Val Breggia), la zona tra di via Bixio, alcune aree della Valle del Torrente Cosia generalmente in destra idrografica, le superfici attorno a Civiglio, la fascia terrazzata compresa tra l'ex Ospedale Psichiatrico e Acquanegra, la zona di Camerlata.

Specifica **3.a.1**: Locale presenza di falda idrica entro i 10 m da piano campagna

Specifica **3.a.2**: Locale pendenza \geq di 30°

Indicazioni generali

Queste aree presentano problematiche legate alla ridotta capacità portante dei terreni e alla presenza di acqua sia come falda idrica e falde sospese, sia sotto forma di ristagni e difficoltà di drenaggio. I cedimenti possono essere importanti ed è possibile la presenza di situazioni a cedimenti differenziali.

Sono in genere compatibili con la maggior parte degli interventi di modifica della destinazione d'uso, previa verifica puntuale degli elementi di pericolosità/vulnerabilità specifici.

Prescrizioni

Oltre a quanto prescritto per la Classe di Fattibilità **1**, le indagini e le valutazioni devono essere mirate a:

- individuare puntualmente e localmente la presenza di zone a capacità portante limitata e/o con cedimenti differenziali considerando il sistema nelle condizioni peggiori;
- verificare la presenza di venute d'acqua o falde sospese;
- scegliere la tipologia di fondazione più adatta alla situazione locale;
- individuare e dimensionare le opere di sostegno dei fronti di scavo.

E' opportuno che le indagini siano effettuate nei punti di carico delle strutture, eventualmente anche attraverso una campagna di prove successiva alla definizione del progetto.

Una caratterizzazione di massima della situazione dovrà comunque essere effettuata preventivamente alla progettazione esecutiva, considerata la debolezza complessiva dei versanti in questi materiali.

Data la scarsa permeabilità dei terreni e la forte saturabilità, andrà verificata di volta in volta la modalità di allontanamento delle acque meteoriche e di controllo del ruscellamento superficiale.

Ulteriori prescrizioni

Le aree individuate come **3.a.1** sono soggette anche alle prescrizioni riportate in **2.b. (art.11)**.

Nelle aree ricadenti in **3.a.2** è necessario verificare la stabilità del pendio a breve e a lungo termine.

Al fine di scongiurare l'innescio di fenomeni gravitativi è opportuno individuare per ogni intervento le opere di drenaggio più adatte, al fine di limitare l'azione erosiva e di spinta delle acque di superficie e infiltrate, nonché, più in generale, il carico compatibile con le condizioni di stabilità del pendio.

Approfondimenti sismici

Qualora nelle aree della sottoclasse **3.a** fossero previsti edifici strategici e rilevanti ai sensi del d.d.u.o. 19904 del 21 novembre 2003, è obbligatorio procedere, in fase progettuale, alla definizione del 3° livello di approfondimento sismico, ai sensi dell'Allegato 5 alla Dgr 8/7374 del 28 maggio 2008, ferma restando la possibilità di utilizzare i parametri di progetto previsti dalla normativa nazionale di settore per la categoria di suolo superiore.

Sono comunque obbligatori gli approfondimenti e le indagini per la valutazione dei caratteri sismici previsti dal Dm. 14/01/2008

Art. 103

Sottoclasse 3.b: aree con pendenze generalmente elevate (> 30°), prive di evidenze importanti di fenomeni di dinamica dei versanti in atto

Descrizione e localizzazione

Si tratta di aree di norma abbastanza stabili, generalmente in roccia, con coperture di materiale sciolto, per le quali non sono stati indicati fenomeni di dinamica geomorfologica in atto o pregressa. Permangono locali rischi nelle aree poste a valle di versanti attivi per possibile ricezione di materiale proveniente da monte per trasporto gravitativo.

Sono in generale interessate le aree del M.te Uccellera fino a Civiglio, l'abitato di Civiglio, alcune porzioni del versante tra Brunate e Camnago, una parte ridotta dell'alto versante della Valle del Cosia in sinistra idrografica al confine con Lipomo, i versanti a Monte di S.Martino-Bontà, alcune aree a sud di M.te Croce, la gran parte del dosso della Cardina, i versanti di Sagnino e della fascia verso Ponte Chiasso, la zona intorno a via XXVII Maggio, del versante NE Spina Verde.

Specifica **3.b.1**: su Conglomerato di Como subaffiorante

Specifica **3.b.2**: su Calcere di Moltrasio o assimilabile subaffiorante

Specifica **3.b.3**: con coperture quaternarie prevalenti, spesso riconducibili ai Tipi E* prevalenti (Materiali caotici, diamicton) o D* (Ghiaie e sabbie pulite) con spessori del deposito di qualche metro. I tipi litotecnici sono descritti in Tavola 13 - *Carta dei caratteri e alterazione dei terreni* del DdP e nel Capitolo **1.6** di caratterizzazione dei terreni dello Studio geologico nel DdP.

