

COMUNE DI INVERUNO

CITTA' METROPOLITANA DI MILANO



# PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO

## VARIANTE P.G.T.2023

PIANO DELLE REGOLE

TITOLO ELABORATO: N.T.A. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA: MAGGIO 2024

SCALA:

NUMERO:

SINDACO:

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

Adozione: Deliberazione C.C. n. 6 del 07/02/2024

Approvazione: Deliberazione C.C. n. 27 del 22/04/2024

PROGETTISTA: Dott. Pianificatore Marco Meurat, via Albani 97 21100 Varese VA

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Marco Meurat', is located at the bottom left of the page.

## Sommarario

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI .....	5
Art. 1 - APPLICAZIONE DEL P.G.T.....	5
Art. 2 - DESTINAZIONI D'USO .....	5
Art. 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA .....	9
Art. 4 - DOTAZIONI DI AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE .....	10
TITOLO II – INDICI E PARAMETRI URBANISTICI .....	11
Art. 5 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.....	11
Art. 6 - DISTANZA DALLE STRADE.....	17
Art. 7 - DISTANZA TRA I FABBRICATI .....	18
Art. 8 - DISTANZA DAI CONFINI .....	18
Art. 9 – PARCHEGGI PERTINENZIALI.....	19
Art. 10 - AREE DI PERTINENZA E CALCOLO INDICI DI UTILIZZAZIONE E FABBRICABILITA' .....	20
Art. 11 - TRASFERIMENTI VOLUMETRICI .....	20
Art. 12 - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO IN ZONE OMOGENEE .....	21
Art. 13 – CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA .....	21
TITOLO III - NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE - NAF.....	23
Art. 14 - QUALIFICAZIONE .....	23
Art. 15 - DESTINAZIONI AMMESSE.....	23
Art. 16 - EDIFICI A CARATTERE MONUMENTALE .....	23
Art. 17 - EDIFICI CON ELEVATE CARATTERISTICHE AMBIENTALI.....	24
Art. 18 - EDIFICI DESTINATI AD INTERVENTI DI RINNOVO URBANO .....	25
Art. 19 - EDIFICI DA ADEGUARE AL CONTESTO .....	25
Art. 20 - PIANI DI RECUPERO E AMBITI ASSOGGETTATI A NORMA SPECIALE .....	25
Art. 21 - PRESCRIZIONI TECNICHE ED EDILIZIE PARTICOLARI .....	27
Art. 22 - INCENTIVI E ONERI DI URBANIZZAZIONE .....	27
TITOLO IV – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO .....	28
Art. 23 - QUALIFICAZIONE .....	28
Art. 24 - AREE PER SERVIZI.....	28

Art. 25 - AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI.....	28
Art. 25.bis – AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA .....	31
ART.26 – AMBITI PER ATTIVITÀ SPORTIVE PRIVATE .....	35
Art. 27 – AMBITI RESIDENZIALI CON VERDE PRIVATO DI PREGIO .....	36
Art. 28 - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA SECONDARIA E TERZIARIA.....	37
Art. 29 - EDIFICI ESISTENTI NON PIÙ ADIBITI AD USI AGRICOLI .....	39
Art. 30 – AMBITI ASSOGGETTATI A INTERVENTI A MEZZO DI S.U.A.P.....	39
Art. 31 – AMBITI SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO .....	40
Art. 32 - AMBITI SOGGETTI A PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO.....	43
Art. 33 - EDIFICI PREESISTENTI IN CONTRASTO CON LE PREVISIONI DEL P.G.T. ....	44
Art. 34 - TITOLI ABILITATIVI CON EFFICACIA PRECEDENTE ALLA DATA DI ADOZIONE DEL P.G.T. .....	45
Art. 35 - PIANI ATTUATIVI ADOTTATI O APPROVATI ALLA DATA DI ADOZIONE DEL P.G.T. E TESSUTI IN ITINERE .....	45
TITOLO V – NORME SULL’ATTIVITA’ COMMERCIALE .....	46
ART. 36 – AMBITO DI APPLICAZIONE E DEFINIZIONI.....	46
ART. 37 - PROCEDIMENTI DI AUTORIZZAZIONE ALL’APERTURA DI ESERCIZI COMMERCIALI E PROCEDIMENTI URBANISTICO-EDILIZI.....	47
TITOLO VI - AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA .....	48
Art. 38 - QUALIFICAZIONE.....	48
Art. 39 - EDIFICABILITA’ .....	48
Art. 40 – ATTIVITÀ FLOROVIVAISTICHE .....	49
Art. 41 – AMBITI DI FORESTAZIONE .....	50
Art. 42 – TUTELA DEGLI AMBITI AGRICOLI.....	50
ART.43 - AMBITI AGRICOLI INTERESSE STRATEGICO.....	51
Art. 44 –FASCE ARBOREO-ARBUSTIVE DI MITIGAZIONE A VERDE .....	51
TITOLO VII – AREALI DI VALORE PAESAGGISTICO, AMBIENTALE ED ECOLOGICO.....	52
ART.45 TUTELA DEL PAESAGGIO.....	52
ART.47 RETE ECOLOGICA COMUNALE .....	53
ART.48 RETE VERDE METROPOLITANA, A DECLINAZIONE COMUNALE .....	53
ART.49 AREE BOSCADE.....	54
ART.50 RETICOLO IDROGRAFICO .....	55
TITOLO VII - AREE SOGGETTE A VINCOLO.....	57

