

Aggiornamento
2023



COMUNE DI ROVELLO PORRO

Regione Lombardia - Provincia di Como

Variante puntuale DGC 14/2023

Progettista PGT vigente: arch. P. Ferrante

Autorità Procedente: ing. D. Lazzaroni

Autorità Competente: geom. C. Dosso



piùassociati

studio B&Lpiùassociati

Alessandra Bernasconi
Guido M. Pello
architetti

C.F./P.IVA 03370340139
V.le Matteotti 18C
22012 Cernobbio (CO)



T +39 031 33 47 025
F +39 031 33 47 025
E studio@blpiu.it
W www.blpiu.it

AR / H ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI,
PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE
NOV / O DI NOVARA E VERBANO - CUSIO - OSSOLA
ARCHITETTO
sezione A/c Guido Maria Pello n° 1239

Le fasi del procedimento:

Atto di avvio delib. G.C. n. 14 del 24/01/2023

Verifica di assoggettabilità VAS

Adozione delib. C.C. n. del

Verifica di compatibilità PTCP - Atto n.

Approvazione delib. C.C. n. del

Normativa

Piano delle Regole

15

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE ELENCO ELABORATI

T1-PR-MORONERA	Azzonamento	2.000
T2-PR-NW	Azzonamento	2.000
T3-PR-NE	Azzonamento	2.000
T4-PR-CENTRO W	Azzonamento	2.000
T5-PR-CENTRO E	Azzonamento	2.000
T6-PR-SW	Azzonamento	2.000
T7-PR-SE	Azzonamento	2.000
T8-PR-SINTESI	Azzonamento	5.000
T9-PR-VINCOLI	Modalità di Intervento	5.000
T10-PR-P. ATTUATIVI	Modalità di Intervento	2.000
T11-PR-AGRICOLTURA	Analisi stato di fatto	5.000
T12-PR-AGR.PROGETTO	Aree strategiche	5.000
T14-PR-NUCLEO ANTICO	Modalità di Intervento	1.000
F15-PR-NORMATIVA		
F16-PR-NORME GEOLOGICHE		
T17-PR-SENS.PAESISTICA	Modalità di Intervento	5.000
T18-PR-P.I.I.	Modalità di Intervento	2.000
PPA allegate azioni di progetto	Norme Tecniche d'Attuazione e	
PPA 09 Comune di Rovello Porro	PPA - Disciplina delle aree 5000	

INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

art. 1 - Applicazione del Piano delle Regole	9
art. 2 - Destinazione d'uso	9
art. 3 - Aree necessarie per opere di urbanizzazione primaria	10
art. 4 - Parametri urbanistici ed edilizi	12
art. 5 - Distanza dalle strade	16
art. 6 - Distanza tra i fabbricati	16
art. 7 - Distanza dai confini	17
art. 8 - Disciplina delle distanze in relazione ad interventi per il risparmio energetico	18
art. 9 - Aree per parcheggio di autoveicoli	18
art. 10 - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti	20
art. 11 - Aree di pertinenza	21
art. 12 - Classificazione del territorio in zone omogenee	21
art. 13 - Ingegneria naturalistica e specie arboree	22
art. 14 - Classi di sensibilità paesistica	22
art. 15 - Incentivi per l'edilizia sostenibile certificata	23
art. 16 - Incentivi per l'edilizia convenzionata (housing sociale)	24

TITOLO II - NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

art. 17 - Qualificazione	25
art. 18 - Funzioni ammesse	25
art. 19 - Edifici a carattere monumentale (Palazzo Porro)	26
art. 20 - Edifici con elevate caratteristiche ambientali	26
art. 21 - Edifici destinati ad interventi di rinnovo urbano	27
art. 22 - Piani di Recupero	28
art. 23 - Prescrizioni tecniche ed edilizie particolari	29

art. 24 - Incentivi particolari per la riqualificazione del nucleo di antica formazione	30
art. 24 bis - Disciplina per il trasferimento degli indici edificatori	31
art. 24 ter - Procedure e Convenzione	31
art. 24 quater - Registro dei trasferimenti volumetrici e definizione del diritto edificatorio	32
art. 24 quinquies - Ambiti e condizioni per il trasferimento	33
art. 24 sexies - Valutazione delle condizioni di idoneità delle aree di trasferimento	34
art. 24 septies - Trasferimenti in ambiti soggetti a Piano Attuativo.	35
art. 24 octies – Prescrizioni particolari per il trasferimento	35

TITOLO III – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

art. 25 - Qualificazione	37
art. 26 - Aree per servizi	37
art. 27 - Servizi per la mobilità e la telefonia	38
art. 28 - Ambiti a prevalente destinazione residenziale a carattere semintensivo	39
art. 29 - Ambiti a prevalente destinazione residenziale a carattere estensivo	40
art. 30 - Ambiti a prevalente destinazione residenziale soggetti a piano attuativo	41
art. 31 - Ambiti a prevalente destinazione produttiva secondaria	42
art. 32 - Ambiti a prevalente destinazione produttiva terziaria soggetti a piano attuativo	43
art. 33 - Ambiti soggetti a Programma Integrato di Intervento	44
art. 34 - Frazionabilità dei piani attuativi	45
art. 35 - Ambiti a verde privato	46
art. 36 - Ambiti a verde privato di interesse ambientale	46
art. 37 - Edifici parzialmente in sede stradale	47

art. 38 - Piani attuativi adottati o approvati alla data di adozione del P.G.T.	47
---	----

TITOLO IV – AREE DESTINATE ALL’ATTIVITA’ AGRICOLA

art. 39 - Qualificazione	49
art. 40 - Edificabilità	49
art. 41 - Edifici residenziali preesistenti	51
art. 42 - Gli ambiti coltivati	51
art. 43 - Gli ambiti boschivi	51
art. 44 - I contesti del reticolo idrografico	52
art. 44bis - Distanza dalle nuove edificazioni	52

TITOLO V – AREE SOGGETTE A VINCOLO

art. 45 - Fasce di rispetto	53
art. 46 - Pozzi acqua potabile	54
art. 47 - Parco del Lura	54
art. 48 - Interventi negli ambiti a rischio archeologico	55
art. 49 - Rete ecologica provinciale	55

Allegato A – LAVORAZIONI INSALUBRI DI 1^ CLASSE	56
--	----

Allegato B – NORME DALLO STUDIO GEOLOGICO vedi Fascicolo 16	
--	--

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

art. 1 - Applicazione del Piano delle Regole

1. Tutto il territorio comunale, ad eccezione delle aree di trasformazione urbanistica individuate dal Documento di Piano, disciplinate da successivi piani attuativi, è soggetto alle disposizioni contenute nel Piano delle Regole ai sensi della vigente legislazione urbanistica statale e regionale.
2. Le presenti norme di attuazione specificano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano delle Regole.

art. 2 - Destinazione d'uso

1. Il Piano delle Regole individua ai fini urbanistici le seguenti destinazioni d'uso:
 - la residenza,
 - il produttivo primario (agricoltura, escavazione),
 - il produttivo secondario (industria, artigianato, logistica),
 - il produttivo terziario (commercio, direzionale, attività di servizio gestionali e finanziarie, attività professionali, attività turistico-ricettive e di intrattenimento, artigianato di servizio alle persone),
 - le attività pubbliche (a gestione pubblica o privata).
2. Ai sensi dell'art. 51 comma 5 L.R. 11 marzo 2005, n. 12, i mutamenti di destinazione d'uso che comportano maggior fabbisogno di aree per servizi sono soggetti ai contributi concessori e alla cessione gratuita di aree comprese nel tessuto urbano consolidato a servizi e nel Parco del Lura e suo ampliamento, nella seguente misura:
 - da rustico ex agricolo a residenza = 26,5 mq./abitante,
 - da rustico ex agricolo a produttivo secondario = 0,10 mq./mq. di Slp,
 - da rustico ex agricolo a produttivo terziario = 1,0 mq./mq. di Slp,

- da produttivo secondario a residenza = 26,5 mq./abitante,
 - da residenza a prod. terziario = 0,47 mq./mq. di Slp,
 - da prod. secondario a terziario = 1,0 mq./mq. di Slp;
- è facoltà dell'Amministrazione richiedere la monetizzazione del maggior fabbisogno di aree per servizi in luogo della cessione di aree; gli abitanti sono definiti in ragione di un abitante per ogni 150 mc. di volumetria residenziale.
3. Fatte salve diverse disposizioni nell'ambito di interventi di programmazione negoziata e diverse pattuizioni convenzionali dei piani attuativi, per i mutamenti di destinazione d'uso volti alla realizzazione di nuovi esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato ai sensi dell'art. 4 comma 1, lettera d), del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 114, è obbligatorio, oltre il versamento dei contributi, l'asservi-mento all'uso pubblico della maggiore quantità di aree per servizi dovuta, da reperirsi nell'area interessata dall'inter-vento, anche nel sottosuolo o internamente agli edifici e comunque non monetizzabile; al fine di agevolare la trasformazione in senso commerciale delle attività produttive presenti nel tessuto residenziale di cui al successivo art. 28, comma 4, è riconosciuta una franchigia di mq. 100 rispetto alla quantità di aree per servizi dovuta.
 4. Le nuove attività commerciali superiori ai mq. 800 di superficie di vendita devono avere accessibilità diretta dalla rete viaria e devono trovare validazione con studi di impatto viabilistico con analisi del traffico ai sensi dell'art. 56, comma 4 delle norme del PTCP.

art. 3 - Aree necessarie per opere di urbanizzazione primaria

1. In base al disposto dell'art. 46 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, nell'ambito dei piani attuativi le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria pertinenti agli interventi edilizi sono cedute gratuitamente, oltre alle aree per le