Indicazioni generali

In queste aree, in cui non sono evidenti dinamiche geomorfologiche in atto, è necessario tenere conto prioritariamente del rapporto tra depositi superficiali e substrati rocciosi, ai fini di una corretta impostazione degli eventuali interventi, nonché della presenza locale di falde idriche più o meno consistenti nelle coperture detritiche e/o al contatto con il substrato litoide

Prescrizioni

Fermo restando quanto in generale prescritto per la Classe di Fattibilità **1 (art.8)**, in queste aree si richiede sempre, per un intorno significativo dell'intervento previsto, la realizzazione di indagine geologico-idrogeologica che contenga in particolare:

- l'individuazione di eventuali locali punti di dissesto anche potenziale, nell'area interessata dall'opera e in un suo intorno significativo, con particolare considerazione per la zona a monte dell'intervento stesso;
- l'esplorazione diretta e/o con prove indirette del rapporto roccia-coperture, in termini di spessori, caratteri litotecnici, caratteri delle superfici di contatto e del tipo di stratificazione della roccia, con valutazione della stabilità dell'insieme in presenza di eventuali sovraccarichi e in condizioni sfavorevoli;
- la valutazione della circolazione idrica nelle coperture, al contatto con la roccia ed, eventualmente all'interno di questa e l'indicazione di soluzioni per la eliminazione locale delle acque drenate con modalità che non producano effetti di erosione e dissesto;
- la stima della stabilità della situazione precedente l'intervento e del sistema terreno-struttura, tenuto conto delle condizioni locali e delle disomogeneità del materiale di fondazione (roccia/terreno);

- la verifica della assenza di rischi, in precedenza non evidenziati, di crolli rocciosi locali che possano interessare le aree di intervento/trasformazione.

Devono essere dimensionate le opere di sostegno di scavi e sbancamenti e verificate le modalità di accumulo temporaneo dei materiali, ferme restando le disposizioni vigenti relative alle terre da scavo.

Approfondimenti sismici

Nelle ampie porzioni dell'unità 3b attribuite allo scenario di PSL Z1, qualora siano previsti edifici strategici e rilevanti ai sensi del d.d.u.o. 19904 del 21 novembre 2003, si è obbligati a procedere, in fase progettuale, alla definizione del 3° livello di approfondimento sismico, ai sensi dell'Allegato 5 alla Dgr. 8/7374 del 28 maggio 2008, ferma restando la possibilità di utilizzare i parametri di progetto previsti dalla normativa nazionale di settore per la categoria di suolo superiore. Nella aree classificate come Z4c, per la possibilità di amplificazioni litologiche, si deve invece procedere, sempre nel caso di "edifici strategici e rilevanti", con la verifica di 2° livello in fase di pianificazione

Sono comunque obbligatori gli approfondimenti e le indagini per la valutazione dei caratteri sismici previsti dal Dm. 14/01/2008

Art. 104 Sottoclasse 3.c: aree con falda subaffiorante (soggiacenza in genere < 3 m)

Descrizione e localizzazione

Queste aree presentano la caratteristica comune di avere una falda prossima alla superficie, localmente affiorante in piccole depressioni o scavi, prevalentemente su substrati costituiti da sabbie e ghiaie ben stratificate e selezionate, con lenti o orizzonti più fini (Tipo A*), o su substrati di Tipo D o Tipo B

Le aree attribuite alla Sottoclasse sono cartografate nella Convalle all'interno o in prossimità della cerchia murata, nella valle del Breggia e al confine con Ponte Chiasso, a Ca' Morta, a sud di Albate (C.na Bozzone) e a sud del terrazzo di Baraggia.

I tipi litotecnici sono descritti in Tavola 13 - *Carta dei caratteri e alterazione dei terreni* del DdP e nel Capitolo 1.6 di caratterizzazione dei terreni dello Studio geologico nel DdP.

Specifica 3.c.1: substrati costituiti da sabbie e ghiaie pulite (Tipo D*)

Specifica 3.c.2: substrati costituiti da depositi sabbioso-limosi, compressibile (Tipo B*)

Specifica 3.c.3: aree con falda a profondità variabile da 1 a 5 e 6 m

Indicazioni generali

Presentano problematiche legate alla interferenza dell'acqua con le fondazioni e alla eventuale presenza di zone a substrati compressibili e/o cedevoli (più probabili in 3.c.1)

Sono in genere compatibili con le modifiche d'uso del suolo, previo approfondimento delle problematiche specifiche

Prescrizioni

Oltre a quanto già prescritto per la Classe 1 (**art. 8**), le indagini e le valutazioni dovranno obbligatoriamente prevedere la verifica, anche attraverso la raccolta di dati bibliografici e di rilievo diretto, la profondità della falda e la sua evoluzione nel tempo, nonché ricostruire la circolazione idrica locale. È opportuno procedere a misure in sito, prevedendo un monitoraggio delle oscillazioni freatiche per un tempo sufficientemente esteso (generalmente almeno un anno). Nel caso di opere modeste relative a strutture già esistenti, è possibile effettuare stime della oscillazione della falda sulla base di dati misurati in sito anche nel passato, aggiornati alla situazione attuale. La non necessità di un monitoraggio prolungato della falda deve comunque essere dichiarata e motivata dal professionista che redige lo studio geologico-geotecnico relativo all'intervento in essere.

La relazione geologica tecnica dovrà inoltre fornire indicazioni in merito ai sistemi di drenaggio delle acque, alla stabilità dei fronti di scavo, alla necessità di impermeabilizzazione delle strutture, e ad eventuali accorgimenti da mettere in atto per la salvaguardia delle strutture e della stessa risorsa idrica. Sarà preferibile utilizzare per le strut-

ture definitive e le fasi di cantiere materiali e tecniche che garantiscano la salvaguardia qualitativa e quantitativa della falda.

Trattandosi di aree sostanzialmente vulnerabili, i riempimenti e i terrapieni dovranno essere previsti solo in terreno naturale (Colonna A di tabella 1 D.Lgs 152/2006), anche in siti produttivi, al fine di garantire la non contaminazione della risorsa idrica.

Ulteriori prescrizioni

Le aree indicate come **3.c.1** sono soggette anche alle verifiche indicate in **3.a** per i terreni cedevoli.

Approfondimenti sismici

Per le zone a PSL Z2, qualora fossero previsti edifici strategici e rilevanti ai sensi del d.d.u.o. 19904 del 21 novembre 2003, è obbligatorio procedere, in fase progettuale, alla definizione del 3° livello di approfondimento sismico, ai sensi dell'Allegato 5 alla Dgr. 8/7374 del 28 maggio 2008, ferma restando la possibilità di utilizzare i parametri di progetto previsti dalla normativa nazionale di settore per la categoria di suolo superiore.