Art. 51 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' E CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE.....	57
Art. 52 - AREE DI RISPETTO .....	57
TITOLO VIII – COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA.....	59
ART.53 NORME DI FATTIBILITA' GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO.....	59
ART.54 NORME DI POLIZIA IDRAULICA .....	62
ART.54.1 REGOLAMENTO COMUNALE DI POLIZIA IDRAULICA .....	63
ART.55 AREE SOGGETTE AD AMPLIFICAZIONE SISMICA .....	64
ART.55.1 NORME ANTISISMICHE DI CARATTERE GENERALE .....	65
ART.56 AREE DI SALVAGUARDIA DELLE CAPTAZIONI AD USO IDROPOTABILE.....	66
ART.56.1 ZONA DI TUTELA ASSOLUTA.....	66
ART.56.2 ZONA DI RISPETTO .....	66
ART.57 GESTIONE DELLE ACQUE SUPERFICIALI, SOTTERRANEE E SCARICHI .....	68
ART.58 TUTELA DELLA QUALITÀ DEI SUOLI.....	70
ART.59 VERIFICA DELLA SALUBRITA' DEI SUOLI .....	70
ART.59.1. BONIFICA DEI SITI CONTAMINATI.....	70
ART.59.2 GESTIONE DELLE TERRE E ROCCE DA SCAVO.....	70
ART.59.3 RICONVERSIONE DI SITI INDUSTRIALI .....	71
ART.60 R.R. N. 7/2017 PER IL RISPETTO DEL PRINCIPIO DI INVARIANZA IDRAULICA E IDROLOGICA (ART. 58 BIS, LR 12/2005).....	72
ART.61 RECUPERO DEI VANI E LOCALI SEMINTERRATI ESISTENTI AI SENSI ART. 4 DELLA L.R. N. 7 DEL 10 MARZO 2017.....	73
ART.61.1 AREE ESCLUSE.....	73
ART.61.2 MODALITÀ DI APPLICAZIONE.....	73
ART.62 RISCHIO RADON .....	74
ART.63 - CONTENIMENTO DEI CONSUMI DI ACQUA POTABILE .....	74
ART.64 - CLIMA E ISOLA DI CALORE: .....	74

## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1 - APPLICAZIONE DEL P.G.T.

1. Tutto il territorio comunale, ad eccezione delle aree di trasformazione urbanistica individuate dal Documento di Piano, disciplinate dallo stesso e dai successivi piani attuativi, è soggetto alle disposizioni contenute nel Piano delle Regole ai sensi della vigente legislazione urbanistica statale e regionale.
2. Le presenti norme di attuazione specificano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano delle Regole.
3. Le prescrizioni contenute nelle presenti norme devono intendersi modificate in seguito all'entrata in vigore di norme di legge statali e/o regionali contenenti prescrizioni diverse prevalenti.

### Art. 2 - DESTINAZIONI D'USO

1. Gli atti del PGT individuano le destinazioni d'uso ammesse nei singoli lotti, distinguendo la destinazione principale (intendendosi per tale quella qualificante) dalle destinazioni compatibili (intendendosi per tali qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dagli atti del PGT a titolo di pertinenza o custodia).
2. Gli atti del PGT individuano altresì le destinazioni d'uso non ammesse nei singoli lotti, al fine di evitare possibili danni alla salute, al patrimonio artistico e culturale, alla sicurezza, alla libertà, alla dignità umana, all'ambiente ed al paesaggio, ivi incluse la tutela del decoro, del contesto sociale e architettonico, nonché al fine della salvaguardia e della promozione dell'identità e della cultura locale.
3. Tranne che nei casi espressamente indicati dalle norme del PGT, le destinazioni principali e compatibili previste dagli atti del PGT possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra nel rispetto dei fabbisogni di dotazioni territoriali in caso di variazioni dei carichi urbanistici ove dovuti.
4. La destinazione d'uso in atto di un edificio o di un'unità immobiliare è quella risultante dal relativo titolo abilitativo edilizio o comunicazione o, in difetto di questi perché non obbligatori, quella risultante o desumibile da documenti formati o in possesso delle pubbliche amministrazioni e/o dallo stato di fatto e/o dalle risultanze degli atti catastali alla data di adozione del PGT e/o da altri elementi oggettivi.

5. Il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante è definito dall'art.23-ter del d.P.R. n.380/2001 e s.m.i.

6. In conseguenza il Piano delle Regole individua ai fini urbanistici le seguenti destinazioni d'uso:

Destinazione	Utilizzi compresi nella destinazione	Utilizzi compatibili
<b>Residenziale</b>	Residenza	Esercizi di vicinato Bar, ristoranti, edicole e altri esercizi pubblici Usi terziari Usi d'interesse comune
<b>Turistico-ricettiva</b>	Attività destinate ad attività ricettive/alberghiere ex art. 22 della l.r. n. 15/2007 e relative sottoclassificazioni ex art. 23 della l.r. m. 15/2007	Esercizi di vicinato Bar, ristoranti, edicole e altri esercizi pubblici Usi d'interesse comune
<b>Produttivo-direzionale</b>	Fabbriche, depositi, officine e laboratori relativi ad attività industriali o artigianali e ad attività produttive in genere; Uffici e altre attività integrate e funzionali all'uso produttivo ivi compresa la logistica; Attività espositive e di vendita relative ai beni prodotti;	Residenza di servizio (sl <150 mq per unità produttiva) Magazzini e depositi, anche se non funzionali all'uso produttivo Servizi aziendali ed interaziendali Uffici privati e studi professionali Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc.) Usi di interesse comune (esclusi quelli abitativi) Esercizi di vicinato Bar, ristoranti, edicole e altri esercizi pubblici
<b>Terziaria</b>	Artigianato di servizio Studi professionali Uffici privati Sedi di associazioni, fondazioni, centri culturali, partiti e sindacati	Residenza di servizio (sl <150 mq per unità) Magazzini e depositi Laboratori e attività di vendita connessa Usi di interesse comune