- urbanizzazioni secondarie, fatta salva la facoltà di procedere alla monetizzazione delle stesse laddove previsto.
2. In base al disposto dell'art. 47 della L.R. 12/2005 cit., il titolo abilitativo alla edificazione, quale sua condizione di efficacia, è accompagnato da una impegnativa unilaterale, da trasciversi a cura e spese degli interessati, per la cessione al comune, a valore di esproprio o senza corrispettivo nei casi specifici previsti dalle normative vigenti, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento.
 3. Qualora le aree di cui al comma precedente consistano nell'allargamento della sede stradale esistente per il raggiungimento del calibro previsto dagli elaborati del P.G.T., l'impegnativa unilaterale allegata al titolo abilitativo, semplicemente registrata, comprende la rinuncia a qualsiasi indennizzo per il rifacimento dell'eventuale recinzione e di eventuali altri manufatti preesistenti.
 4. Indipendentemente dalla destinazione d'uso consentita dal Piano delle Regole, sono ammesse in tutte le zone strutture ed attrezzature tecnologiche al servizio delle reti dell'acquedotto, elettriche, telefoniche e del gas, purché le stesse non creino pregiudizio al paesaggio, nel qual caso può essere richiesto il ricorso a forme di mitigazione ambientale.
 5. Il presente articolo, per quanto attiene alla cessione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria in ambito dei piani attuativi, alla luce dell'art. 46 della L.R. 12/2005 e s.m.i., si deve interpretare non quale mero obbligo di acquisizione delle stesse (tra le quali rientrano anche le strade) bensì quale facoltà, riservata all'Amministrazione Comunale, di valutare di volta in volta l'opportunità dell'acquisizione delle aree e opere medesime in base all'interesse pubblico riscontrabile.

art. 4 - Parametri urbanistici ed edilizi

1. H - altezza (m)

E' la distanza determinata dalle norme di zona intercorrente tra la quota 0,00 ovvero la quota del marciapiede esistente o, in assenza, del colmo stradale e la quota di gronda (nel nucleo storico e negli ambiti residenziali a carattere semintensivo), la quota dell'intradosso della soletta a copertura del vano abitabile più alto (negli altri ambiti del tessuto urbano consolidato) e la quota sottotrave di copertura (per i soli edifici a carattere produttivo). Per i solai inclinati si considera la quota media dell'intradosso del solaio di copertura. Nei casi in cui il lotto non risulti pianeggiante, l'altezza è la distanza intercorrente tra la quota media del lotto e la quota relativa all'intradosso dell'ultima soletta del vano abitabile più alto.

2. V - Volume (mc)

E' da ricavarsi convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda complessiva di pavimento (Slp) dei singoli piani per l'altezza virtuale dell'interpiano di m 3,00 indipendentemente dalla sua altezza effettiva e dalla destinazione d'uso dei locali; nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione, nei soli ambiti del nucleo storico e di quelli consolidati a prevalente destinazione residenziale a carattere semintensivo, è sempre ammesso il recupero del volume geometrico preesistente ($Slp \times H$ dell'estradosso di copertura) di cui sia dimostrata la legittimità ridistribuito in termini di volumetria virtuale come sopra indicato, con esclusione delle tipologie a carattere industriale, il cui recupero volumetrico è sempre calcolato in ragione della Slp preesistente per l'altezza virtuale di m. 3,00.

3. Ds - Distanza dei fabbricati dalle strade (m)

E' la distanza minima dell'edificio dal confine stradale, compresi i corpi aggettanti chiusi, dai porticati e dai corpi aperti aggettanti per più di 2 metri, intendendo per tale il limite della sede stradale (comprensiva delle aree di

pertinenza quali marciapiedi, banchine, fossi, scoli), ove esistente, o dagli eventuali nuovi allineamenti o allargamenti o limiti di nuove strade previste dal Piano delle Regole, determinata dal successivo art. 5.

4. Df - Distanza tra i fabbricati (m)

E' la distanza minima fra i fabbricati, determinata dal successivo art. 6.

5. Dc - Distanza dei fabbricati dal confine (m)

E' la distanza minima dell'edificio dai confini di proprietà, determinata dal successivo art. 7.

6. St - Superficie territoriale (mq)

E' la superficie complessiva delle aree aventi la medesima classificazione di zona ed interessate da interventi di pianificazione attuativa comprensiva delle aree per le opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

7. Sf - Superficie fondiaria (mq)

E' la superficie indicata nelle tavole del Piano delle Regole come edificabile al netto degli spazi di uso pubblico e delle aree destinate alla viabilità.

8. Sc - Superficie coperta (mq)

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali con esclusione di gazebo e pergolati per una quantità massima di mq. 12 e altezza di mt. 2,50 (misurata all'estradosso della copertura) e delle parti aggettanti aperte come balconi, sporti di gronda, pensiline, se inferiori a m 2,00. Le sole parti eccedenti i limiti di cui sopra dovranno essere conteggiate nella Sc.

9. Rc - Rapporto di copertura (%)

E' il rapporto percentuale determinato dalle norme di zona tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

10. Ut - Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)

E' la superficie lorda di pavimento (Slp) determinata dalle norme di zona realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

11. Uf - Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

E' la superficie lorda di pavimento (Slp) determinata dalle norme di zona realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

12. Slp - Superficie lorda di pavimento (mq)

E' la somma delle superfici dei singoli piani agibili, siano essi anche di sottotetto, anche seminterrati o interrati, nonchè dei soppalchi, compresi entro il profilo esterno delle pareti.

Sono escluse dal computo della Slp:

a) le superfici degli spazi aperti realizzati in forma di porticato fino alla profondità di m. 3, loggia e balcone fino alla profondità di m. 2; le sole parti eccedenti i limiti di cui sopra dovranno essere conteggiate nella Slp;

a1) le superfici degli spazi aperti realizzati in forma di terrazzo e cavedio, i portici e le gallerie asserviti all'uso pubblico senza limiti dimensionali;

b) le superfici degli spazi destinati al ricovero e alla sosta delle autovetture, comprese quelle di accesso e di manovra, realizzate in sottosuolo o al piano seminterrato sottostante edificazione fuori terra e oltre alla sagoma dei fabbricati di cui sono pertinenza se di altezza non superiore a m. 2,60 con intradosso di copertura di altezza non superiore a m. 0,50 rispetto alle quota del terreno naturale e manto di copertura erboso di spessore minimo di m. 0,40 o comunque di tipo drenante; sono ammesse altezze nette interne superiori a m. 2,60 nel caso di autorimesse destinate a furgoni, per quantità non superiori a mq. 30 per ogni unità immobiliare di cui sono pertinenti;

c) le superfici all'interno della sagoma dei fabbricati, relative ai volumi tecnici, ai cavedi impiantistici, ai vani ed agli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati, ai vani per la raccolta dei rifiuti solidi urbani fino ad un massimo di mq. 10, comprese le superfici degli spazi di accesso;

d) le superfici dei piani interrati o di quelli parzialmente interrati adibiti a spazi accessori e realizzati entro la sagoma dei fabbricati emergenti fino a un massimo di m. 1 dalla

quota 0,00 misurata all'intradosso o anche fuori sagoma, ma con le caratteristiche di cui al precedente punto b), che non hanno requisiti di agibilità ai sensi delle vigenti normative in materia di igiene edilizia e un'altezza netta interna non superiore a m. 2,60;

e) le superfici dei piani sottotetto, che non hanno requisiti di agibilità ai sensi delle vigenti normative in materia di igiene edilizia, che hanno un'altezza media ponderale interna comprensiva degli abbaini inferiore a m. 2,40 e rapporti aeroilluminanti non superiori a 1/20 pertinenziali alle unità sottostanti, fisicamente ad esse collegate in modo esclusivo e da esse non frazionabili in unità autonomamente identificate;

f) nei soli edifici residenziali, con esclusione di quelli unifamiliari, le superfici comuni relative all'androne, i vani scala, i pianerottoli e il vano ascensore, calcolati al netto delle murature d'ambito;

g) nei soli edifici residenziali pluripiano con più di sei unità abitative le superfici degli spazi comuni destinati a sala riunioni condominiali, gioco bambini, ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine per bambini e mezzi di trasporto per persone fisicamente impediti, compresi i relativi spazi di accesso, nei limiti del 5% della SIp totale e comunque per una quantità complessiva non superiore a mq. 30; la destinazione d'uso di detti locali è soggetta a trascrizione presso i Registri Immobiliari;

h) nei soli edifici a destinazione produttiva, le superfici adibite a servizi tecnici per la sicurezza ambientale, igienico-sanitaria e delle lavorazioni, e le coperture retrattili per il carico-scarico merci poste al di fuori della sagoma dei fabbricati, nel limite del 10% delle SIp, fatte salve diverse prescrizioni di Enti superiori; dette componenti sono in deroga di tutti i parametri urbanistici;

i) le superfici coperte da pergolati e gazebi per la quantità massima di mq. 12 e altezza di mt. 2,50 (misurata all'estradosso della copertura);

l) nei soli edifici residenziali, le serre solari se contribuiscono al risparmio energetico con relazione asseverata di tecnico abilitato alla certificazione energetica.

13. Sd - Superficie drenante (%)

E' il rapporto percentuale determinato dalle norme di zona tra la superficie permeabile allo stato naturale, ovvero priva di edificazione in soprassuolo e in sottosuolo e di pavimentazione e la superficie fondiaria (Sf); è ammessa la deroga del Responsabile del Servizio Edilizia Privata e Urbanistica sentita l'Amministrazione Comunale, per interventi su fabbricati esistenti o quelli disciplinati da piani attuativi riguardanti il recupero di fabbricati. Le porzioni dei piani interrati/seminterrati di cui al precedente comma 12 lettera b) del presente articolo 4 ricoperte da uno spessore minimo di 40 cm di terreno potranno essere conteggiate al 50% ai fini del calcolo della Sd.

art. 5 - Distanza dalle strade

1. La distanza di arretramento stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti è di m. 5 per strade di larghezza inferiore a m. 7, di m. 7,50 per strade di larghezza compresa fra 7 e 15 metri, di m. 10 per strade di larghezza superiore a m. 15, calcolata dal ciglio strada, misurata al netto degli aggetti (balconi e gronde) inferiori a m 2,00.
2. Sono ammesse distanze inferiori nel nucleo di antica formazione e nel tessuto urbano consolidato, se riferite ad allineamenti prevalenti con edifici preesistenti, anche se non costituiscono cortina edificata continua a ciglio strada.

art. 6 - Distanza tra i fabbricati

1. La distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, ai sensi dell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 non può essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto,

con un minimo di m 10,00, al netto delle sporgenze estreme del fabbricato che abbiano esclusivamente una funzione meramente ornamentale, di rifinitura o accessoria di limitata entità (come le mensole, i cornicioni, le grondaie e simili) e comunque inferiore a m. 1,50; la distanza minima fra le pareti cieche è di m. 5,00.

