

Comune di Turate
Provincia di Como



***VARIANTE PUNTUALE AL PIANO DELLE
REGOLE ED AL PIANO DEI SERVIZI***

Relazione di variante

Progettazione urbanistica

Dott. P. Terr. Gloria Tagliabue
Iscrizione Albo APPC di Como n. 2173 – A

Dicembre 2025

INDICE

<i>Premessa</i>	3
1. Il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento	4
1.1. Il Piano Territoriale Regionale	4
1.2. Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.....	10
1.3. Il Piano di Indirizzo Forestale.....	14
2. Le caratteristiche della variante parziale al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi	15
2.1. Iniziative di carattere pubblico	15
2.2. Proposte pervenute dai privati, sia di interesse pubblico che di interesse privato	16

Premessa

Il Comune di Turate ha approvato il proprio Piano di Governo del Territorio con deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 02.04.2014, il cui avviso di deposito è stato pubblicato in data 25.06.2014 sul Bollettino ufficiale di Regione Lombardia – Serie Avvisi e Concorsi – n. 26.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 07.07.2020 è stata approvata la prima Variante agli atti di PGT, il cui avviso di deposito è stato pubblicato in data 25.11.2020 sul Bollettino ufficiale di Regione Lombardia – Serie Avvisi e Concorsi – n. 48.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 01.03.2021 è stata approvata rettifica al Documento di Piano ed al Piano delle Regole per correzione di errori materiali, il cui avviso di deposito è stato pubblicato in data 19.05.2021 sul Bollettino ufficiale di Regione Lombardia – Serie Avvisi e Concorsi – n. 20.

L'Amministrazione, lavorando a stretto contatto con l'Ufficio Tecnico Comunale, ha avuto modo in questi anni di operatività del PGT di monitorare l'implementazione dello stesso sul territorio, rilevando alcune piccole disfunzioni formali e normative e raccogliendo nuove idee e proposte da parte dei cittadini.

Si è pertanto evidenziata la necessità di redigere una variante al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio, al fine di apportare a tali atti le necessarie modifiche, in linea con quanto prescritto dalla Legge Regionale n. 31/2014 recante "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato" e dalla più recente Legge Regionale n. 18/2019 recante "Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente."

La variante puntuale al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi, come già esplicitato nella Delibera di Giunta comunale n. 116 del 28.12.2024, si pone i seguenti obiettivi macroscopici, che verranno opportunamente declinati in azioni di piano:

- *"apportare alcune modifiche, aggiornamenti/adequamenti e precisazioni delle previsioni di P.G.T. agli elaborati normativi e a quelli grafici del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, al fine di renderne più chiara l'applicazione soprattutto nella città storica al fine di snellire le procedure sulla rigenerazione urbana, risolvere alcune criticità e favorirne l'attuazione, nonché valutare eventuali modifiche alle parti del Regolamento Edilizio strettamente attinente e correlate agli atti di P.G.T per renderli pienamente allineati e coerenti, nonché ulteriori sovraordinate disposizioni di legge in materia edilizia ed urbanistica"*

1. Il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento

La variante puntuale al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del Comune di Turate deve confrontarsi ed essere coerente, come prescritto dalla vigente normativa, con il quadro pianificatorio delineato a scala vasta, e quindi, nello specifico, con i seguenti strumenti a carattere sovracomunale:

- a) **Piano Territoriale Regionale (PTR) della Regione Lombardia**, approvato con DCR 19 gennaio 2010, n. 951, e aggiornato con DCR n. 650 del 26/11/2024 (ultimo aggiornamento);
- b) **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)** della Provincia di Como, approvato con DCP 59/35993 del 02.08.2006; è attualmente in fase di redazione una variante di aggiornamento e adeguamento del PTCP alla L.R. n. 31/2014 e s.m.i.;
- c) **Piano di Indirizzo Forestale (PIF)** della Provincia di Como, approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n. 8 del 15.03.2016.

1.1. Il Piano Territoriale Regionale

Il Piano Territoriale Regionale (PTR), articolato in Documento di Piano, Piano Paesaggistico, Strumenti Operativi, Sezioni Tematiche e Valutazione Ambientale, fornisce ai Comuni impegnati nella predisposizione del PGT un quadro conoscitivo ed orientativo alla scala vasta nel quale sviluppare a livello locale il proprio scenario strategico di piano.

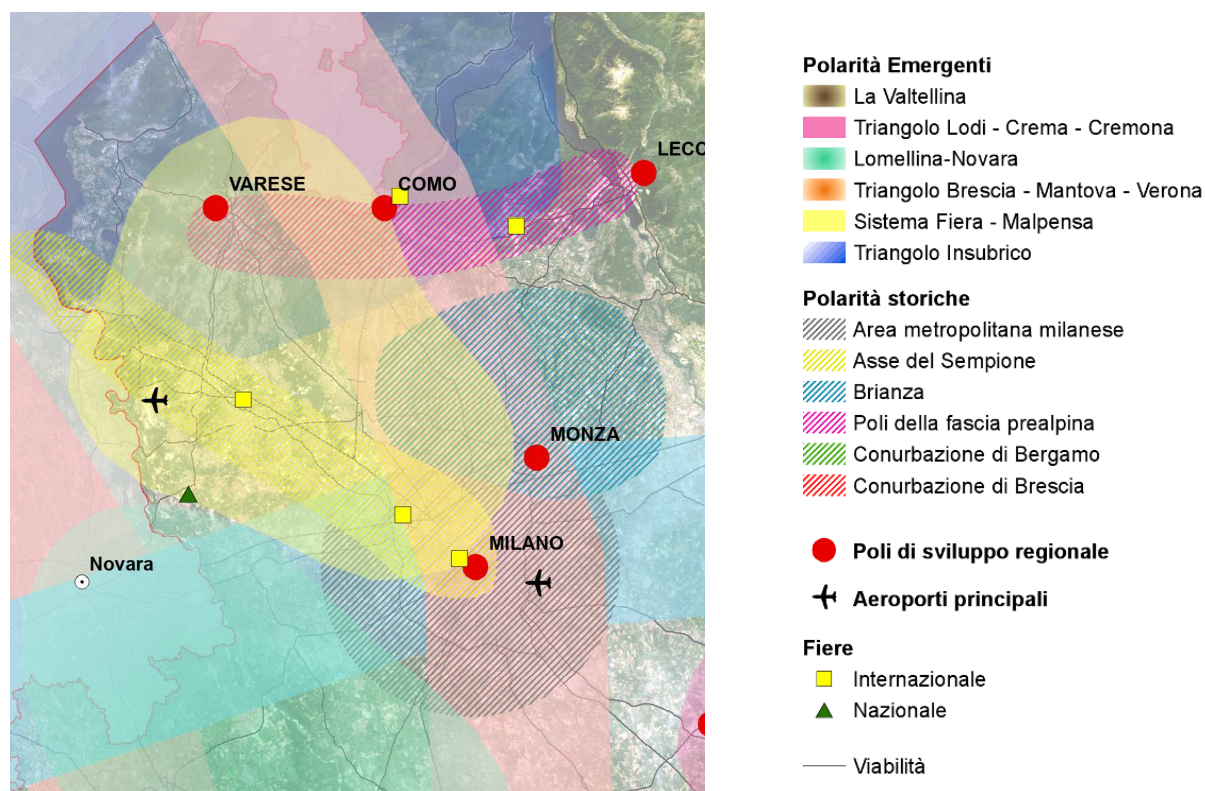
Le indicazioni immediatamente operative sono limitate alla definizione degli obiettivi prioritari di interesse regionale e sovraregionale in termini di poli di sviluppo, infrastrutture per la mobilità e zone di preservazione e salvaguardia ambientale, poiché scopo del PTR è quello di attivare politiche a scala locale.

