

Piano di Governo del Territorio

ai sensi L.R. 12/2005 s.m.i.

1° variante al Piano di Governo del Territorio

Adottato con delibera di C.C. n° 01 del 22/01/2020

Approvato con delibera di C.C. n° 08 del 07/07/2020

Pubblicazione BURL n. del 2020

Piano delle Regole

Norme di attuazione del Piano delle Regole

Varianti puntuale al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi

Adottato con delibera di C.C. n° del

Approvato con delibera di C.C. n° del

Pubblicazione BURL n. del

Progettazione urbanistica

P. Terr. Gloria Tagliabue

Iscrizione Albo APPC di Como n. 2173

Capo Area Gestione del Territorio

Arch. Carla Segalli

PR_6

COMMITTENTE

COMUNE DI TURATE
Via Vittorio Emanuele II, 2 22078
Turate (CO)

GRUPPO DI LAVORO

PROJECT MANAGEMENT
THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS
Prof. Arch. Marco Facchinetti
Arch. Luca De Stefani
Urb. Lorenzo Bartoletti
Corso Italia 13, 20122, Milano
P.I 10465020963
Tel +39 (02) 365 20482
Collaboratore:
Urb. Cristina Trevia

Sommario

Norme Generali.....	4
Art. pr 1 Applicazione del Piano delle Regole.....	4
Art. pr 2 Contenuti ed elaborati del Piano delle Regole	4
Art. pr 3 Facoltà di deroga.....	5
Art. pr 4 Rapporto con gli strumenti normativi ordinati e sovraordinati	5
Art. pr 5 Modalità di attuazione.....	6
Art. pr 6 Definizioni di parametri urbanistici	6
Art. pr 7 Destinazioni d'uso.....	6
Art. pr 8 Aree di pertinenza- asservimento.....	10
Art. pr 9 Sottotetti	10
Art. pr 10 Borsino Immobiliare.....	11
Art. pr 11 Aree ed edifici in contrasto col PGT.....	11
Art. pr 12 Indirizzi e prescrizioni di carattere paesaggistico.....	12
Art. pr 13 Norme transitorie.....	14
Sistema dello Spazio Costruito	15
Art. pr 14 CS - Città Storica	15
Art. pr 15 AR1 - Ambiti prevalentemente residenziali ad alta densità	21
Art. pr 16 AR2 - Ambiti prevalentemente residenziali di media densità.....	23
Art. pr 17 AR3 - Ambiti prevalentemente residenziali a bassa densità	24
Art. pr 18 APP1 - Ambiti prevalentemente economici e produttivi	27
Art. pr 19 APP2 - Ambiti prevalentemente produttivi soggetti a Piano Operativo	29
Art. pr 20 APC - Ambiti prevalentemente terziari e commerciali	32
Art. pr 21 Ambiti della città da consolidare	34
Sistema dello Spazio aperto.....	35
Art. pr 22 AV - Ambiti a verde privato	35
Art. pr 23 AG1 - Aree destinate all'agricoltura di interesse comunale	36
Art. pr 24 AG2 - Aree destinate all'agricoltura di interesse strategico.....	41
Art. pr 25 AB1 - Ambiti boscati.....	41
Art. pr 26 AB2 - Altre formazioni arboree.....	42
Fondi per la riqualificazione del territorio.....	43
Art. pr 27 Fondo Compensativo Città Storica.....	43
Art. pr 28 Fondo Riqualificazione Tessuto Consolidato.....	43
Art. pr 29 Fondo Aree Agricole	44
Art. pr 30 Fondo di riqualificazione urbana.....	44
Art. pr 31 Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale	44
Disciplina insediamento attività commerciali	46

Art. pr 32	Ambito d'applicazione e dimensionamento.....	46
Art. pr 33	Compatibilità urbanistica, viabilistica, ambientale e sociale	46
Art. pr 34	Procedure e criteri per il rilascio di medie strutture di vendita.....	47
Rapporto con strumenti di normativa specifica		50
Art. pr 35	Reticolo idrico minore - Roggia Mascazza.....	50
Art. pr 36	Zonizzazione acustica del territorio comunale	50
Art. pr 37	Componente geologica, idrogeologica e sismica.....	50
Art. pr 38	Elaborato Rischio Incidente Rilevante (E.R.I.R.)	50
Art. pr 39	Aree soggette a vincolo di inedificabilità	50
ALLEGATO I		51

Norme Generali

Art. pr 1 Applicazione del Piano delle Regole

Ai sensi della vigente legislazione statale e regionale, la disciplina urbanistica del territorio comunale, al netto di quanto previsto all'interno del Documento di Piano e del Piano dei Servizi, viene regolata dalle presenti norme, integrate dalle indicazioni contenute negli elaborati cartografici che compongono il Piano delle Regole e dal Regolamento Edilizio Unificato, ai sensi del DGR 24 ottobre 2018 n XI/695.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è subordinata alla richiesta di titolo edilizio abilitativo, ai sensi della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., e deve risultare conforme alle prescrizioni del presente Piano di Governo del Territorio.

Art. pr 2 Contenuti ed elaborati del Piano delle Regole

Il Piano delle regole rappresenta lo strumento della disciplina delle parti di territorio comunale dove ha già avuto luogo la trasformazione dei suoli, comprendendovi l'armatura urbana e gli spazi liberi interclusi o di completamento, oltre agli ambiti non insediati; esso – assumendo l'obiettivo della riqualificazione urbanistica e paesaggistica generalizzata – trova perciò applicazione sull'intero territorio comunale.

Il Piano delle regole è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati cartografici:

- PR1 Mappa del Piano delle Regole
- PR2 Mappa del Piano delle Regole della Città Storica
- PR3 Compatibilità mappa del Piano delle Regole con sistema dei vincoli
- PR4 Carta del consumo di suolo del PTR della Regione Lombardia
- PR5 Carta di classificazione della sensibilità paesaggistica

Elaborati testuali:

- PR6 Norme di attuazione del Piano delle Regole
- PR7 Abaco delle linee guida e prescrizioni per gli interventi nella Città Storica
- PR8 Regolamento per la gestione del registro dei diritti edificatori e del registro dei benefici di permeabilità

Negli elaborati del PR (Piano delle Regole), tutto ciò che è contenuto nella sezione "Ambiti soggetti a Piano dei Servizi" fa riferimento al PS (Piano dei Servizi), tutto ciò che è contenuto nella sezione "Ambiti soggetti a Documento di Piano" fa riferimento al DP (Documento di Piano).

Si specifica che, in caso di varianti cartografiche al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi interessanti dunque unicamente ambiti appartenenti al tessuto urbano consolidato, le modifiche apportate a tali atti saranno prevalenti su quanto rappresentato nelle tavole del Documento di Piano (documento a valenza strategica disciplinante gli ambiti di trasformazione).

Il Piano delle Regole non ha termini di validità e può essere sempre variato, con le modalità e le procedure stabilite dalla L.R. 12/2005.

Gli elaborati costituenti la Componente geologica, idrogeologica e sismica non hanno termini di validità e possono essere variati, con le modalità e le procedure previste dalla L.R. 12/05 e s.m.i. per gli atti costitutivi del PGT, a seguito di modifiche dell'assetto del territorio dovute al verificarsi di eventi naturali e/o alla realiz-

zazione, anche esternamente al territorio comunale, di interventi di difesa idraulica e/o a seguito di nuove disposizioni normative derivanti da leggi o da Piani sovraordinati.

Elaborati costituenti la componente geologica, idrogeologica e sismica:

- G 1 Caratteri geologici e geomorfologici
- G 2 Idrogeologico e vulnerabilità
- G 3 Sezioni idrogeologiche
- G 4 Caratteri geologico - tecnici
- G 5 Pericolosità sismica locale
- G 6 Piano di Gestione del Rischio Alluvioni
- G 7 Vincoli
- G 8 Sintesi degli elementi conoscitivi
- G 91 Fattibilità geologica
- G 9b Fattibilità geologica

Art. pr 3 Facoltà di deroga

In considerazione dell'art. 40 della L.R. 12/2005 s.m.i. la deroga alle presenti Disposizioni è consentita esclusivamente per edifici e impianti pubblici o d'interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale e senza necessita di preventivo nulla-osta regionale.

Sono altresì ammesse quelle deroghe esplicitamente indicate nelle singole disposizioni di ambito della presente normativa e quelle determinate dall'applicazione della L.R. 33/07 e s.m.i. e nel Decreto Lgs 115/08 e s.m.i. .

Art. pr 4 Rapporto con gli strumenti normativi ordinati e sovraordinati

Le presenti Disposizioni attuative integrano le prescrizioni contenute negli elaborati grafici; in caso di discordanza tra elaborati diversi prevalgono:

- a) fra tavole di scala diversa quelle di maggior dettaglio;
- b) 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) le previsioni contenute nel Piano dei Servizi, per il loro carattere di pubblica utilità;
- b) in caso di contrasto tra il Documento di Piano e il Piano delle Regole, le previsioni contenute in questo ultimo, per il suo valore conformativo del regime dei suoli.

Per quanto riguarda i temi non trattati dal Piano delle Regole e dalle presenti norme, si deve fare riferimento agli altri atti componenti il PGT: Documento di Piano e Piano dei Servizi

Documento di Piano

Per gli Ambiti di Trasformazione ex art. 8 L.R. 12/05 e s.m.i., il Piano delle Regole disciplina unicamente la possibilità di intervento alle lett. a), b), art. 3, c. 1 D.P.R. 380/01. Le presenti norme prevalgono sulle disposizioni delle schede degli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano fino all'adozione dei piani attuati- vi, per i quali la normativa di riferimento è quella prevista all'interno delle schede d'ambito degli ambiti di trasformazione.

I piani attuativi hanno una validità di 10 anni dalla data di approvazione del piano medesimo. Alla scadenza

Norme di attuazione del Piano delle Regole

della convenzione le aree entrano a far parte del tessuto consolidato.

In generale allo scadere della validità di ciascun Ambito di Trasformazione effettivamente approvato e convenzionato, ove non siano intervenute ulteriori modifiche al PGT e al Documento di Piano, sono consentiti:

- per gli edifici esistenti, ampliamenti volumetrici fino alla concorrenza massima della volumetria concessa al piano attuativo approvato esclusivamente se detta volumetria non sia stata interamente utilizzata;
- nuove edificazioni su lotti ancora liberi/inedificati nel limite massimo della volumetria assegnata dal piano attuativo a suo tempo approvato.

Per entrambi i casi si applicano i parametri/indici urbanistico-edilizi fissati dal piano di appartenenza a suo tempo approvato con modalità di calcolo di cui alle presenti norme e il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione secondo i valori stabiliti nelle tabelle vigenti al momento del deposito dell'istanza edilizia di legge.

Piano dei Servizi

Tutte le aree presenti sulla tavola PR2 relative al Piano dei Servizi, sono disciplinate dal Piano dei Servizi ex art. 9 della L.R. 12/05 e s.m.i. .

Regolamento Edilizio

Tutte le disposizioni relative a definizioni di indici e parametri urbanistico/edilizi e la disciplina dell'attività edilizia sono confluite nel Regolamento Edilizio Tipo, come stabilito dal D.g.r. n. XI/695 del 24/10/2018, che è parte integrante del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

In caso di discordanza tra le presenti Disposizioni attuative e il regolamento edilizio del Comune di Turate, prevalgono le Disposizioni attuative del Piano delle Regole.

Art. pr 5 Modalità di attuazione

Il Piano delle Regole si attua come stabilito dalla L.R. 12/2005, DPR 380/2001 e LN 241/1990.

Art. pr 6 Definizioni di parametri urbanistici

Per tali disposizioni si fa riferimento all'Allegato I del presente regolamento, il quale rimanda all'allegato B della D.g.r. 24 ottobre 2018 – n. XI/695 – Definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi.

All'interno dell'allegato I, nelle note sono state riportate delle specifiche applicative tali da non apportare modifiche alle definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi (così come definite dalla D.g.r. n. XI/695 del 24 ottobre 2018).

Art. pr 7 Destinazioni d'uso

Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio; è principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare la destinazione d'uso che integra o rende disponibile la destinazione d'uso principale. La destinazione d'uso principale è qualificante e porta con sé in automatico le destinazioni d'uso complementari indicate.

Le destinazioni d'uso principali e complementari sono articolate per raggruppamenti funzionali nel modo seguente (successiva tabella):

Categoria funzionale (art.23-ter DPR 380/2001)	Categoria	Destinazione d'uso Principale	Specificazione	Destinazione d'uso Complementare
A) RESIDENZIALE	R	Residenza	Residenze (libere, convenzionate e sociali), case per studenti e lavoratori, collegi (con eccezione delle strutture assimilate alla funzione ricettiva); relativi spazi accessori e di servizio quali sottotetti accessibili, cantine, tavernette, scale e locali comuni. Sono compresi inoltre gli impianti e le attrezzature a carattere privato per le attività sportive e il tempo libero nell'ambito degli spazi pertinenziali privati delle abitazioni	Uffici, studi professionali, studi medici, centri servizi, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, bed & breakfast, micro-nidi, centri di prima infanzia, nidi famiglia, affittacamere, sedi di associazioni, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi o sociali, pubblici esercizi, autorimesse pubbliche e private, artigianato di servizio con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale e purché non molesto, rumoroso, inquinante e di produzione seriale ed automatica.
A-bis) TURISTICA - RICETTIVA	TR	Ricettiva	Alberghi, motel, ostelli, attrezzature ricettive, residenze collettive	Pubblici esercizi, servizi alla persona. Residenza di servizio (non oltre il 10% della SL di progetto - massimo 200 mq di SL per singola attività). Sono altresì compresi le attività sportive e per il tempo libero.
B) PRODUTTIVA E DIREZIONALE	AS	Artigianato di servizio	Artigianato di servizio, destinato non alla produzione specifica di merci, ma al servizio di persone, famiglie ed imprese, quale: - artigianato di servizio agli automobilisti (gommisti, meccanici, elettrauto); - laboratori artigiani di servizio (quali lavanderie, laboratori fotografici, gastronomie, oreficerie e simili) - le attività così come definite dalla vigente normativa di settore L. 443/1985	Attività commerciali e direzionali, uffici, magazzini. Residenza di servizio (non oltre il 10% della SL di progetto - massimo 200 mq di SL per singola attività). Sono altresì ammesse attività di self-service ristorativo purché venga assicurata una dotazione di parcheggi pari al 100% della SL
	P	Produttiva	Attività industriali e artigianali di produzione/terziarie di trasformazione di beni, compresi i relativi spazi per il soddisfacimento delle esigenze del personale, depositi a cielo aperto destinati allo stazionamento e/o all'esposizione di merci.	Attività direzionali, di ricerca e di servizio, attività commerciali con un max di 150 mq, palestre. Uffici, magazzini, servizi alla persona quali ad esempio la mensa aziendale/di comparto, la palestra e l'asilo nido aziendale. Residenze di servizio (non oltre il 10% della SL di progetto - massimo 350 mq di SL per singola attività.) Sono altresì ammesse attività di self-service ristorativo purché venga assicurata una dotazione di parcheggi pari al 100% della SL.