Sono comunque obbligatori gli approfondimenti e le indagini per la valutazione dei caratteri sismici previsti dal Dm. 14/01/2008

Art. 105

Sottoclasse 3.d: aree con pendenza generalmente elevata (> 30°) ed evidenze di dinamiche gravitative locali in atto

Descrizione e localizzazione

Le aree assegnate alla Sottoclasse **3d**, corrispondono a zone di versante con fenomeni attivi, prevalentemente impostati su substrati rocciosi subaffioranti o poco profondi, costituiti sia da Calcarea di Moltrasio, sia da Conglomerato di Como

Presentano rischi soprattutto nelle fasce poste alla base di versanti più attivi per possibile trasporto di materiale da monte. Le locali coperture di materiale detritico, di spessore variabile, generalmente di genesi glaciale o gravitativa e/o dovute alla alterazione in posto, sono attribuibili al tipo litotecnico E*. I tipi litotecnici sono descritti in Tavola 13 - *Carta dei caratteri e alterazione dei terreni* del DdP e nel Capitolo **1.6** di caratterizzazione dei terreni dello Studio geologico nel DdP.

Rientrano in questa sottoclasse i versanti della Spina Verde esposti a sud ovest e piccole porzioni di quelli esposti a nord est, generalmente alla base del pendio, porzioni dei versanti del gruppo M.te Croce-Tre Croci e parte dei versanti tra Civiglio e Ponzate.

Specifica **3.d.1**: substrati costituiti da Conglomerati di Como

Specifica **3.d.2**: substrati costituiti da Calcarea di Moltrasio

In queste aree sono presenti evidenze di piccoli e/o locali fenomeni gravitativi, di importanza locale e limitata.

Indicazioni generali

La presenza di fenomeni gravitativi, seppure non importanti, implica cautele nella localizzazione di attività e/o strutture nella parte inferiore o alla base dei versanti e la verifica delle condizioni di instabilità di coltri detritiche e/o eventuali blocchi rocciosi.

Prescrizioni

Fatta salva la validità di quanto già prescritto per la Classe di Fattibilità **1 (art.8)**, sono in generale da evitare le localizzazioni di interventi alla base dei versanti e allo sbocco di corsi d'acqua, anche di limitata dimensione, anche in assenza di evidenti strutture di deposito preesistenti.

Gli interventi edilizi devono essere corredati da indagine geologico-tecnica e idrogeologica che, tra l'altro, accerti, per un intorno dell'intervento sufficientemente esteso a monte, soprattutto in relazione alla pendenza del versante e alla presenza di reticolo idrico:

- le condizioni di stabilità del pendio e la eventuale presenza di dissesti in atto, anche di lieve entità, oltre a verificare le condizioni di stabilità del sistema opera-terreno;
- il livello di rischio di eventuali fenomeni di trasporto solido per movimenti di massa o per crollo di elementi lapidei;
- la assenza di interferenze con il reticolo idrico e la rete idrica drenante in genere, sia naturale che artificiale.
- la presenza di circolazione idrica subsuperficiale o di falde in detrito o roccia o venute idriche al piede del versante, connesse o no con il reticolo superficiale.

Sono comunque esclusi tutti gli interventi di modifica morfologica lungo i corsi d'acqua, per ampiezza pari a quella degli impluvi morfologicamente riconoscibili e le modificazioni del decorso degli stessi e del regime delle acque, anche in assenza di specifica regolamentazione di Polizia Idraulica.

In presenza di specifiche situazioni di dissesto poste all'interno dell'area di influenza delle opere previste, deve essere effettuata una verifica degli impatti dell'opera sulla evoluzione delle stesse ed eventualmente previsti interventi di sostanziale mitigazione.

Gli interventi ammessi sono comunque soggetti alle prescrizioni dell'**art.8** per la Classe **1**.

Approfondimenti sismici

Nelle aree dell'unità **3d** classificate Z1 secondo la carta di PSL, qualora siano previsti edifici strategici e rilevanti ai sensi del d.d.u.o. 19904 del 21 novembre 2003, si deve prevedere, in fase progettuale, la definizione del 3° livello di approfondimento sismico, ai sensi dell'Allegato 5 alla Dgr. 8/7374 del 28 maggio 2008, ferma restando la possibilità di utilizzare i parametri di progetto previsti dalla normativa nazionale di settore per la categoria di suolo superiore.

Sono comunque obbligatori gli approfondimenti e le indagini per la valutazione dei caratteri sismici previsti dal Dm. 14/01/2008

Art. 106 Sottoclasse 3.e: fondovalle del torrente Cosia e parte del conoide del torrente Breggia

Descrizione e localizzazione

Sono aree di estensione complessiva limitata, potenzialmente interessate da esondazioni e fenomeni di sovralluvionamento.

Il substrato è costituito da materiale alluvionale, con possibile falda entro 10 m dalla superficie.

Specifica **3.e.1**: Valle del Cosia a substrato con blocchi di grosse dimensioni in alveo e locale presenza di roccia di varia natura affiorante o subaffiorante; falda idrica entro 10 m, ad esclusione della parte più a valle (presso località S. Martino) dove il livello freatico si approfondisce.

Specifica **3.e.2**: conoide del Torrente Breggia con falda prossima alla superficie (< 3 m)

Indicazioni generali

Si tratta di aree per le quali nel passato sono stati riconosciuti fenomeni di esondazione e sovralluvionamento, non cartografabili sulla base delle informazioni disponibili, in alcuni casi anche connessi a fenomeni di dissesto idrogeologico avvenuti nel bacino idrografico sotteso.