2. La distanza fra le pareti è verificata effettuando la proiezione di una delle due lungo l'asse normale al proprio piano; detta proiezione non deve incontrare neppure parzialmente la parete antistante.
3. Qualora la distanza tra i fabbricati con interposto confine di proprietà risulti inferiore all'altezza del fabbricato più alto, questo ultimo sia di nuova costruzione e l'edificio preesistente rispetti la distanza dal confine di cui al successivo art. 7, il nuovo edificio deve essere arretrato fino a raggiungere la misura corrispondente alla sua altezza.
4. Nel nucleo di antica formazione sono ammesse distanze inferiori per gli edifici antistanti con interposta strada, al fine di conservare le quinte edificate e gli allineamenti stradali storicamente consolidati.

art. 7 - Distanza dai confini

1. La distanza minima dal confine non può essere inferiore a m 5,00 e comunque a metà dell'altezza H e va misurata al netto delle sporgenze estreme del fabbricato che abbiano esclusivamente una funzione meramente ornamentale, di rifinitura o accessoria di limitata entità (come le mensole, i cornicioni, le grondaie e simili) e comunque inferiore a m. 1,50; nell'ambito della stessa proprietà non costituisce confine il limite di zona, fatti salvi i confini verso le aree destinate a servizi.
2. E' ammessa l'edificazione a confine in presenza di convenzione fra i confinanti; nel caso di preesistenti costruzioni a confine, gli interventi di demolizione e ricostruzione non devono comportare altezze maggiori di

quelle dei fabbricati adiacenti al fine di non generare frontespizi ciechi.

3. Sono ammesse distanze inferiori al minimo in presenza di convenzione registrata e trascritta fra confinanti che garantiscano il rispetto delle norme sulla distanza fra i fabbricati.
4. Negli ambiti del tessuto urbano consolidato è ammessa l'edificazione a confine di fabbricati accessori di altezza non superiore a m. 2,50, misurata all'estradosso di copertura per una Sc non superiore a mq. 30, elevata a mq. 50 per i box disciplinati dal successivo art. 9, comma 5.

art. 8 – Disciplina delle distanze in relazione ad interventi per il risparmio energetico.

1. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, i limiti di distanza, di cui ai precedenti articoli 5, 6 e 7 e nei limiti stabiliti dalla vigente normativa statale e regionale, si considerano assolti anche in presenza di nuovi rivestimenti a cappotto finalizzati al risparmio energetico che portino ad una riduzione delle distanze originarie.
2. Per i fabbricati a filo delle sedi stradali la posa del cappotto è ammessa esclusivamente in presenza di marciapiedi che – a lavori compiuti – risulti di calibro non inferiore a m. 1,50.

art. 9 - Aree per parcheggio di autoveicoli

1. Nelle nuove costruzioni negli interventi di demolizione e ricostruzione e nelle ristrutturazioni con cambio di destinazione d'uso devono essere previste aree pertinenziali a parcheggio privato nella misura minima di un posto macchina per ogni unità abitativa; qualora ciò sia materialmente impossibile, le superfici sono monetizzate in ragione di mq. 12 per posto auto; per gli edifici a destinazione diversa da quella residenziale le aree a parcheggio privato devono essere nella misura prevista

dall'art. 41-sexies della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche e integrazioni, calcolando le volumetrie in base all'altezza virtuale di m. 3.

2. Nel sottosuolo delle aree pubbliche, con esclusione delle sedi stradali, è ammessa l'edificazione previo convenzionamento e in diritto di superficie di boxes e posti macchina necessari per il raggiungimento delle quantità previste dal comma precedente, se non è materialmente possibile soddisfarle all'interno delle proprietà private e se gli interventi non costituiscono impedimento alla possibile futura realizzazione di sottoservizi in rete.
3. Fatti salvi gli interventi nell'ambito dei Piani Attuativi laddove la dotazione di parcheggi pubblici al servizio degli insediamenti è garantita dalla cessione di aree per urbanizzazioni secondarie che non possono essere inferiori alle quantità previste dal presente articolo e da quelle previste dalla tav. 10 del Piano delle Regole, nelle nuove costruzioni e in quelli di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso devono essere previste per le destinazioni sotto elencate aree a parcheggio privato aperte all'uso pubblico convenientemente segnalate ed esterne alla eventuale recinzione nella misura corrispondente a quanto segue, al netto degli spazi di accesso e di manovra e comunque per una quantità minima non inferiore a mq. 12:
 - residenza: mq. 10 ogni 100 mq. di Slp;
 - ricettivo: mq. 30 ogni 100 mq. di Slp;
 - direzionale e terziario: mq. 20 ogni 100 mq. di Slp;
 - industria e artigianato: mq. 10 ogni 100 mq. di Slp;
 - commerciale: mq. 30 ogni 100 mq. di Slp.
4. Negli interventi all'interno del nucleo di antica formazione e del tessuto urbano consolidato è facoltà dell'Amministrazione autorizzare la monetizzazione delle aree a parcheggio previste al comma precedente, qualora la conformazione del lotto renda fisicamente impossibile il reperimento delle aree a parcheggio privato di uso pubblico, ovvero sia accertato che la dimensione del parcheggio,

come sopra computato, non sia di utilità nell'interesse pubblico.

5. Nel rispetto delle distanze dai fabbricati di cui al precedente art. 6, è ammessa la realizzazione a confine, con altezza all'estradosso non superiore a m. 2,50, in aderenza al fabbricato servito o con distanza da esso non inferiore a m. 3 purché non vi siano pareti finestrate e in deroga ai parametri urbanistici, di autorimesse pertinenziali di fabbricati esistenti alla data del 25 ottobre 1993 (adozione P.R.G.), nei limiti delle superfici previste dalla Legge 24 marzo 1989, n. 122 e comunque nei limiti di 25 mq. per unità abitativa fino a un massimo di mq. 50, detratto quanto eventualmente esistente.

Art. 10 - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

1. Il recupero a fini di abitativi dei sottotetti ai sensi dell'art. 63 e seguenti della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni è ammesso su tutto il territorio comunale, con esclusione degli ambiti territoriali per i quali ne è stata disposta l'esclusione con motivata deliberazione del Consiglio Comunale (del. C.C. 29 maggio 2006, n. 18), assunta ai sensi dell'art. 65 L.R. 12/2005 cit.
2. Negli edifici del nucleo di antica formazione prospettanti sugli spazi pubblici e comunque affacciati su strada, il recupero abitativo dei sottotetti deve essere abilitato con permesso di costruire, non deve modificare la sagoma e l'altezza di colmo e di gronda esistenti e non deve prevedere la realizzazione di nuove capuccine (abbaini).
3. Ad esclusione degli ambiti soggetti a Piano Attuativo, qualora sia dimostrata l'impossibilità del reperimento fisico di superfici a parcheggio ai sensi dell'art. 64 comma 3 della L.R. 12/2005 cit. è facoltà dell'Amministrazione autorizzare la monetizzazione in ragione del costo base a metro quadrato utilizzato per la determinazione del costo di costruzione abbattuto del quaranta per cento.
4. Gli interventi disciplinati dal presente articolo sono soggetti

alla maggiorazione ai sensi dell'art. 64 comma 7 della L.R. 12/2005 cit. nella misura massima del venti per cento del contributo di costruzione dovuto, da destinare alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana.

art. 11 – Aree di pertinenza

1. E' definita area di pertinenza di un fabbricato la porzione di territorio utilizzata per la verifica delle prescrizioni del Piano delle Regole (Uf, Rc e Sd); il vincolo di pertinenza coincide con la durata degli edifici, ovvero fino alla loro demolizione.
2. Le aree di pertinenza dei fabbricati non possono essere nuovamente conteggiate per nuove edificazioni indipendentemente da intervenuti frazionamenti o passaggi di proprietà, fatta salva la facoltà di raggiungere in tempi successivi la saturazione dei parametri di cui al comma precedente con eventuali interventi di completamento di quanto già realizzato.
3. Per gli interventi sull'esistente, in assenza di riferimenti derivanti dal titolo abilitativo originario, la verifica della pertinenzialità si attua in riferimento alla situazione di fatto (particelle catastali, ambiti recintati, comprese le porzioni occupate da fabbricati pertinenziali di servizio).
4. All'atto della presentazione dell'istanza di permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, al progetto va allegata planimetria che individui l'area di pertinenza dei fabbricati cui si riferisce l'istanza o la D.IA., con allegata dichiarazione del richiedente o del denunciante che attesti il possesso e la disponibilità dell'area stessa.

art. 12 – Classificazione del territorio in zone omogenee

1. Il territorio comunale è suddiviso dal Piano delle Regole nelle seguenti zone omogenee:
 - nucleo di antica formazione,
 1. tessuto urbano consolidato,

2. aree destinate all'attività agricola,
3. aree soggette a vincolo.

art. 13 – Ingegneria naturalistica e specie arboree

1. Le opere eseguite in ambienti naturali, quali gli interventi di mitigazione ambientale, le riprofilature degli andamenti naturali del terreno, il recupero paesaggistico di aree degradate e gli interventi di difesa spondale, sono soggette a tecniche di ingegneria naturalistica secondo quanto previsto dai manuali e dalle linee guida dell'Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale (I.S.P.R.A.).
2. Negli interventi di compensazione boschiva e di ingegneria naturalistica devono essere utilizzate in via prioritaria le seguenti specie arboree:
 - acero campestre, carpino bianco, ciliegio selvatico, farnia, frassino, olmo, ontano, orniello, pado, pino silvestre, pioppo, rovere, roverella, salice bianco, tiglio;e le seguenti specie arbustive:
 - biancospino, brugo, caprifoglio comune, ciliegio canino, cornetta dondolina, corniolo, crespino, lantana, ligustro, nocciolo, prugnolo, ranno spinello, rosa selvatica, salice cinereo, salice dafnoide, salice rosso, sanguinello, sommacco selvatico, spino cervino, tamerice alpina, viburno, vitalba.

Art. 14 – Classi di sensibilità paesistica

1. La tavola 17 del Piano delle Regole classifica il territorio in cinque classi di sensibilità Paesistica, ai sensi della D.g.r. 8 novembre 2002, n. VII/11045, così definiti:
 - classe 1 (sensibilità paesistica molto bassa), i nuclei centrali delle zone industriali;
 - classe 2 (sensibilità paesistica bassa), il tessuto urbano consolidato, fatte salve le porzioni comprese nelle classi successive;

- classe 3 (sensibilità paesistica media), gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa, i siti pubblici di maggior rilevanza, il nucleo di antica formazione;
 - classe 4 (sensibilità paesistica alta), le aree agricole e il verde privato di pregio ambientale;
 - classe 5 (sensibilità paesistica molto alta), le aree comprese nel Parco del Lura, Palazzo Porro, il Santuario, la fascia interessata dalla futura strada Turate – Misinto e le opere connesse alla Pedemontana.
2. La procedura ed i criteri di valutazione dell'incidenza, in aderenza alle disposizioni regionali in materia sono quelli contenuti nella D.g.r. 8 novembre 2002 – n. VII/11045.