	<p>Servizi per le attività produttive</p> <p>Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc.)</p> <p>Banche</p> <p>Residenze collettive</p> <p>Servizi alla persona</p> <p>Parking</p>	<p>Esercizi di vicinato</p> <p>Bar, ristoranti, edicole e altri esercizi pubblici</p>
<b>Commerciale</b>	<p>Esercizi di vicinato</p> <p>Medie strutture di vendita</p> <p>Grandi strutture di vendita</p> <p>Grandi strutture di vendita unitarie (centri commerciali, outlet, parchi commerciali, etc.)</p> <p>Vendita all'ingrosso</p> <p>Logistica commerciale</p> <p>Bar, ristoranti, edicole e altri esercizi pubblici</p> <p>Vendita diretta prodotti agricoli</p>	<p>Residenza di servizio (sl &lt;150 mq per unità solo in caso di grandi superfici di vendita)</p> <p>Magazzini e depositi</p> <p>Artigianato di servizio</p> <p>Laboratori e attività di vendita connessa</p> <p>Usi terziari</p> <p>Usi di interesse comune</p>
<b>Rurale</b>	<p>Usi qualificati come agricoli da disposizioni legislative vigenti</p>	<p>Usi qualificati come compatibili con gli usi agricoli da disposizioni legislative vigenti</p>
<b>Usi di interesse comune</b>	<p>Servizi culturali</p> <p>Servizi sociali</p> <p>Servizi assistenziali</p> <p>Servizi sanitari</p> <p>Servizi amministrativi</p> <p>Servizi per l'istruzione e la formazione</p> <p>Servizi abitativi (edilizia sociale)</p> <p>Servizi pubblici</p> <p>Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc.)</p> <p>Servizi religiosi</p> <p>Servizi per la sicurezza</p>	<p>Bar, ristoranti, edicole e altri esercizi pubblici</p>

	Strutture per l'assolvimento di ogni altra funzione pubblica	
<b>Usi tecnologici e infrastrutturali</b>	Impianti per lo stoccaggio e lo smaltimento dei rifiuti e delle acque reflue Impianti per il trattamento, la produzione e la distribuzione dell'acqua, del gas, dell'elettricità e di altre forme di energia Impianti di comunicazione e di telefonia cellulare Impianti per la manutenzione della viabilità Infrastrutture viarie e ciclopedonali	//

7. Le attività di servizio pubblico, con le correlative infrastrutture e l'impianti, gestite da soggetti pubblici o privati, sono consentite in ogni parte del territorio.

8. Sono fatti salvi i limiti di legge per l'insediamento di sale giochi, sale bingo, sale scommesse.

9. L'insediamento di strutture religiose è sottoposto alle previsioni della legislazione regionale, secondo l'interpretazione offertane dalla Corte costituzionale.

10. Le norme di zona definiscono per ognuna di esse la destinazione d'uso principale, quelle compatibili e quelle non ammissibili.

11. Fatte salve diverse disposizioni nell'ambito di interventi di programmazione negoziata e diverse pattuizioni convenzionali dei piani attuativi, per i mutamenti di destinazione d'uso volti alla realizzazione di nuovi locali per la somministrazione di alimenti e bevande di SIp superiore a mq. 250 è obbligatorio, oltre il versamento dei contributi, l'asservimento all'uso pubblico della maggiore quantità di aree per servizi dovuta, da reperirsi nell'area interessata dall'intervento, anche nel sottosuolo o internamente agli edifici; detto asservimento non è monetizzabile.

12. Il Comune verifica la sufficienza della dotazione di aree per servizi e attrezzature di interesse generale in essere con riferimento, in particolare, a precedenti modifiche d'uso o dotazioni che abbiano già interessato l'area o l'edificio e definiscono le modalità per il reperimento, a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione, delle eventuali aree o dotazioni aggiuntive dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione.



### Art. 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

1. Richiamato l'art 44 della LR 12/05, le opere di urbanizzazione primaria consistono in:
  - a) sedi viarie, ciclabili e percorsi pedonali,
  - b) spazi di sosta e di parcheggio,
  - c) rete idrica,
  - d) fognature,
  - e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas,
  - f) pubblica illuminazione,
  - g) reti per le telecomunicazioni,
  - h) spazi di verde attrezzato.
2. In base al disposto dell'art. 46 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, nell'ambito dei piani attuativi le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria pertinenti agli interventi edilizi sono cedute gratuitamente, oltre alle aree per le urbanizzazioni secondarie.
3. In base al disposto dell'art. 47 della L.R. 12/2005 cit., il titolo abilitativo alla edificazione, quale sua condizione di efficacia, è accompagnato da una impegnativa unilaterale, da trasciversi a cura e spese degli interessati, per la cessione gratuita al comune delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento.
4. Indipendentemente dalla destinazione d'uso consentita dal Piano delle Regole, sono ammesse in tutte le zone strutture ed attrezzature tecnologiche al servizio delle reti dell'acquedotto, elettriche, telefoniche e del gas, purché le stesse non creino pregiudizio al paesaggio, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, che può richiedere il ricorso a forme di mitigazione ambientale.
5. Le opere di urbanizzazione secondaria sono:
  - asili nido e scuole materne,
  - scuole dell'obbligo,
  - strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo,
  - mercati di quartiere,
  - presidi per la sicurezza pubblica
  - delegazioni comunali,
  - chiese ed altri edifici per servizi religiosi,
  - impianti sportivi di quartiere,
  - centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie,
  - aree verdi di quartiere,
  - cimiteri,
  - interventi di bonifica o di messa in sicurezza permanente e interventi di gestione sostenibile delle acque meteoriche;

6. Per le attrezzature di culto e religiose si applicano i disposti degli articoli 70 e seguenti della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.
7. Ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005 cit., in presenza di Piano Attuativo le aree per urbanizzazione secondaria sono cedute gratuitamente al Comune all'interno del Piano Attuativo stesso, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di richiederne la monetizzazione parziale o totale, commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione.