Il PTR definisce 24 obiettivi tematici che i comuni sono tenuti a declinare in fase di elaborazione del PGT.

Per il Comune di Turate gli indirizzi e gli orientamenti per uno sviluppo sostenibile del territorio sono articolati nei seguenti stralci cartografici/testuali del PTR; la variante al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole dovrà necessariamente essere coerente con tali indirizzi/orientamenti.

PTR - Tav. 1 - Polarità e poli di sviluppo regionale

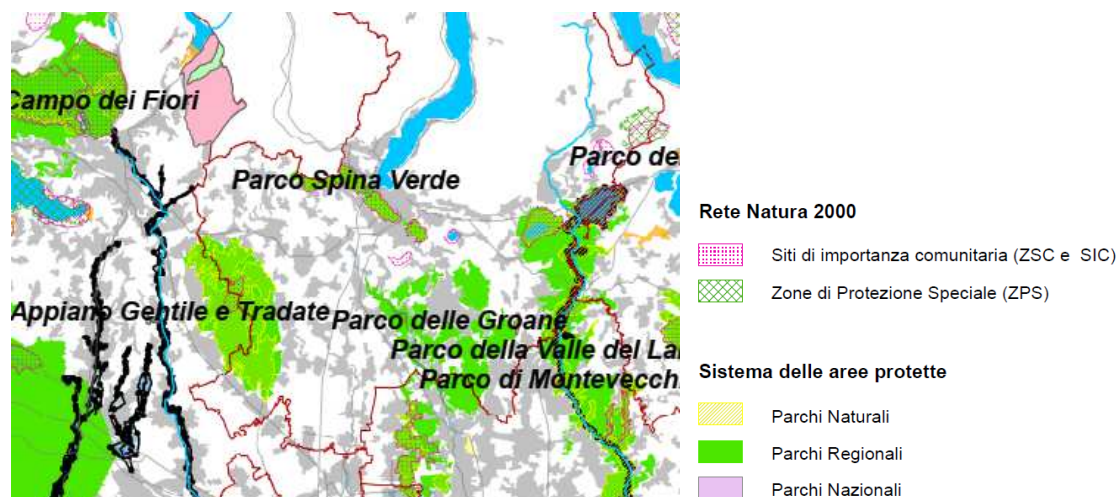
Il territorio comunale di Turate è localizzato nella fascia di influenza del Sistema Fiera-Malpensa, a nord della polarità storica dell'Asse del Sempione ed a ovest della Brianza.



Obiettivi PTR:

- Favorire il policentrismo e lo sviluppo di network di territori;
- Evitare squilibri tra polarità, fusione di conurbazioni e aumento della congestione lungo le principali direttrici commerciali;
- "Fare rete" tra le principali polarità del Sistema Metropolitano;
- Valorizzare la rete delle polarità urbane minori preservandone i valori storico-culturali.

PTR - Tav. 2 - Zone di preservazione e salvaguardia ambientale



Il Comune di Turate non è interessato dalla presenza di alcuna area protetta né di alcun sito appartenente alla rete Natura 2000; tuttavia il territorio comunale è limitrofo al PLIS Valle del Torrente Lura, al PLIS Bosco del Rugareto, al Parco Naturale delle Groane ed al Parco Naturale Pineta di Appiano Gentile e Tradate, e devono pertanto essere considerati anche nella pianificazione locale gli obiettivi di tutela definiti per tali aree protette.

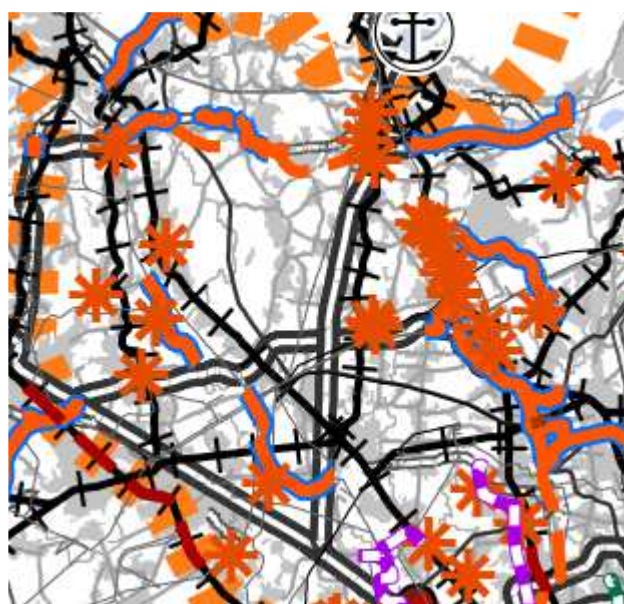
Obiettivi PTR:

- Protezione, valorizzazione e tutela (il PTR rimanda alla normativa settoriale specifica)