Comune di Turate

	T	Terziario	Uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie e assicurative Sedi di rappresentanza, servizi per l'industria, la ricerca, il terziario avanzato	Pubblici esercizi, servizi alla persona. Residenza di servizio (non oltre il 10% della SL di progetto - massimo 200 mq di SL per singola attività). Sono altresì compresi le attività sportive e per il tempo libero.
	L	Logistica	Attività logistiche e di movimentazione merci per conto terzi, compresi i relativi spazi per il soddisfacimento delle esigenze del personale, depositi a cielo aperto destinati allo stazionamento e/o all'esposizione di merci.	Attività direzionali (uffici, ecc), di ricerca e di servizio. Magazzini, servizi alla persona quali ad esempio la mensa aziendale/di comparto, la palestra e l'asilo nido aziendale. Residenza di servizio (non oltre il 10% della SL di progetto - massimo 350 mq di SL per singola attività).
C) COMMERCIALE	C	Commerciale	Esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, attività commerciali (esempio non esaustivo: pubblici esercizi e locali pubblici per spettacoli, commercio all'ingrosso, concessionari) attività sportive e per il tempo libero a fini di lucro e non comprese nel Piano dei Servizi	Residenza di servizio (massimo 200 mq di SL per singola attività). Magazzini e depositi, laboratori e attività di vendita di servizio. Sono altresì compresi gli impianti e le attrezzature per il gioco d'azzardo, così come normativi all'art. pr33.
D) RURALE	AG	Agricoltura	Attività di coltivazione della terra, salvaguardia, promozione sviluppo della biodiversità, silvicoltura, allevamento zootecnico, trasformazione e/o commercializzazione di prodotti derivanti dall'utilizzo agricolo del suolo, impianti e attrezzature agrituristiche (titolo III L.R. 12/05 e s.m.i.)	Residenza di servizio (art. 59 c. 1 L.R. 12/05 e s.m.i.).
	S	Servizi pubblici e d'interesse pubblico o generale	Tutte le strutture pubbliche e le strutture private di interesse pubblico o generale (esempio non esaustivo: Residenze Sanitarie Assistenziali, asili, scuole materne, scuola primarie e secondarie, attrezzature sportive, palestre convenzionate)	

In tutto il territorio comunale è esclusa la localizzazione di grandi strutture di vendita, alimentari e non, di livello sia sovralocale (con superficie di vendita compresa tra 1.501 e 15.000 mq) sia territoriale (con superficie di vendita > 15.000 mq) fatte salve le sole attività esistenti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio.

La destinazione d'uso di edifici o di parti di essi (con riferimento anche alle singole unità immobiliari) è contenuta nel più recente titolo abilitativo recante efficacia o nella più recente comunicazione preventiva inoltrata per mutamenti di destinazione d'uso, ai sensi della disciplina regionale vigente; in carenza, vale la destinazione d'uso in atto della quale sia comprovata la legittimità agli atti comunali. In assenza di qualunque atto di legittimazione (edifici antecedenti all'anno 1942 "entrata in vigore del Piano di Fabbricazione"), la destinazione è quella riscontrabile dal classamento catastale risultante alla data d'adozione del Piano di governo del territorio. Ai sensi del c. 1 art. 51 della L.R. 12/05 e s.m.i., le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali, nel rispetto del presente articolo, salvo quelle eventualmente escluse dagli atti costituenti il PGT.

È sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso degli edifici sia con che senza opere edilizie (ivi compresa quella di singole unità immobiliari), purché risulti conforme alle previsioni del Piano di Governo del Territorio, alle norme igienico – sanitarie, alla dotazione di servizi pubblici e d'interesse pubblico e generale prescritta per la nuova destinazione invocata (da reperirsi mediante atto unilaterale d'obbligo, nonché agli atti sovraordinati al Piano di Governo del Territorio). Qualora da tale mutamento risulti prevedibile un particolare incremento dei flussi di traffico e di utenti, l'Amministrazione può chiedere all'operatore uno studio di dettaglio sulla reale capacità del sistema della sosta atta ad assorbire la domanda insorgente, oltre all'eventuale convenzionamento per garantire, a pena di revoca, adeguate modalità d'accesso, fruizione e dotazione.

Per il calcolo del volume urbanistico nel mutamento della destinazione d'uso da produttivo a residenziale, ove consentito, si fa riferimento alla definizione del Volume Urbanistico VU come indicato nelle Definizioni Uniformi dei Parametri Urbanistici ed Edilizi all'Allegato I del presente regolamento.

Art. pr 8 Aree di pertinenza- asservimento

Le superfici coperte, le superfici lorde di pavimento e i volumi edificabili, secondo gli indici edificatori ammessi dal Piano di Governo del Territorio nei singoli ambiti, restano vincolati alle aree di pertinenza catastale considerate per le valutazioni e i computi dell'edificabilità; di conseguenza, dette aree devono ritenersi sature qualora abbiano sfruttato la massima capacità edificatoria loro conferita.

Essa coincide, di massima, con l'area catastale di proprietà. In caso di discordanza tra superficie catastale, superficie individuata dal P.G.T e rilievo tacheometrico di campagna, si terrà come riferimento il rilievo tacheometrico asseverato da tecnico abilitato ai sensi di legge (nelle forme di cui al D.P.R 445/00).

Negli ambiti agricoli, ai fini della verifica degli indici di densità edilizia e del rapporto di copertura per le attività e funzioni ammesse, è consentito l'utilizzo di tutti gli appezzamenti costitutivi dell'azienda agricola, anche non contigui, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini (art. 59 c. 5 L.R 12/05 s.m.i.).

Negli ambiti di cui agli artt. pr18, pr19 e pr20 delle presenti Disposizioni attuative, è fatto obbligo stipulare atto di vincolo, regolarmente registrato e trascritto, per regolare l'unione tra edifici produttivi/artigianali/commerciali/terziari e la corrispondente abitazione del custode, che non potrà essere venduta singolarmente.

All'interno di destinazioni d'ambito omogenee, le costruzioni accessorie dovranno essere pertinenziate al fabbricato principale, che ne consente l'edificazione, nei seguenti casi:

- a) medesimo ambito urbanistico ricadente su due o più particelle catastali se da edificarsi su particella diversa da quella dell'edificio principale.
- b) differenti ambiti urbanistici ricadenti su medesima particella catastale se da edificarsi su ambito diverso da quello dell'edificio principale;
- c) concorrenza tra quanto indicato ai punti (a) e (b) precedenti.

Art. pr 9 Sottotetti

Il recupero a fini abitativi dei sottotetti è disciplinato dalle norme vigenti in materia e, in particolare, dagli artt. 63 e seguenti correlati della L.R. 12/05 e s.m.i. .

Nella Città Storica di cui all'art. pr14 delle presenti Disposizioni attuative, gli interventi finalizzati al recupero a fini abitativi dei sottotetti di cui all'articolo 64, della L.R. 12/05 e s.m.i., non dovranno modificare le quote finite di imposta di gronda e di colmo esistenti (rif. art. 64 comma 1 L.R. 12/05). Potranno essere valutate singole istanze modificative delle situazioni preesistenti, su conformi pareri della commissione del paesaggio di cui all'ex art. 81, c. 3, lett. b della L.R. 12/05 e s.m.i. .

Negli ambiti denominati ATU è sempre ammesso il recupero dei sottotetti (nel rispetto di quanto stabilito agli artt. 63, 64 della L.R. 12/05 e s.m.i.) esclusivamente ad avvenuto utilizzo dell'incentivo volumetrico derivante dal Borsino immobiliare pari allo 0,2 mc/mq di cui alle singole schede attuative.

Negli ambiti della città prevalentemente residenziale AR1, AR2, AR3 è ammesso il recupero dei sottotetti, fatte salve le ulteriori disposizioni stabilite agli artt. 63, 64 della L.R. 12/05 e s.m.i. e le disposizioni stabilite per ogni singolo ambito, come espresso agli artt. pr15, pr16, pr17 e pr21. Per gli ambiti urbanistici in cui è ammesso il recupero dei sottotetti ai fini abitativi dovranno essere osservate le ulteriori seguenti prescrizioni:

- a) sia applicato a tutti gli interventi l'aumento pari al 10% del contributo di costruzione dovuto da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, di arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale, in conformità a quanto prescritto dall'art. 64 della L.R. 12/05 e s.m.i. per gli ambiti AR1, AR2 e AR3;

- b) siano garantiti sufficienti spazi per parcheggi pertinenziali interni alla proprietà, calcolati secondo l'art. 64 comma 3 della L.R. 12/05 comprensivo dell'atto di vincolo a parcheggio ed in conformità a quanto stabilito nelle specifiche disposizioni di cui alla presente normativa di PR. Il rapporto di pertinenzialità, da essere garantito a mezzo di atto di vincolo da trascriversi nei registri immobiliari ed essere impegnativo per se e per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo;
- c) sia applicato agli ambiti CS, AR1, AR2, AR3 il criterio del versamento al comune di una somma pari al costo base di costruzione al metro quadro di spazio per parcheggio qualora per gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere all'obbligo di reperire tali spazi di sosta e parcheggio come definiti nelle vigenti norme di PR., ed in conformità a quanto prescritto dall'art. 64 comma 3 della L.R. 12/05 e s.m.i., La somma pari al costo base di costruzione al metro quadro di spazio per il parcheggio all'interno degli ambiti CS, AR1, AR2 e AR3 è pari a € 234,80. Detto costo potrà essere soggetto a variazione annuale previa apposita delibera di Giunta Comunale;
- d) che i progetti dovranno essere corredati da idonei elaborati grafici e di calcolo per l'abbattimento dei consumi energetici nel rispetto di quanto prescritto dall'art. 64 comma 7 della L.R. 12/05 e s.m.i. nonché dalle ulteriori disposizioni di legge vigenti in materia.

Art. pr 10 Borsino Immobiliare

Al fine di rendere effettiva l'applicazione dei principi di cui all'art. 11 della L.R. 12/05 e s.m.i., è istituito presso l'ufficio tecnico del Comune il registro dei diritti edificatori nel quale sono annotati i diritti di edificazione maturati a seguito di acquisizione di diritti volumetrici derivanti da aree pubbliche, così come stabilite dalle norme urbanistiche del Piano di governo del territorio.

L'attuazione del Borsino immobiliare è demandata ad apposito regolamento denominato "Regolamento per la gestione del registro dei diritti edificatori e del registro dei benefici di permeabilità" (art. 11 c. 4 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.).

Art. pr 11 Aree ed edifici in contrasto col PGT

Gli usi di aree risultanti, alla data d'adozione della presente Variante puntuale al PGT, in contrasto con le relative previsioni, se di comprovata legittimità, possono essere mantenuti sino al rilascio di titoli abilitativi, espliciti o taciti, o all'approvazione di piani attuativi o di progetti di opere pubbliche, che diano esecuzione alle previsioni del PGT stesso.

Negli edifici esistenti risultanti, alla data d'adozione del PGT, in contrasto con le previsioni del Piano di Governo del Territorio se di comprovata legittimità, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza incremento della SL esistente né mutamenti di destinazione d'uso, salvo quelli conformi alle previsioni del Piano dei Servizi previo convenzionamento, accreditamento o asservimento d'uso.

Art. pr 12 Indirizzi e prescrizioni di carattere paesaggistico

In sintonia con la disciplina paesaggistica di Regione Lombardia e con i principi della Convenzione europea del paesaggio in merito alla centralità della percezione sociale dell'ambiente, inteso quale bene collettivo, in tutto il territorio comunale riveste fondamentale importanza la dimensione simbolica dell'assetto urbano, nell'ottica della sua progressiva riqualificazione insediativa e caratterizzazione architettonica. Negli interventi di trasformazione del territorio comunale dev'essere pertanto attribuita particolare rilevanza alla componente paesaggistica, giacché è proprio dalla lettura delle vicende storiche della memoria locale, riconosciute dalla comunità, che possono emergere le suggestioni progettuali per riqualificare e caratterizzare il paesaggio turatese.

In quest'ottica, pertanto, la documentazione a corredo degli strumenti attuativi deve contenere la valutazione approfondita dei differenti aspetti connotativi della sensibilità dei luoghi leggendone l'evoluzione storica, la funzionalità ecologica, la coerenza morfologica mediante rappresentazioni complesse e multidisciplinari che accertino gli effetti indotti dall'intervento proposto sull'ambiente e sul paesaggio, dimostrandone il positivo impatto verso il contesto storico – culturale e naturale di Turate.

Oltre ai "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici", ex Dgr. 15 marzo 2006, n. VIII/2121 e s.m.i., nella progettazione degli strumenti attuativi devono rispettarsi anche – in quanto applicabili – le indicazioni contenute nelle "Modalità per la pianificazione comunale" ex Dgr. 29 dicembre 2005, n. 8/1681, Allegato A e, soprattutto, le "Linee guida per l'esame paesaggistico dei progetti" ex Dgr. 8 novembre 2002, n. 7/11045 e s.m.i., in considerazione del fatto che – per trattare la componente paesaggistica degli strumenti attuativi del PGT – tra la fase conoscitiva di analisi e quella dispositiva o attuativa deve porsi un momento interpretativo di valutazione, in cui vengano riconosciuti, descritti e interpretati i valori e la qualità paesaggistica presenti sulla base dei criteri valutativi:

- a) di integrità;
- b) morfologico - strutturali;
- c) vedutistici;
- d) simbolici;

di coerenza linguistica, attraverso un percorso autovalutativo che ogni strumento attuativo del PGT deve affrontare come nel prospetto sottostante:

Prospetto sulle modalità e chiavi di lettura da adottare nella valutazione della sensibilità paesaggistica:

Nodo della valutazione		Chiavi valutative
Grado d'integrità		Persistenza di usi e destinazioni del territorio nel corso del tempo. Chiara leggibilità del rapporto tra fattori naturali e opere dell'uomo.
Caratteri morfologici strutturali		–Partecipazione a sistemi paesaggistici: i) d'interesse storico – insediativo legati allo sfruttamento delle risorse, alle modalità di organizzazione degli spazi, ecc.; ii) d'interesse geo – morfologico (leggibilità delle forme naturali del suolo); iii) d'interesse naturalistico (presenza di reti e/o aree di rilevanza ambientale). Appartenenza o contiguità a sistemi paesaggistici di livello locale, riconoscibili dalle relazioni tra elementi storico - culturali e siti di rilevanza paesaggistica

Aspetti vedutistici	Percepibilità da un ampio ambito territoriale o inclusione in una veduta panoramica. Interferenza con percorsi panoramici di fruizione paesaggistico - ambientale. Relazioni percettive significative tra elementi locali
Valenza simbolica	Appartenenza ad ambiti descritti nelle fonti letterarie, o tramandati in iconografie storiche. Appartenenza ad ambiti di elevata notorietà. Rappresentatività nella cultura, nella tradizione o nella memoria locale.
Coerenza linguistica	Partecipazione a un sistema di testimonianze della cultura formale e materiale (stili, materiali, tecniche costruttive). Appartenenza/contiguità a un luogo contraddistinto da un elevato livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori di immagine.

I progetti depositati per l'istruttoria comunale devono risultare comunque e sempre accurati ed esaustivi per numero di elaborati e grado di dettaglio, oltre a dover essere:

- corredati da rilievo grafico e fotografico dell'assetto generale preesistente, non limitato al solo intervento ma esteso anche al suo contesto;
- ben rappresentati - oltre che planimetricamente - anche mediante prospetti, prospettive, assonometrie, sezioni, modelli plastici o rappresentazioni tridimensionali fotorealistiche del nuovo assetto progettuale, con particolare dettaglio per le sistemazioni esterne, i caratteri cromatici fondamentali, i materiali adottati, gli accorgimenti progettuali assunti nei più rilevanti con i percettivi;
- accuratamente rappresentati nella qualità degli spazi esterni e delle pavimentazioni (differenziate in base agli usi: corsello, percorso pedonale, pista ciclabile, parcheggi pubblici o privati), delle sistemazioni a verde, delle opere di recinzione;
- per la Città Storica, corredati da studio storico-architettonico approfondito sull'edificio oggetto d'intervento, dal quale il progettista possa desumere le tipologie e i criteri storico-architettonici fondanti.

Negli ambiti ad alto e medio alto grado di sensibilità paesaggistica, individuati nella tavola PR5 "Carta di classificazione della sensibilità paesaggistica", si applicano le seguenti disposizioni:

- le trasformazioni devono tendere verso morfologie insediative di massima compattezza perimetrale, finalizzata alla riqualificazione complessiva del margine urbano dei nuclei esistenti, evitando formazioni di nuovi sistemi insediativi sconnessi dagli assetti insediati preesistenti; inoltre, gli interventi di completamento devono essere rispettosi del contesto storico, ambientale e paesaggistico in cui s'inseriscono, e i progetti corrispondenti devono evidenziare gli impatti paesaggistici proponendone l'eventuale mitigazione laddove necessario, sulla base degli approfondimenti prescritti nei precedenti commi;
- gli interventi di riqualificazione, d'iniziativa pubblica o privata, che comportino la ristrutturazione urbanistica degli aggregati urbani esistenti, il loro completamento oppure nuove espansioni edilizie devono concorrere al perseguimento degli obiettivi di riqualificazione e tutela paesaggistica e devono misurarsi coi caratteri del contesto in cui s'inseriscono, rispettandoli se questi ultimi appaiono densi

- c) di qualità storica, paesaggistica, ambientale oppure migliorandoli se, invece, risultino dequalificati; i progetti corrispondenti devono evidenziare gli impatti paesaggistici, proponendone l'eventuale mitigazione laddove necessario, sulla base degli approfondimenti prescritti nei precedenti commi;
- d) è consentita, previa autorizzazione da parte dell'Ufficio comunale competente, l'installazione di cartellonistica pubblicitaria finalizzata alle attività edilizie ammesse.