#### Art. 4 - DOTAZIONI DI AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE

1. Le dotazioni minime di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale da assicurare negli ambiti territoriali inclusi nel perimetro di piani attuativi, PII e nel caso di interventi edilizi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia soggetti a permesso di costruire convenzionato nonché nel caso di mutamenti di destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti sono stabilite dall'art.6 delle NTA del Piano dei Servizi.
2. L'art.6 delle NTA del Piano dei Servizi stabilisce altresì i criteri e le modalità per cui, in luogo del reperimento totale o parziale delle aree o dotazioni aggiuntive di cui al precedente comma, si dia luogo alla cessione di altra area o di immobile idonei nel territorio comunale o alla corresponsione all'amministrazione comunale di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire determinato nello stesso Piano dei Servizi, fatto salvo quanto già eventualmente corrisposto in precedenza, in sede di piano attuativo, PII o di permesso di costruire convenzionato.

## TITOLO II – INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

### Art. 5 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

1. Le definizioni relative a parametri ed indici urbanistici espresse dal Piano delle Regole hanno carattere cedevole e perdono efficacia al sopravvenire di previsioni definitorie dettate dalla normativa nazionale o regionale. Segnatamente, assumono efficacia prevalente le definizioni tecniche uniformi espresse dalla d.G.R. 24 ottobre 2018, n. IX/695. In caso di sussistenza di definizioni normative uniformi, l'apparato definitorio sotto riportato opera unicamente in termini integrativi-interpretativi. In carenza di definizioni normative uniformi o per profili da queste non disciplinati, trovano invece piena applicazione le definizioni espresse dal Piano delle Regole. Le presenti norme disciplinano altresì profili applicativi ed integrativi delle categorie oggetto di tipizzazione uniforme.

2. L'attività di trasformazione deve risultare conforme alle grandezze regolatorie massime definite dal comma 3 del presente articolo, dettate in maniera distinta per ciascuna situazione territoriale.

3. **Grandezze regolatorie** - L'utilizzazione edificatoria del suolo è disciplinata e regolata utilizzando, con le precisazioni di cui al comma precedente, i seguenti parametri e definizioni:

#### Lotto funzionale

Area edificabile asservita o da asservire ad una costruzione, costituita anche da più particelle catastali, indipendentemente da frazionamenti o trasferimenti successivi.

#### St Superficie territoriale

- Si intende la 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. In essa sono altresì comprese:

- le aree destinate ad uso pubblico dal P.G.T. (già localizzate e non) comprese quelle destinate alla rete della viabilità urbana;
- le strade vicinali aperte al pubblico transito.

#### Sf Superficie fondiaria

Si intende la 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; segnatamente è costituita dalla parte residua della superficie territoriale, detratte le aree per l'urbanizzazione primaria, al netto degli arretramenti di rettifica agli allineamenti stradali, e secondaria facenti parte dell'area oggetto dell'intervento, previste dal PGT (già localizzate e non) o al lordo delle fasce di arretramento stradale previste nelle tavole di piano o in applicazione delle norme vigenti.

### Se Superficie edificabile

Si intende la superficie destinata alla concentrazione delle volumetrie previste nella St.

### Sc Superficie coperta

Si intende la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra; dal computo della sc sono compresi i cavedi e sono esclusi i cornicioni, le pensiline, i bowindow, i balconi aggettanti per non più di 1,50 m dal filo del fabbricato e le superfici di manufatti per la raccolta dei rifiuti e la distribuzione energetica a servizio di più edifici. In caso di aggetti di sporgenza maggiore, dal calcolo si sottrae comunque la fascia sino a m 1,50. Per i fabbricati a destinazione produttiva, oltre alle suddette parti aggettanti, si escludono le superfici occupate da pensiline aperte almeno su tre lati, da silos, da serbatoi e da depositi a cielo aperto, nonché da impianti di depurazione, da cabine elettriche e da centrali termiche e di condizionamento.

### Sl Superficie lorda (di pavimento)

Si intende la somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

Nel computo della superficie lorda sono ricompresi i piani interrati, i seminterrati e i soppalchi.

Sono esclusi gli spessori degli isolamenti esterni secondo le previsioni dalla l.r. 28 novembre 2018, n. 31.

Sono totalmente o parzialmente considerate nel calcolo della S.L.P le superfici dei sottotetti secondo le seguenti specifiche:

- non costituiscono SL le superfici dei sottotetti in cui l'altezza media ponderale interna non sia superiore a 2,39 mt.;
- se di altezza media ponderale superiore a 2,40 mt., sono considerati nel calcolo della SL in ragione del 60% della superficie complessiva dell'intero piano del sottotetto compreso entro il profilo esterno delle pareti perimetrali;
- le superfici dei sottotetti in cui l'altezza media ponderale interna sia uguale o superiore a 2,40 mt. e presentino ulteriori requisiti di agibilità (rapporti aeroilluminanti, riscaldamento, impianti, finiture, etc.) sono considerati nel calcolo della SLP in ragione del 100% della superficie complessiva dell'intero piano del sottotetto compreso entro il profilo esterno delle pareti perimetrali.