Allo stato attuale delle conoscenze, queste aree sono ritenute poco compatibili all'utilizzo per scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso.

Sono dunque ammissibili gli interventi sulle strutture esistenti che non comportino aumenti di superficie occupata e di carico insediativo nelle aree potenzialmente esondabili, le opere volte alla sistemazione idrogeologica o al contenimento del rischio, la manutenzione e la messa in sicurezza dell'esistente. Interventi diversi sono possibili solo successivamente alla valutazione del rischio idraulico complessivo (prescrizioni).

Prescrizioni

Queste aree sono soggette alle prescrizioni dell'art. 9 comma 6 bis del PAI. La compatibilità all'utilizzo per scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso deve essere verificata attraverso uno studio sull'intero bacino del corpo idrico interessato, volto a individuare il regime del corso d'acqua e le portate di piena e il rischio idraulico eventualmente presente. Tale studio, di carattere pianificatorio, dovrà essere effettuato ai sensi dell'Allegato 4 alla Dgr. 8/7374 28/05/2008 (sostituito dall'All 4 dalla Dgr. 9/2616 30/11/11), validato dall'Autorità competente. Lo Studio dovrà inoltre verificare la presenza nel bacino di eventuali situazioni di dissesto anche potenziale che possono interferire, evolvendosi, con il normale deflusso delle acque.

Gli interventi ammissibili devono considerare la presenza della falda; la relazione geologico geotecnica dovrà esplicitare le interferenze degli eventuali interventi con la falda stessa.

Nelle aree **3.e.2** è opportuno effettuare misure dirette della soggiacenza; gli interventi ammissibili sono soggetti alle prescrizioni richieste per la Sottoclasse **3.c. (art.15)**.

Art. 107**Sottoclasse 3.f: aree soggette a inondazioni lacustri***Descrizione e localizzazione*

Aree cittadine in prossimità del lago, con falda subaffiorante e substrati in gran parte costituiti da materiale di riporto. Sono limitate ad una area di circa 31 Ha, pari allo 0,9 % del territorio comunale.

Indicazioni generali

Si tratta delle aree soggette a periodiche inondazioni lacustri. Sono determinate sommando le aree inondate durante gli eventi principali avvenuti dall'800 in poi.

E' in corso di realizzazione un sistema di paratoie mobili a protezione delle aree più esposte.

Sono aree da ritenere compatibili con le azioni di Piano a patto che vengano messi in atto accorgimenti costruttivi che impediscano danni a beni e strutture e/o consentano la agevole e immediata evacuazione dell'area inondabile da parte di persone e beni mobili. E' comunque necessario verificare di volta in volta l'impossibilità a collocare gli interventi previsti in aree a rischio più contenuto.

Prescrizioni

Fatto salvo quanto prescritto per la classe 1 (**art.8**), e per le sottoclassi **3.c - Falda subaffiorante (art.15)** e **3.h - Aree colmate (art.20)**, in queste aree dovrà essere verificato il battente atteso per il sito e le dinamiche di scorrimento superficiale dell'acqua, anche sulla base delle testimonianze storiche e del progetto in corso (paratoie mobili).

Gli interventi dovranno prevedere la realizzazione di misure atte alla mitigazione del rischio connesso all'inondazione, quali, ad esempio:

- evitare la realizzazione di piani interrati e prevedere, dove possibile, gli ingressi e le aperture a quota superiore di quella della massima piena ragionevolmente prevedibile;
- realizzare le aperture poste sotto il livello della piena a tenuta stagna
- favorire il deflusso/assorbimento delle acque di esondazione, evitando interventi che ne comportino l'accumulo
- progettare opere drenanti per evitare le sottopressioni idrostatiche dei terreni di fondazione
- prevedere fondazioni profonde per limitare i fenomeni di cedimento o rigonfiamento di suoli coesivi
- individuare vie di evacuazione di persone e beni agevolmente utilizzabili e non interessate dalla piena
- prevedere l'utilizzo di materiali per costruzioni poco danneggiabili al contatto con l'acqua e resistenti alle pressioni idrostatiche

Approfondimenti sismici

Qualora fossero previsti edifici strategici e rilevanti ai sensi del d.d.u.o. 19904 del 21 novembre 2003, è obbligatorio procedere, in fase progettuale, alla definizione del 3° livello di approfondimento sismico, ai sensi dell'Allegato 5 alla Dgr. 8/7374 del 28 maggio 2008, ferma restando la possibilità di utilizzare i parametri di progetto previsti dalla normativa nazionale di settore per la categoria di suolo superiore.

Sono comunque obbligatori gli approfondimenti e le indagini per la valutazione dei caratteri sismici previsti dal Dm. 14/01/2008

Art. 108
Sottoclasse 3.g: conoidi con attività quiescente
Descrizione e localizzazione

Si tratta di morfologie attualmente inattive, in alcuni casi (Valle Bollini e, più evidente, Valle Fontane), non in equilibrio con le condizioni di deposizione attuale (sono più alti dell'attuale fondovalle), potenzialmente riattivabili in occasione di eventi particolari o per omessa manutenzione del bacino a monte.

Sono compresi in questa sottoclasse i conoidi del Torrente Respaù sul versante della Spina Verde e del Torrente Valduce ad est della Convalle, del Torrente di Valle Bollini e del Torrente Valle Fontane, sul versante destro della Valle Cosia.

Indicazioni generali

Si tratta di aree attualmente non attive, con testimonianze di attività in periodi relativamente recenti. Presentano consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso; si ritengono comunque compatibili gli interventi sull'esistente.