PTR - Tav. 3 - Infrastrutture prioritarie per la Lombardia

Il territorio comunale di Turate viene interessato dalla perimetrazione dell'“*Infrastruttura per la difesa del suolo Bacino Lambro-Seveso-Olona*”



INFRASTRUTTURE PER LA PRODUZIONE E IL TRASPORTO DI ENERGIA

Parco idroelettrico - potenza installata

- fino a 10 MW
- da 11 a 50 MW
- da 51 a 100 MW
- da 101 a 500 MW
- da 501 a 1040 MW

Parco termoelettrico - potenza installata

- Fino a 50 MW
- da 51 a 150 MW
- da 151 a 780 MW
- da 781 a 1840 MW

Elettropioli alta tensione

- 132 KV
- 220 KV
- 400 KV

INFRASTRUTTURE PER LA DIFESA DEL SUOLO

- Bacino Lambro - Seveso - Olona

PARCHI E RISERVE

- Parchi Naturali
- Parchi Regionali e Nazionali

Obiettivi PTR:

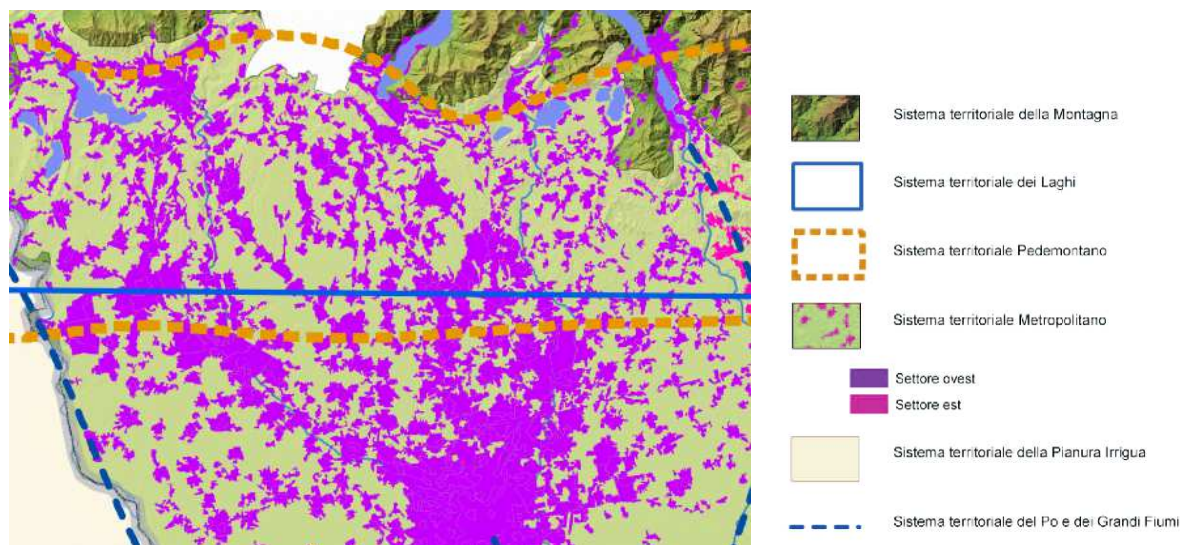
- implementare politiche che prevedano la riduzione degli afflussi artificiali alla rete di superficie attraverso una riduzione delle aree impermeabilizzate, lo smaltimento delle acque bianche direttamente sul suolo o

nel sottosuolo, la separazione delle acque delle reti fognarie (bianche e nere) e la laminazione (volanizzazione) delle portate del reticolo urbano

Non si osservano possibili interferenze tra gli obiettivi infrastrutturali regionali e gli interventi derivanti dall'attuazione della variante.

PTR - Tav. 4 - I Sistemi Territoriali del PTR

Il territorio comunale di Turate fa parte di due sistemi Territoriali: *metropolitano-settore ovest* e *pedemontano*.



Obiettivi per sistema metropolitano:

- Tutelare la salute e la sicurezza dei cittadini riducendo le diverse forme di inquinamento ambientale
- Riequilibrare il territorio attraverso forme di sviluppo sostenibili dal punto di vista ambientale
- Tutelare i corsi d'acqua come risorsa scarsa migliorando la loro qualità
- Favorire uno sviluppo e riassetto territoriale di tipo policentrico
- Favorire l'integrazione con le reti infrastrutturali europee
- Ridurre la congestione da traffico privato potenziando il trasporto pubblico e favorendo modalità sostenibili
- Applicare modalità di progettazione integrata tra paesaggio urbano, periurbano, infrastrutture e grandi insediamenti a tutela delle caratteristiche del territorio
- Riorganizzare il sistema del trasporto merci
- Sviluppare il sistema delle imprese lombarde attraverso la cooperazione verso un sistema produttivo di eccellenza
- Valorizzare il patrimonio culturale e paesistico del territorio

Obiettivi per sistema pedemontano:

- Tutelare i caratteri naturali diffusi attraverso la creazione di un sistema di aree verdi collegate tra loro (reti ecologiche)
- Tutelare sicurezza e salute dei cittadini attraverso la riduzione dell'inquinamento ambientale e la preservazione delle risorse
- Favorire uno sviluppo policentrico evitando la polverizzazione insediativa
- Promuovere la riqualificazione del territorio attraverso la realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità pubblica e privata

- Applicare modalità di progettazione integrata tra infrastrutture e paesaggio
- Tutelare e valorizzare il paesaggio caratteristico attraverso la promozione della fruibilità turistico-ricreativa e il mantenimento dell'attività agricola
- Recuperare aree e manufatti edilizi degradati in una logica che richiami le caratteristiche del territorio pedemontano
- Incentivare l'agricoltura e il settore turistico-ricreativo per garantire la qualità dell'ambiente e del paesaggio caratteristico
- Valorizzare l'imprenditoria locale e le riconversioni produttive, garantendo l'accessibilità alle nuove infrastrutture ed evitando l'effetto "tunnel"