Non vengono computati ai fini del calcolo della superficie lorda:

- a) le superfici dei vani scala, ascensore e relativo immediato antistante disimpegno purché a servizio di almeno 2 alloggi, calcolate in mezzera dei muri in condivisione con le unità immobiliari o con altri vani condominiali e fino ad un massimo complessivo di mq. 25,00 per piano (le superfici in eccedenza alla quantità sopra definita verranno conteggiate per intero); le superfici dei vani scala a servizio di un solo alloggio vengono computate una sola volta con riferimento alla sua proiezione alla base;

- b) i box o posti auto, con i relativi spazi di manovra ed accesso, nel limite di 1mq/10mc dell'immobile a cui accedono;
- c) gli edifici accessori con altezza massima interna non superiore a ml. 2,40;
- d) le logge chiuse anche su tre lati per una profondità massima di ml 1,50; in caso di dimensioni maggiori verrà considerata la sola parte eccedente in ml 1,50;
- e) i porticati, gli androni, i passaggi pedonali e veicolari aperti, sia pubblici che privati, a qualsiasi piano realizzati; sono altresì ricompresi gli spazi non interamente chiusi anche se coperti, manufatti quali logge, balconi, terrazzi coperti, altane, porticati, qualora siano racchiusi da pareti per non più del 50% del loro perimetro, non computando pilastri e colonne isolate, a condizione che la superficie di tali spazi non superi il 20% della Slp complessiva dell'edificio;
- f) i volumi tecnici, le centrali tecnologiche a qualsiasi piano situate, purché funzionali a soddisfare esigenze tecnologiche effettive, al netto delle murature (secondo la legislazione regionale) per le parti interne agli edifici e al lordo delle stesse per le parti emergenti dalla linea di gronda o dall'estradosso dell'ultimo solaio, ivi compresi tutti i manufatti finalizzati all'efficienza energetica, termica ed acustica;
- g) per gli edifici esistenti mono o bifamiliari potrà essere verificato anche uno solo dei requisiti di cui al comma precedente;
- h) le cantine e gli spazi accessori alla residenza che possono essere ubicati esclusivamente ai piani interrati o al piano seminterrato, i sottonegozi e gli spazi tecnologici che non abbiano altezza netta superiore a mt. 2,50;
- i) le cantine e gli spazi accessori alla residenza di edifici esistenti ubicati al piano terra che non abbiano altezza netta superiore a mt.2.50;
- l) le superfici inagibili – ancorché ispezionabili – costituite da cunicoli, serbatoi, silos e simili;
- m) le costruzioni pertinenziali, come definite nel presente articolo e nei limiti dimensionali previsti
- n) le superfici degli spazi destinati a ricovero e alla sosta delle autovetture, se di altezza all'estradosso non superiore a m. 2,50, comprese quelle di accesso e di manovra nel limite di 1/10 del volume dell'immobile a cui sono asservite;
- o) nei fabbricati a destinazione produttiva, le superfici occupate da impianti di depurazione e comunque da impianti tecnologici non impiegati direttamente per la produzione, bensì per la riduzione delle esternalità ambientali.
- Saranno ugualmente escluse dal computo della superficie lorda, senza pregiudizio per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione e la cessione di aree per opere di urbanizzazione secondaria, le superfici dei soppalchi realizzati all'interno delle strutture produttive (industriali, artigianali) quando tali soppalchi non abbiano un'estensione superiore ad 1/3 del locale su cui insistono.

#### STOT Superficie totale

Si intende la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

#### H Altezza dell'edificio

Si intende l'altezza massima tra quella dei vari fronti.

Nel caso di terreno acclive, l'altezza dei fabbricati deve essere contenuta in una ideale poligonale compresa tra la media del piano dello spiccato a valle e la media dello spiccato a monte.

Quando il lotto si affaccia su due o più strade con quote di pendenza del terreno differente, la quota di riferimento è quella media ottenuta dalle medie delle quote del marciapiede o del terreno lungo ciascun lato del lotto.

#### 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.

#### Volume urbanistico

Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, pari a tre metri, da utilizzarsi ai fini urbanistici.

#### Volume fabbricato

Il volume delle costruzioni si ricava moltiplicando la SLP per l'altezza urbanistica di ogni piano, misurata dal livello di calpestio del piano stesso all'intradosso del piano superiore o, nel caso di ultimo piano o sottotetto abitabile, all'intradosso dell'ultimo solaio o, in sua assenza, della superficie di copertura (intradosso del colmo).

Al solo fine del computo degli oneri costruttivi per tutti gli edifici tale altezza è convenzionalmente fissata nella misura di m. 3.00, a prescindere dall'effettiva minore o maggiore altezza interna dei locali, anche nel caso di piani terra destinati ad usi commerciali o simili.

#### Qz Quota zero

E' costituita dalla media di tutte le quote naturali del terreno misurato agli spigoli del fabbricato indicata negli elaborati progettuali e concordata in sito, prima dell'inizio lavori con apposito verbale sottoscritto con la struttura tecnica comunale.

#### P Numero dei piani

Il numero di tutti i piani che contribuiscono a determinare la Slp, compresi i sottotetti suscettibili di essere resi agibili (per dimensioni od anche soltanto in ragione della possibilità di connessione con gli spazi abitativi); questa grandezza viene utilizzata per i soli edifici residenziali di nuova edificazione.

#### Vtp Superficie permeabile

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione ovvero pavimentata con materiali drenatiti al 100% o di altri manufatti permanenti, entro

o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente il sottosuolo.

L'area di pertinenza dei fabbricati di nuova realizzazione, deve garantire una superficie scoperta e drenante non inferiore al 30% per i complessi residenziali e misti e non inferiore al 15% della superficie fondiaria per le zone destinate ad insediamenti produttivi o commerciali.

#### As Aree scoperte

Si definisce area scoperta la superficie determinata dalla differenza tra la superficie fondiaria (Sf) e la superficie coperta (Sc).

#### Dt Dotazioni territoriali

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.

**4. Grandezze edilizie e definizioni tipologiche** - Nella verifica del rispetto delle grandezze regolatorie di cui al precedente comma, si assumono le seguenti grandezze edilizie e definizioni tipologiche:

#### Su Superficie utile

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 e comprensiva di eventuali scale interne non delimitate da pareti a tutta altezza.