Ingegneria naturalistica

In conformità al parere di compatibilità della provincia di Como prot. 9287 e 9289 del 6/3/2014 (rif. art. 31 N.T.A di P.T.C.P vigente) negli interventi a carattere ambientale (mitigazioni, compensazioni, rinaturalizzazioni, ecc) è fatto obbligo avvalersi degli elementi conoscitivi forniti dalle principali pubblicazioni in materia utilizzando prioritariamente le specie arboree ed arbustive comprese in apposito elenco allegato alla relazione del PTCP.

Art. pr 13 Norme transitorie

Alla data d'adozione del PGT, vengono fatti salvi:

- 1) i titoli abilitativi rilasciati o taciti;
- 2) i piani attuativi adottati, approvati o vigenti alla medesima data, che conservano efficacia sino alla loro scadenza;
- 3) gli Accordi di programma vigenti e sottoscritti;
- 4) i progetti di opere pubbliche o d'interesse pubblico adottati o approvati;
- 5) tutti i titoli abilitativi (PdC, ecc.) rilasciati prima dell'adozione dovranno rispettare i disposti di cui all'art. 15 comma 4 del DPR 380/01 e s.m.i.

Sistema dello Spazio Costruito

Art. pr 14 CS – Città Storica

Il tessuto della Città Storica CS comprende il tessuto urbano compatto di consolidata formazione, di carattere storico e morfologico riconoscibile e corrispondente a:

- a) Turate capoluogo;
- b) Frazione Cascina Fagnana;
- c) Frazione Santa Maria in Campagna;
- d) Frazione Cascina Mascazza;
- e) Frazione Cascina Piatti;

Destinazioni d'uso non ammesse

AG, AS limitatamente ai soli servizi per gli automobilisti (meccanico, gommista, ecc), P, L, C ad eccezione delle MSV fino a un massimo di 600 mq di SV

Modalità di attuazione

Permesso di costruire, Permesso di costruire convenzionato, SCIA, CILA

Tipologie edilizie

Singola unità edilizia: corpo edilizio unico e autonomo dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, edifi- cio così definito dal D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695, riconoscibile dal perimetro del DBT (DataBase Topo- grafico) nella tavola PR2;

Gradi di Intervento

Ad integrazione delle indicazioni contenute nella tavola PR2, vengono definiti i seguenti gradi di intervento:

- (a) Basso
- (b) Medio
- (c) Alto

(a) BASSO

Modalità di attuazione = Permesso di costruire, SCIA

Gli interventi ammessi sono volti alla valorizzazione degli aspetti caratteristici che costituiscono specifico valore degli immobili. E' consentito il ripristino parziale o totale delle condizioni originarie con interventi limitati alle lett. a), b), c), art. 3, c. 1 D.P.R. 380/01 e s.m.i., e con obbligo di redazione d'elaborati descrittivo/progettuali di dettaglio a scala adeguata atti a tutelare e valorizzare gli elementi storici esistenti.

Per gli interventi alla lett. d), art. 3, c. 1 D.P.R. 380/01 e s.m.i., con l'esclusione di quelli di cui alla lett. c) dell'art. 10 del DPR 380/01, è consentita la sola sola ristrutturazione di primo grado ovvero quell'insieme di interventi volti alla parziale trasformazione degli elementi costitutivi dell'edificio tali da non comportare l'alterazione della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto complessivo del fabbricato e non prevedano modifiche o variazioni dell'involucro esterno dell'immobile. In particolare sono ricompresi entro tale definizione:

- (a) il rinnovamento e la parziale sostituzione di parti elementi strutturali anche portanti, previo adeguata valutazione di carattere statico;
- (b) l'installazione e l'integrazione degli impianti igienico-sanitari e tecnici, senza l'alterazione dei volumi e superfici esistenti;
- (c) le opere che comportano l'integrazione o il frazionamento di unità immobiliari, previo il parere delle competenti autorità, purché non determinino l'alterazione dell'impianto distributivo complessivo dell'organismo edilizio.

(b) MEDIO

Modalità di attuazione

- (a) Fino a due unità abitative/edilizie = Permesso di costruire, SCIA
- (b) Dalle tre unità abitative/edilizie = Permesso di costruire convenzionato

Gli interventi ammessi sono volti al mantenimento della morfologia del tessuto urbano e degli elementi architettonici tipici. E' consentita la sostituzione totale fino alla lett. d) art. 3, c. 1 del D.P.R. 380/2001.

Gli interventi alle lett. d) art. 3, c. 1 del D.P.R. 380/2001 devono essere sottoposti al parere della Commissione del paesaggio solo in caso di aumento del volume o dell'altezza o modificazione del sedime dell'edificio. Gli interventi su edifici di grado medio sono soggetti alle limitazioni contenute nell'*Abaco delle Linee Guida e delle prescrizioni per gli interventi nella città storica*, allegato alle presenti Disposizioni Attuative.

(c) ALTO

Modalità di attuazione

- (a) Fino a due unità abitative/edilizie = Permesso di costruire, SCIA
- (b) Dalle tre unità abitative/edilizie = Permesso di costruire convenzionato

Gli interventi ammessi sono volti al mantenimento della morfologia del tessuto urbano e al rinnovamento dell'edificato esistente. E' consentita la sostituzione totale fino alla lett. f) art. 3, c. 1 del D.P.R. 380/2001.

Gli interventi su edifici di grado alto sono soggetti alle limitazioni contenute nell'*Abaco delle Linee Guida e delle prescrizioni per gli interventi nella città storica*, allegato alle presenti Disposizioni Attuative.

Demolizione Senza Ricostruzione

Tale grado di intervento è assegnato alle costruzioni in netto contrasto con l'ambiente circostante. Sono ammessi solo interventi di ordinaria manutenzione. Gli interventi di demolizione sono obbligatori nel momento in cui il proprietario dell'immobile soggetto a tale grado di intervento proceda ad interventi edilizi, ad esclusione della sola manutenzione ordinaria e straordinaria, su altro immobile di sua proprietà nell'ambito del Nucleo di Antica Formazione. A tale scopo ogni titolo abilitativo dovrà essere corredato da dichiarazione di non essere proprietario di edifici soggetti al grado di demolizione.

Il volume degli eventuali edifici legittimi demoliti potrà essere recuperato all'interno dell'edificio principale mediante Permesso di costruire convenzionato.

Abaco delle Linee Guida e delle prescrizioni per gli interventi nella Città Storica

Per regolamentare gli interventi edilizi interni al perimetro della città storica, è stato redatto un Abaco delle Linee Guida e delle prescrizioni per gli interventi nella città storica, contenuto nell'allegato A delle seguenti Disposizioni Attuative. Tale abaco si prefigge di garantire uno sviluppo omogeneo e coerente degli elementi che compongono la città storica di Turate.

Nell'abaco sono contenute indicazioni e prescrizioni relative a modalità di intervento, altezze, sottotetti, distanze, spazi aperti e di pertinenza, impianti.

Tutti gli interventi effettuati nella città storica sono soggetti alle prescrizioni contenute nell'abaco in quanto integrative alla presente normativa.

Indici edificatori

- (a) volume esistente: I calcoli volumetrici dovranno considerare il volume totale complessivo dell'edificio, così come definito dall'Allegato I delle presenti disposizioni attuative: ST (esclusi interrati) x H lorda;
- (b) per gli interventi di ristrutturazione urbanistica alla lett. f) dell'art. 3, c. 1 del D.P.R. 380/2001 viene riconosciuto un incentivo volumetrico fino a un massimo del 5% della SL complessiva, previa verifica di conformità con gli uffici comunali;
- (c) altezza: vedasi abaco;
- (d) superficie coperta esistente come da tavola PR2
- (e) verifica parcheggi L 122/89: si considera il volume dato dalla superficie totale x 3,00 m di altezza virtuale;
- (f) distanze: vedasi abaco;
- (g) sedime: per gli ambiti di cui all'art. pr14 Città Storica, il sedime dei fabbricati esistenti, previa comprovata legittimità, viene congelato alla data d'adozione del PGT, con conseguente prevalenza del sedime attribuito dalle presenti norme sul sedime esistente. La modifica del sedime in caso di demo-ricostruzione al fine di rettificare e allineare i fabbricati con l'esistente matrice tipologica edilizia/urbanistica e per il rispetto delle distanze da Codice Civile è ammessa previo rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato (standard qualitativo).

Disposizioni particolari

- h) sugli immobili esistenti alla data d'adozione del PGT, dove insistano attività produttive incompatibili con la permanenza nella Città Storica, sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria nel mantenimento di detta attività;
- i) in caso di ristrutturazione edilizia, formazione di unità abitative aggiuntive e trasformazione d'uso di rustici, depositi e accessori in funzioni residenziali, va garantita la dotazione di autorimesse per il ricovero delle autovetture nella misura d'almeno un posto auto per ogni unità abitativa; in caso di dimostrata impossibilità a ottemperare alla prescrizione, la dotazione di posti auto può essere reperita anche fuori dall'area di pertinenza della costruzione trasformata ovvero monetizzata al costo di € 234,80 al mq. Detto importo potrà subire variazioni previa congrua deliberazione di G.C.
- l) Gli ambiti identificati con la dicitura PdC corredata da numero, nella tavola PR1 del Piano delle Regole sono soggetti e/o subordinati alle disposizioni del seguente articolo e l'attuazione avverrà con permesso di costruire convenzionato. Le aree a standard individuate dalla Tabella riportata di seguito sono indicative e verranno concordate con apposita convenzione, previa specifica deliberazione di G.C nel rispetto dei parametri massimi del calcolo degli standard di cui all'art ps5 delle norme del Piano dei Servizi.

AMBITO	INDICE	STANDARD
PdC 06	IF=2,00 mc/mq	Da definirsi con D.G.C.
PdC 13	IF=2,00 mc/mq	Parcheggi pubblici/di uso pubblico su via Galli e via Vittorio Veneto di superficie non inferiore a 300 mq, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria

Norme transitorie in attuazione dell'art. 23-bis comma 4 del D.P.R 380/01

Con riferimento all'art. 23-Bis comma 4 "Autorizzazioni preliminari alla segnalazione; certificata di inizio attività e alla comunicazione dell'inizio dei lavori" (introdotto dall'art. 30, comma 1, lettera f), legge n. 98 del 2013) del D.P.R. 380/2001 nei tessuti della Città Storica) di cui all'art. pr13 delle presenti disposizioni attuative, fatte salve le attuali applicazioni in ambito edilizio, non è applicabile la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) per interventi di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione con cambio d'uso o per varianti a permessi di costruire comportanti modifiche della sagoma.

Beni culturali vincolati soggetti a tutela

Sono soggetti a tutela quali beni culturali di cui all'art. 10 e correlati del D.Lgs 22/01/2004 n. 42 e s.m.i. i seguenti immobili:

- Palazzo Ala Ponzoni Pollini (Sede del Comune di Turate) istituito con vincolo del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, Soprintendenza per i beni Ambientali e Architettonici in data 08/05/1980 prot. 2375/SP/SC/mac (pervenuto agli atti comunali il 14/05/1980 prot. 2520).
- Casa Militare Umberto I per i veterani delle guerre nazionali e relativo parco istituito con vincolo del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, Soprintendenza per i beni Ambientali e Architettonici in data 21/06/1979 prot. 2768 (pervenuto agli atti comunali il 04/07/1979 prot. 3684);

Per la casa militare Umberto I° le destinazioni d'uso ammesse riguardano quelle di tipo assistenziale, sanitario, ricreativo e culturale, come riportato nella missiva del Ministero della Difesa del 06/12/2012 nota n. 0014899. La struttura è destinata a svolgere esclusivamente, con modalità non commerciali, attività di carattere assistenziale, sanitario, ricreativo e culturale. Rimangono attuabili, mediante permesso di costruire, le possibilità d'intervento (incluse le attività complementari) previste per la zona centro storico, fatta salva la trasmissione documentale, da parte della Casa Militare Umberto I, al Ministero della Difesa per l'eventuale espressione di veto esercitabile dallo stesso.

- Casa a Corte di Piazza Volta n.8 con vincolo del ministero dei beni culturali e della Soprintendenza per i beni Ambientali e Architettonici in data 23.12.2022 p.18857.

Ogni intervento edilizio/ambientale è soggetto alla procedura stabilita nel D.Lgs 42/04 e s.m.i. .

Sono consentiti interventi di recupero, mantenimento e riqualificazione del patrimonio naturale esistente (giardino e parco) nel rispetto dei suoi caratteri storico ambientali.

Per gli ulteriori beni immobili, non inseriti negli elenchi Ministeriali (con specifico atto/decreto), ma soggetti alle procedure di cui al D.Lgs 42/2004 e s.m.i., si rimanda agli elenchi del S.I.B.A di Regione Lombardia.

Incentivazioni

Nella tabella riportata di seguito sono elencati gli incentivi per tipologia di intervento effettuato su singola unità edilizia o comparto edilizio interno al perimetro della Città Storica. In caso di approvazione di misure a livello regionale e/o nazionale che stabiliscono agevolazioni per tipologie di intervento analoghe, gli incentivi definiti dalla tabella sottostante vengono congelati fino al termine di validità della normativa sovraordinata.

TIPOLOGIA INTERVENTO		INCENTIVO	
	D.P.R. art. 3 lett. b), c)		Annullamento TOSAP Riduzione del 50% diritti di segreteria
	D.P.R. art. 3 lett. d) EDIFICIO SINGOLO		Riduzione oneri urbanizzazione primaria e secondaria del 75%
	D.P.R. art. 3 lett. d) Almeno n. 3 UNITA' CONTIGUE		Riduzione oneri urbanizzazione primaria e secondaria del 85%
	D.P.R. art. 3 lett. f)		Concessione volumetrica fino a un massimo del 5% della SL+SA comprese all'interno dell'involucro edilizio

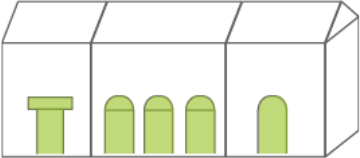
Incentivazioni per attività complementari

Possono accedere agli incentivi:

- a) le attività esistenti, gli esercenti la cui attività sia ubicata nella Città Storica di Turate ed esista da almeno 5 anni decorrenti dalla data di approvazione del presente regolamento e che si impegnino a mantenerla per almeno tre anni;
- b) per le nuove attività – le imprese individuali, familiari e le società di persone iscritte al Registro delle Imprese, a condizione che intendano ubicare la loro attività per una delle tipologie riportato al paragrafo successivo, nella Città Storica di Turate e che si impegnino a mantenerla e a non cederla a terzi per un periodo di almeno tre anni decorrenti dal momento dell'apertura.

Possono beneficiare degli incentivi al presente articolo le seguenti attività

- a) vendita al dettaglio effettuata in esercizi di vicinato;
- b) somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
- c) vendita di merci al dettaglio e di somministrazione di alimenti e bevande effettuate sulle aree pubbliche ed aventi posteggi in concessione per dieci anni;
- d) rivendita di stampa quotidiana e periodica effettuata in punti vendita esclusivi;
- f) rivendita dei prodotti farmaceutici, specialità medicinali, dispositivi medici e presidi medico chirurgici;
- g) vendita al dettaglio in esercizi commerciali diversi da quelli indicati al paragrafo a) aventi superficie netta di vendita non superiore a 250 mq
- h) artigianato di servizio (es. parrucchiere, lavanderia)

INCENTIVO	
Riduzione TARI del 30%	
Annullamento TOSAP e tassa per le insegne	
	Promozione di bandi stanziati con il Fondo compensativo per la Città Storica per rifacimento insegne, interventi di promozione, attrattività, qualità urbana e accessibilità

Gli incentivi vengono revocati nei seguenti casi:

- c) l'azienda si sia trasferita in luogo diverso dalla Città Storica entro i tre anni stabiliti dalle precedenti disposizioni;
- d) non vengano osservati nei confronti dei lavoratori dipendenti le norme di sicurezza ed i contratti collettivi di lavoro.