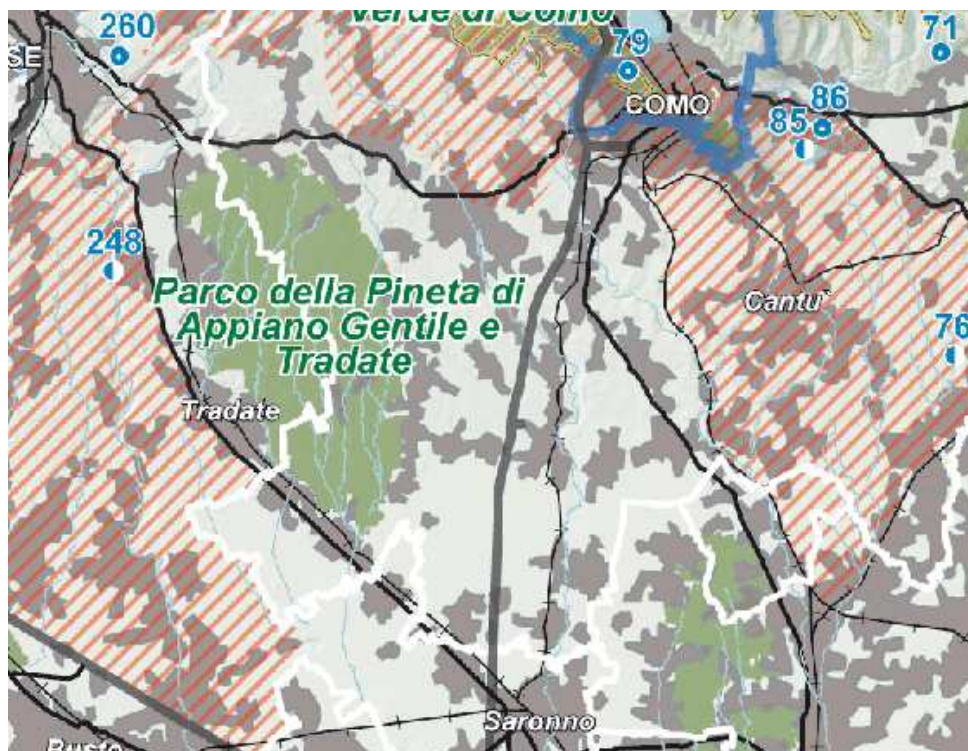
PPR - Tav. A – Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio

Il territorio comunale di Turate viene individuato nella fascia dell'Alta Pianura



- Fascia alta pianura
- Paesaggi delle valli fluviali escavate
 - Paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta

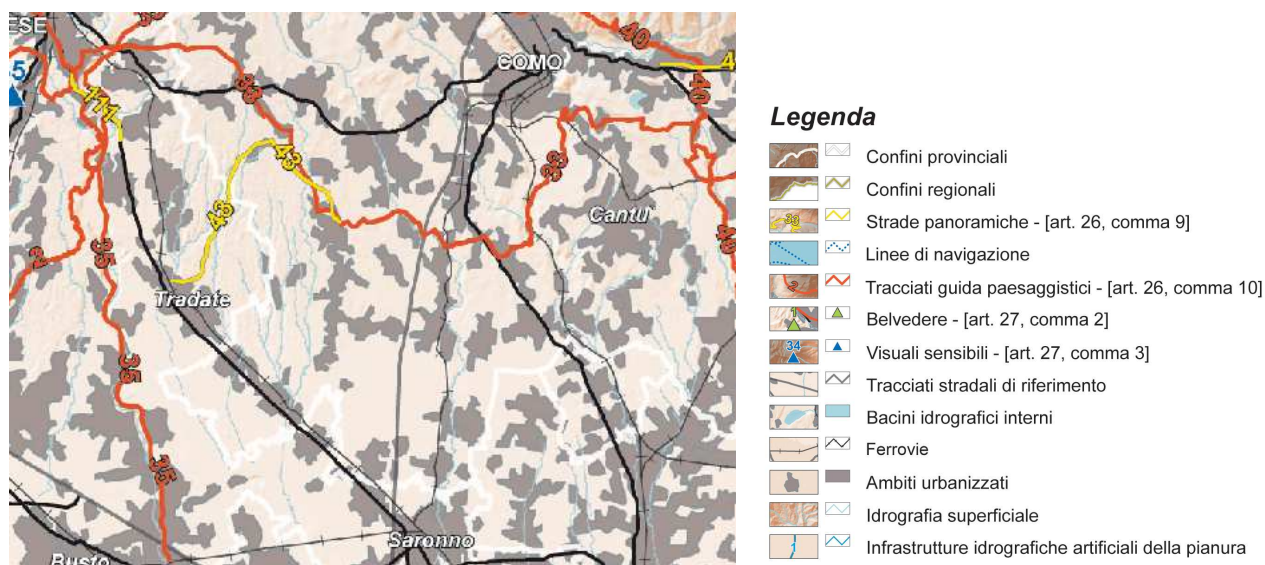
PPR - Tav. D – Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale



Si rileva che l'area interessata variante puntuale al PGT non è inserita in alcuna area di particolare interesse ambientale-paesistico.

PPR - Tav. E – Viabilità di rilevanza paesaggistica

Il PTR non individua, all'interno della tavola E del Piano Paesaggistico, la presenza di alcun asse viario di rilevanza paesaggistica nell'area oggetto di variante



1.2. Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como (PTCP) definisce in modo ancor più mirato e dettagliato gli obiettivi inquadrati dallo strumento regionale.

Esso si propone come vero e proprio strumento di *governance* nella definizione di politiche urbanistico-territoriali, incentivando il coordinamento e la cooperazione pubblico/privata, anche finanziaria, quale mezzo fondamentale per implementare politiche e piani, sempre in una dichiarata ottica di sviluppo sostenibile.

Così come il PTR, il PTCP ha carattere marcatamente paesaggistico.

Esso suddivide il territorio provinciale in 27 unità di paesaggio, definendo caratteristiche e criticità di ciascuna.