Prescrizioni

Queste aree sono normate dall'art. 9 delle NdA del PAI, commi 8 e 9 a seconda della classificazione PAI del conoide (si veda Carta dei dissesti con legenda uniformata PAI).

Per i soli interventi ammessi, oltre a quanto indicato per la Classe 1 (**art.8**), è necessario prevedere indagini puntuali per la verifica dei caratteri dei substrati di fondazione e sulla funzionalità dei corpi idrici che interessano i conoidi.

Similmente alla Sottoclasse **3.e (art.17)**, interventi di particolare consistenza sono ammissibili, se previsti dalle Norme PAI, previo studio dello stato di dissesto e delle eventuali condizioni di sovralluvionamento dell'asta e del bacino nel suo complesso e valutazione del rischio a valle con indicazione delle misure di mitigazione e manutenzione, per mezzo dello sviluppo, dove possibile, di un modello idraulico empirico.

Approfondimenti sismici

Qualora fossero previsti edifici strategici e rilevanti ai sensi del d.d.u.o. 19904 del 21 novembre 2003 nelle aree:

- con PSL Z2 e Z1, è obbligatorio procedere, in fase progettuale, alla definizione del 3° livello di approfondimento sismico, ai sensi dell'Allegato 5 alla DGR 8/7374 del 28 maggio 2008, ferma restando la possibilità di utilizzare i parametri di progetto previsti dalla normativa nazionale di settore per la categoria di suolo superiore.
- con PSL Z4, è obbligatorio procedere, in fase pianificatoria, alla verifica del 2° livello di approfondimento sismico, ai sensi dell'Allegato 5 alla Dgr. 8/7374 del 28 maggio 2008. Nel caso in cui Fa calcolato per l'area risulti maggiore al valore soglia comunale proposto (si veda Tabella 10.4), è necessario procedere, in fase progettuale, anche alla definizione del 3° livello di approfondimento sismico, ai sensi dell'Allegato 5 alla Dgr. 8/7374 del 28 maggio 2008, ferma restando la possibilità di utilizzare i parametri di progetto previsti dalla normativa nazionale di settore per la categoria di suolo superiore.

Sono comunque obbligatori gli approfondimenti e le indagini per la valutazione dei caratteri sismici previsti dal Dm. 14/01/2008

Art. 109
Sottoclasse 3.h: aree con riporti di materiale; aree colmate
Descrizione e localizzazione

Comprende le cave riempite, i grossi rimodellamenti morfologici operati attraverso riporto di materiale, i principali terrapieni e rilevati antropici.

Rientrano in questa sottoclasse, oltre alle grandi aree di cava nella parte sud ovest del territorio comunale (area Bassone-Acquanegra e zona tra Rebbio e Lazzago), anche alcuni rilevati per le opere ferroviarie, i rimodellamenti

di versante del quartiere Bontà, la zona intorno alla cerchia murata nella quale sono segnalati riempimenti con spessori > di 2,5 m e alcune aree di piccole cave rimodellate.

Specifica **3.h.1**: locale falda subaffiorante (< 3 m dal p.c.)

Indicazioni generali

Le aree sono generalmente adatte all'utilizzo a scopo edificatori e/o al cambiamento della destinazione d'uso, previa realizzazione di indagini volte a definire la natura del materiale presente, il grado di compattazione e i caratteri geologico tecnici.

Prescrizioni

Oltre alle indagini individuate per la Classe di Fattibilità **1 (art.8)**, gli interventi in queste aree dovranno prevedere approfondimenti sulla natura dei materiali utilizzati per i riempimenti e i terrapieni, sullo stato di salubrità degli stessi, sulle modalità di messa in posto, ecc.

Inoltre l'indagine dovrà definire l'evoluzione dello stato di assestamento del riempimento in funzione delle opere in progetto.

Se le indagini dovessero evidenziare problemi di cedimenti, sarà opportuno accertare l'entità dei cedimenti differenziali e prevenire la creazione di vuoti per percolazione e scorrimento subsuperficiali. In mancanza di accertamenti sulla natura dei materiali di riempimento, in queste aree dovrà essere evitata la dispersione di acque bianche nel suolo.

Ulteriori prescrizioni

Le aree definite come **3.h.1** sono soggette anche agli indirizzi e prescrizioni della sottoclasse **3.c. (art.15)**.

Approfondimenti sismici

Qualora in queste aree fossero previsti edifici strategici e rilevanti ai sensi del d.d.u.o. 19904 del 21 novembre 2003, è obbligatorio procedere, in fase progettuale, alla definizione del 3° livello di approfondimento sismico, ai sensi dell'Allegato 5 alla Dgr. 8/7374 del 28 maggio 2008, ferma restando la possibilità di utilizzare i parametri di progetto previsti dalla normativa nazionale di settore per la categoria di suolo superiore.

Sono comunque obbligatori gli approfondimenti e le indagini per la valutazione dei caratteri sismici previsti dal Dm. 14/01/2008

Art. 110 Definizione generale della classe 4 e prescrizioni generali – Fattibilità con gravi limitazioni

Le aree assegnate alla Classe comprendono le zone con presenza di gravi limitazioni all'uso per scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso. Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definite dall'art.27, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 12/05, senza aumento di carico insediativo.

Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili; dovranno comunque essere puntualmente e attentamente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'Autorità comunale, deve essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

Art. 111 Sottoclasse 4.a: aree a pendenza elevata (> 30°) interessate da crolli del substrato roccioso
Descrizione e localizzazione

Si tratta di aree con substrato roccioso affiorante o subaffiorante, con coperture sciolte locali e discontinue. Queste aree sono interessate da episodi di dinamica geomorfologica puntuali e diffusi, generalmente costituiti da fenomeni di crollo e sono a rischio di ricezione di blocchi litoidi provenienti da monte.