Art. 15 – Incentivi per l'edilizia sostenibile certificata

1. L'Amministrazione Comunale promuove il risparmio energetico mediante convenzioni con i privati attuatori che si impegnino alla realizzazione di edifici di classe energetica A o superiore.
2. Le convenzioni prevedono:
 - un premio volumetrico del 10% sull'edificabilità ammessa per edifici di nuova costruzione di classe A+ o in alternativa un premio volumetrico del 5% per edifici di classe A;
 - un premio volumetrico del 5% per interventi su edifici esistenti che comportino il raggiungimento della classe A;
 - il rilascio da parte del privato attuatore di una fideiussione di importo pari al valore commerciale della volumetria aggiuntiva definito dal Borsino Immobiliare della CCIAA di Como, a garanzia del raggiungimento degli obiettivi prefissati, che devono essere certificati contestualmente alla dichiarazione di fine lavori.
3. Le volumetrie aggiuntive non determinano deroghe ai parametri edilizi di zona (rapporto di copertura, altezze, ecc.).

Art. 16 – Incentivi per l’edilizia convenzionata (housing sociale)

1. L’Amministrazione Comunale promuove l’attuazione di interventi di edilizia convenzionata nell’ambito dell’edilizia a libero mercato al fine di favorire l’aggregazione sociale dei cittadini.
2. Le convenzioni prevedono:
 - un premio volumetrico fino al 10% sull’edificabilità ammessa per la realizzazione di alloggi a prezzo convenzionato di taglio compreso fra i mq. 45 e i mq. 90 di superficie utile abitabile, da assegnare a soggetti che dispongano dei requisiti determinati dalla Regione Lombardia per l’accesso all’edilizia convenzionata;
 - il prezzo di vendita che deve essere inferiore al 75% del prezzo corrente di mercato per alloggi simili;
 - il rilascio da parte del privato attuatore di una fideiussione di importo pari al valore commerciale della volumetria aggiuntiva definito dal Borsino Immobiliare della CCIAA di Como, a garanzia del raggiungimento degli obiettivi prefissati, che devono essere certificati prima del rogito notarile degli alloggi.
3. Le volumetrie aggiuntive non determinano deroghe ai parametri edilizi di zona (rapporto di copertura, altezze, ecc.).

TITOLO II – NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

art. 17 - Qualificazione

1. Corrisponde alle zone del centro a prevalente destinazione residenziale di interesse storico-artistico-ambientale, individuate nel dettaglio dalla Tav. 14 del Piano delle Regole.
2. Al nucleo di antica formazione è attribuita sensibilità paesistica di classe III e tutti gli interventi, ad esclusione di quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria che non riguardino parte esterne degli edifici, sono sottoposti al parere della Commissione per il Paesaggio.

art. 18 – Funzioni ammesse

1. Destinazione d'uso principale: residenziale
2. Destinazioni d'uso compatibili: artigianato di servizio, terziario amministrativo, interesse pubblico, commercio di vicinato, turistico-ricettivo.
3. Nel nucleo di antica formazione sono vietati gli sexy shop, i centri per la telefonia internazionale e di trasferimento di denaro. Dette attività possono essere esercitate in altre zone del territorio comunale conformemente alle destinazioni e agli indici stabiliti dal PGT.
4. Tutte le destinazioni non esplicitamente indicate come principali o compatibili sono da intendersi non ammesse.
5. Sono ammesse le destinazioni funzionali esistenti al 26 gennaio 2009, data di adozione del primo Piano di Governo del Territorio, escluse nell'elencazione precedente, ma sino alla loro permanenza sugli immobili che occupano potranno essere intraprese solo opere di ordinaria e straordinaria manutenzione; cessata l'attività in essere è obbligatorio l'adeguamento della destinazione d'uso.

art. 19 - Edificio a carattere monumentale (Palazzo Porro)

1. Per la sua origine storica e per i suoi caratteri architettonici Palazzo Porro è soggetto a tutela ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.
2. Tutti gli interventi edilizi di qualsiasi natura e la definizione di diverse destinazioni d'uso rispetto a quelle esistenti sono subordinati all'approvazione della Soprintendenza ai Beni Architettonici e del Paesaggio; la presente norma è applicata anche al Santuario della Beata Vergine del Carmine esterna al nucleo di antica formazione.

art. 20 – Edifici con elevate caratteristiche ambientali

1. Sono gli edifici costituenti la cortina edilizia continua delle strade del nucleo di antica formazione e quelli interni ai lotti che per i loro caratteri architettonici significativi sono tendenzialmente da conservare con interventi di ristrutturazione edilizia e restauro conservativo.
2. Sono ammessi tutti gli interventi edilizi volti alla loro conservazione e alla loro valorizzazione nell'assoluto rispetto dei valori estetici originari fino alla ristrutturazione edilizia, purché non attuata con demolizione e ricostruzione, la redistribuzione interna delle unità immobiliari nel rispetto delle partiture di facciata preesistenti e il cambio d'uso dei rustici e dei locali accessori; detti interventi sono attuati con permesso di costruire o D.I.A.
3. Tutti gli interventi devono essere orientati al mantenimento e alla valorizzazione degli elementi decorativi caratterizzanti gli edifici e all'eliminazione di elementi compositivi in contrasto con i caratteri tipologici degli edifici e del contesto edilizio circostante.
4. Gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino demolizione e ricostruzione, da attuarsi obbligatoriamente con Piano di Recupero, devono conservare, di norma, le

linee di gronda preesistenti; diverse soluzioni di altezza rispetto allo stato di fatto, opportunamente motivate, sono soggette alla valutazione della Commissione per il Paesaggio, nel limite non derogabile dell'altezza più alta esistente nella cortina edilizia di appartenenza.

5. Sulle singole unità immobiliari sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; nel caso detti interventi determinino modifiche alle facciate esterne degli edifici sono soggetti al parere della Commissione per il Paesaggio.

art. 21 – Edifici destinati ad interventi di rinnovo urbano

1. Sono gli edifici costituenti la cortina edilizia continua delle strade del nucleo di antica formazione privi di caratteri architettonici meritevoli di conservazione, quelli fronte strada che non danno luogo a cortine edilizie continue e gli altri edifici collocati nelle porzioni interne degli isolati.
2. E' ammessa la loro demolizione e ricostruzione con il recupero integrale delle SIp preesistenti (volumetrie geometriche come definite dal precedente art. 4 comma 2), comprese le superfetazioni realizzate prima del 13 maggio 1959, data di approvazione del primo Regolamento Edilizio, o anche successivamente previa esibizione del relativo titolo abilitativo, con un incremento premiale del 10%, con obbligo di conservazione della cortina edilizia su strada preesistente e nei limiti dell'altezza dell'edificio contiguo più alto.
3. Gli edifici in sostituzione di quelli interni agli isolati possono essere incrementati di un piano rispetto alle preesistenze, nel limite dei tre piani fuori terra, con opportuni arretramenti al fine di non peggiorare i con d'ombra rispetto agli edifici circostanti; detti interventi sono attuati con permesso di costruire o D.I.A. e sono soggetti alla normativa prevista dall'art. 9 delle presenti norme.
4. Sulle singole unità immobiliari sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e

straordinaria e di adeguamento tecnologico e sanitario.

art. 22 – Piani di Recupero

1. E' ammessa la demolizione e ricostruzione di interi complessi costituiti da fabbricati e rustici, da attuarsi con Piano Particolareggiato di Recupero ai sensi dell'art. 30 Legge 5 agosto 1978, n. 457, che facendo riferimento alla qualificazione degli edifici preesistenti di cui agli articoli 19 e seguenti, ovvero nel rispetto delle cortine edilizie, della morfologia urbana e delle tipologie edilizie dell'assetto originario, comporti anche il ridisegno distributivo dell'edificazione.
2. I P.P.R. definiscono in particolare:
 - a) le Slp esistenti da recuperare (volumetrie geometriche come definite dal precedente art. 4 comma 2), comprese le superfetazioni realizzate prima del 13 maggio 1959, data di approvazione del primo Regolamento Edilizio, o anche successivamente previa esibizione del relativo titolo abilitativo, con un incremento premiale del 20% della Slp esistente;
 - b) le altezze delle nuove edificazioni, secondo quanto disposto dal precedente art. 20, comma 4;
 - c) l'uso del sottosuolo o del piano terreno per la realizzazione di box e posti macchina, nel rispetto delle quantità minime previste dall'art. 41-sexies Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche e integrazioni;
 - d) la monetizzazione delle aree pubbliche non cedute rispetto al parametro di 0,5 mq. per ogni mq. di Slp, da conguagliare in fase esecutiva in presenza di modifiche;
 - e) il progetto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare obbligatoriamente a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
 - f) il piano di rotazione degli eventuali residenti.
3. Ai sensi dell'art. 30 Legge 5 agosto 1978, n. 457, i progetti di P.P.R. devono essere sottoscritti da almeno il 75% delle

proprietà calcolato in base all'imponibile catastale; qualora il progetto non preveda la possibilità di stralcio degli immobili delle proprietà che non lo hanno sottoscritto, il P.P.R. è attuato con le procedure di cui all'art. 12, comma 4 della L.R. 11 marzo 2005, n.12; è ammessa l'individuazione di ambiti da assoggettare a P.P.R. in tutti i contesti del tessuto urbano consolidato a destinazione residenziale.

Art. 23 – Prescrizioni tecniche ed edilizie particolari

1. L'altezza media dei locali può essere conservata a 2,40 m. nei casi in cui essa non può essere aumentata neppure operando la traslazione dei solai; anche la superficie ed il volume minimo dei locali può essere conservata ai valori esistenti per documentata impossibilità di adeguamento, deroga del Responsabile del Servizio acquisito il parere favorevole dell'ASL.
2. Ai sensi dell'art. 70 del R.E., le coperture dei fabbricati compresi nei nuclei di antica formazione devono essere di norma a falda inclinata ed avere forme e materiali coerenti alla tradizione locale.
3. Nelle aree inedificate di pertinenza degli edifici esistenti sono consentite solo opere accessorie e di arredo che non costituiscano nuovo volume aggiuntivo e che non alterino le caratteristiche ambientali e morfologiche dei luoghi.
4. Gli edifici accessori esistenti in occasione di interventi manutentivi devono essere resi omogenei e compatibili con l'insieme costruito e con l'edificio principale a cui sono pertinenzati; tali edifici devono comunque conservare sia la superficie coperta che il volume esistenti, con funzioni che escludano permanenza continuativa di persone; in caso di loro abbattimento non ne è consentito il recupero in altra localizzazione.
5. Qualora non sia possibile reperire integralmente nell'interrato o al piano terreno degli edifici le superfici previste dalla Legge 24 marzo 1989, n. 122, è consentita la realizzazione di autorimesse nelle aree di pertinenza degli

interventi di ristrutturazione edilizia, mediante progetti unitari di sistemazione e riqualificazione delle aree libere e dei cortili comuni, con soluzioni compatibili con l'ambiente e coerenti con le caratteristiche tipologiche e architettoniche degli edifici esistenti e di quelli in progetto, soggetti al parere della Commissione per il Paesaggio.