Il territorio di Turate fa parte dell'unità tipologica di paesaggio n. 27 "Pianura comasca"

Unità di paesaggio		Landmarks	Principali elementi di criticità
27	Pianura comasca	Paesaggi agrari dell'alta pianura comasca	- perdita di valore del paesaggio per la progressiva e non controllata espansione dell'edificato residenziale e produttivo - interruzione dei corridoi ecologici - progressiva sottrazione di terreni all'attività agricola - presenza di specie estranee al contesto ecologico

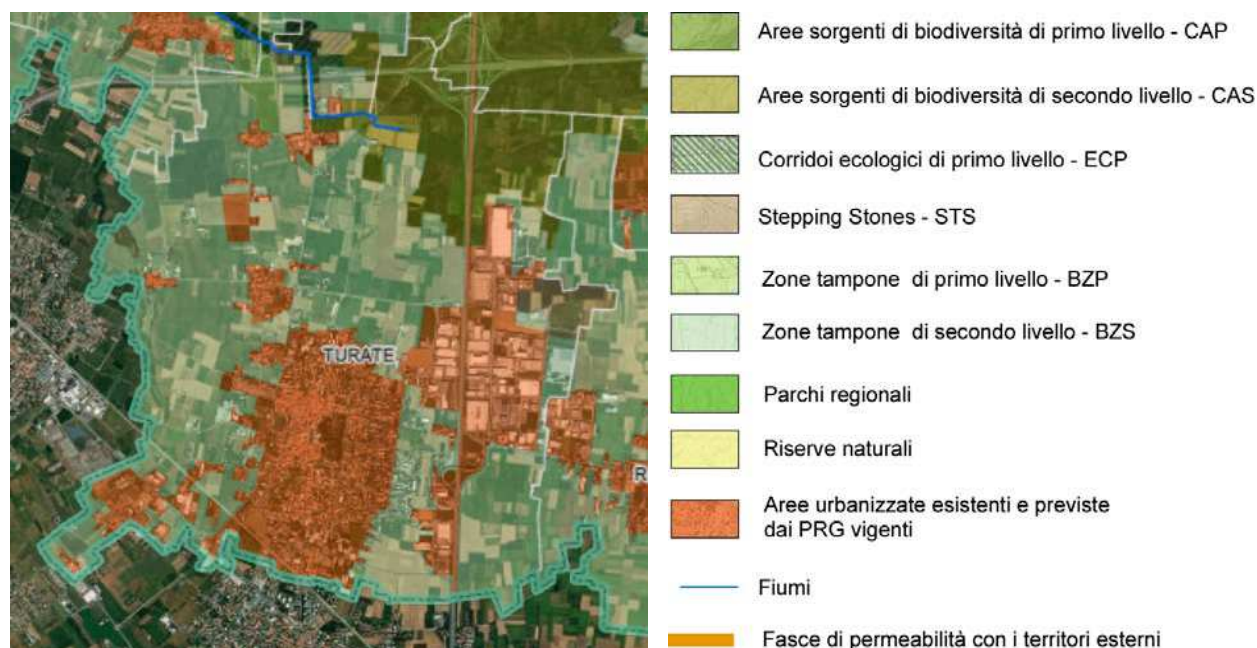
Il PTCP definisce inoltre la rete ecologica provinciale, che si compone di unità ecologiche la cui funzione è di "consentire il flusso riproduttivo tra le popolazioni di organismi viventi che abitano il territorio, rallentando in tal modo i processi di estinzione locale, l'impovertimento degli ecosistemi e la riduzione della biodiversità" (art. 11, comma 1 delle NTA).

Vengono così disciplinati gli interventi realizzabili, nonché le modalità di attuazione degli stessi, nelle aree appartenenti alla rete ecologica.

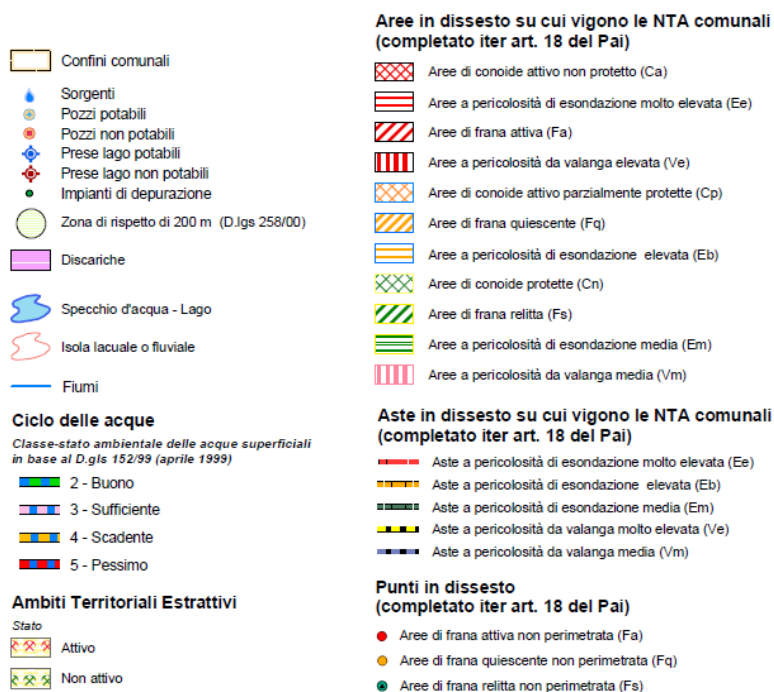
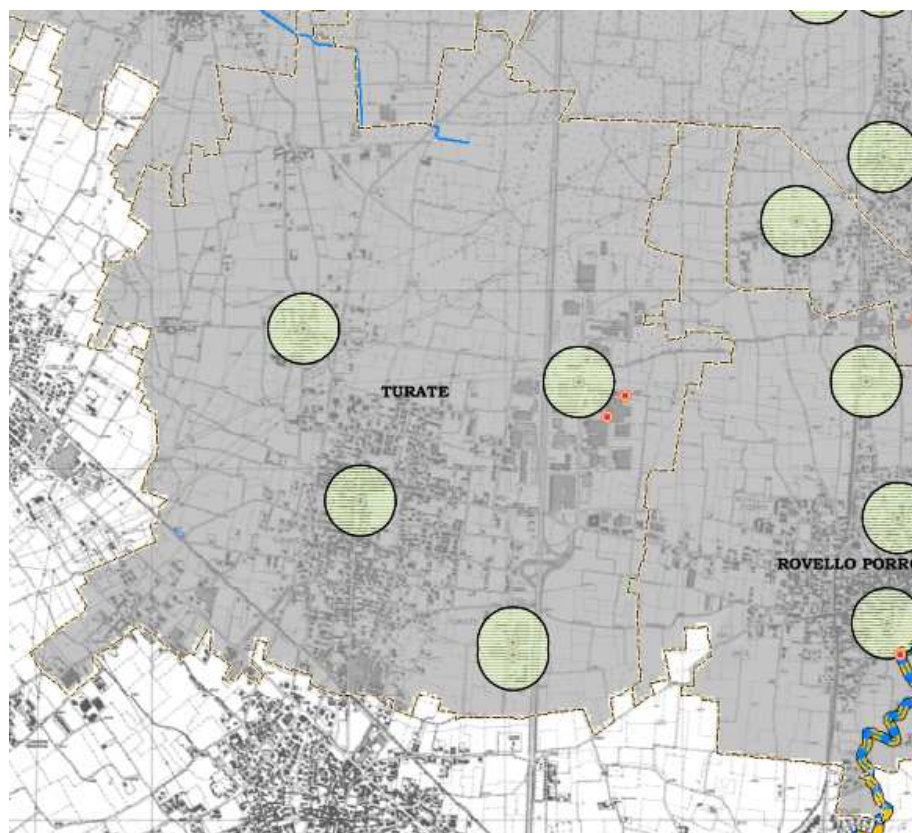
La rete ecologica, dalla quale sono escluse le aree urbanizzate esistenti e previste dal PRG, è costituita dai seguenti elementi:

	Elementi rete ecologica	Identificazione	Azioni previste dal PTCP
Elementi costitutivi fondamentali	Ambiti a massima naturalità – MNA	Ambiti del territorio montano ad elevata integrità ambientale	Tutela assoluta
	Aree sorgenti di biodiversità di primo livello – CAP	Aree generalmente ampie caratterizzate da elevati livelli di biodiversità e da ecosistemi continui	Promuovere e sostenere iniziative di istituzione/ampliamento di aree protette
	Aree sorgenti di biodiversità di secondo livello – CAS	Aree più o meno ampie caratterizzate da medi livelli di biodiversità e da ecosistemi continui	Promuovere e sostenere iniziative di istituzione/ampliamento di aree protette
	Corridoi ecologici di primo livello – ECP	Strutture lineari caratterizzate da continuità ecologica, in grado di connettere le sorgenti di biodiversità mantenendo i flussi riproduttivi: costituiscono "varchi ineliminabili"	Applicare strategie di conservazione del paesaggio. Promuovere e sostenere iniziative di istituzione/ampliamento di aree protette

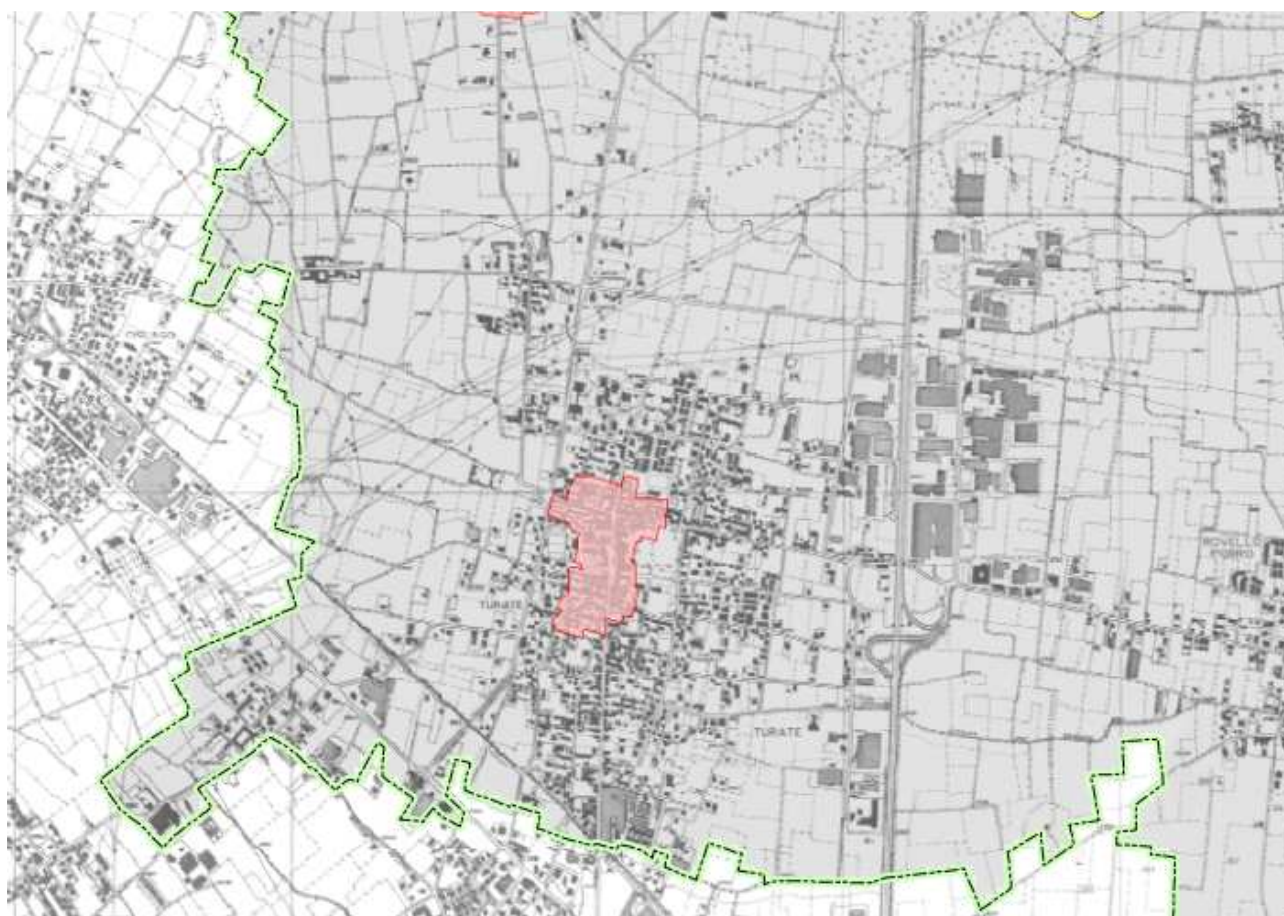
	Corridoi ecologici di secondo livello – ECS	Strutture lineari caratterizzate da continuità ecologica, in grado di connettere le sorgenti di biodiversità mantenendo i flussi riproduttivi: connettono sorgenti di media rilevanza	Applicare strategie di conservazione del paesaggio. Promuovere e sostenere iniziative di istituzione/ampliamento di aree protette
	Stepping Stones – STS	Aree di modeste dimensioni che costituiscono punti di appoggio alla rete ove mancano corridoi ecologici	Applicare strategie di conservazione degli ecosistemi e del paesaggio.
	Zone di riqualificazione ambientale – ZRA	Aree dove attuare progetti di ricucitura della rete	Da gestire mediante progetti di ricucitura e de-frammentazione della rete ecologica
Zone tampone	Zone tampone di primo livello – BZP	Aree con funzione di interposizione tra aree naturali o paraturali ed aree antropizzate, caratterizzati da ecomosaici continui e mediamente diversificati	Da gestire in aderenza ai principi dello sviluppo sostenibile, allo scopo di consolidare ed integrare la rete ecologica
	Zone tampone di secondo livello – BZS	Aree con funzione di interposizione tra aree naturali o paraturali ed aree antropizzate, caratterizzati da ecomosaici discontinui e poco diversificati	Da gestire in aderenza ai principi dello sviluppo sostenibile, attivando politiche locali polivalenti