La revoca degli incentivi comporta la corresponsione all'Amministrazione Comunale degli importi non pagati, maggiorati degli interessi legali vigenti, entro novanta giorni dalla data di notifica del relativo procedimento, pena l'attivazione delle procedure esecutive per il recupero delle stesse.

Art. pr 15 AR1 – Ambiti prevalentemente residenziali ad alta densità

Gli ambiti prevalentemente residenziali ad alta densità, riguardano quegli agglomerati prossimi alla Città Storica di Turate con alta densità di edificazione 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.

Destinazioni d'uso non ammesse

AG, AS limitatamente ai soli servizi per gli automobilisti (meccanico, gommista, ecc), P, L, C ad esclusione delle attività di vicinato - SV < 150 mq - ed alle medie strutture di vendita SV < mq 800

Sono confermate le destinazioni d'uso principali AS esistenti all'approvazione delle seguenti norme ed è comunque possibile subentrare a tale attività con la destinazione d'uso AS.

Tipologie di intervento ammissibili

a) interventi di manutenzione ordinaria
b) interventi di manutenzione straordinaria
c) interventi di restauro e di risanamento conservativo
d) interventi di ristrutturazione edilizia
e) interventi di nuova costruzione
f) interventi di ristrutturazione urbanistica

Ai sensi dell'art. 3 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

Modalità di attuazione

Titolo edilizio diretto

Indici edificatori

Indice di edificabilità fondiaria IF	IF=0.5 mq/mq
Altezza dell'edificio	11,50 ml
Indice di copertura IC	ICmax = 0,6
Indice di permeabilità IPF	IPFmin = 0,3 con obbligo di messa a dimora di un albero ogni 80 mq di superficie verde minima. Gli alberi devono avere almeno una circonferenza al metro di altezza di cm 15 e un'altezza di ml 2.
Parcheggi privati	Per ristrutturazione e formazione di unità abitative aggiuntive e cambi d'uso: - 1 posto auto ogni unità abitativa In caso di dimostrata impossibilità a ottemperare alla prescrizione, la dotazione di posti auto può essere reperita anche fuori dall'area di pertinenza della costruzione trasformata ovvero monetizzata al costo di € 234,80 al mq. Detto importo potrà subire variazioni previa congrua deliberazione di G.C. Per nuove costruzioni e ampliamenti: - verifica art. 9 L. 122/89 (si considera il volume dato dalla superficie lorda x 3,00 m di altezza virtuale) - 1 posto auto ogni unità abitativa inferiore a mq 50,00 compresi di SL; - 2 posto auto ogni unità abitativa superiore a mq 50,00 di SL.

Disposizioni particolari

- (a) Qualora l'estensione territoriale dei lotti abbia dimensionamento superiore a mq. 3.000,00 è prescritto l'obbligatorio ricorso al titolo edilizio convenzionato recante, tra l'altro, l'impegno del soggetto attuatore ad assicurare il reperimento di idonee dotazioni di aree e superfici a servizi. E' ammesso il ricorso all'istituto della monetizzazione, anche totale, del fabbisogno di aree e superfici a servizi, eccetto il caso in cui sia prevista l'allocazione di funzioni commerciali (per esercizi di vicinato e medie strutture di vendita SV < mq 800), essendo, in questo caso, necessario assicurare il reperimento in sito di aree a parcheggi pubblici in ragione del 75% del fabbisogno complessivo generato dalle SL a destinazione commerciale.
- (b) Sono vietate le attività insalubri di prima classe come elencate nel D.M. 05.09.1994 e s.m.i., (valutate/accertate dalla competente ASL) che si trovano collocate all'interno "o in adiacenza" del tessuto residenziale. Il divieto si applica anche nel caso di subentro di una nuova attività.

Inoltre:

- (c) in caso di trasformazione d'uso di rustici, depositi, laboratori e accessori in funzioni residenziali, deve essere garantita la dotazione di autorimesse per il ricovero delle autovetture nella misura di almeno un posto auto per ogni unità abitativa; in caso di dimostrata impossibilità a corrispondere alla prescrizione, la dotazione di posti auto può essere reperita all'esterno dell'area di pertinenza della costruzione trasformata;
- (d) l'introduzione di nuove attività commerciali (limitatamente alle attività di vicinato - SV < 150 mq - ed alle medie strutture di vendita SV < mq 800) è subordinata alla verifica di compatibilità tra la destinazione principale e l'attività da inserire, nonché alla dotazione di spazi per la sosta, da reperire nella misura minima del 75% della SL di progetto.

Art. pr 16 AR2 – Ambiti prevalentemente residenziali di media densità

Gli ambiti prevalentemente residenziali di media densità (AR2) comprendono le porzioni di territorio caratterizzate da insediamenti di tipo prevalentemente residenziale, sature o di completamento.

Destinazioni d'uso non ammesse

AG, P, L, C, AS limitatamente ai soli servizi per gli automobilisti (meccanico, gommista, ecc),

Tipologie di intervento ammissibili

a) interventi di manutenzione ordinaria
b) interventi di manutenzione straordinaria
c) interventi di restauro e di risanamento conservativo
d) interventi di ristrutturazione edilizia
e) interventi di nuova costruzione
f) interventi di ristrutturazione urbanistica

Ai sensi dell'art. 3 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

Modalità di attuazione

Titolo edilizio diretto

Indici edificatori

Indice di edificabilità fondiaria IF	IF=0.33 mq/mq
Altezza dell'edificio	10,50 ml
Indice di copertura IC	ICmax = 0,4
Indice di permeabilità IPF	IPFmin = 0,3 con obbligo di messa a dimora di un albero ogni 80 mq di superficie verde minima. Gli alberi devono avere almeno una circonferenza al metro di altezza di cm 15 e un'altezza di ml 2.
Parcheggi privati	Per ristrutturazione e formazione di unità abitative aggiuntive: - 1 posto auto ogni unità abitativa In caso di dimostrata impossibilità a ottemperare alla prescrizione, la dotazione di posti auto può essere reperita anche fuori dall'area di pertinenza della costruzione trasformata ovvero monetizzata al costo di € 234,8 al mq. Detto importo potrà subire variazioni previa deliberazione di Giunta Comunale Per nuove costruzioni e ampliamenti: - verifica art. 9 L. 122/89 (si considera il volume dato dalla superficie lorda x 3,00 m di altezza virtuale) - 1 posto auto ogni unità abitativa inferiore a mq 50,00 compresi di SL; - 2 posto auto ogni unità abitativa superiore a mq 50,00 di SL.

Disposizioni particolari

- (a) Qualora l'estensione territoriale dei lotti abbia dimensionamento superiore a mq. 3.000,00 è prescritto l'obbligatorio ricorso al titolo edilizio convenzionato recante, tra l'altro, l'impegno del soggetto attuatore ad assicurare il reperimento di idonee dotazioni di aree e superfici a servizi. E' ammesso il ricorso all'istituto della monetizzazione, anche totale, del fabbisogno di aree e superfici a servizi, eccetto il caso in cui sia prevista l'allocazione di funzioni commerciali (per esercizi di vicinato e medie strutture di vendita SV < mq 800), essendo, in questo caso, necessario assicurare il reperimento in sito di aree a parcheggi pubblici in ragione del 75% del fabbisogno complessivo generato dalle SL a destinazione commerciale.
- (b) Nei soli ambiti con appositi simbolo grafico asterisco nella tavola PR1 sono concesse le attività di artigianato di servizio agli automobilisti.
- (c) Sono vietate le attività insalubri di prima classe come elencate nel D.M. 05.09.1994 e s.m.i., (valutate/accertate dalla competente ASL) che si trovano collocate all'interno "o in adiacenza" del tessuto residenziale. Il divieto si applica anche nel caso di subentro di una nuova attività.
- (d) Gli ambiti identificati con la dicitura PdC corredata da numero, nella tavola PR1 del Piano delle Regole sono soggetti e/o subordinati alle disposizioni del seguente articolo e l'attuazione avverrà con permesso di costruire convenzionato. Le aree a standard individuate dalla Tabella riportata di seguito sono indicative e verranno concordate con apposita convenzione, previa specifica deliberazione di G.C nel rispetto dei parametri massimi del calcolo degli standard di cui all'art ps5 delle norme del Piano dei Servizi.

AMBITO	STANDARD
PdC 12	Parcheggi pubblici/di uso pubblico su via Milano
PdC 16	Parcheggi pubblici/di uso pubblico su viale Roma e via Trieste
PdC 17	Da definirsi
PdC 18	Da definirsi
PdC 19	Da definirsi rispetto all'ambito adiacente identificato a servizio con destinazione a parcheggi pubblici/di uso pubblico

- (e) Nell'ambito identificato con la dicitura PdC 17 è consentita la realizzazione di n. 4 piani fuori terra (oltre ad eventuale piano sottotetto non abitabile avente altezza media ponderale inferiore a 2,40 ml) in deroga all'altezza massima d'ambito al fine di poter collocare sul lotto la volumetria assentita. L'altezza massima del fronte non deve essere superiore a 14,50 ml.

Art. pr 17 AR3 – Ambiti prevalentemente residenziali a bassa densità

Sono ambiti nei quali si ritiene opportuno mantenere le volumetrie esistenti ovvero consentire ampliamenti volumetrici di limitata entità. In tali ambiti si riconoscono sia quelle parti di territorio edificato con la presenza di case sparse sia queglii ambiti territoriali, interne al tessuto edificato, che presentano particolari tipologie edilizie (Torri, case in linea, case a schiera, etc.) ove la volumetria esistente può essere interamente recuperata.

Destinazioni d'uso non ammesse

AG, P, L, C, AS limitatamente ai soli servizi per gli automobilisti (meccanico, gommista, ecc),

Tipologie di intervento ammissibili

a) interventi di manutenzione ordinaria
b) interventi di manutenzione straordinaria
c) interventi di restauro e di risanamento conservativo
d) interventi di ristrutturazione edilizia
e) interventi di nuova costruzione

Ai sensi dell'art. 3 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

Nel caso di interventi alle lett. c), d), e), le destinazioni funzionali esistenti dovranno essere modificate e ricondotte alle destinazioni d'uso ammesse dal presente articolo.

Modalità di attuazione

Titolo edilizio diretto

Indici edificatori

Indice di edificabilità fondiaria IF	IF=0.25 mq/mq
Altezza dell'edificio	10,50 ml
Indice di copertura IC	ICmax = 0,4
Indice di permeabilità IPF	IPFmin = 0,3 con obbligo di messa a dimora di un albero ogni 80 mq di superficie verde. Gli alberi devono avere almeno una circonferenza al metro di altezza di cm 15 e un'altezza di ml 2.
Parcheggi privati	Per ristrutturazione e formazione di unità abitative aggiuntive: - 1 posto auto ogni unità abitativa - In caso di dimostrata impossibilità a ottemperare alla prescrizione, la dotazione di posti auto può essere reperita anche fuori dall'area di pertinenza della costruzione trasformata ovvero monetizzata al costo di € 234,8 al mq. Detto importo potrà subire variazioni previa deliberazione di Giunta Comunale - Per nuove costruzioni e ampliamenti: - verifica art. 9 L. 122/89 (si considera il volume dato dalla superficie lor- da x 3,00 m di altezza virtuale) - 1 posto auto ogni unità abitativa inferiore a mq 50,00 compresi di SL; - 2 posto auto ogni unità abitativa superiore a mq 50,00 di SL.

Disposizioni particolari

(a) Qualora l'estensione territoriale dei lotti abbia dimensionamento superiore a mq. 3.000,00 è prescritto l'obbligatorio ricorso al titolo edilizio convenzionato recante, tra l'altro, l'impegno del soggetto attuatore ad

assicurare il reperimento di idonee dotazioni di aree e superfici a servizi.

E' ammesso il ricorso all'istituto della monetizzazione, anche totale, del fabbisogno di aree e superfici a servizi, eccetto il caso in cui sia prevista l'allocazione di funzioni commerciali (per esercizi di vicinato e medie strutture di vendita SV < mq 800), essendo, in questo caso, necessario assicurare il reperimento in sito di aree a parcheggi pubblici in ragione del 75% del fabbisogno complessivo generato dalle SL a destinazione commerciale.

- (b) Nei soli lotti con apposito simbolo grafico asterisco nella tavola PR1 sono concesse le attività di artigianato di servizio agli automobilisti;
- (c) Sono vietate le attività insalubri di prima classe come elencate nel D.M. 05.09.1994 e s.m.i., (valutate/accertate dalla competente ASL) che si trovano collocate all'interno "o in adiacenza" del tessuto residenziale. Il divieto si applica anche nel caso di subentro di una nuova attività.
- (d) Gli ambiti identificati con la dicitura PdC corredata da numero, nella tavola PR1 del Piano delle Regole sono soggetti e/o subordinati alle disposizioni del seguente articolo e l'attuazione avverrà con permesso di costruire convenzionato. Le aree a standard individuate dalla Tabella riportata di seguito sono indicative e verranno concordate con apposita convenzione, previa specifica deliberazione di G.C nel rispetto dei parametri massimi del calcolo degli standard di cui all'art ps5 delle norme del Piano dei Servizi.

AMBITO	STANDARD
PdC 02	Soggetto ad edificazioni per ERS/PEEP
PdC 03	Da definirsi
PdC 09	Parcheggi pubblici/di uso pubblico su via S. Martino in misura 10% ST
PdC 20	Da definirsi

Art. pr 18 APP1 – Ambiti prevalentemente economici e produttivi

Gli ambiti prevalentemente economici e produttivi (APP1) comprendono le parti del territorio comunale, edificate e non, per le quali si conferma la destinazione produttiva (artigianale e/o industriale) e dove le trasformazioni sono finalizzate a mantenere o a insediare funzioni produttive e terziarie ex novo.

Destinazioni d'uso non ammesse

AG, R eccetto la residenza del custode L, C eccetto il corridoio commerciale via Varesina

Tipologie di intervento ammissibili

a) interventi di manutenzione ordinaria
b) interventi di manutenzione straordinaria
c) interventi di restauro e di risanamento conservativo
d) interventi di ristrutturazione edilizia
e) interventi di nuova costruzione
f) interventi di ristrutturazione urbanistica

Ai sensi dell'art. 3 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

Per le attività classificate insalubri di 1a classe si applicano le limitazioni espresse dal vigente Regolamento di igiene; per le attività classificate a rischio d'incidente rilevante si applicano le norme vigenti in materia.

Modalità di attuazione

Titolo edilizio diretto

Indici edificatori

Indice di edificabilità fondiaria IF	IF=0.8 mq/mq o esistente È ammesso un aumento in deroga del 30% della S.L. esistente all'interno della sagoma dell'edificio per attività avviata e attiva nel caso di esaurimento della edificabilità residua
Altezza dell'edificio	15,00 ml 18,00 ml per gli elementi tecnologici (condotte, serbatoi, pennaioli)
Indice di copertura IC	ICmax= 0,6
Indice di permeabilità IPF	IPFmin 0,15 con obbligo di messa a dimora di un albero ogni 70 mq di superficie a verde minimo. Gli alberi devono avere almeno una circonferenza al metro di altezza di cm 15 e un'altezza di ml 2. Nel caso in cui sia comprovata l'impossibilità di impiantare alberi, o sotto richiesta dell'AC, è ammesso il ricorso alla monetizzazione.
Parcheggi produttivi	Per gli ampliamenti e le nuove costruzioni: - verifica art. 9 L. 122/89 (si considera il volume dato dalla superficie lorda x 3,00 m di altezza virtuale) - 1 posto auto ogni 150 mq di SL
Parcheggi direzionali	• 1 posto auto (2,50 ml x 5,00 ml) ogni 50 mq di SL

Parcheggi nel cambio d'uso da produttivo a commerciale inteso esclusivamente quale destinazione d'uso complementare	• fino a 150 mq di S.V. il 100% della SL; • da 151 a 800 mq di S.V. il 110% della SL di cui il 10% (solo per Via Varesina): ○ monetizzabile a semplice richiesta in seguito ad apposita delibera di G.C. o assoggettabile alla realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale a discrezione della P.A con procedura di PdC convenzionato; • da 801 a 1500 mq di S.V. il 130% della SL di cui il 30%: ○ monetizzabile a semplice richiesta in seguito ad apposita delibera di G.C. o assoggettabile alla realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale a discrezione della P.A con procedura di PdC convenzionato;
Parcheggi nel cambio d'uso da produttivo a direzionale	• 1 posto auto (2,50 ml x 5,00 ml) ogni 75 mq di SL.