Art. 24 – Incentivi particolari per la riqualificazione del nucleo di antica formazione

1. L'Amministrazione Comunale in sede di approvazione del bilancio preventivo, definisce annualmente eventuali incentivi economici o agevolazioni tariffarie sugli oneri di urbanizzazione, al fine di favorire gli interventi e l'eventuale applicazione di percentuali maggiorative sugli oneri per la costituzione di un fondo a favore della riqualificazione del nucleo di antica formazione.

2. Al fine di promuovere una corretta applicazione delle modalità di intervento nel nucleo di antica formazione, l'Amministrazione può istituire un apposito albo dei progettisti e dei costruttori, al quale possono aderire tutti gli aventi titolo che ne facciano richiesta, e per i quali l'Amministrazione intende promuovere iniziative di formazione e informazione sui temi del recupero del patrimonio edilizio e di quello storico.

3. Negli interventi edilizi nel nucleo di antica formazione è ammesso lo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria per la sistemazione degli spazi cortilizi e a verde di uso comune in presenza di convenzione che disciplini l'uso pubblico di detti spazi al fine di migliorare la permeabilità del tessuto edilizio.

Art. 24 bis – Disciplina per il trasferimento degli indici edificatori

1. Sono trasferibili tutte le volumetrie anche di carattere accessorio o costituenti superfetazioni, misurate geometricamente, realizzate precedentemente al 13 maggio 1959, data di approvazione del primo Regolamento Edilizio, o anche successivamente, ma previa esibizione del relativo titolo abilitativo purché non oggetto di condono edilizio.
2. Le volumetrie oggetto di trasferimento sono demolite e le aree di pertinenza, liberate dalle macerie e bonificate qualora necessario, sono cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale, fatto salvo l'esercizio della facoltà di cui al successivo comma 2 dell'art. 24ter.

Art. 24 ter - Procedure e Convenzione.

1. Il privato che intende avvalersi della facoltà prevista dall'art. 24bis deve presentare proposta scritta all'Amministrazione Comunale, contenente:
 - individuazione dell'area del nucleo di antica formazione che si intende cedere (planimetria catastale e aerofotogrammetrico);
 - documentazione fotografica dello stato dell'area;
 - dimensionamento di massima delle volumetrie da trasferire;
 - individuazione dell'area o delle aree del tessuto urbano consolidato in cui si intende effettuare il trasferimento (planimetria catastale e aerofotogrammetrico);
 - impegnativa all'attuazione degli interventi previsti (demolizioni, bonifica e messa in sicurezza se necessaria, cessione dell'area).
2. L'Amministrazione nei sessanta giorni successivi al ricevimento della proposta, verifica l'interesse pubblico dell'acquisizione dell'area offerta in cessione e la finalità pubblica della stessa nonché l'idoneità dell'area o delle aree individuate per il trasferimento delle volumetrie; in

caso di esito positivo l'Amministrazione indica la data per la stipula della Convenzione di cui al successivo art. 3.

3. Il trasferimento di volumetrie avviene con la stipula di una convenzione fra l'Amministrazione Comunale e la parte privata cedente debitamente registrata e trascritta con oneri a carico della parte cedente, con la quale si determina il trasferimento dell'area all'Amministrazione Comunale e si convengono i tempi per le demolizioni nonché l'eventuale bonifica dell'area e l'idoneità dell'area o delle aree a cui sono destinate le volumetrie demolite, qualora già nella disponibilità della parte cedente, oppure l'inserimento della volumetria demolita nel registro dei diritti edificatori di cui al successivo art. 24 quater.
4. Allegato alla convenzione è il rilievo analitico delle volumetrie, intese come sviluppo geometrico dei fabbricati esistenti, finalizzato a quantificare in modo certo le quantità oggetto di trasferimento.
5. L'acquisizione delle volumetrie trasferite alla proprietà dell'area o alle proprietà delle aree di destinazione accertate come idonee avviene con successivo atto notarile; qualora la compravendita successiva non sia necessaria per la coincidenza con la proprietà cedente, se ne dà atto in sede di convenzione.

Art. 24 quater - Registro dei trasferimenti volumetrici e definizione del diritto edificatorio.

1. L'Ufficio Tecnico Comunale annota su apposito registro i trasferimenti volumetrici convenzionati, conservando copia della Convenzione attuativa e del successivo atto di acquisizione da parte della proprietà dell'area di destinazione e delle relative note di trascrizione presso i Registri Immobiliari.
2. La trascrizione sul registro dei trasferimenti volumetrici costituisce condizione per la presentazione del titolo edificatorio ad essi relativo.

3. Il diritto edificatorio non utilizzato, costituito dalla quantità di indice oggetto dell'atto di trasferimento decade alla scadenza dei dieci anni dalla stipula della convenzione di cui all'art. 24 ter comma 3.

Art. 24 quinquies - Ambiti e condizioni per il trasferimento

1. Il trasferimento di volumetrie è ammesso in qualsiasi contesto del tessuto urbano consolidato, così come definito dagli elaborati di P.G.T., con esclusione del nucleo di antica formazione.
2. Il trasferimento di volumetrie non è ammesso:
 - negli ambiti di trasformazione definiti dal Documento di Piano;
 - nei Piani Integrati di Intervento già previsti nel Piano delle Regole ed individuati nella Tav. 18 ed in quelli con convenzione urbanistica sottoscritta;
 - negli ambiti produttivi;
 - negli ambiti commerciali;
 - nelle aree agricole,
 - nelle aree comprese nel Parco Intercomunale della Valle del Lura.
3. Non è ammesso il trasferimento di volumetrie su aree oggetto di interventi di demolizione e ricostruzione nel tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale a carattere semintensivo che comportino il recupero di un volume eccedente l'indice di zona.
4. Nel caso di trasferimento di volumetrie su aree per le quali si intenda ricorrere agli incentivi per l'edilizia sostenibile certificata e per housing sociale di cui agli articoli 15 e 16 della Normativa del Piano delle Regole, sia il limite del 20%, che le percentuali di incentivazione previste, sono calcolate sull'edificabilità originariamente ammessa e sono fra loro cumulabili.

5. Il trasferimento di volumetrie su aree a servizi è ammesso esclusivamente per volumetrie di proprietà dell'Amministrazione Comunale in base ai programmi comunali di intervento e sono oggetto di variante di aggiornamento del Piano dei Servizi.

Art. 24 sexies – Valutazione delle condizioni di idoneità delle aree di trasferimento.

1. È presunta senza necessità di verifiche l'idoneità delle aree oggetto di progettazione urbanistica attuativa (P.A.) purché siano rispettati i parametri di cui al comma successivo.
2. Nel tessuto urbano consolidato con interventi edilizi soggetti a Permesso di Costruire o D.I.A., l'idoneità dell'area è determinata dalla verificata possibilità di rispettare tutti i parametri edilizi e urbanistici (distanze da strade, confini e fabbricati, altezze, rapporti di copertura, quota di superficie drenante) con l'aggiunta delle volumetrie trasferite nel limite previsto del 20% rispetto agli indici di zona.
3. Il trasferimento di volumetrie senza modifica di destinazione d'uso rispetto allo stato di fatto non determina fabbisogno di maggiori aree a servizi nelle aree di destinazione, in quanto compensato dall'acquisizione di nuove aree pubbliche nel nucleo di antica formazione.
4. Qualora si intenda procedere a modifiche delle destinazioni d'uso delle volumetrie trasferite o si intendano diversamente riutilizzare i volumi di superfetazioni, rustici e locali accessori quali box, pollai, depositi per attrezzi, ecc., al rilascio del provvedimento abilitativo per il riuso delle volumetrie trasferite è dovuta la monetizzazione dell'eventuale maggior fabbisogno di standard secondo le modalità di cui all'art. 2, comma 2 della Normativa del Piano delle Regole.

Art. 24 septies - Trasferimenti in ambiti soggetti a Piano Attuativo.

1. Nel caso di trasferimento di volumetrie negli ambiti soggetti a Piano Attuativo disciplinati dall'art. 30 della Normativa e dalla tav. 10 del Piano delle Regole, la percentuale del 20% viene determinata rispetto alle volumetrie assegnate, ferma restando la quantità massima di superficie fondiaria prevista.

Art. 24 octies – Prescrizioni particolari per il trasferimento

1. Per l'ambito identificato con la sigla "PCC/2", oggetto di ordinanza sindacale di demolizione n. 19/2021 del 30/11/2021, di iniziativa pubblica, in deroga a quanto stabilito nei precedenti artt. 24 bis, 24 ter, 24 quater, si applicano le seguenti prescrizioni particolari:
 - a. L'ambito viene riconosciuto di interesse pubblico con la finalità di realizzare parcheggi di uso pubblico.
 - b. Viene riconosciuto un diritto edificatorio equivalente alla volumetria demolita, così come quantificata nel progetto di demolizione agli atti del Comune con prot. n. 1580 del 31/01/2023, incrementata del 20%;
 - c. Il volume derivante dal diritto edificatorio di cui al precedente comma 2 potrà essere oggetto di trasferimento negli ambiti di cui al precedente art. 24 quinquies,
 - d. Il diritto al trasferimento di volumetrie avviene con la stipula di una convenzione, debitamente registrata e trascritta con oneri a carico della parte cedente, con la quale si determina la cessione dell'area all'Amministrazione comunale e il contestuale rimborso, da parte dei singoli proprietari titolari dei diritti edificatori, dei costi sostenuti e anticipati dall'Amministrazione comunale per la demolizione e bonifica dell'area;

- e. Nei soli ambiti a prevalente destinazione residenziale a carattere estensivo di cui al successivo art. 29, in deroga al comma 2 del precedente art. 24 sexies, l' idoneità dell' area è determinata dalla verificata possibilità di rispettare i parametri di cui al comma 6 dell' art. 29; nei restanti ambiti del tessuto urbano consolidato, si applicano le disposizioni di cui al comma 2 del precedente art. 24 sexies.
- f. Il diritto edificatorio decade alla scadenza dei dieci anni dalla stipula della convenzione di cui al precedente comma 2.