#### Sa Superficie accessoria

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;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- 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, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
- 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 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;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. 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.

Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzeria del muro comune.

#### Sc Superficie complessiva

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ( $SC=SU+60\% SA$ ).

#### Superficie scolante impermeabile dell'intervento

Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale nel rispetto delle norme sull'invarianza idraulica

#### Edificio

Complesso di unità immobiliari strutturalmente organizzate.

#### Edificio unifamiliare

Edificio comprensivo di un'unica unità immobiliare urbana, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

#### Sedime

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

#### 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.

#### Df - Distanza tra i fabbricati

E' la distanza radiale minima tra le pareti al vivo e/o tra eventuali corpi aggettanti chiusi.

#### Dc - Distanza dei fabbricati dal confine

E' la distanza minima delle pareti al vivo e/o degli eventuali corpi aggettanti chiusi dell'edificio dai confini di proprietà.

#### D.s. - Distanza dei fabbricati dalle strade



E' la distanza minima dell'edificio, compresi i corpi aggettanti chiusi, dal confine stradale intendendo per tale il limite della sede stradale (comprensiva delle aree di pertinenza quali marciapiedi, banchine, fossi, scoli), ove esistente, o dagli eventuali nuovi allineamenti o allargamenti o limiti di nuove strade previste dal P.G.T.

#### Va - Verde alberato

E' la porzione drenante della Sf con una dotazione di alberi d'alto fusto di uno ogni 50 mq.

#### Costruzione pertinenziale

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente, con volume inferiore al 5% di quello dell'edificio a cui accede ed in ogni caso con un minimo di 18 mq, avente altezza media inferiore a mt. 2,40 interna e altezza massima non superiore a mt. 3,00 all'estradosso della copertura, misurata al colmo. Costituiscono costruzione pertinenziale (o accessorio) autorimesse, manufatti isolati o esterni, ripostigli, gazebo, tettoie e fabbricati assimilabili, comunque privi di autonoma utilizzabilità e destinati unicamente a garantire maggior fruibilità al manufatto residenziale a cui accedono inscindibilmente.

Può essere realizzato anche a confine, per uno sviluppo lineare massimo di sei metri. In caso di preesistente accessorio a confine sul fondo attiguo, il nuovo accessorio può essere realizzato unicamente in completa aderenza. Sono vietate in ogni parte del territorio costruzioni accessorie in lamiera ed in colori che non siano il verde o colori micacei o nella gamma delle terre o tonalità naturali del legno o corten. Il manufatto pertinenziale deve mantenersi architettonicamente coerente rispetto all'edificio a cui accede. Questi fabbricati devono rispettare il sistema delle distanze fissato dal piano delle regole, fatto salvo quanto previsto con riferimento alla costruzione a confine, per la quale valgono altresì le norme del codice civile sulle costruzioni a confine ed in aderenza. Ai fabbricati pertinenziali sono assimilate, ad ogni effetto, le autorimesse. Sul lotto è ammesso un unico fabbricato pertinenziale, in aggiunta alla autorimessa. E' data possibilità per esigenze documentate, di sommare i valori dei parametri relativi a fabbricati pertinenziali ed autorimessa per la realizzazione di un unico fabbricato sul lotto avente medesima destinazione di fabbricato pertinenziale o autorimessa.

#### Art. 6 - DISTANZA DALLE STRADE

1. Le distanze di arretramento stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti, che non siano di sopraelevazione, sono quelle previste dalla normativa vigente e comunque non inferiori a m. 5.
2. Sono ammesse distanze inferiori nell'ambito del tessuto consolidato se riferite ad allineamenti con edifici preesistenti, anche se non costituiscono cortina edificata continua a ciglio strada.

3. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di edifici che formino oggetto di Piani Attuativi per le nuove strade da essi previste.

#### Art. 7 - DISTANZA TRA I FABBRICATI

1. È la misura corrispondente all'altezza del fabbricato più alto, con minimo di m 10,00 sia in caso di pareti finestrate che di pareti cieche. Le case a schiera, per la definizione della distanza minima, devono essere considerate un solo edificio.
2. I fabbricati accessori alla residenza interni a una stessa proprietà sono ammessi in aderenza ai fabbricati principali A DISTANZE INFERIORI da essi distaccati purché non antistanti a specchiature finestrate.
3. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di edifici che formino oggetto di Piani Attuativi per i nuovi edifici da essi previsti.
4. Nei nuclei di antica formazione, in caso di ristrutturazione edilizia, sono ammesse distanze inferiori, ovvero pari all'esistente, per gli edifici antistanti con interposta strada, al fine di conservare le quinte edificate e gli allineamenti stradali storicamente consolidati.

#### Art. 8 - DISTANZA DAI CONFINI

1. La distanza minima da1 confine non può essere inferiore a m. 5,00 e comunque a metà dell'altezza H e va misurata al netto degli aggetti (balconi e gronde) inferiori a m. 1,50.
2. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di edifici che siano oggetto di Piani Attuativi, relativamente ai confini interni a1 loro perimetro.
3. Sono ammesse distanze inferiori a m. 5,00 (ma non inferiore a m. 3,00) che garantiscano comunque il rispetto delle norme sulla distanza tra gli edifici non pertinenziali.
4. E' ammessa l'edificazione a confine o a distanza inferiore a m. 1,50 nei seguenti casi:
  - presenza di preesistenti costruzioni a confine;
  - contemporanea edificazione senza la formazione anche parziale di frontespizi nudi;
  - costruzioni pertinenziali anche senza convenzionamento con il confinante;
  - costruzione di fabbricati non accessori unicamente previo convenzionamento con il confinante, purché i frontespizi nudi siano trattati con gli stessi materiali impiegati per le facciate principali.