Disposizioni particolari

- (a) al fine di mitigare eventuali emissioni acustiche, nelle nuove costruzioni o ampliamenti va rispettata una distanza dai confini con gli ambiti residenziali non inferiore a m 10,00, con obbligo di creare una quinta alberata e arbustata a foglia persistente tra gli edifici e l'ambito residenziale adiacente;
- (b) per le trasformazioni in fregio ad aree agricole di cui agli artt. pr23 e pr24 delle presenti disposizioni attuative, al fine di mitigare gli impatti visivi e percettivi, le nuove costruzioni o gli ampliamenti dovranno prevedere arbusti e fasce alberate in fregio agli ambiti sopra richiamati tali da mascherare la presenza degli edifici;
- (c) Sono consentiti interventi per la realizzazione di strutture per coperture mobili, del tipo tunnel mobile copri - scopri, quali strutture provvisorie non computabili ai fini della superficie lorda di pavimento e del rapporto di copertura) a condizione che:
 - (i) vengano mantenute aperte per il solo tempo necessario allo scarico/carico di merci e subito dopo richiuse;
 - (ii) non vengano utilizzate quali depositi di merci e/o attrezzature;
 - (iii) non vengano in alcun modo adibite ad attività produttive;
 - (iv) la posa di dette strutture sarà soggetta ad apposito atto abilitativo;
 - (v) la struttura, allo stato chiuso, dovrà rispettare le vigenti disposizioni relativamente alle distanze.
- (d) L'area SUAP rif. delibera CC n. 39 del 31/12/2012 identificata con apposito simbolo grafico nella tavola PR1 ha esaurito la sua capacità edificatoria;
- (e) Sono vietate le attività insalubri di prima classe come elencate nel D.M. 05.09.1994 e s.m.i., (valutate/accertate dalla competente ATS Insubria) che si trovano collocate in aree adiacenti al residenziale. Il divieto si applica anche nel caso di subentro di una nuova attività;
- (f) La Destinazione d'uso Principale C è ammessa per gli ambiti "Corridoio Commerciale" siti in via Varesina identificati con apposito simbolo grafico nella tavola PR1;

- (g) Gli ambiti identificati con la dicitura PdC corredata da numero, nella tavola PR1 del Piano delle Regole sono soggetti e/o subordinati alle disposizioni del seguente articolo e l'attuazione avverrà con permesso di costruire convenzionato. Le aree a standard individuate dalla Tabella riportata di seguito sono indicative e verranno concordate con apposita convenzione, previa specifica deliberazione di G.C nel rispetto dei parametri massimi del calcolo degli standard di cui all'art ps5 delle norme del Piano dei Servizi.

AMBITO	STANDARD
PdC 10	Da definirsi

Art. pr 19 APP2 – Ambiti prevalentemente produttivi soggetti a Piano Operativo

Gli ambiti prevalentemente produttivi soggetti a Piano Operativo (APP2), comprendono le parti di territorio comunale, edificate e non, individuate nella zona orientale del territorio comunale, definita nelle seguenti norme come Comparto, per le quali si conferma la destinazione produttiva (artigianale e/o industriale) e dove le trasformazioni sono finalizzate a mantenere o a insediare funzioni produttive, logistiche, terziarie e/o commerciali ex novo.

Destinazioni d'uso non ammesse

AG, C eccetto superfici fino a 150 mq (spaccio aziendale), R eccetto la residenza del custode.

Tipologie di intervento ammissibili

a) interventi di manutenzione ordinaria
b) interventi di manutenzione straordinaria
c) interventi di restauro e di risanamento conservativo
d) interventi di ristrutturazione edilizia
e) interventi di nuova costruzione
f) interventi di ristrutturazione urbanistica

Ai sensi dell'art. 3 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

Modalità di attuazione

Intervento edilizio diretto o permesso di costruire convenzionato per applicazione degli strumenti premiali.

Indici edificatori

Indice di edificabilità fondiaria IF	IF= 1 mq/mq o esistente È ammesso un aumento in deroga del 30% della S.L. esistente all'interno della sagoma dell'edificio per attività avviata e attiva nel caso di esaurimento della edificabilità residua.
Altezza dell'edificio	26,00 ml
Indice di copertura IC	ICmax= 0,7
Indice di permeabilità di Comparto Unitario IPFcu	IPFcu min 0,15 con obbligo di messa a dimora di un albero ogni 70 mq di superficie a verde minimo. Gli alberi devono avere almeno una circonferenza al metro di altezza di cm 15 e un'altezza di ml 2. Nel caso in cui sia comprovata l'impossibilità di impiantare alberi, o sotto richiesta dell'AC, è ammesso il ricorso alla monetizzazione.

Parcheggi produttivi	Per gli ampliamenti e le nuove costruzioni: - verifica art. 9 L. 122/89 (si considera il volume dato dalla superficie lorda x 3,00 m di altezza virtuale) - 1 posto auto ogni 150 mq di SL.;
Parcheggi direzionali	1 posto auto (2,50 ml x 5,00 ml) ogni 75 mq di SL

In caso di permesso di costruire convenzionato gli standard devono essere calcolati secondo quanto previsto dall'art ps5 delle norme del Piano dei Servizi.

Per le attività classificate insalubri di 1ª classe si applicano le limitazioni espresse dal vigente Regolamento di igiene; per le attività classificate a rischio d'incidente rilevante si applicano le norme vigenti in materia.

Indice di Permeabilità di Comparto Unitario IPFcu

L'indice di permeabilità di comparto unitario (IPFcu) si genera sulle aree pubbliche di generazione di proprietà pubblica (Comune di Turate) identificate con apposito simbolo grafico nella tavola PS1 del Piano dei Servizi, di superficie scoperta complessiva di mq 41.329, atta a costituire il fondo dei benefici di permeabilità. L'indice di permeabilità di comparto unitario (IPFcu) calcola la quantità dell'indice di permeabilità sull'intero comparto APP2, così come identificato da apposito simbolo grafico sulla tavola PR1 del Piano delle Regole.

L'utilizzo di tali benefici è regolato dal "Regolamento per la gestione del registro dei diritti edificatori e del registro dei benefici di permeabilità"

Borsino Drenante Unitario

L'attuazione del Borsino Drenante Unico è demandata ad apposito regolamento denominato "Regolamento per la gestione del registro dei diritti edificatori e del registro dei benefici di permeabilità".

E' istituito presso l'ufficio tecnico del Comune di Turate il registro dei benefici di permeabilità nel quale vengono annotati i benefici di permeabilità utilizzati da ogni proprietario di sub-comparto. Ogni proprietario può richiedere, esclusivamente una tantum e qualora ne sia dimostrata la necessità, una riduzione dell'indice di permeabilità della propria proprietà (sub-comparto) attraverso l'acquisizione dei benefici di permeabilità.

I benefici acquisiti potranno determinare una riduzione della superficie permeabile secondo le seguenti modalità:

- RC max = 0,65 in deroga agli indici stabiliti dal presente articolo;
- Aumento superficie scoperta pavimentata.

Tali benefici possono essere acquisiti dai proprietari dei sub-comparti fino al raggiungimento massimo, per singolo sub-comparto, dell'indice di permeabilità IPFmin = 0,10 e di 3.000 mq aggiuntivi.

Per l'attuazione di dette disposizioni, il sub-comparto deve comunque garantire l'applicazione della normativa relativa all'invarianza idraulica, per la dispersione delle acque meteoriche anche in mancanza di superficie drenante.

Servizio a parcheggio pubblico di interesse generale

L'area individuata con apposito simbolo grafico nella tavola PS1 è un'area a servizio pubblico di interesse generale, la cui previsione prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico con relativa area di sosta a servizio del comparto produttivo. Le disposizioni dell'area sono soggette all'art. ps10 del Piano dei Servizi.

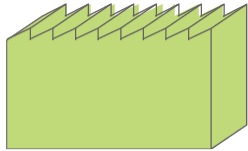
Spazio pubblico

Viene prevista dalla L.R. 18/2019 una maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione, così come definita dall'art. pr30 delle presenti Disposizioni attuative.

Una parte degli importi derivanti da tale maggiorazione verranno confluiti nel Fondo di Riqualificazione Urbana destinato a interventi di riqualificazione degli spazi pubblici e di omogeneizzazione delle caratteristiche tipologiche urbane del comparto produttivo soggetto a Piano Operativo.

Incentivazioni

Per gli Ambiti prevalentemente produttivi soggetti a Piano Operativo sono previsti gli incentivi riportati alla tabella seguente:

INCENTIVO	
	Riduzione TARI del 10% rispetto al valore attuale
	Riduzione diritti di segreteria 20%
	Riduzione oneri urbanizzazione primaria e secondaria del 15%

Art. pr 20 APC – Ambiti prevalentemente terziari e commerciali

Gli ambiti prevalentemente terziari e commerciali (APC) comprendono le parti di territorio comunale caratterizzate da strutture di vendita.

Destinazione d'uso non ammessa

AG, R eccetto la residenza del custode, P, L

Non è ammessa la realizzazione di nuove grandi strutture di vendita (GSV) o di strutture di vendita organizzate in forma unitaria.

Tipologie di intervento ammissibili

a) interventi di manutenzione ordinaria
b) interventi di manutenzione straordinaria
c) interventi di restauro e di risanamento conservativo
d) interventi di ristrutturazione edilizia
e) interventi di nuova costruzione
f) interventi di ristrutturazione urbanistica

Ai sensi dell'art. 3 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

Modalità di attuazione

Intervento edilizio diretto

Indici edificatori

Indice di edificabilità fondiaria IF	IF=0.80 mq/mq o esistente
Altezza dell'edificio	12,00 ml
Indice di copertura IC	ICmax = 0,6
Indice di permeabilità IPF	IPFmin = 0,15 con obbligo di messa a dimora di un albero ogni 70 mq di superficie verde minima. Gli alberi devono avere almeno una circonferenza al metro di altezza di cm 15 e un'altezza di ml 2.
Parcheggi pertinenziali	Per nuove costruzioni e ampliamenti: - verifica art. 9 L. 122/89 (si considera il volume dato dalla superficie lorda x 3,00 m di altezza virtuale) - 1 posto auto ogni 100,00 mq di SL;

Parcheggi (vedasi anche NTA del PS)	• fino a 150 mq di S.V. il 100% della SL.; • da 151 a 800 mq di S.V. il 110% della SL di cui il 10%: ○ monetizzabile a semplice richiesta in seguito ad apposita delibera di G.C. o assoggettabile alla realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale a discrezione della P.A con procedura di PdC convenzionato; • da 801 a 1500 mq di S.V. il 130% della SL di cui il 30%: ○ monetizzabile a semplice richiesta in seguito ad apposita delibera di G.C. o assoggettabile alla realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale a discrezione della P.A con procedura di PdC convenzionato;
--	---

Disposizioni particolari

- (a) per nuove costruzioni o ampliamenti dev'essere rispettata una distanza dai confini con ambiti residenziali non inferiore a ml 10,00, con obbligo di creare una quinta alberata e arbustata a foglia persistente verso l'ambito residenziale adiacente
- (b) per le trasformazioni (nuove costruzioni e ampliamenti) adiacenti ad aree agricole di cui agli artt. pr23 e pr24 delle presenti disposizioni attuative, al fine di mitigare gli impatti visivi e percettivi si dovrà prevedere una fascia alberata tale da mascherare la presenza degli edifici;

Art. pr 21 Ambiti della città da consolidare

Il tessuto della città da consolidare è costituito dalle porzioni di territorio sul quale è già avvenuta la programmazione urbanistica attuativa.

Gli ambiti della città da consolidare sono identificati nella tavola PR1 e si dividono in:

- a) Ambiti della città da consolidare prevalentemente residenziali
- b) Ambiti della città da consolidare prevalentemente produttivi

In tali ambiti l'edificazione rimane regolamentata dai piani esecutivi approvati e vigenti all'entrata in vigore della variante al P.G.T. e non è possibile attribuire facoltà edificatorie diverse da quelle esauribili sulla base degli atti già approvati.

Le eventuali varianti, anche sostanziali, che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano attuativo e della sua convenzione, potranno essere redatte in conformità alle regole, ai criteri ed ai parametri in attuazione dello strumento urbanistico generale in base al quale sono stati approvati.

Interventi ammissibili

Sono fatti salvi gli strumenti attuativi già approvati e vigenti alla data di adozione della presente variante generale al PGT. Nelle parti in cui il presente piano delle regole disciplina aree già sottoposte a piani attuativi vigenti- comunque denominati – le stesse devono intendersi quali meramente ripetitive e non attributive di facoltà edificatorie diverse da quelle esercitabili sulla base degli atti già approvati. Tali atti devono, pertanto essere ritenuti fonti esclusiva secondo il loro proprio regime di efficacia.

Nel caso le convenzioni urbanistiche dovessero decadere nel corso della validità del Documento di Piano è necessario far riferimento alle nuove disposizioni urbanistiche dell'ambito PGT congruente. Se tale disposizione non risultasse facilmente riconducibile, riconoscibile ed evidente da parte del Responsabile dell'Area Gestione del Territorio, sarà necessario procedere attraverso un atto deliberativo del Consiglio Comunale.

Sistema dello Spazio aperto

Art. pr 22 AV – Ambiti a verde privato

Le aree a verde privato sono aree libere ricomprese all'interno del tessuto urbano. Tali aree sono finalizzate alla formazione di orti e giardini, per attrezzature sportive e ricreative private, nonché per ampliamento di edifici residenziali esistenti. Inoltre, tali aree possono essere utilizzate per la verifica dell'area a verde dell'adiacente porzione di lotto di proprietà in ambito edificabile ove costituenti un'unica particella catastale, per la quale non sarà più possibile procedere al frazionamento catastale (NCT).

Le attrezzature sportive e ricreative private devono essere a cielo aperto, salva la realizzazione nei soli ambiti residenziali, quali accessori del verde e delle attrezzature medesime di:

- a) pergolati, gazebo, e tettoie di modeste dimensioni aperti su tutti i lati;
- b) servizi igienici, spogliatoi e depositi di attrezzi, aventi le caratteristiche di cui all'art pr8.

Le strutture di cui al precedente punto sono soggette al rispetto del limite del 5% della superficie fondiaria con un massimo di 45 mq di cui:

- c) 30 mq per gazebo, pergolati, tettoie, coperture di modeste dimensioni;
- d) 15 mq per spogliatoi, depositi attrezzi, servizi igienici.

Tali strutture dovranno essere realizzate con materiali il più possibile attinenti alla destinazione a verde. Eventuali manufatti accessori esistenti (autorizzati) dovranno essere ricompresi nei conteggi di cui sopra.

Nelle sole aree a verde privato pertinenti ad edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico e nel solo caso di ampliamento dei medesimi, è fatto obbligo di acquisire una tantum, attraverso il "Borsino Immobiliare" di cui al precedente art. pr10, una volumetria pari a 0,1 mq/mq della superficie fondiaria del solo verde privato, fino ad un massimo di 100 mq.

Destinazioni d'uso non ammesse

AG, AS, P, L, C, T

Modalità di attuazione

Permesso di costruire convenzionato

Per gli interventi di ampliamento nell'ambito a verde privato si dovranno rispettare i seguenti **indici edificatori**:

Indice di edificabilità fondiaria IF	IF=0.1 mq/mq (da attingere dal borsino immobiliare)
Indice di copertura IC	ICmax = 0,1
H, D.c., D.f., D.s.	Da ambito residenziale dell'edificio principale
Parcheggi	Per i parcheggi a cielo aperto fino alla concorrenza massima della L. 122/89 riferita all'edificio principale
Ulteriori prescrizioni	Obbligo di messa a dimora di essenze arboree/arbustive autoctone ogni 60 mq di superficie libera. Gli alberi devono avere almeno una circonferenza al metro di altezza di cm 15 e un'altezza di ml 2.