Sono presenti, ma meno rilevanti rispetto ai crolli, anche locali scivolamenti della coltre superficiale in situazioni di elevata dinamica dei versanti (scivolamenti, crolli, erosioni lineari nei corsi d'acqua ecc).

Sono presenti dissesti classificati PAI.

Sono inseriti in questa Sottoclasse gran parte dei versanti della Spina Verde rivolti a nord, il versante a monte di Camerlata-Pedrignano e i versanti con esposizione nord ovest e sud ovest a valle di Brunate

E' da segnalare la presenza di corsi d'acqua profondamente incisi e potenzialmente interessati da fenomeni di trasporto in massa, in particolare nella zona di M.te Olimpino e a nord di Villa Val Scura.

Specifica **4.a.1**: substrato costituito da Conglomerati di Como

Specifica **4.a.2**: substrato costituito da Calcere di Moltrasio

Indicazioni generali

Sono ammissibili tutti gli interventi volti alla sistemazione idrogeologica, alla regimazione idraulica dei corsi d'acqua e degli impluvi e alla salvaguardia delle strutture esistenti.

Sono inoltre ammissibili le opere relative alle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico previa valutazione dei rischi puntuali e progettazione delle opere di difesa e salvaguardia.

Prescrizioni

Gli interventi ammissibili sono soggetti, oltre che alle prescrizioni riportate per la classe 1 (**art.8**), ad una attenta e puntuale valutazione dei rischi presenti. In particolare andrà valutata la possibilità di crolli del materiale di substrato e la possibilità di ricezione di blocchi provenienti da monte. Nel caso in cui gli interventi debbano necessariamente interessare impluvi o corsi d'acqua, andrà valutata la possibilità di sovralluvionamento e di trasporto in massa lungo l'incisione, con analisi estesa al bacino idrico.

Nelle aree classificate come dissesto PAI fanno riferimento all'art.9 comma 2 delle Nda PAI.

Gli approfondimenti di indagine per gli interventi ammessi devono anche prevedere rilievi geomeccanici di dettaglio.

Approfondimenti sismici

Qualora fossero previsti edifici strategici e rilevanti ai sensi del d.d.u.o. 19904 del 21 novembre 2003, di interesse pubblico e non altrimenti localizzabili, nelle aree:

- con PSL Z1, è necessario procedere, in fase progettuale, alla definizione del 3° livello di approfondimento sismico, ai sensi dell'Allegato 5 alla Dgr. 8/7374 del 28 maggio 2008, ferma restando la possibilità di utilizzare i parametri di progetto previsti dalla normativa nazionale di settore per la categoria di suolo superiore.
- con PSL Z3, è obbligatorio procedere, in fase pianificatoria, alla verifica del 2° livello di approfondimento sismico, ai sensi dell'Allegato 5 alla Dgr. 8/7374 del 28 maggio 2008. Nel caso in cui Fa calcolato per l'area risulti maggiore al valore soglia comunale proposto (si veda Tabella 10.4), è necessario procedere, in fase progettuale, anche alla definizione del 3° livello di approfondimento sismico, ai sensi dell'Allegato 5 alla Dgr. 8/7374 del 28 maggio 2008, ferma restando la possibilità di utilizzare i parametri di progetto previsti dalla normativa nazionale di settore per la categoria di suolo superiore.

Sono comunque obbligatori gli approfondimenti e le indagini per la valutazione dei caratteri sismici previsti dal Dm.14/01/2008

Art. 112 Sottoclasse 4.b: aree a pendenza elevata (> 30°), aree soggette a scivolamenti di materiale
Descrizione e localizzazione

La sottoclasse individua le aree interessate da episodi di dinamica geomorfologica puntuali e diffusi dovuti a scivolamenti e distacchi del materiale sciolto di copertura, di spessore e rilevanza variabile, costituito da sedimenti quaternari e/o legati alla alterazione in posto del substrato lapideo. E' presente un reticolo drenante inciso e localmente interessato da colate di materiale detritico.

Sono riconosciuti dissesti classificati PAI. Sono riconducibili a questa sottoclasse anche le frane lineari non perimetrate.

Sono inseriti in questa sottoclasse: il versante sud ovest della Cardina, parte del versante a sud di Civiglio e a monte di Camnago e Ravanera, i versanti della Valbasca.

Specifica **4.b.1**: substrato in Conglomerati di Como

Specifica **4.b.2**: substrato in Calcere di Moltrasio

Indicazioni generali:

Sono ammissibili gli interventi volti alla sistemazione idrogeologica, alla regimazione idraulica dei corsi d'acqua e degli impluvi e alla salvaguardia delle strutture esistenti.

Sono inoltre ammissibili le opere relative alle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico previa valutazione dei rischi puntuali e progettazione delle opere di difesa e salvaguardia.

Prescrizioni

Gli interventi ammissibili sono soggetti, oltre che alle prescrizioni definite per la Classe di Fattibilità **1 (art.8)**, ad una attenta e puntuale valutazione dei rischi presenti. In particolare andrà valutata la possibilità di scivolamenti e colate di materiale di copertura, attraverso un rilievo di dettaglio della situazione attuale. Dovrà essere valutata per le opere ammissibili e le strutture accessorie, la possibilità di generare dissesti attraverso l'alterazione dell'attuale stato di equilibrio del versante, sia durante la fase di cantiere che successivamente alla costruzione dell'opera. Nel caso, dovranno essere indicate le aree che potrebbero essere interessate da dissesto sia direttamente, per distacco di materiale, che indirettamente, per ricezione o transito dello stesso.

Dovranno essere progettati e predisposti interventi per il contenimento del rischio idrogeologico e la messa in sicurezza dei siti.