TITOLO III – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

art. 25 – Qualificazione

1. Corrisponde alle porzioni di territorio edificate o già preordinate all'urbanizzazione alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio e gli eventuali lotti liberi interclusi.
2. La cartografia di Piano delle Regole individua al suo interno:
 - edifici a carattere monumentale, per i quali valgono le norme di cui al precedente art. 19,
 - edifici singoli, complessi di edifici e aree destinati all'uso pubblico dal Piano dei Servizi,
 - ambiti a prevalente destinazione residenziale,
 - ambiti a prevalente destinazione produttiva secondaria.

art. 26 – Aree per servizi

1. L'edificazione di funzioni pubbliche su aree destinate a servizi è effettuata nel solo rispetto di $R_c = 60\%$ e di $S_d = 15\%$.
2. La definizione di diverse destinazioni d'uso rispetto a quella esistente e l'esecuzione di opere o lavori di qualsiasi natura sono definite dal Piano dei Servizi e sono soggette ad intervento edilizio diretto di iniziativa pubblica o anche di iniziativa privata, previo convenzionamento che definisca le funzioni accessorie insediabili e le modalità di gestione delle attrezzature destinate all'uso pubblico.
3. Nell'ambito identificato con la sigla "PCC/1" l'assetto fondiario dell'area è definito dal planivolumetrico approvato mediante permesso di costruire convenzionato in attuazione degli indirizzi di cui alla DCC n. 31 del 29/11/2022.
 - a. È ammessa la destinazione commerciale di vicinato e di media struttura di vendita, e la destinazione terziaria. Le destinazioni sono principali e sono

comunque compatibili tra di loro senza limiti di percentuali entro la superficie lorda di pavimento (s.l.p.) massima stabilita in mq. 500.

- b. Il planivolumetrico definirà le superfici pertinenziali alle attività, le altezze degli edifici, nonché la dotazione di parcheggi privati, in relazione alla destinazione da insediare di cui alla precedente lettera a. Il planivolumetrico dovrà essere esteso all'intera area identificata nell'elaborato grafico (TAV 4 Centro Ovest) del Piano delle Regole del PGT; tale elaborato potrà essere approvato contestualmente al progetto per la realizzazione del parcheggio pubblico previsto dal PGT, che dovrà essere predisposto dall'Amministrazione comunale in attuazione degli indirizzi di cui alla DCC n. 31 del 29/11/2022.
- c. La restante parte dell'ambito è destinata a parcheggio pubblico.
- d. Le distanze sono disciplinate dai precedenti articoli 6 e 7.

art. 27 – Servizi per la mobilità e la telefonia

1. Nelle aree adibite a servizi per la mobilità è consentito l'esercizio di attività per la distribuzione dei carburanti e per altre funzioni di servizio per gli autoveicoli secondo le norme nazionali e regionali in materia e nel solo rispetto di $R_c < 50\%$ del lotto di proprietà o in concessione e di H. m. 4,50.
2. Nell'area adibita ad attrezzature tecnologiche per la telefonia sono ammessi esclusivamente interventi diretti degli operatori competenti nel rispetto dei seguenti parametri:
 - $U_f = 0,4$ mq./mq.
 - H = m. 12,00
 - Sd = 20%

3. Il Piano dei Servizi individua le aree nelle quali è ammessa la realizzazione di impianti per la telefonia mobile di potenza totale ai connettori di antenna superiore a 300W; è sempre ammessa l'installazione di impianti di potenza inferiore, ferme restando le limitazioni di cui all'art. 4 comma 8 della L.R. 11 maggio 2001, n. 11.
4. Tutti i progetti per la realizzazione di nuovi impianti di telefonia mobile e per le modifiche a quelli esistenti sono soggetti alla valutazione della Commissione per il Paesaggio.

art. 28 - Ambiti a prevalente destinazione residenziale a carattere semintensivo

1. Destinazioni d'uso: residenza (principale); artigianato di servizio, terziario amministrativo, commercio di vicinato, turistico-ricettivo, attività di interesse pubblico (complementari).
2. Destinazioni d'uso escluse: produttive primarie e secondarie.
3. Gli interventi edilizi sono attuati nel rispetto della morfologia prevalente costituita da cortine edilizie nelle aree contigue al nucleo antico e da tipologie a carattere plurifamiliare di massimo quattro piani fuori terra e in base ai seguenti parametri:
 - $U_f = 0,6 \text{ mq./mq.}$
 - $H = \text{m. } 12,50$
 - $R_c = 50\%$
 - $S_d = 20\%$
4. La presenza di attività produttive secondarie nel tessuto edificato a prevalente destinazione residenziale è ammessa per l'esercizio delle attività presenti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio; alla chiusura o al trasferimento di dette attività è ammesso il riuso delle tipologie a carattere produttivo esistenti per deposito di materiali e sostanze non nocive e artigianato di servizio alle persone e la modifica di destinazione d'uso in senso

residenziale e commerciale con l'attuazione degli interventi edilizi necessari per la trasformazione, fino alla demolizione e ricostruzione con la conservazione delle volumetrie esistenti, calcolate in ragione della SIp preesistente per l'altezza virtuale di m. 3,00.

5. Sono sempre ammessi l'ampliamento degli edifici esistenti fino al raggiungimento e nel rispetto dell'indice di utilizzazione fondiaria di 0,6 mq/mq e degli altri parametri urbanistici, nonché il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti; nel caso di pianificazione attuativa che preveda sistemazioni di interesse pubblico nel contesto dell'ambito di intervento, essa può essere incrementata fino al 10% dell'esistente. Nel caso di iniziative di programmazione integrata che prevedano rilevanti interventi di interesse pubblico, essa può essere incrementata fino al 15% dell'esistente.

art. 29 - Ambiti a prevalente destinazione residenziale a carattere estensivo

1. Destinazioni d'uso: residenza (principale); artigianato di servizio, terziario amministrativo, commercio di vicinato, turistico-ricettivo, attività di interesse pubblico (complementari).
2. Destinazioni d'uso escluse: produttive primarie e secondarie.
3. Gli interventi edilizi sono attuati nel rispetto della morfologia prevalente costituita da edifici monofamiliari isolati o a schiera e da tipologie a carattere plurifamiliare di massimo tre piani fuori terra e in base ai seguenti parametri:
 1. $U_f = 0,27$ mq./mq., da calcolarsi fino alla concorrenza di 0,8 mc./mq.
 2. $H = m. 10,50$
 3. $R_c = 25\%$
 4. $S_d = 30\%$

4. Per le attività produttive secondarie nel tessuto edificato a prevalente destinazione residenziale valgono le norme dell'art. precedente, comma 4.
5. Sono sempre ammessi l'ampliamento degli edifici esistenti fino al raggiungimento e nel rispetto dell'indice di utilizzazione fondiaria di 0,27 mq/mq e degli altri parametri urbanistici, nonché il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.
6. Nei lotti oggetto di trasferimento volumetrico dall'ambito identificato con la sigla "PCC/2", oggetto di ordinanza sindacale di demolizione n. 19/2021 del 30/11/2021, si applicano i seguenti parametri:
 1. $U_f = 1,00 \text{ mc/mq}$
 2. $H = \text{m. } 10,50$
 3. $R_c = 35\%$
 4. $S_d = 30\%$

art. 30 - Ambiti a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo

1. Destinazioni d'uso: residenza (principale); artigianato di servizio, terziario amministrativo, commercio di vicinato, turistico-ricettivo, attività di interesse pubblico (complementari).
2. Destinazioni d'uso escluse: produttive primarie e secondarie.
3. Gli interventi edilizi sono disciplinati dalle prescrizioni aggiuntive riportate dalle tabelle della tav. 10 del Piano delle Regole, e dai seguenti parametri:
 - $R_c = 25\%$,
 - $H = \text{m. } 10,50$
4. La tav. 10 del Piano delle Regole definisce:
 - i perimetri di attuazione dei piani con l'individuazione delle particelle catastali coinvolte,
 - la quantificazione degli interventi,
 - le distribuzioni funzionali all'interno dei perimetri con il conseguente azzonamento di massima (non vincolante).

E' facoltà dell'Amministrazione autorizzare la monetizzazione parziale delle aree per servizi in luogo della loro cessione o del loro asservimento perpetuo all'uso pubblico.

5. Nei lotti oggetto di trasferimento volumetrico dall'ambito identificato con la sigla "PCC/2", oggetto di ordinanza sindacale di demolizione n. 19/2021 del 30/11/2021, si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 24 septies.

art. 31 - Ambiti a prevalente destinazione produttiva secondaria

1. Destinazioni d'uso: produttivo secondario (principale); uffici, spazi espositivi e di commercializzazione dei prodotti delle aziende insediate, quest'ultima fino a un massimo del 20% della SIp in progetto, un alloggio per il proprietario o il custode per una SIp massima di mq. 120 per ogni unità locale (complementari).
2. Sono assimilate alle attività produttive secondarie, e pertanto ammesse, ferma restando l'applicazione degli oneri e delle quantità di parcheggi previsti per il terziario, le attività commerciali o di artigianato di servizio, quali a titolo esemplificativo discoteche, sale da ballo, palestre, centri fitness, wellness e spa, autosaloni, esposizione di arredi, sale da gioco, ristorazione collettiva, laboratori di catering, che per le dimensioni richieste, la rumorosità delle lavorazioni, i volumi di traffico generato e la difficoltà nel reperire le quantità di parcheggi necessarie, risultano scarsamente compatibili con il tessuto consolidato a destinazione residenziale.
3. Destinazioni d'uso escluse: residenza, attività produttive primarie e terziarie, fatto salvo quanto al comma precedente, che non possono superare i mq. 1.500 di superficie di vendita, con accessibilità diretta dalla rete viaria qualora eccedano i mq. 800 di superficie di vendita viaria, nel qual caso devono trovare validazione con studi di

impatto viabilistico con analisi del traffico ai sensi dell'art. 56, comma 4 delle norme del PTCP.