Qualora in ambito a verde privato risultino edificati manufatti edilizi in forza di precedenti previsioni urbanistiche sugli stessi sono ammissibili i soli interventi di cui all'art. 27 comma 1 lettere a) e b) della L.R. 12/05.

Art. pr 23 AG1 – Aree destinate all'agricoltura di interesse comunale

Sono fatte salve le disposizioni normative regionali di cui agli artt. da 59 a 62 della L.R. 11/03/2005 n. 12.

Le aree destinate all'agricoltura di interesse comunale (AG1), individuate con apposito simbolo grafico nella tavola PR1 del Piano delle Regole, sono costituite da aree destinate prevalentemente alle attività agricole e al mantenimento dell'ecosistema in essere.

Le aree destinate all'agricoltura sono altresì disciplinate dagli artt. 59, 60, 61, 62 della L.R. 12/05 e s.m.i. .

Destinazione d'uso non ammesse

R, AS, P, L, C, T, S

Tipologie di intervento ammissibili

a) interventi di manutenzione ordinaria
b) interventi di manutenzione straordinaria
c) interventi di restauro e di risanamento conservativo
d) interventi di ristrutturazione edilizia, per i soli soggetti in possesso dei requisiti soggettivi e oggettivi
e) interventi di nuova costruzione, per i soli soggetti in possesso dei requisiti soggettivi e oggettivi

Ai sensi dell'art. 3 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

Modalità di attuazione

Per gli interventi alle lett. d), e) dell'art. 3 D.P.R. 380/2001 mediante permesso di costruire, per gli altri con intervento edilizio diretto

Gli interventi di cui alle lett. b), c), d) dell'art. 3 D.P.R. 380/2001, possono venire avviate tramite inoltro della denuncia d'inizio attività o di titolo sostitutivo, ai sensi dell'art. 62 della L.R. 12/05 e s.m.i. .

- (a) nei limiti dell'allineamento alle previsioni del Piano di governo del territorio, è ammessa esclusivamente la realizzazione di opere finalizzate alla conduzione agricola del fondo e destinate alle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, tunnels, magazzini, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli, nonché alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, con finalità strettamente funzionali all'esercizio dell'attività agricola;
- (b) i limiti fin qui espressi non si applicano nel caso di opere derivanti dall'adeguamento a norme sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva;
- (c) è ammesso realizzare opere e impianti relativi all'attività di trasformazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli solo se questi provengono per almeno 2/3 dall'attività colturale del fondo debitamente certificati/autocertificati ai sensi di legge;
- (d) il consumo in luogo dei prodotti agricoli può avvenire solo nell'ambito di attività agrituristiche e nel rispetto delle norme regionali e statali vigenti in materia;

Gli interventi vanno progettati e realizzati in modo da mantenere la coerenza tipo – morfologica storica dei complessi agricoli prestando attenzione ai rapporti instaurati da tali complessi con le loro pertinenze e col contesto in cui risultano integrati; in tal senso, gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, vanno corredati da studi, analisi, rilevazioni volte a documentare lo stato di fatto, gli usi e la qualità edilizia dei fabbricati componenti del complesso, individuando motivatamente le componenti architettoniche che debbono essere salvaguardate.

Requisiti soggettivi e oggettivi

Per realizzare le opere di nuova costruzione va presentato il permesso di costruire sulla base del possesso dei seguenti requisiti, soggettivi e oggettivi:

Requisiti soggettivi

- 1) imprenditore agricolo professionale, per tutti gli interventi di cui all'art. 59, c. 1 della L.R. 12/05 e s.m.i., a titolo gratuito;
- 2) in carenza, titolare o legale rappresentante dell'impresa agricola per realizzare le sole attrezzature e infrastrutture produttive e le sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento del contributo di costruzione, nonché titolare o legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per realizzare le attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e altri immobili strumentali, escluse le residenze e gli uffici e subordinatamente al versamento del contributo di costruzione.

Requisiti oggettivi

- 1) presentazione d'un atto d'impegno che preveda di mantenere la destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare, e modificabile in relazione alla variazione della disciplina urbanistica;
- 2) presentazione d'un vincolo non aedificandi su tutti i terreni computati ai fini edificatori, debitamente trascritto presso i registri immobiliari; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal PGT; in funzione di tale computo è ammesso l'utilizzo di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini, e nella cartografia allegata dev'essere contrassegnata graficamente l'area interessata dal vincolo;
- 3) accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
- 4) presentazione del piano di sviluppo aziendale;
- 5) nei casi in cui insistano già edifici, relazione tecnica che dimostri l'avvenuto recupero integrale del patrimonio esistente ovvero l'impossibilità del recupero o del riuso con particolare riferimento alle residenze;
- 6) tipologie costruttive congruenti con l'edilizia rurale tradizionale che connota il paesaggio, con previsione di compensazioni di natura paesaggistica, che vanno approvate dalla Commissione del paesaggio insieme all'intervento edilizio previsto.

Indici edificatori per la residenza

	Su terreni a coltura orticola o floricola	Su terreni a bosco, coltivazione industriale	Su altri terreni agricoli
Indice di edificabilità fondiaria IF	IF=0.02 mq/mq (corrispondente a 0,06 mc/mq)	IF=0.003 mq/mq (500 mc max) (corrispondente a 0,01 mc/mq)	IF=0.01 mq/mq (corrispondente a 0,03 mc/mq)
Altezza dell'edificio	7,50 ml	7,50 ml	7,50 ml
Parcheggi per agriturismo, maneggi, addestramenti, etc	ferma restando la verifica prevista all'art. 9 della L. 122/89 e s.m.i. dovranno altresì essere individuati posti auto nelle seguenti misure minime: • 1 posto auto (2,50 ml x 5,00 ml) ogni 50 mq di SL.;		

Per gli interventi di nuova costruzione:

- (a) nel computo della superficie aziendale possono venire considerate anche le zone di rispetto per la viabilità, per i corsi d'acqua e per i cimiteri;
- (b) i soggetti, aventi diritto ad abitare nelle residenze agricole, devono far parte del medesimo nucleo familiare del richiedente, il che deve risultare dallo stato di famiglia in essere alla data della richiesta, oppure devono risultare come unità lavorative a servizio dell'azienda nel piano di sviluppo aziendale allegato alla pratica.

Rapporto di copertura e altezza per attrezzature agricole (esclusa la residenza)

Gli edifici realizzabili per attrezzature e infrastrutture agricole non sono sottoposti a limiti volumetrici, ma devono rispettare soltanto i seguenti rapporti di copertura:

Indice di copertura IC	ICmax = 10% dell'intera superficie aziendale per colture tradizionali
Indice di copertura IC	ICmax = 20% dell'intera superficie aziendale per aziende orto - floro - vivaistiche
Indice di copertura IC	Rcmax = 40% dell'intera superficie aziendale per serre
Indice di copertura IC	Rcmax = 50% del lotto oggetto di intervento (compresa la residenza dell'imprenditore agricolo)
Indice di copertura IC	Rcmax = 70% del lotto oggetto di intervento per le serre su terreni a coltura orticola o florovivaistica specializzata (previa certificazione dell'attività e dichiarazione dell'attività specifica sulla necessità della serra).
Altezza dell'edificio	Hmax = 7,50 ml all'estradosso, salvo maggiori altezze per strutture tecnologiche, compatibili col contesto (silos, ecc), da sottoporre al parere della commissione del paesaggio secondo i disposti del permesso di Costruire Convenzionato

Distanze

I fabbricati devono rispettare le seguenti distanze:

a)	30,00 ml dalle strade statali;
b)	20,00 ml dalle strade provinciali;
c)	10,00 ml dalle altre strade;
d)	10,00 ml dai confini di proprietà rispetto agli ambiti AR, APP, APC
e)	100,00 ml per le nuove strutture agricole da ambiti non agricoli e per le nuove strutture agricole da edifici esistenti non agricoli (stalle e altri ricoveri animali in genere) (rif. parere Provincia di Como prot. 9287 e 9289 del 6/3/2014, art. 15 NTA di PTCP, parere ASL prot. 65258 del 09/10/2013);
f)	7,50 m dai confini per le serre e i tunnel, al fine di garantire la possibilità d'applicare le misure compensative e le mitigazioni ambientali stabilite eventualmente dalla Commissione del Paesaggio;
g)	10,00 ml dai confini per i silos;
h)	5,00 ml tra edifici agricoli/residenziali e le serre e i tunnel (all'interno della medesima proprietà);
i)	5,00 ml tra edifici agricoli/residenziali e silos (all'interno della medesima proprietà);
j)	10,00 ml tra edifici (all'interno della medesima proprietà)
k)	20,00 ml tra edifici agricoli di diverse proprietà.

Disposizioni particolari

Negli ambiti agricoli AG1 è vietato:

- la costruzione di recinzioni, ad eccezione di quelle strettamente necessarie ad esigenze di tutela delle attività agricole (compresi orti, giardini e piazzali di pertinenza), di produzioni specializzate (orticole, frutticole, florovivaistiche) e purché poste nelle immediate adiacenze del fabbricato stesso, come indicato all'art. 11 c.8 delle NTA del PTCP. La recinzione dovrà avere la tipologia di paletti isolati e rete metallica priva di cordolo continuo che possa alterare lo stato agricolo dei luoghi di altezza max f.t 1,80 ml ;
- la costruzione di recinzioni anche in presenza di fabbricati esistenti non agricoli, fatta eccezione per i soli fabbricati classificati con il simbolo EA nella tavola PR1 del Piano delle Regole, per le quali vale quanto indicato al punto a delle presenti Disposizioni Particolari. È sempre ammessa la messa a dimora di siepi di essenze autoctone;
- l'asfaltatura delle strade consorziali/interpoderali ad eccezione di quelle strade che alla data di adozione del PGT risultano urbanizzate ovvero che vengano regolarmente utilizzate come unico accesso a specifici insediamenti a destinazione d'uso anche non agricola previa specifica delibera della Giunta Comunale di approvazione;
- la chiusura di sentieri pubblici o di uso pubblico ivi comprese le strade vicinali (consorziali/interpoderali);
- la chiusura degli accessi ai corpi d'acqua;
- l'ammasso anche temporaneo di materiale di qualsiasi natura all'esterno delle aree di pertinenza degli insediamenti edilizi, urbani, agricoli e produttivi o dei cantieri nei quali tali materiali vengono utilizzati (salvo il perseguimento della corretta procedura di legge della movimentazione di terre e rocce da scavo), fatta eccezione per l'ammasso di materiali quali stallatico, terricciati, foraggi insilati, fieni, stocchi e paglie, legnami ed altri prodotti aziendali connessi con la normale pratica agronomica;

- (g) l'esposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella viaria e turistica o lungo le strade provinciali;
- (h) il livellamento dei terrazzamenti e dei declivi, fatta salva la normale sistemazione idraulica ed irrigua dei campi;
- (i) il transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali e comunali e delle strade vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti alla attività agricola e forestale;
- (j) l'allestimento e l'esercizio di impianti fissi e di percorsi e tracciati per attività sportive da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- (k) la distruzione o alterazione di eventuali zone umide quali fontanili, lanche, paludi, stagni, prati e praterie lungo le sponde anche oltre i 150 dal Torrente Mascazza;
- (l) il taglio di piante (salvo autorizzazione forestale) arboree inserite in filari, nonché di siepi arboree o arbustive lungo il margine di strade, corpi d'acqua o coltivi. Sono fatti salvi gli interventi di potatura, scalvatura e ordinaria manutenzione;
- (m) gli interventi anche di carattere culturale che comportino alterazioni alla morfologia del terreno, ovvero trasformazione dell'uso dei suoli anche non boscati, fatte salve le normali rotazioni agricole;
- (n) l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti o abbandonate;
- (o) attivazione di discariche di qualsiasi natura e tipo;
- (p) allestimento e ampliamento di campeggi stabili e/o mobili;
- (q) la costruzione e l'ampliamento di nuove strade di collegamento agli insediamenti esistenti o nuovi, fatte salve quelle previste dal PGT. Sono escluse da tale divieto i soli accessi carrai di fondi interclusi eseguiti con materiale arido conforme alle norme ambientali e dell'inquinamento;
- (r) la stesura di materiale arido di cava (inghiaia menti, ecc) oltre a qualsiasi tipo di pavimentazione su tutta la superficie dell'area a destinazione agricola.

Nelle aree agricole, l'eventuale insediamento di nuovi allevamenti di qualsivoglia natura (stalle, ovili, porcilaie, per bovini, etc.) è subordinato al rispetto delle distanze e delle ulteriori prescrizioni igienico sanitarie definite dalla competente ASL (rif. Titolo III del vigente R.L.I e ulteriore normativa correlata). Nel caso di allevamenti con strutture edilizie esistenti che non rispettino i limiti di distanza fissati dall'ASL, sono ammessi soltanto interventi edilizi volti a migliorare le condizioni igienico – sanitarie e ad adeguare le norme del benessere animale (previo parere della competente A.S.L.), le opere non comportino una diminuzione delle distanze già in essere dalle tipologie di fabbricato sopra indicate; inoltre, per tali aziende non è consentito l'aumento del peso vivo allevato.

L'insediamento di nuovi allevamenti in strutture agricole esistenti e la modifica della tipologia di allevamenti esistenti, posti a distanze inferiori a quelle fissate per i nuovi, è ammessa soltanto quando comporti un minore impatto ambientale e di peso vivo allevabile conformemente alla normativa per i nuovi allevamenti, su conforme parere A.S.L.

Rilevato che il Comune di Turate rientra tra i comuni in aree vulnerabili ai nitrati gli eventuali interventi agricoli che prevedono l'utilizzo di effluenti da allevamento dovranno essere assoggettati alle verifiche dei limiti stabiliti nelle vigenti normative (D.G.R 11/10/2006 n. 8/3297 e s.m.i., direttiva CEE 91/676/CEE) nonché alla specifica procedura P.U.A/P.U.A.S.

In relazione alle caratteristiche, collocazione, valore eco sistemico, coerenza con l'assetto strutturale e la funzionalità complessiva della rete ecologica, le aree agricole comunali (come individuate negli elaborati grafici di P.G.T) sono parte integrante della stessa rete ecologica provinciale pertanto sono altresì disciplinate degli art. 11, 15 e correlati delle vigenti N.T.A di P.T.C.P. (rif. parere di compatibilità della provincia di Como prot. 9287 e 9289 del 06/03/2014).

Per i manufatti esistenti regolari/legittimi dal punto di vista edilizio) non legati all'attività agricola ma ricadenti nelle aree AG1 e AG2 identificati con apposito simbolo grafico (EA) nella tavola PR1 del Piano delle Regole sono ammessi, anche per i non aventi titolo ai sensi del Titolo III della L.R. 12/05 e s.m.i., gli interventi previsti alle lett. a), b), c), d) dell'art. 3 D.P.R. 380/2001 nel rispetto degli obiettivi di tutela e valorizzazione dei caratteri del paesaggio agricolo.

È ammessa la destinazione residenziale, così come definita all'art.7, con esclusione di tutte le destinazioni compatibili, ad eccezione di micro-nidi, centri di prima infanzia e nidi-famiglia.

In tali ambiti non sono comunque ammessi:

- i cambi d'uso di cui agli artt. 51 e seg. della L.R. 12/05 e s.m.i.;
- il recupero dei sottotetti ai fini abitativi di cui agli artt. 63, 64 e correlati della L.R. 12/05 e s.m.i. e art. pr8 presenti norme.

Art. pr 24 AG2 – Aree destinate all'agricoltura di interesse strategico

Sono fatte salve le disposizioni normative regionali di cui agli artt. da 59 a 62 della L.R. 11/03/2005 n. 12.