Nel caso in cui gli interventi interessino impluvi o corsi d'acqua, andrà valutata la possibilità di sovralluvionamento e di trasporto in massa lungo l'incisione e lo stato di equilibrio della porzione di bacino interessata. Per quanto riguarda i dissesti lineari PAI, è necessario perimetrare con apposito studio l'area di influenza del dissesto.

Aree in dissesto PAI e dissesti lineari PAI fanno riferimento all'art.9 comma 2 e 3 delle NdA PAI: la classificazione dei dissesti è riportata nella Carta dei dissesti con legenda uniformata PAI.

Approfondimenti sismici

Qualora fossero previsti edifici strategici e rilevanti ai sensi del d.d.u.o. 19904 del 21 novembre 2003, di interesse pubblico e non altrimenti localizzabili, è obbligatorio procedere, in fase progettuale, alla definizione del 3° livello di approfondimento sismico, ai sensi dell'Allegato 5 alla Dgr. 8/7374 del 28 maggio 2008, ferma restando la possibilità di utilizzare i parametri di progetto previsti dalla normativa nazionale di settore per la categoria di suolo superiore.

Sono comunque obbligatori gli approfondimenti e le indagini per la valutazione dei caratteri sismici previsti dal Dm. 14/01/2008

Art. 113 **Sottoclasse 4.c: aree a pendenza elevata in depositi limoso – sabbiosi, con situazioni di dinamica di versante in atto o quiescenti**

Descrizione e localizzazione

Si tratta di versanti generalmente a pendenza $>$ di 30° , interessati da depositi riferibili al Tipo litotecnico B* (limi e limi sabbiosi attribuiti a deposizioni lacustri), spesso saturi o facilmente saturabili, per i quali sono riconoscibili fenomeni di dinamica di versante in atto.

Comprende alcune aree con dissesto classificato PAI.

Fanno parte della sottoclasse un'area nei pressi di Folcino, gli impluvi di Civiglio e il versante in sinistra idrografica del Torrente Cosia.

Specifica **4.c.1**: Locale presenza di substrato roccioso subaffiorante

Specifica **4.c.2**: aree a pendenza elevata ma inferiore a 30° , con substrati riferibili al tipo D*, spesso saturi.

Indicazioni generali

Sono ammissibili tutti gli interventi volti alla sistemazione idrogeologica, alla regimazione idraulica dei corsi d'acqua e degli impluvi e alla salvaguardia delle strutture esistenti.

Sono inoltre ammissibili le opere relative alle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico previa valutazione dei rischi puntuali e progettazione delle opere di difesa e salvaguardia.

Prescrizioni

Fatta salva la validità delle prescrizioni riportate per la classe **1 (art.8)** e per la sottoclasse **3.a (art.13)**, gli interventi ammessi in queste aree sono realizzabili previa verifica della stabilità del versante, della presenza di acqua nei depositi e della circolazione idrica presente, con particolare attenzione alle aree di alimentazione delle falde presenti nei depositi e alla loro salvaguardia.

Per quanto riguarda i dissesti PAI si fa riferimento all'art.9 comma 2 e 3 del PAI.

Per gli interventi ammessi e solo in caso di porzioni limitate del versante è possibile la messa in sicurezza dell'area attraverso sistemi che impediscano l'infiltrazione delle acque meteoriche, o il drenaggio del versante, previa verifica delle ricadute sulle sorgenti e sui pozzi pubblici e privati presenti nell'intorno dell'area, sia in Comune di Como che nei Comuni limitrofi.

Approfondimenti sismici

Qualora fossero previsti edifici strategici e rilevanti ai sensi del d.d.u.o. 19904 del 21 novembre 2003 di interesse pubblico e non altrimenti localizzabili è obbligatorio procedere, in fase progettuale, alla definizione del 3° livello di approfondimento sismico, ai sensi dell'Allegato 5 alla Dgr. 8/7374 del 28 maggio 2008, ferma restando la possibilità di utilizzare i parametri di progetto previsti dalla normativa nazionale di settore per la categoria di suolo superiore.

Sono comunque obbligatori gli approfondimenti e le indagini per la valutazione dei caratteri sismici previsti dal Dm. 14/01/2008

Art. 114 **Sottoclasse 4.d: impluvi di pertinenza della rete di drenaggio**

Descrizione e localizzazione

La sottoclasse individua le superfici corrispondenti a valli in versanti generalmente in roccia o in materiale detritico. Si tratta di aree potenzialmente interessate da fenomeni di sovralluvionamento per trasporto e deposito di materiali.

Sono presenti impluvi con erosione al fondo, fenomeni di sovralluvionamento e dissesti morfologici di carattere torrentizio classificati come dissesti PAI perimetrati e non perimetrati,

Rientra in questa Sottoclasse la parte terminale di alcuni corsi d'acqua, generalmente con bacino esteso, drenanti il versante nord del Cosia.

Specifica **4.d.1**: vallecole incise in sedimenti limosi o limoso sabbiosi

Indicazioni generali

Sono ammissibili esclusivamente gli interventi volti alla sistemazione idrogeologica, alla regimazione idraulica dei corsi d'acqua e degli impluvi e alla salvaguardia delle strutture esistenti.

Sono inoltre ammissibili le opere di attraversamento degli impluvi per infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, previa valutazione dei rischi puntuali e delle interferenze con il regime idraulico, e la progettazione delle opere di difesa e salvaguardia.

Prescrizioni

Oltre a quanto già indicato per la classe 1 (**art.8**), gli interventi devono essere assoggettati alla verifica puntuale dello stato dei versanti e dell'alveo, e devono essere calibrati secondo le caratteristiche idrauliche del corso d'acqua (portate prevedibili e regime del corso d'acqua, eventuale trasporto solido, trasporti in massa, ecc.).