4. Non sono ammesse attività di cui al D.Lgs. 17 agosto 1999, n. 334 e quelle insalubri di prima classe di cui all'elenco riportato dall'allegato A alle presenti norme.
5. Le aziende insalubri di prima classe di cui all'elenco riportato dall'allegato A alle presenti norme esistenti sul territorio ed autorizzate con la previgente normativa o con D.I.A.P. ai sensi della L.R. 2 febbraio 2007, n. 1 presentata prima del 26 gennaio 2009, data di adozione del P.G.T., sono soggette, a loro cura e spese, a monitoraggio semestrale da parte dell'ARPA e possono esercitare l'attività, qualora gli accertamenti effettuati attestino il rispetto di tutte le misure di sicurezza prescritte.
6. Gli interventi edilizi sono attuati nel rispetto della morfologia prevalente costituita da tipologie a carattere industriale e in base ai seguenti parametri:
 7. $U_f = 0,6 \text{ mq./mq.}$
 8. $H = \text{m. } 12$
 9. $R_c = 50\%$
 10. $S_d = 10\%$
7. Negli edifici esistenti al 26 gennaio 2009, data di adozione del Piano di Governo del Territorio, è ammessa la realizzazione di soppalchi fino a una quantità aggiuntiva massima del 20% della S.l.p. realizzabile, in deroga ai parametri urbanistici.

art. 32 – Ambiti a prevalente destinazione produttiva terziaria soggetti a piano attuativo

1. Destinazioni d'uso: produttivo terziario commerciale – ricettivo (principale); uffici, spazi espositivi, un alloggio per il proprietario o il custode per una Slp massima di mq. 120 per ogni unità locale (complementari).
2. Le unità a destinazione commerciale non possono superare i mq. 1.500 di Slp (media distribuzione), con accessibilità

diretta dalla rete viaria qualora eccedano i mq. 800 di superficie di vendita viaria, nel qual caso devono trovare validazione con studi di impatto viabilistico con analisi del traffico ai sensi dell'art. 56, comma 4 delle norme del PTCP.

3. Destinazioni d'uso escluse: residenza, attività produttive primarie e secondarie.
4. La tav. 10 del Piano delle Regole definisce:
 - i perimetri di attuazione dei piani con l'individuazione delle particelle catastali coinvolte,
 - la quantificazione degli interventi,
 - le distribuzioni funzionali all'interno dei perimetri con il conseguente azionamento di massima (non vincolante).
 Non è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi in luogo della loro cessione o del loro asservimento perpetuo all'uso pubblico.

art. 33 – Ambiti soggetti a Programma Integrato di Intervento

1. Per le aree individuate quali ambiti di programmi integrati di intervento è prevista la riedificazione sostitutiva delle tipologie edilizie a prevalente destinazione produttiva esistenti, per i quali sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria..
2. E' consentito l'esercizio delle attività produttive secondarie presenti alla data di adozione del P.G.T. fino alla loro chiusura o al loro trasferimento.
3. I caratteri, le procedure e i contenuti per l'approvazione dei P.I.I. sono definiti dal punto 18.2 del Documento di Piano; in particolare, la tav. 18 del Piano delle Regole definisce, per i P.I.I. già individuati dal P.G.T.:
 - i perimetri di attuazione dei piani con l'individuazione delle particelle catastali coinvolte,
 - la quantificazione degli interventi,
 - le distribuzioni funzionali all'interno dei perimetri con il conseguente azionamento di massima,

- i criteri per la determinazione degli standard qualitativi. Le indicazioni quantitative e qualitative hanno carattere di indirizzo non vincolante e possono essere oggetto di negoziazione fra il privato proponente e l'Amministrazione Comunale.
- 4. E' ammessa l'individuazione di nuovi ambiti nel tessuto consolidato da assoggettare a programma integrato di intervento; le proposte, redatte in base a quanto previsto al punto 18 del Documento di Piano, sono valutate dal gruppo permanente di valutazione (Ufficio di Piano).
- 5. E' ammessa la frazionabilità dei PII ai sensi del successivo art. 34.

art. 34 – Frazionabilità dei piani attuativi

1. E' ammesso il frazionamento dei piani attuativi, senza che ciò comporti variante al P.G.T., previa presentazione da parte dei privati attuatori di un Piano Guida di Inquadramento di tutto l'ambito, così come perimetrato dagli elaborati di P.G.T., soggetto all'esame della Commissione del Paesaggio.
2. Per la presentazione del piano guida di inquadramento è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del sopracitato documento.
3. La proposta del piano guida di inquadramento deve essere presentata al Comune per la sua verifica di conformità al P.G.T.; il Comune comunica ai proprietari sottoscrittori, l'avvio del procedimento e ne trasmette copia ai proprietari non sottoscrittori i quali nel termine di 30 gg. possono presentare memorie, atti, documenti, proposte motivate, ai sensi dell'art. 7 della legge 241/1990.
4. Il piano guida di inquadramento viene adottato dalla Giunta Comunale; la deliberazione di adozione è depositata per 15gg consecutivi con le modalità di cui all'art. 14 comma

- 2 della L.R.12/2005 ed entro 15 gg., decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, chiunque può presentare osservazioni.
5. L'approvazione definitiva del Piano guida compete al Consiglio Comunale.
 6. Il piano guida di inquadramento deve prevedere la distribuzione proporzionale alla superficie territoriale impegnata dal singolo piano degli indirizzi quantitativi indicati dagli elaborati di P.G.T.; tale piano deve contenere la seguente documentazione minima:
 - relazione tecnico-economica dell'intervento;
 - inquadramento urbanistico ed estratti cartografici;
 - schema piani volumetrico di massima;
 - individuazione delle aree in cessione e delle opere di urbanizzazione esistente e in previsione;
 - programma temporale di attuazione degli interventi;
 - schema di convenzione.
 7. La validità temporale del piano guida di inquadramento approvato è pari alla validità del P.G.T. in essere sul quale è stata verificata la conformità urbanistica.
 8. I piani attuativi oggetto della presente procedura non possono essere ulteriormente frazionati.
 9. Le norme del presente articolo non si applicano ai P.A. degli ambiti di trasformazione urbanistica a destinazione residenziale e per quello a destinazione produttiva n°5 del Documento di Piano.

art. 35 – Ambiti a verde privato

1. Costituiscono porzioni di territorio destinate ad usi privati privi di edificabilità, in quanto assorbita da interventi pregressi; è ammesso l'uso a giardino.

art. 36 – Ambiti a verde privato di interesse ambientale

1. Gli ambiti di Via Marchese Pagani e di Via Lamarmora sono soggetti a tutela delle caratteristiche paesistiche

esistenti ed è mantenuta la destinazione a parco privato senza alterazioni dello stato naturale dei luoghi, fatti salvi quelli strettamente necessari per la sua manutenzione e conservazione; nell'ambito di Via del Valé è ammesso l'esercizio dell'attività agricola secondo quanto previsto dal successivo art. 42, senza capacità edificatorie, fatta salva la realizzazione di fabbricati di servizio pubblico, quali cabine elettriche, cabine di decompressione gas metano, impianti per la gestione dell'acquedotto, ecc., che di norma devono essere collocati ai margini dell'edificato in fregio alla viabilità e devono essere opportunamente schermati da barriere verdi di mitigazione.

art. 37 – Edifici parzialmente in sede stradale

1. Gli edifici esistenti il cui sedime sia parzialmente in sede stradale sono soggetti a soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia purché non attuata con demolizione e ricostruzione.
2. In caso di demolizione e ricostruzione è consentito il recupero delle Slp esistenti e la loro trasposizione nella porzione edificabile del lotto pertinenziale, con la possibilità di realizzare un piano in più con soluzioni mansardate nei limiti di zona relativi alle altezze, previa la sottoscrizione di impegnativa registrata e trascritta alla cessione gratuita delle aree in sede stradale a lavori ultimati.
3. Le aree cedute per effetto del comma precedente, anche nel caso di arretramento della sola recinzione, devono essere sistemate a sede stradale a cura e spese della proprietà cedente secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale.

art. 38 – Piani attuativi adottati o approvati alla data di adozione del P.G.T.

1. Sono fatti salvi i Piani Attuativi già approvati o adottati dal Consiglio Comunale alla data di adozione del presente Piano delle Regole; i successivi provvedimenti sono assunti in base

alla disciplina urbanistica originaria di riferimento e alla convenzione sottoscritta.

2. La nuova disciplina urbanistica introdotta dalla presente normativa si applica a partire dalla completa esecuzione degli interventi previsti dal Piano Attuativo o, nel caso di mancata attuazione parziale o totale, a partire dalla loro scadenza ai sensi di legge, ferma restando la sola capacità edificatoria oggetto della convenzione a suo tempo sottoscritta.

TITOLO IV – AREE DESTINATE ALL'ATTIVITA' AGRICOLA

art. 39 – Qualificazione

1. Tutte le aree destinate all'attività agricola sono qualificate come aree di valore paesaggistico-ambientale; esse comprendono:
 - i contesti edificati,
 - gli edifici residenziali preesistenti,
 - gli ambiti coltivati,
 - gli ambiti boschivi,
 - i contesti del reticolo idrografico.

art. 40 – Edificabilità

1. Gli interventi edificatori nelle zone agricole sono disciplinati dall'art. 59 e 60 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12; in particolare gli indici di edificabilità residenziale per l'abitazione dell'imprenditore agricolo, definiti dall'art. 59, comma 3, sono applicati tenuto conto delle SIp esistenti; l'edificazione di nuove SIp derivanti dall'edificabilità residua deve avvenire con interventi di ampliamento e/o di sopraelevazione delle porzioni residenziali esistenti.
2. Gli interventi edilizi per l'abitazione dell'imprenditore agricolo sono attuati nel rispetto dei seguenti parametri:
 - $U_f = 0,02$ mq./mq. per aziende floro-vivaistiche
 - $U_f = 0,0033$ mq./mq. per aziende a bosco o pascolo
 - $U_f = 0,01$ mq./mq. per tutte le altre aziende.
 - $H = m. 7$
3. Gli interventi edilizi per le attrezzature necessarie alla conduzione dell'azienda (stalle, depositi, ricovero attrezzi, silos, ecc.) sono attuati nel rispetto dei seguenti parametri:
 - $R_c = 10\%$ della superficie aziendale
 - $R_c = 20\%$ della superficie aziendale floro-vivaistica
 - $R_c = 40\%$ della superficie aziendale per le serre

- H = m. 8

4. E' obbligatoria la trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dei fondi computati nella determinazione di nuova edificabilità.
5. E' ammesso l'incremento una tantum della Slp dei fabbricati destinati alla vendita dei prodotti aziendali e al ricovero dei raccolti e dei macchinari in misura non superiore al 10% della Slp esistente con tale destinazione d'uso; i relativi progetti devono trovare localizzazione in adiacenza del contesto costruito.
6. Ai sensi dell'art. 62 L.R. 11 marzo 2005, n. 12 gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, gli interventi di ampliamento dei fabbricati esistenti, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici sono soggetti alle disposizioni generali del Piano delle Regole e possono essere attuati mediante denuncia di inizio di attività.
7. La nuova edificazione in ogni azienda agricola deve collocarsi nella posizione più prossima all'edificazione esistente, anche se di altra proprietà, al fine di evitare la proliferazione di edifici isolati negli ambiti coltivati. Tutti gli interventi edificatori, anche se attuati mediante denuncia di inizio attività, compresi gli interventi di adeguamento tecnologico comportanti la formazione di volumi tecnici e con la sola esclusione degli interventi manutentivi per la realizzazione di modifiche interne, sono soggetti a valutazione d'impatto paesistico e ad interventi di mitigazione ambientale.
8. Destinazioni d'uso escluse: produttive secondarie, produttive terziarie e residenziali, con esclusione degli alloggi per gli imprenditori agricoli nelle quantità esistenti, incrementabili secondo le modalità indicate al secondo comma del presente articolo.
9. Gli allevamenti zootecnici devono essere posti a distanze non inferiori a m. 300 dal limite di azionamento del tessuto urbano consolidato.