5. Nel caso di preesistenti costruzioni è ammessa la costruzione a confine per uno sviluppo superiore all'edificio preesistente purché i frontespizi nudi siano trattati con gli stessi materiali impiegati per le facciate principali.
6. E' necessario il convenzionamento fra confinanti nei casi contemplati nei commi precedenti, fatti salvi gli interventi nelle zone del nucleo di antica formazione e nel caso della costruzione di fabbricati accessori; la convenzione deve trattare almeno i seguenti aspetti, nel rispetto di quanto stabilito dal codice civile con particolare riferimento agli articoli 873, 874, 875, 877, 901 e 903:
7. disponibilità alla comunione del muro di confine;
8. disponibilità all'edificazione a distanza maggiore di m. 10,00;
9. apertura di luci e vedute;
10. disponibilità alla cessione di fasce di terreno nel caso di costruzione a distanza inferiore a m. 1,50 ai sensi dell'art. 875 del codice civile.

#### Art. 9 – PARCHEGGI PERTINENZIALI

1. Per gli interventi di nuova costruzione e per quelli che comportano aumento del carico urbanistico è richiesto il reperimento di una dotazione minima di parcheggi privati pertinenziali in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione (1 mq/10mc).
2. nel sottosuolo delle aree pubbliche, sia a standard che a viabilità, è ammessa l'edificazione previo convenzionamento e in diritto di superficie di boxes e posti macchina necessari per il raggiungimento delle quantità previste dal comma precedente, se non è materialmente possibile soddisfarle all'interno delle proprietà private e se gli interventi non costituiscono impedimento alla possibile futura realizzazione di sottoservizi in rete.
3. Per la verifica della dotazione minima di cui al precedente comma, il volume di riferimento è pari alla SL moltiplicata per 3 per qualsiasi destinazione d'uso.
4. La dotazione minima di cui ai precedenti commi è calcolata senza computare gli spazi di manovra e può essere reperita, per gli interventi diversi da quelli di nuova costruzione, anche esternamente al lotto oggetto di intervento, purché a distanza pedonale non superiore a 500 m.
5. In relazione al recupero sottotetti detti parcheggi possono essere monetizzati ove tecnicamente dimostrata la non fattibilità.

Art. 10 - AREE DI PERTINENZA E CALCOLO INDICI DI UTILIZZAZIONE E FABBRICABILITA'

6. E' definita area di pertinenza di un fabbricato la porzione di territorio utilizzata per la verifica delle prescrizioni del Piano delle Regole (If, Rc e Vtp);
7. Le aree di pertinenza dei fabbricati non possono essere nuovamente conteggiate per nuove edificazioni indipendentemente da intervenuti frazionamenti o passaggi di proprietà, fatta salva la facoltà di raggiungere in tempi successivi la saturazione dei parametri di cui al comma precedente con eventuali interventi di completamento di quanto già realizzato.
8. Per gli interventi sull'esistente, in assenza di riferimenti derivanti dal titolo abilitativo originario, la verifica della pertinenzialità si attua in riferimento alla situazione di fatto (particelle catastali, ambiti recintati, comprese le porzioni occupate da fabbricati pertinenziali di servizio).
9. All'atto della presentazione dell'istanza di permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, al progetto va allegata planimetria che individui l'area di pertinenza dei fabbricati cui si riferisce l'istanza o la S.C.I.A., con allegata dichiarazione del richiedente o del denunciante che attesti il possesso e la disponibilità dell'area stessa.
10. Nel calcolo degli indici di utilizzazione (U) e di fabbricabilità (I) devono essere computate anche le superfici lorde di pavimento (Slp) ed i volumi (V) preesistenti che si intendono mantenere, valutati in termini virtuali come indicato al precedente art. 5.
11. E' facoltà del Responsabile del Servizio richiedere la trascrizione della dichiarazione unilaterale di asservimento dell'area all'edificio per il quale si richiede titolo abilitativo, qualora la distribuzione delle volumetrie e la conformazione del lotto rendano possibili futuri frazionamenti in frode alla presente norma.

Art. 11 - TRASFERIMENTI VOLUMETRICI

1. In tutto il territorio comunale sono ammessi trasferimenti volumetrici fra ambiti edificabili del tessuto urbano consolidato per quantità non superiori al 30% dell'edificabilità ammessa nell'area beneficiaria del trasferimento, ferme restando tutte le disposizioni per l'attuazione degli interventi, relative alle altezze e alle distanze, contenute nella presente normativa.
2. le condizioni essenziali per l'applicazione della procedura di asservimento del vincolo di cessione volumetrico di cui al precedente comma, da verificarsi contemporaneamente, sono:

- a) reciproca prossimità: i fondi interessati dalla cessione devono essere dotati del requisito necessario della contiguità (vicinanza);
  - b) omogeneità urbanistica: devono essere caratterizzati dalla stessa destinazione d'uso territoriale;
  - c) omogeneità edificatoria: i fondi devono avere identico indice edificatorio originario;
3. I trasferimenti volumetrici di cui ai commi precedenti avvengono per atto notarile trascritto; l'Ufficio Tecnico Comunale li annota su apposito registro e conserva copia degli atti.
4. Nelle aree agricole è ammessa ai sensi dell'art. 59 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 l'utilizzazione, ai fini del computo dei volumi realizzabili, di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini.

#### Art. 12 - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO IN ZONE OMOGENEE

1. Il territorio comunale è suddiviso dal Piano delle Regole nei seguenti tessuti ed areali:

##### TESSUTI:

- nuclei di antica formazione NAF,
- Ambiti prevalentemente residenziali,
- Ambiti residenziali con verde privato di pregio,
- Ambiti a prevalente destinazione produttiva secondaria e terziaria;
- Ambiti a servizi;
- Ambiti per attività sportive private;
- Tessuti in itinere;
- Viabilità;
- Edifici a carattere monumentale (puntuali)
- Edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli (puntuali)
- aree destinate all'attività agricola,
- aree soggette a vincolo.