Si rileva che il territorio comunale di Turate è interessato principalmente da zone tampone di secondo livello adiacenti all'edificato, con l'eccezione di alcune aree sorgenti di biodiversità di secondo livello localizzate a nord del territorio comunale.



Il territorio comunale di Turate è interessato dalla presenza di 5 pozzi potabili, con le relative fasce di rispetto, e 2 pozzi non potabili.



ELEMENTI FISICO-MORFOLOGICI

- Fiumi
- Laghi
- Area con fenomeni carsici
- Area con rocce montonate
- Area con massi erratici
- Orrido o forra
- Laghetto alpino
- Conoide o promontorio
- Rock glacier
- Piana alluvionale
- Isola
- Scultura naturale
- Cascata
- Circo glaciale
- Grotta
- Masso erratico
- Orrido o forra

CODIFICA ELEMENTI

- | | | |
|------|----------------------------|-------------------------------|
| Pn.m | Codifica elemento puntuale | n = classe
m = progressivo |
| An.m | Codifica elemento areale | |

ELEMENTI NATURALISTICI

- Giardino botanico
- Ambito di interesse paleontologico
- ▲ Sito paleontologico
- ▲ Zona umida
- ▲ Valico per l'avifauna
- ▲ Albero monumentale

ELEMENTI PAESAGGISTICI

- Parete di interesse paesaggistico
- Area con presenza di alpeggi
- Punto panoramico
- Luogo dell'identità del PTPR
- Paesaggio agrario tradizionale del PTPR

ELEMENTI STORICO-CULTURALI

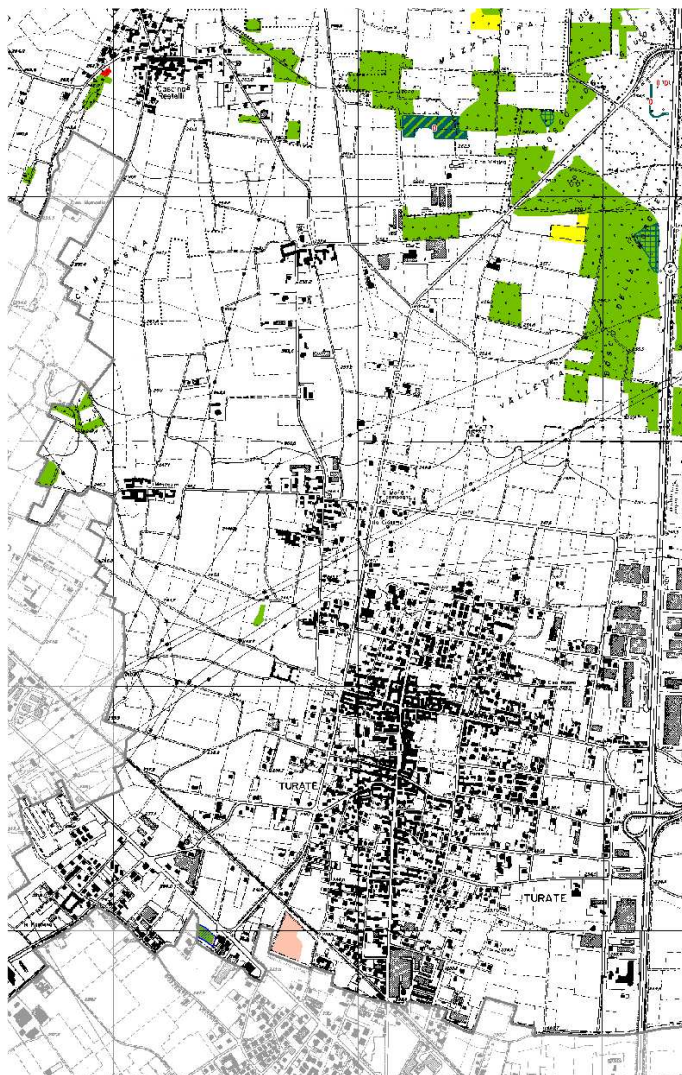
- ★ Mulino
- Chiesa, oratorio, santuario, abbazia
- Villa, palazzo
- Torre, castello, rudere
- Altri monumenti (faro, fontana, ecc)
- Centro storico

La tavola A2.C "Il Paesaggio" del PTCP non individua particolari elementi significativi né da un punto di vista paesaggistico-ambientale né storico-culturale, se non la presenza del centro storico.

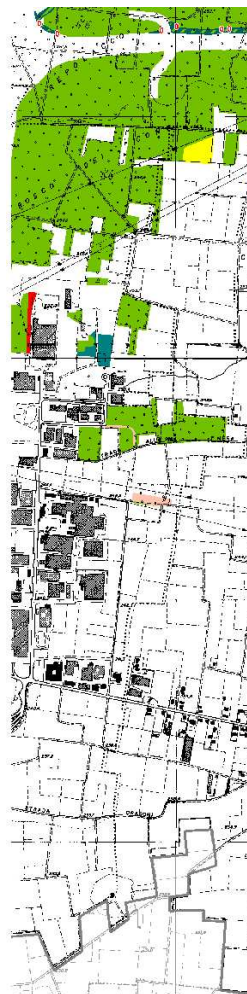
1.3. Il Piano di Indirizzo Forestale

Il Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Como, approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n. 8 del 15.03.2016, individua le aree boscate presenti sul territorio comunale.