In conformità a quanto disposto dall'art. 15, comma 4, della L.R. 12/05 e s.m.i. si individuano gli ambiti agricoli di interesse strategico. Le aree destinate all'agricoltura di interesse strategico, individuate con apposito simbolo grafico nella tavola PR1 del Piano delle Regole, acquistano gli stessi parametri edilizio urbanistico degli ambiti AG1. L'ambito AG2 è espressivo della rete ecologica comunale e perseguita attraverso l'attuazione del Piano dei servizi.

In relazione alle caratteristiche, collocazione, valore eco sistemico, coerenza con l'assetto strutturale e la funzionalità complessiva della rete ecologica, le aree agricole strategiche (come individuate negli elaborati grafici di P.G.T) sono parte integrante della stessa rete ecologica provinciale pertanto sono altresì disciplinate degli art. 11, 15 e correlati delle vigenti N.T.A di P.T.C.P. (rif. parere di compatibilità della provincia di Como prot. 9287 e 9289 del 06/03/2014).

Art. pr 25 AB1 - Ambiti boscati

Sono fatte salve le disposizioni normative regionali di cui agli artt. da 59 a 62 della L.R. 11/03/2005 n. 12.

Nelle aree corrispondenti alla parte di territorio comunale coperta da boschi, insistono caratteri naturalistici che occorre tutelare da qualsiasi intervento che possa alterarli; tali boschi, così definiti dall'art. 42 della L.R. 31/2008, assumono valore paesaggistico ai sensi dell'art. 142, lett. g) del D.Lgs 42/04 e s.m.i.; in conformità a quanto disposto dall'art. 80, comma 3, lettera e), compete alla Provincia territorialmente competente il rilascio delle autorizzazioni paesistiche relative agli interventi di trasformazione del bosco, di cui all'art. 4 del D.Lgs. 227/2001 e L.R. 27/04 e s.m.i., Dgr 8/675 del 2005 e s.m.i., R.R n. 5 del 20/07/2007 e s.m.i. .

Nelle aree boscate sono ammesse le seguenti attività:

- 1) la realizzazione, con l'impiego di metodi di ingegneria naturalistica, di opere di difesa idrogeologica e idraulica, di interventi di forestazione, di strade poderali e interpoderali, di piste di esbosco, comprese le piste frangi fuoco e di servizio forestale, nonché le attività di esercizio e manutenzione delle predette opere, nei li-miti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e dalle altre prescrizioni specifiche in materia;
- 2) le normali attività di selvicoltura, nonché la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti stabiliti dalle leggi regionali e nazionali e dalle altre prescrizioni specifiche;
- 3) le attività escursionistiche e del tempo libero, compatibili con le finalità di tutela naturalistica e paesaggistica e con le indicazioni espressi dalla corrispondente segnaletica;
- 4) la realizzazione di modesti impianti sportivi e ricreativi, come percorsi vita, caratterizzati da elementi costruttivi precari e amovibili e privi di qualsivoglia superficie coperta e di qualunque ingombro volumetrico e/o edificio pertinenziale di servizio;
- 5) gli interventi sui manufatti edilizi esistenti di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Negli ambiti boscati è vietata ogni forma di edificazione, nonché la realizzazione di ogni altra opera diversa dalle reti idriche, elettriche, fognarie, dalla distribuzione del gas metano, dagli oleodotti e dalle linee telefoniche. Riguardo agli edifici esistenti sono comunque consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, e nelle aree boscate è consentita la recinzione con siepi in vivo, realizzate con specie arboree e arbustive autoctone, e staccionate in legno caratterizzate da installazioni precarie e da una facile asportabilità.

Laddove, per qualunque motivo, vengano autorizzati interventi di qualsiasi tipo che comportino la riduzione della superficie boscata, devono essere previsti adeguati interventi compensativi in applicazione della Dgr 1 agosto 2003, n. VII/13900 e s.m.i. .

Negli ambiti boscati è prescritta la tutela degli elementi vegetali che caratterizzano il paesaggio, quali i filari alberati consolidati. In tutti gli ambiti boscati è fatto divieto di alterare le condizioni naturali del terreno, di alterare il deflusso naturale delle acque meteoriche, di asportare lo strato superficiale del terreno fuori dalle usuali pratiche colturali.

In relazione alle caratteristiche, collocazione, valore eco sistemico, coerenza con l'assetto strutturale e la funzionalità complessiva della rete ecologica, gli ambiti boscati (come individuati negli elaborati grafici di P.G.T) sono parte integrante della stessa rete ecologica provinciale pertanto sono altresì disciplinati degli art. 11, 15 e correlati delle vigenti N.T.A di P.T.C.P. (rif. parere di compatibilità della Provincia di Como prot. 9287 e 9289 del 06/03/2014).

Art. pr 26 AB2 – Altre formazioni arboree

In relazione alle caratteristiche, collocazione, valore eco sistemico, coerenza con l'assetto strutturale e la funzionalità complessiva della rete ecologica, le Altre formazioni arboree (come individuate negli elaborati grafici di P.G.T) sono parte integrante della stessa rete ecologica provinciale pertanto sono altresì disciplinate dall'art. 11 e correlati delle vigenti N.T.A di P.T.C.P. (rif. provvedimento di valutazione di compatibilità della provincia di Como n. 61/2020 del 13/05/2020).

Fondi per la riqualificazione del territorio

Art. pr 27 Fondo Compensativo Città Storica

Viene istituito il Fondo Compensativo per la Città Storica atto a promuovere azioni di riqualificazione del tessuto urbano del Centro Storico.

Ogni ambito di trasformazione identificato nella tavola DP3_2s del Documento di Piano dovrà versare, come standard qualitativo aggiuntivo, una quota finanziaria suppletiva pari al 3% del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione/smaltimento rifiuti) da versarsi in un Fondo costituito dall'Amministrazione Comunale per la riqualificazione/rivitalizzazione architettonica e urbana del Centro storico (Obiettivo del PGT: RIFORMARE - Uno sguardo al moderno).

Annualmente il Consiglio Comunale, in base alle quantità di fondi introitati nelle casse comunali, ricevuti nell'anno solare antecedente alla data di deliberazione, stanzerà dei contributi ai privati in base alla presentazione di un progetto su un edificio o un'area ricadente all'interno del nucleo di antica formazione. A fine di ogni anno verrà indetto un bando per la ripartizione dei fondi. L'attribuzione dei contributi sarà erogata su volontà dell'Amministrazione Comunale in funzione del tipo di progetto presentato, considerando come prioritari gli interventi che andranno ad incidere in modo positivo sull'assetto tipologico/morfologico del centro storico.

Le modalità di finanziamento degli obiettivi del Piano di governo del Territorio non si applicano agli ambiti ATP04/B, ATP12, ATP13, ATP16. Gli ambiti ATP04/B, ATP 12 sono soggetti al Fondo Aree Verdi con la maggiorazione stabilita da D.G.C. n. 35 del 29/12/2011, come stabilito dall'art. pr29-b.

Tali disposizioni si applicano inoltre agli Ambiti di Trasformazione i cui processi attuativi siano decaduti.

Art. pr 28 Fondo Riqualificazione Tessuto Consolidato

Viene istituito il Fondo di riqualificazione del Tessuto Consolidato atto a promuovere azioni di riqualificazione del tessuto consolidato.

Ogni Permesso di Costruire Convenzionato identificato nella tavola PR1 Piano delle Regole dovrà versare, come standard qualitativo aggiuntivo, una quota finanziaria suppletiva pari al 1,5% del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione/smaltimento rifiuti) da versarsi in un Fondo costituito dall'Amministrazione Comunale per la riqualificazione/rivitalizzazione architettonica e urbana del Tessuto Consolidato (Obiettivo del PGT: CONSOLIDARE - Uno sguardo al presente).

Annualmente il Consiglio Comunale, in base alle quantità di fondi introitati nelle casse comunali, ricevuti nell'anno solare antecedente alla data di deliberazione, stanzerà dei contributi ai privati in base alla presentazione di un progetto su un'area ricadente all'interno della città consolidata. A fine di ogni anno verrà indetto un bando per la ripartizione dei fondi. L'attribuzione dei contributi sarà erogata su volontà dell'Amministrazione Comunale in funzione del tipo di progetto presentato, considerando come prioritari gli interventi che andranno ad incidere in modo positivo sull'assetto tipologico/morfologico della città consolidata.

Art. pr 29 Fondo Aree Agricole

- a) Fondo compensativo aree agricole da PGT. Viene istituito il Fondo compensativo delle Aree Agricole da PGT atto a promuovere azioni di tutela e valorizzazione del paesaggio agrario. Ogni ambito di trasformazione identificato nel Documento di Piano (se non ricompreso fra gli ambiti soggetti al Fondo delle Aree Verdi ai sensi art. 42 L.R. 12/2005) dovrà versare, come standard qualitativo aggiuntivo, una quota finanziaria suppletiva pari al 1,5% del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione/smaltimento rifiuti) da versarsi nel suddetto fondo. (Obiettivo del PGT: RICUCIRE - Una visione d'insieme).

Annualmente il Consiglio Comunale, in base alle quantità di fondi introitati nelle casse comunali, recepiti nell'anno solare antecedente alla data di deliberazione, stanzierà dei contributi ai privati per misure di mitigazione, compensazione, rinaturalizzazione e/o manutenzione del paesaggio agrario. A fine di ogni anno verrà indetto un bando per la ripartizione dei fondi. Circa la definizione degli indici e parametri edilizi e morfologici, si applica la disciplina contenute in materia nelle Disposizioni attuative del Piano delle regole.

Gli ambiti soggetti all'applicazione sono: ATP1, ATP3, ATP7, ATP 15, ATP 19, ATU1, ATU2 e ATU3.

- b) Fondo Aree Verdi (L.R. 12/2005 Art. 43) Come previsto dalla L.R. 12/2005 gli Ambiti di Trasformazione che sottraggono le "Aree agricole allo stato di Fatto" sono soggette alla maggiorazione del contributo di costruzione pari al 1,5% (oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione/smaltimento rifiuti), da destinare alla costituzione di un fondo vincolato a interventi forestali e d'incremento della naturalità.

Gli ambiti soggetti all'applicazione sono: AT 2, AT 3, AT 4, AT 5, AT 6, ATP 4/A, ATP 6, ATP 9, ATP 18 e ATS 1.

Tali disposizioni si applicano inoltre agli Ambiti di Trasformazione i cui processi attuativi siano decaduti.

Art. pr 30 Fondo di riqualificazione urbana

La L.R. 18/2019, all'art. 4 c.1 lett. c) (art. 43 c. 2-sexies L.R. 12/2005) introduce una maggiore percentuale al contributo di costruzione pari a:

- a) entro un minimo del trenta ed un massimo del quaranta per cento, stabilita con determina comunale, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel TUC - tessuto urbano consolidato;
- b) pari al venti per cento, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del TUC - tessuto urbano consolidato;
- c) pari al cinquanta per cento per gli interventi di logistica o autotrasporto non incidenti sulle aree di rigenerazione;

Gli importi di cui alle lettere a), b) e c) vengono destinati, come disciplinato dall'art. 43 c.2-sexies lett. d), alla realizzazione di misure compensative di riqualificazione urbana e territoriale

Art. pr 31 Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale

Vista la L.R. 18/2019 e s.m.i che introduce le "Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente - modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e ad altre leggi regionali", vengono individuati nell'elaborato

PR4_ConsumoSuolo RL gli ambiti della rigenerazione urbana e/o territoriale (art. 8-bis L.R. 12/2005), coincidenti con gli immobili dismessi che causano particolari criticità (art. 40bis c. 1 L.R. 12/2005).

Gli ambiti da escludere dall'applicazione della disciplina per il recupero dei piani terra, (art. 8 c.2 L.R. 18/19 - estensione delle norme per il recupero dei seminterrati ex lege n. 7/2017 anche ai piani terra) vengono individuati in tutti gli immobili ricadenti nella fascia di rispetto del reticolo idrico minore della Roggia Mascazza (fascia di rispetto del corso d'acqua di cui all'art. 142 lett. c) del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.), come individuato negli elaborati del vigente P.G.T. e dello studio geologico allegato allo stesso (in analogia a quanto disposto all'art. 3 della precedente delibera di C.C.n.43 del 30/09/2017).

Le aree escluse dall'applicazione delle deroghe e degli incentivi volumetrici (c. 5 e 10 art. 40 bis L.R. 12/1005) vengono individuate in tutte le aree ricadenti nel Comune di Turate; pertanto le deroghe e gli incentivi previsti dai commi 5 e 10 dell'art. 40 bis della L.R. 12/1005 non trovano applicazione all'interno del territorio comunale.

Disciplina insediamento attività commerciali

Art. pr 32 Ambito d'applicazione e dimensionamento

Le presenti Disposizioni hanno validità generale su ogni area e immobile o sua parte dove il Piano di Governo del Territorio comunale non escluda l'insediamento di funzioni commerciali di qualsiasi tipo, ivi comprese la media e grande distribuzione (Ipermercato D'Ambros di via Massina), il commercio all'ingrosso, l'insediamento di attività soggette ad autorizzazioni di polizia, di sicurezza o amministrativa, pubblici esercizi di somministrazione di alimenti o bevande, attività ricettive, attività agricola e attività complementari, attività di servizi alle persone, attività di trasporto e attività produttive di beni o altri servizi, ferma restando la possibilità di disciplinare in termini speciali il loro insediamento mediante speciali e apposite regolamentazioni procedurali e di programmazione di settore.

In assenza di più specifiche prescrizioni, viene ammesso solo l'insediamento di esercizi di vicinato o altre forme di vendita nei limiti dimensionali di mq 150.

Il dimensionamento massimo delle attività commerciali al dettaglio per singola unità è così definito:

- (a) esercizi di vicinato: esercizi per attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita non superiore a mq 150;
- (b) medie strutture di vendita: esercizi per attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita compresa tra mq 150 e mq 1.500;
- (c) grande struttura di vendita: esercizi, alimentari - non alimentari, per attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a mq 1.500;
- (d) struttura di vendita organizzata in forma unitaria: media o grande struttura di vendita in cui due o più esercizi sono inseriti in un insediamento edilizio destinato, in tutto o in parte, alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti unitariamente.

Art. pr 33 Compatibilità urbanistica, viabilistica, ambientale e sociale

La compatibilità urbanistica per l'insediamento di funzioni commerciali di qualsiasi tipo è garantita dal rispetto della presente disciplina:

- (a) per tutti gli insediamenti commerciali, le dotazioni di servizi dovuti e da reperire in loco sono determinati secondo l'art. ps5 delle Disposizioni attuative del Piano dei servizi;
- (b) l'insediamento o ampliamento e il cambio d'uso anche senza opere edilizie di esercizi commerciali, in qualunque forma effettuato, obbliga a costituire o integrare la dotazione di servizi.

La compatibilità viabilistica e ambientale per l'insediamento di funzioni commerciali di qualsiasi tipo è garantita dal rispetto della presente disciplina:

- (a) in caso di realizzazione d'interventi destinati a ospitare attività con superficie di vendita $\geq$ mq 800, è necessario garantire l'accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico, diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività, intralci la circolazione, come disciplinato dall'art. 56 delle NTA del PTCP ; 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) gli spazi da destinare a parcheggio degli insediamenti commerciali possono interessare anche le fasce di rispetto stradale, qualora l'Amministrazione comunale lo reputi utile ai fini del perseguimento dell'interesse pubblico, e ne venga previsto l'adeguato arredo;
- (c) 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.

La compatibilità ambientale per l'insediamento di funzioni commerciali nelle zone agricole è garantita dal dell'art. 4 del D.Lgs. 18 maggio 2001, n. 228 e s.m.i. ("Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'art. 7 della L. 5 marzo 2001, n. 57 e s.m.i."), che prevede l'insediamento di una funzione commerciale solo se strettamente pertinente all'esercizio dell'attività agricola; in tali spazi è altresì consentito esercitare attività agrituristiche, sportive equestri e ittiche, cinotecniche, di stallaggio, didattiche.

La compatibilità sociale per l'insediamento all'interno di funzioni commerciali degli apparecchi per il gioco d'azzardo lecito è garantita dal rispetto della d.G.R. n. X/1274 del 24/01/2014, la quale individua la distanza massima dai luoghi sensibili per una nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo, ai sensi della L.R. n. 8 del 21/10/2013, come altresì riportato nella tavola di compatibilità tra il quadro programmatico e il sistema dei vincoli PR3.