10. E' ammessa la pavimentazione con soluzioni drenanti, quali autobloccanti, ghiaietto e calcestre, dei percorsi che conducono all'interno degli ambiti edificati anche esterni alle aree agricole.

art. 41 – Edifici residenziali preesistenti

1. Per gli edifici a tipologia residenziale localizzati negli ambiti agricoli e preesistenti alla data del 14 maggio 2003 è ammesso un ampliamento una tantum del dieci per cento della volumetria esistente, con esclusione degli edifici già ampliati in applicazione delle normative previgenti.

art. 42 – Gli ambiti coltivati

1. La conduzione dei fondi agricoli deve rispettare le caratteristiche ambientali e paesistiche tipiche dell'alta pianura asciutta.
2. In particolare gli interventi devono tendere a:
 - mantenere la vegetazione di frangia esistente (filari e boscaglie);
 - salvaguardare la rete di percorsi poderali esistenti consentendone la percorrenza a piedi o in bicicletta;
 - preferire coltivazioni a basso utilizzo di diserbanti e pesticidi e orientarsi verso l'agricoltura biologica.
3. Negli ambiti coltivati sono vietati l'occupazione di suolo mediante il deposito di materiali che non derivino da esigenze temporanee di coltivazione e l'alterazione delle condizioni naturali del terreno che non derivino dalle normali pratiche agricole.

art. 43 – Gli ambiti boschivi

1. Negli ambiti boschivi sono mantenute le caratteristiche paesistiche esistenti (terrazzamenti, siepi boscate, ecc.) e l'attività agroforestale.

2. E' vietato qualsiasi intervento di alterazione dello stato naturale dei luoghi, fatti salvi quelli strettamente necessari per la sua manutenzione e conservazione.

art. 44 – I contesti del reticolo idrografico

1. L'attività agricola deve tendere a salvaguardare il reticolo idrografico esistente attraverso il mantenimento dei tracciati esistenti, delle aste fluviali minori (D.G.R. 21 gennaio 2001, n. VII/7582) e del sistema di gestione delle acque irrigue.

art. 44 bis – Distanze delle nuove edificazioni

1. Ai sensi dell'art. 15 delle norme del P.T.C.P., le nuove edificazioni previste in zone contigue alle aree a vocazione agricola devono rispettare una distanza di m. 100 dalle strutture agricole preesistenti.
2. La stessa distanza va rispettata per i nuovi insediamenti agricoli rispetto alle altre destinazioni.

TITOLO V – AREE SOGGETTE A VINCOLO

art. 45 – Fasce di rispetto

1. Sono aree riservate alla protezione della rete viabilistica, delle ferrovie, dei cimiteri, degli elettrodotti e delle risorse idriche, regolate da specifiche Leggi nazionali e regionali, e in particolare:
 - rispetto stradale: secondo i disposti del DM 1 aprile 1968 e del DPR 16 dicembre 1992, n. 495,
 - rispetto ferroviario: secondo i disposti del DPR 11 luglio 1980, n. 753,
 - rispetto cimiteriale: secondo i disposti del TU delle Leggi Sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 e dell'art. 57 del DPR 10 settembre 1990, n. 285,
 - rispetto elettrodotti: secondo i disposti dell'art. 5 del D.P.C.M. 23 aprile 1992,
 - rispetto a salvaguardia delle risorse idriche: secondo i disposti del DPR 24 maggio 1988, n. 236;
 - rispetto del Torrente Lura: secondo i disposti della Legge 8 agosto 1985, n. 431.
2. La fascia in fregio alla futura SP Turate – Misinto è destinata alla realizzazione di mitigazioni ambientali collegate alla realizzazione della nuova infrastruttura viaria ed è normativamente equiparata alle fasce di rispetto stradale di cui al comma precedente.
3. Gli interventi nelle aree di pertinenza fluviale, come sopra definite, sono disciplinati dal Regolamento di Polizia Idraulica che forma parte integrante delle presenti norme e qualora conformi potranno essere realizzati previa autorizzazione ai fini idraulici.
4. Le aree di rispetto stradale indicate nelle tavole del Piano delle Regole sono destinate oltre che a protezione della rete viabilistica principale, alla realizzazione di corsie di servizio, agli ampliamenti delle carreggiate esistenti, a parcheggi, a percorsi ciclabili e pedonali, a piantumazione

a verde; nelle aree non comprese nella rete ecologica provinciale, è ammessa la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante con servizi commerciali accessori nel rispetto delle distanze di legge dal ciglio stradale e delle norme di cui al precedente art. 27.

5. Nelle fasce di rispetto del Torrente Lura ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, è ammessa l'edificazione secondo i parametrici urbanistici di zona; i relativi progetti sono sottoposti a preventiva autorizzazione paesistica.
6. Nelle fasce di rispetto cimiteriali sono consentiti interventi di straordinaria manutenzione, restauro, adeguamenti igienici e tecnologici senza incrementi di SIp degli edifici esistenti.

Art. 46 – Pozzi acqua potabile

1. I pozzi per la captazione dell'acqua potabile determinano una zona di tutela assoluta di m. 10 di raggio all'interno della quale è vietata qualsiasi forma di edificazione che non sia funzionale all'attività di emungimento.
2. Nelle fasce di rispetto riportate sulle tavole del Piano delle Regole è vietata qualsiasi forma di dispersione di acque nel terreno.

Art. 47 – Parco del Lura

1. Negli elaborati prescrittivi del Piano delle Regole è individuato il perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) «Valle del Torrente Lura» (di cui alla LR 83/86), istituito con delibera della Giunta Regionale n. 5311 del 24.11.1995. In tale ambito si applica la disciplina del Piano Particolareggiato d'Attuazione (PPA) del Parco del Lura di cui alla Deliberazione di Assemblea Consortile di presa d'atto n. 20 del 17.12.2018, che si intende qui integralmente recepita. Gli elaborati facenti parte del PPA sono i seguenti:

- Relazione, Norme Tecniche d'Attuazione ed allegate Azioni di progetto;
 - tavola 01b Perimetri del PLIS del Lura - scala 1:10.000;
 - tavola 09 Disciplina delle aree | Comune di Rovello Porro– scala 1:5.000.
2. Nel caso in cui la normativa specifica di PGT disponga una disciplina diversa quella contenuta nel PPA si applica la norma più restrittiva.

art. 48 – Interventi negli ambiti a rischio archeologico

1. Negli ambiti indicati a rischio archeologico dalla tav. 9 – Vincoli del Piano delle Regole, ogni intervento edilizio che comporti escavazione deve essere preventivamente comunicato alla Soprintendenza ai Beni Archeologici della Regione Lombardia, per consentire gli eventuali accertamenti da eseguire nel corso degli scavi.

art. 49 – Rete ecologica provinciale

1. Negli ambiti appartenenti alla rete ecologica provinciale, come indicati dalla tav. 8 – Sintesi del Piano delle Regole, si applicano le prescrizioni di cui all'art. 11 delle NTA del PTCP.

Allegato A

LAVORAZIONI INSALUBRI DI 1^ CLASSE

B 5	Aggressivi chimici	produzione e deposito
B 9	Amianto	produzione e impiego
B 11	Antibiotici	produzione
B 12	Antiparassitari	produzione e formulazione
B 28	Cavi e fili elettrici	smaltatura
B 36	Colle e gelatine animali e sintetiche	produzione
B 38	Coloranti	produzione e impiego
B 44	Cosmetici (*)	produzione
B 45	Detergenti	produzione
B 47	Ebanite	produzione
B 52	Farmaceutici	produzione
B 58	Fibre chimiche	produzione
B 65	Gomma naturale	vulcanizzazione
B 66	Gomma sintetica	produzione e lavorazione
B 70	Idrocarburi	frazionamento
B 71	Inchiostri	produzione
B 72	Intermedi per coloranti	produzione
B 80	Materie plastiche	produzione di monomeri e intermedi, produzione di resine per polimerizzazione, poliaddizione, policondensazione, trasformazione (con esclusione dello stampaggio)
B 82	Metalli	fucine, forge, laminatoi a caldo e a freddo, estrusione, altri trattamenti chimici, fonderie di rottami di recupero, smaltatura
B 88	Oli minerali	lavorazione e rigenerazione
B 89	Oli sintetici	produzione
B 95	Pigmenti metallici	produzione
B 96	Pitture e vernici	produzione
B 98	Pneumatici	produzione e ricostruzione
B 101	Rifiuti tossici	trattamento, lavorazione, deposito
B 112	Tessuti	catramatura
C 5	Rigenerazione fusti	
C 7	Centrali termoelettriche	
C 8	Concerie	
C 12	Galvanotecnica, galvanoplasmatrice e galvanostegia	
C 13	Impianti e laboratori nucleari	
C 15	Industrie chimiche	
C 18	Motori a scoppio, prova dei motori (*)	
C 19	Petrolio, raffinerie	
C 22	Smerigliatura e sabbiatura (*)	
C 25	Verniciatura a fuoco e con vernici a solvente organico (*)	

(*) Attività autorizzabili con prescrizioni in ordine alle verifiche annuali di rispetto dei limiti di impatto acustico e monitoraggio da parte di ARPA con spese a carico della proprietà.