Gli interventi previsti dalla variante non interessano aree con vincolo boschivo, ma solo aree interne al tessuto urbano consolidato.



Stralcio tavola P3C1



Stralcio tavola P3C2

Modalità di trasformazione

	Boschi soggetti a trasformazione ordinaria a delimitazione esatta
	Boschi soggetti a trasformazione ordinaria a delimitazione esatta con vincolo di destinazione
	Boschi soggetti a trasformazione ordinaria a delimitazione esatta: ambiti estrattivi
	Boschi all'interno di parchi e campi da golf soggetti a trasformazione speciale
	Boschi soggetti a trasformazione speciale non cartografabile
	Boschi soggetti a trasformazione ordinaria a delimitazione areale
	Boschi non trasformabili

2. Le caratteristiche della variante parziale al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi

2.1. Iniziative di carattere pubblico

La variante puntuale al PGT modifica i documenti testuali e cartografici del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi nei seguenti termini:

1. Verifica degli ambiti appartenenti al tessuto urbano consolidato da attuarsi mediante Permesso di Costruire Convenzionato (ambiti identificati con la dicitura PdC corredata da numero nella tavola PR1 del Piano delle Regole). Nel caso in cui tali ambiti fossero già completamente attuati si provvederà, previa verifica degli adempimenti previsti in convenzione, all'eliminazione di tale previsione.
Nel PGT vigente per alcuni ambiti da attuarsi con Permesso di Costruire Convenzionato non sono definiti i relativi parametri edilizi ed urbanistici; in alcuni casi, al fine di recepire convenzioni o dar corso ad accordi/impegni pregressi/atti dell'Amministrazione, si procederà con la definizione di tali parametri.
2. Miglior definizione, modifica ed integrazione delle destinazioni d'uso consentite negli ambiti appartenenti al tessuto consolidato disciplinati nelle Norme Tecniche di Attuazione – PR.6 del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, al fine di consentire una maggior multifunzionalità delle aree, in linea con i contenuti dell'art. 51 della LR 12/2005 e smi.
3. Modifica Art. pr 7 Destinazioni d'uso
Modifica e miglior articolazione dell'art. Pr 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole anche al fine di agevolare l'applicazione dell'art. 23-ter del DPR 380/2001.
4. Rielaborazione della tavola PR.2 "Mappa del piano delle regole della Città Storica" e modifica Art. pr 14 CS – Città Storica, con correzione degli errori materiali rilevati.
In particolare, ai fini di agevolare il recupero del patrimonio edilizio esistente ed in linea con la *ratio* delle recenti leggi regionali sulla rigenerazione urbana a scapito del consumo di suolo, si rende necessario modificare il Piano delle Regole relativamente ai seguenti aspetti:
 - Modifica "comparti unitari" e relativa normativa;
 - Verifica dei gradi di intervento, a seguito di verifica del reale ed effettivo stato dei luoghi;
 - Verifica errori di campitura ed allineamenti.
5. Modifiche/integrazioni all'elaborato PR.7 "Abaco delle linee guida e prescrizioni per gli interventi nella Città Storica".

Sono previste modifiche relative alla disciplina contenuta in tale documento, soprattutto al fine di adeguare la stessa alla normativa statale e regionale sovraordinata in relazione alla realizzazione di impianti fotovoltaici in copertura, linee vita, tipologie e materiali della copertura etc.

In particolare, la competenza in merito a valutazioni di progetti relativi agli interventi sulle coperture, nei casi in cui vengano modificate tipologie e materiali, verrà assegnata alla Commissione Paesaggio e non all'Ufficio Tecnico, come previsto dal PGT vigente.

6. Integrazione delle definizioni tecniche uniformi (St, Sf, altezza, volume, etc) di cui all'Allegato II alla D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695 "Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380", all'interno della normativa di PGT, con opportune specificazioni e/o variazioni per adeguare le stesse definizioni al contesto territoriale del Comune di Turate.
7. Modifica del Piano dei Servizi introducendo riferimenti al rispetto del principio di invarianza idraulica. Lo Studio Comunale di Gestione del Rischio Idraulico dovrà invece essere recepito in sede di futura variante generale interessante anche il Documento di Piano.

2.2. Proposte pervenute dai privati, sia di interesse pubblico che di interesse privato

Le proposte dei privati pervenute al protocollo comunale sono state preventivamente valutate nell'ambito della Verifica di assoggettabilità alla VAS della variante, conclusasi con Decreto di non assoggettabilità in data 08.09.2025 – prot. 12902.

Le proposte ritenute sostenibili da un punto di vista paesaggistico-ambientale sono state declinate nelle seguenti variazioni agli atti di PGT:

- Realizzazione della carta della viabilità ciclabile esistente e di progetto (Tav. PS5 del Piano dei Servizi);
- modifica normativa relativa alla Città Storica al fine di semplificare l'attuazione di interventi finalizzati al recupero di volumi esistenti a scapito di nuovo consumo di suolo;
- piccole variazioni interessanti destinazioni d'uso e/o parametri relative a richieste ad hoc, valutate positivamente in sede di verifica di assoggettabilità, poiché non impattanti sulle matrici ambientali, e valutate positivamente anche da un punto di vista urbanistico.

Si specifica che in fase di redazione della documentazione di variante sono state recepite le prescrizioni fornite dagli enti sovraordinati in sede di verifica di assoggettabilità; nello specifico, l'istanza di un soggetto privato pervenuta al protocollo dell'ente al n. 4862 in data 02.04.2025, richiedente il riconoscimento extra-agricolo ad un comparto sito in via Como in area agricola di rilevanza strategica, non ha potuto essere accolta a seguito di quanto osservato dalla Provincia di Como - Tutela ambientale e pianificazione del territorio – Ufficio Valutazioni ambientali – Servizio Pianificazione e tutela del territorio con parere pervenuto in data 22/08/2025 - prot. n. 12157 per le motivazioni argomentate nel Decreto di non assoggettabilità alla VAS.