I locali da destinare a pubblici esercizi devono rispondere ai requisiti urbanistici generali di cui alle presenti Disposizioni; la programmazione di settore può disporre standard qualitativi aggiuntivi riguardo alla dotazione dei parcheggi.

La presenza di attività commerciali, preesistenti e non rispondenti alle presenti Disposizioni, è consentita fino alla relativa cessazione ammettendosi, in ogni caso, l'esercizio del diritto di sub – ingresso; ampliare le preesistenti attività commerciali è ammesso fino a non oltre il 20% della superficie di vendita, a condizione che ciò non dia luogo al superamento del limite dimensionale attivabile.

Per l'insediamento di grandi strutture di vendita con superficie di vendita superiore a mq 1.500 si prevede la sottoscrizione di un Accordo di Programma, come disciplinato dall'art. 56 c. 7 delle NTA del PTCP.

Art. pr 34 Procedure e criteri per il rilascio di medie strutture di vendita

In conformità alle previsioni contenute nel presente Piano delle regole sono prioritarie per l'apertura di nuove medie strutture di vendita, di cui ad almeno una delle condizioni sotto elencate:

- (a) le aree urbane dismesse, come disciplinato dall'art. pr31 delle presenti disposizioni – previa produzione di apposita certificazione, atta a comprovare il mancato superamento dei valori di concentrazione limite accettabili per l'inquinamento del suolo, del sottosuolo, delle acque superficiali e sotterranee, così come stabilisce la disciplina vigente in materia ambientale – ovvero quelle versanti in condizioni di sottoutilizzo e d'obsolescenza funzionale, assicurando la priorità agli insediamenti di media distribuzione inseriti in piani o programmi di riqualificazione urbanistica e territoriale;
- (b) le aree di completamento della forma urbana, idonee ad assicurare la riqualificazione, la razionalizzazione, l'ammodernamento e il completamento dell'offerta commerciale dei poli già esistenti, compresi i parchi commerciali di fatto, con priorità agli ambiti caratterizzati da idonei elementi di raccordo e connessione con la maglia viabilistica sovralocale;
- (c) le aree prossime a fermate del trasporto pubblico locale e a nodi d'interscambio del trasporto pubblico o privato;
- (d) le aree che presentano significativa erosione dell'offerta commerciale e le aree periferiche del territorio

comunale che presentano, in associazione alle condizioni di criticità del servizio commerciale, condizioni di degrado fisico e sociale.

Non possono essere autorizzate singole strutture di vendita, anche se previste in strumenti attuativi o di programmazione negoziata, che possano generare una grande struttura di vendita organizzata in forma unitaria.

Nel caso in cui l'attivazione, l'ampliamento o il trasferimento dell'attività commerciale necessiti di interventi edilizi preventivi, l'operatore deve presentare, contestualmente alla domanda di autorizzazione commerciale, l'istanza per l'ottenimento del titolo edilizio abilitativo all'esecuzione delle opere; qualora, invece, l'intervento edilizio necessiti dell'approvazione di specifico strumento di pianificazione attuativa, l'avvio del procedimento pianificatorio può essere contestuale o successivo al procedimento di rilascio dell'autorizzazione commerciale precisandosi, però, che la conclusione del procedimento di natura urbanistico – edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulle istanze di rilascio di autorizzazioni commerciali di media struttura.

L'istanza per ottenere l'ammissibilità urbanistica o l'edificazione di medie strutture di vendita, oltre a dover essere corredata, a pena d'inammissibilità, da certificazione attestante il mancato superamento dei valori di concentrazione limite (così come stabilisce la vigente disciplina ambientale) per le matrici acque superficiali e sotterranee, suolo e sottosuolo, deve essere accompagnata da specifico Rapporto di compatibilità, articolato nelle seguenti sezioni:

Sezione I – Compatibilità commerciale (solo in assenza di specifica programmazione di settore)

L'elaborato dovrà:

- a) dimostrare la coerenza dell'istanza con i fabbisogni alla scala comunale, analizzando i termini della domanda e dell'offerta;
- b) rendere esplicite le ricadute occupazionali del nuovo punto vendita;
- c) esaminare l'impatto sulla rete distributiva di vicinato;
- d) dimostrare l'integrazione con le altre tipologie di vendita;
- e) accertare il livello d'attrazione del nuovo punto vendita.

In particolare, la struttura assume carattere sovracomunale qualora il peso insediativo del Comune, costituito dal rapporto tra residenti, addetti e superficie di vendita, sia $\leq 1,5^1$; nel caso in cui venga riscontrato un livello d'attrazione sovracomunale dell'istanza, il Comune rende partecipi i Comuni contermini dei suoi contenuti ed effetti, anche al fine d'acquisire gli eventuali pareri di competenza di tali soggetti.

Sezione II – Compatibilità infrastrutturale, urbanistica, paesaggistica e ambientale

L'elaborato dovrà:

- (a) descrivere i caratteri progettuali dell'insediamento;
- (b) contenere tutte le informazioni concernenti l'ubicazione dell'area interessata dall'intervento;
- (c) individuare il rapporto del nuovo esercizio commerciale con i caratteri naturali, paesaggistici e ambientali dell'ambito d'intervento, anche riferendosi ai potenziali impatti acustici, atmosferici e luminosi, e recando altresì l'indicazione della sussistenza d'eventuali vincoli gravanti sull'area, insieme alla contestuale rappresentazione delle eventuali misure di mitigazione proposte;

¹ Il suddetto peso insediativo è dato dalla somma di residenti e addetti, occupati in unità locali, in relazione alla superficie di vendita richiesta e a quelle di media struttura già esistenti.

- (d) dimostrare la sussistenza delle condizioni d'accessibilità pedonale, automobilistica, ciclabile e con mezzi di trasporto pubblico, in uno con la dimostrazione dell'idoneità della dotazione di parcheggi (esistenti e in progetto) e con la descrizione dell'assetto infrastrutturale, presente al contorno dell'ambito di intervento, e dei suoi rapporti col sistema logistico;
- (e) rappresentare le relazioni tra l'ambito d'intervento e le dotazioni di spazi e servizi pubblici comunali, evidenziandone il livello d'integrazione con l'assetto urbano (esistente e di progetto);
- (f) contenere altresì:
 - (i) stralcio dello strumento urbanistico vigente in rapp. 1/2.000;
 - (ii) rilievo planimetrico e altimetrico dell'uso del suolo e della consistenza dello stato di fatto, in rapp. 1/500 o rapporti superiori se opportuni;
 - (iii) estratto catastale ed elenco delle proprietà, in rapp. 1/2.000;
 - (iv) rappresentazioni planivolumetriche, sezioni, prospetti, viste assonometriche di progetto, comprensive delle prescrizioni architettoniche d'insieme e di dettaglio riguardo all'organizzazione della pubblica viabilità, dei servizi e attrezzature collettive, degli impianti tecnici di rete, oltre agli elaborati in scala appropriata dove sia rappresentato il tipo di recinzione proposta e siano localizzati e specificati per qualità e quantità i tipi di essenze arbustive e arboree adottati, nonché l'organizzazione planimetrica di tutti gli spazi scoperti, compresa la superficie prativa, il tutto nel rapporto più appropriato da 1/500 a 1/20;
 - (v) elaborati grafici atti a dimostrare l'efficacia delle soluzioni d'accesso e uscita dall'insediamento senza compromettere la fluidità del traffico, ivi compreso il progetto dei più opportuni raccordi alla viabilità esistente, localizzati nell'area d'intervento, e studio dei flussi di traffico;
 - (vi) approfondimenti analitici, elaborati cartografici, norme tecniche geo - ambientali, sulla base delle prescrizioni vigenti in materia.

L'insediamento commerciale di media struttura di vendita senza opere è comunque subordinato:

- (a) alla rispondenza urbanistica dell'area o dell'immobile da destinare a sede dell'attività;
- (b) alla verifica della sussistenza della dotazione di aree a servizi (verde e parcheggi) e di parcheggi privati pertinenziali;
- (c) all'esclusione d'episodi d'inquinamento del sito o all'assunzione, da parte dell'operatore, dell'obbligo di provvedere alla relativa bonifica, da approntarsi nei modi previsti dall'art. 242 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i.;
- (d) alla dimostrazione dell'efficienza della rete viabilistica d'accesso all'insediamento e dei corrispondenti punti di connessione;
- (e) all'accertamento della sostenibilità ambientale dell'insediamento rispetto alle matrici coinvolte (inquinamento acustico, atmosferico, luminoso ed elettromagnetico, sostenibilità energetica, smaltimento dei rifiuti).

Rapporto con strumenti di normativa specifica

Art. pr 35 Reticolo idrico minore – Roggia Mascazza

Le disposizioni pertinenti sono contenute nelle Norme tecniche d'attuazione del Reticolo Idrico Minore, approvato ai sensi della Dgr. Lombardia 25 gennaio 2002, n. 7/7868 e s.m.i. con delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 17/12/2010.

Art. pr 36 Zonizzazione acustica del territorio comunale

Ogni intervento edilizio ed urbanistico dovrà essere preventivamente verificato rispetto al Piano di Zonizzazione acustica del territorio comunale redatto contestualmente al P.G.T al fine di verificarne le fonti di inquinamento acustico in ambiente esterno e le fonti di inquinamento in ambiente interno (da osservarsi nella progettazione degli involucri edilizi) in funzione alla specifica zonizzazione.

Il progetto edilizio ed urbanistico dovrà pertanto dimostrare il rispetto delle condizioni e delle prescrizioni riportate nello studio di zonizzazione acustica redatto ai sensi del D.P.C.M 1/03/1991, della Legge 447/95 e della Legge Regionale 13/2001.

Art. pr 37 Componente geologica, idrogeologica e sismica

Per tali disposizioni si fa riferimento ai documenti di settore approvati con il PGT facenti parte del Documento di Piano.

Art. pr 38 Elaborato Rischio Incidente Rilevante (E.R.I.R.)

Per tali disposizioni si fa riferimento ai documenti di settore approvati con il PGT con delibera C.C. n. 1 del 02/04/2014 e successive rettifiche.

Art. pr 39 Aree soggette a vincolo di inedificabilità

Vengono individuate nell'elaborato DP1_4 Il sistema dei vincoli le aree di interesse storico-culturale soggette a vincolo di inedificabilità, come disciplinato dall'art. 18 delle NTA del PTCP.

ALLEGATO I

**DEFINIZIONI UNIFORMI DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI (D.g.r. 24 ottobre 2018 – n. XI/695)
DI CUI ALL'ART. 6**

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
1 - Superficie territoriale*	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
2 - Superficie fondiaria*	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
3 - Indice di edificabilità territoriale*	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.*La superficie lorda (mq) è il prodotto della Superficie territoriale per Indice di edificabilità territoriale.
4 - Indice di edificabilità fondiaria*	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda. *La superficie lorda (mq) è il prodotto della Superficie fondiaria per Indice di edificabilità fondiaria.
5 - Carico urbanistico*	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso	SI	
6 - Dotazioni Territoriali*	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano	SI	
7 - Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	NO	
8 - Superficie coperta*	SCOP	Superficie risultante dalla proiezione	SI	Gli sporti superiori a 1,50 m

		sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50.		sono da considerarsi nella loro interezza.
9 - Superficie permeabile*		Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.	SI	
10 - Indice di permeabilità*	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	SI	
11 - Indice di copertura*	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria	SI	
12 - Superficie totale*	STOT	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	SI	
13 - Superficie lorda*	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SI	
14 - Superficie utile*	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.	SI	
15 - Superficie accessoria*	SA	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende: • i portici e le gallerie pedonali aperti per più del 50% del loro perimetro; • i ballatoi, i balconi aperti per più del 50% del loro perimetro; • le terrazze e le logge; • le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50. Le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda; • le cantine poste al piano interrato e seminterrato con h.utile interna max 2.50 mt • I vani e locali interrati e seminterrati con h.utile interna max 2.50 mt, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio; • i sottotetti	SI	Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzzeria del muro comune.

		accessibili e praticabili con altezza media ponderale inferiore a 2,40 ml. I sottotetti che presentano i requisiti richiesti per i locali abitabili costituiscono superficie utile. - i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello; - spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli di pertinenza delle unità immobiliari ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale ; - i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale; - i volumi tecnici di cui al successivo punto 31 e le cabine per i sottoservizi; - le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi aperti per più del 50% del perimetro. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda Per le destinazioni produttiva, terziaria, commerciale e logistica le sole superfici accessorie sono riferibili ai vani scala e alle centrali termiche e ai posti auto pertinenziali (se individuati internamente) nella misura massima del 10% della S.L. di progetto		
16 - Superficie complessiva*	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).	SI	
17 - Superficie calpestabile*	SCAL	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).	SI	Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.

18 - Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.	NO	
19 - Volume totale o volumetria complessiva*	VT	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	SI	
20 - Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
21 - Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017.
22 - Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
23 - Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	NO	
24 - Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	NO	
25 - Numero dei piani		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	NO	
26 - Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.	NO	

27 - Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.	NO	*Quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto cioè spiccato del marciapiede effettivo o presunto. Una trincea scavata nel terreno per formare un'area di disimpegno atto a permettere l'accesso alle autorimesse ed ai locali dei piani interrati o seminterrati, <u>non deve essere considerata quale livello del marciapiede o del terreno sistemato ai fini delle misure dell'altezza massima ammessa</u>, a condizione che le stesse non interessino un tratto complessivo superiore al 40% dell'intero perimetro dell'edificio. In caso differente si dovrà procedere alla determinazione dell'altezza dei singoli prospetti applicando la maggiore in elevazione. Il superamento dell'altezza massima, disciplinata nel presente comma, può avere luogo esclusivamente per particolari edifici quali torri campanarie, ciminiere, speciali attrezzature tecnologiche, tramite gli strumenti convenzionati, Programmi integrati d'intervento, Programmazione Negoziata, Pianificazione Attuativa, coadiuvato da apposita relazione di inserimento paesaggistico che valuti l'impatto visivo del manufatto rispetto al contesto di riferimento; Non concorre alla determinazione dell'altezza del fabbricato aedificandi l'innalzamento della quota 0,00 del fabbricato contenuta nel limite massimo di 1,50 ml rispetto alla quota naturale del terreno preesistente. In caso contrario l'altezza del fabbricato dovrà essere determinata rispetto alla sede stradale più prossima (come definito all'art. 21 c.1.8).
-------------------------	--	---	----	--

28 - Altezza dell'edificio*		Altezza massima tra quella dei vari fronti.	SI	
29 - Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.	NO	
30 - Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	NO	Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.
31 - Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).	NO	*I volumi tecnici non rientrano nel computo dell'altezza delle costruzioni
32 - Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.	NO	
33 - Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.	NO	
34 - Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoriata.	NO	

35 - Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	
36 - Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.	NO	
37 - Loggia/Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004
38 - Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno	NO	
39 - Portico/Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004
40 - Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004
41 - Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.	NO	
42 - Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.	NO	
43 - Superficie scolante Impermeabile dell'intervento		Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.	NO	
44 - Altezza urbanistica *	AU	Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.	SI	* L'altezza urbanistica o altezza virtuale d'interpiano è pari a 3 .00 ml. L'altezza urbanistica o altezza virtuale d'interpiano per gli edifici non residenziali è pari a 4 .50 ml.

45 - Volume urbanistico *	VU	Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.	SI	Il Volume Urbanistico (fuori terra), convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica Qualora l'altezza utile interna, eventualmente calcolata con la media dell'altezze di progetto (o esistente) sia superiore a ml 3,00 si utilizzerà nel calcolo del volume l'altezza reale. Per la definizione del volume esistente di edifici con destinazione non residenziale situati in ambito residenziale, con esclusione degli ambiti classificati ATU (di cui alla specifica scheda di DP), ove ne venga proposta la riconversione si moltiplica la SL dei singoli piani per l'altezza virtuale d'interpiano pari a 4.50 ml e quindi si divide per 3.00 ml. Per la Città Storica valgono le norme di cui all'art. 14 del Piano delle Regole.
---------------------------	----	--	----	---