Per quanto riguarda le aree PAI, si fa riferimento all'art.9 comma 5 delle NdA PAI; i dissesti lineari dovranno prevedere l'individuazione di un'area di pertinenza.

Gli interventi dovranno tenere conto delle situazioni critiche esistenti e prevedibili ed essere progettati in modo da non costituire ostacolo al deflusso idrico

Approfondimenti sismici

Qualora fossero previste strutture individuabili come strategiche e rilevanti ai sensi del d.d.u.o. 19904 del 21 novembre 2003 è obbligatorio procedere, in fase progettuale, alla definizione del 3° livello di approfondimento sismico, ai sensi dell'Allegato 5 alla Dgr. 8/7374 del 28 maggio 2008, ferma restando la possibilità di utilizzare i parametri di progetto previsti dalla normativa nazionale di settore per la categoria di suolo superiore.

Sono comunque obbligatori gli approfondimenti e le indagini per la valutazione dei caratteri sismici previsti dal Dm. 14/01/2008

Art. 115

Sottoclasse 4.e: aree di basso versante con falde e conoidi detritici

Descrizione e localizzazione

Si tratta di aree fortemente rimaneggiate interessate da fenomeni di deposizione di materiale proveniente da monte, con falde e conoidi di detrito attivi (materiale attribuibile al Tipo C*), posti al piede di versanti molto pendenti e particolarmente incisi.

La sottoclasse è localizzata al piede del versante di M.te Olimpino, tra il confine comunale e il cimitero. E' in gran parte classificata come area in dissesto PAI per frane e conoidi attivi.

Indicazioni generali

Sono ammessi gli interventi volti alla sistemazione idrogeologica, alla regimazione idraulica dei corsi d'acqua e degli impluvi e alla salvaguardia delle strutture esistenti.

Per quanto riguarda le opere relative alle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, è opportuna una valutazione attenta della possibilità di collocazione in altro sito.

Prescrizioni

Riferimento normativo è l'art. 9 delle NdA PAI, commi 2 e 7.

Oltre a quanto previsto per la classe 1 (**art.8**), in questa area gli interventi ammessi devono valutare lo stato di equilibrio del corso d'acqua, le sue portate e regime idrologico, le quantità di materiali trasportati e le modalità di trasporto degli stessi in situazioni di eventi eccezionali.

La messa in sicurezza di queste aree è strettamente connessa alla sistemazione e regimazione degli impluvi a monte.

Approfondimenti sismici

Qualora edifici o strutture strategici e rilevanti definiti ai sensi del d.d.u.o. 19904 del 21 novembre 2003, di interesse pubblico e non altrimenti localizzabili, dovessero ricadere anche parzialmente in questa sottoclasse di fattibilità occorre:

- per la porzione a PSL Z1, è obbligatorio procedere, in fase progettuale, alla definizione del 3° livello di approfondimento sismico, ai sensi dell'Allegato 5 alla Dgr. 8/7374 del 28 maggio 2008, ferma restando la possibilità di utilizzare i parametri di progetto previsti dalla normativa nazionale di settore per la categoria di suolo superiore.
- Per la porzione a PSL Z4, è obbligato procedere, in fase pianificatoria, alla verifica del 2° livello di approfondimento sismico, ai sensi dell'Allegato 5 alla Dgr. 8/7374 del 28 maggio 2008. Nel caso in cui Fa calcolato per l'area risulti maggiore al valore soglia comunale proposto (si veda Tabella 10.4), è necessario procedere, in fase progettuale, anche alla definizione del 3° livello di approfondimento sismico, ai sensi dell'Allegato 5 alla Dgr. 8/7374 del 28 maggio 2008, ferma restando la possibilità di utilizzare i parametri di progetto previsti dalla normativa nazionale di settore per la categoria di suolo superiore.

Sono comunque obbligatori gli approfondimenti e le indagini per la valutazione dei caratteri sismici previsti dal Dm. 14/01/2008

Art. 116

Sottoclasse 4.f: aree umide e aree sorgentizie

Descrizione e localizzazione

Si tratta di limitate superfici con falda affiorante o subaffiorante (soggiacenza comunque < 3m), a volte legate alla presenza di sistemi di sorgenti. Presentano difficoltà di drenaggio e/o ambienti umidi palustri con valenza ecologica.

Comprende le aree del Bassone, già inserite nel SIC omonimo, le aree sorgentizie sul fondovalle del Val Fredda e la piccola area corrispondente alla dolina sommitale del colle della Cardina (**4.f.1**). Inoltre sono comprese le aree umide a falda subsuperficiale e drenaggio difficoltoso della piana della Roggia Segrada, presso il Cimitero di Lipomo e dei prati umidi lungo il Rio Acquanegra.

Specifica 4.f.1: Aree umide su forme carsiche

Indicazioni generali

Generalmente si tratta di aree ad elevata importanza ecologica e molto delicate per quanto riguarda il ciclo delle acque. Sono incompatibili con qualsiasi intervento di modifica dell'uso del suolo.

Sono ammessi solo gli interventi di mantenimento e miglioramento della situazione idrologica caratterizzante le aree.

Prescrizioni

Gli interventi ammessi sono soggetti, oltre alle prescrizioni di carattere generale indicate in classe 1, anche ad approfondimenti di indagine volti alla ricostruzione della situazione idrogeologica locale, all'individuazione del tipo di alimentazione dell'area, alla ricostruzione dell'andamento e della profondità della falda nell'area stessa e in un suo intorno sufficientemente ampio per comprendere le dinamiche idrogeologiche locali.

Tutti gli interventi ammessi devono garantire il mantenimento o il miglioramento delle attuali condizioni di qualità e di quantità delle acque.