##### AREALI:

- Ambiti agricoli
- Ambiti agricoli di interesse strategico
- Ambiti boscati da PIF
- Ambiti destinati a nuova forestazione
- Attività florovivaistiche

#### Art. 13 – CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

1. La tavola 12 del Piano delle Regole classifica il territorio in cinque classi di sensibilità Paesistica, ai sensi della D.g.r. 8 novembre 2002, n. VII/11045, così definiti:
  - classe 1 (sensibilità paesistica molto bassa), i nuclei centrali delle zone industriali;
  - classe 2 (sensibilità paesistica bassa), il tessuto urbano consolidato, fatte salve le porzioni comprese nelle classi successive;
  - classe 3 (sensibilità paesistica media), gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa, i siti pubblici di maggior rilevanza, gli isolati del nucleo antico privi di emergenze monumentali;
  - classe 4 (sensibilità paesistica alta), le aree agricole contigue agli ambiti urbanizzati, la porzione del nucleo antico di maggior qualità urbana;
  - classe 5 (sensibilità paesistica molto alta), le aree agricole esterne, l'area di corso Italia (bosco dei Cantoni).
2. Con riferimento alla classificazione di cui al comma precedente, ogni progetto ricadente in zona con sensibilità superiore od uguale a 3 deve essere assoggettato alla verifica dell'incidenza ambientale; tale verifica deve essere espressa in una relazione ambientale che accompagna il progetto e che deve essere predisposta da parte del progettista.
3. La procedura ed i criteri di valutazione dell'incidenza, in aderenza alle disposizioni regionali in materia sono quelli contenuti nella D.g.r. 8 novembre 2002 – n. VII/11045 e s.m.i.

### TITOLO III - NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE - NAF

#### Art. 14 - QUALIFICAZIONE

1. Corrisponde alle zone dei nuclei di antica formazione di Inveruno e di Furato, secondo la perimetrazione desunta dalla prima levata topografica I.G.M. del 1883 come perfezionata da indagine morfologica dallo strumento urbanistico, e agli ambiti ad essa contigui con carattere morfologici e topologici assimilabili, a prevalente destinazione residenziale.

#### Art. 15 - DESTINAZIONI AMMESSE

1. Destinazione d'uso principale (rif. art. 2 delle NTA): residenziale;
2. Destinazioni d'uso complementari: terziaria, commerciale solo esercizi di vicinato;
3. Destinazioni d'uso non ammesse: tutte le destinazioni non esplicitamente indicate.
4. Sono ammesse le destinazioni funzionali esistenti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio, escluse nell'elencazione precedente, ma sino alla loro permanenza sugli immobili che occupano potranno essere intraprese solo opere di ordinaria, straordinaria manutenzione e adeguamento igienico-sanitario; cessata l'attività in essere è obbligatorio l'adeguamento della destinazione d'uso.

#### Art. 16 - EDIFICI A CARATTERE MONUMENTALE

1. Sono gli edifici che per la loro origine storica e per i loro caratteri architettonici sono soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.
2. Tutti gli interventi edilizi di qualsiasi natura e la definizione di diverse destinazioni d'uso rispetto a quelle esistenti sono subordinati all'approvazione della Soprintendenza ai Beni Architettonici e del Paesaggio.
3. Gli stessi sono cartografati negli elaborati REG.2, REG.2.1, REG.2.2, REG.2.3 del piano delle regole, nonché nell'elaborato REG.1 - NAF – nuclei di antica formazione quali "edifici monumentali vincolati".
4. Alla medesima condizione sono ricondotti gli "edifici pubblici di interesse culturale oltre i 70 anni", come cartografati nell'elaborato REG.1 - NAF – nuclei di antica formazione.

## Art. 17 - EDIFICI CON ELEVATE CARATTERISTICHE AMBIENTALI

1. Sono gli edifici costituenti la cortina edilizia continua delle strade dei nuclei di antica formazione e delle porzioni interne al tessuto urbano consolidato dalle caratteristiche simili, identificati nell'elaborato REG.1 - NAF – nuclei di antica formazione del Piano delle Regole come "edifici con elevate caratteristiche ambientali tendenzialmente da conservare".
2. Sono ammessi tutti gli interventi edilizi volti alla loro conservazione e alla loro valorizzazione nell'assoluto rispetto dei valori estetici originari fino alla ristrutturazione edilizia con demolizione e fedele ricostruzione, la redistribuzione interna delle unità immobiliari nel rispetto delle partiture di facciata preesistenti e il cambio d'uso dei rustici e dei locali accessori; detti interventi sono attuati con permesso di costruire, S.C.I.A. o Piano di Recupero, o permesso di costruire convenzionato ove cartografato negli elaborati REG.2, REG.2.1, REG.2.2, REG.2.3 del piano delle regole, secondo quanto indicato ai successivi commi.
3. E' ammessa la demolizione e ricostruzione con il recupero integrale delle SIp preesistenti, comprese le superfetazioni realizzate prima della data di adozione del primo Programma di Fabbricazione, o successivamente previa esibizione del relativo titolo abilitativo, con un incremento premiale del 10%, con obbligo di conservazione della cortina edilizia e dei caratteri architettonici dell'edificio demolito e di assolvere il fabbisogno di parcheggi privati ai sensi del precedente art. 9, all'interno della proprietà privata; detti interventi sono attuati con permesso di costruire o S.C.I.A. qualora riguardino edifici già residenziali e/o il cambio di destinazione d'uso da rustico a residenziale non ecceda i mc. 500 e sono attuati con Piano di Recupero negli altri casi.
4. Tutti gli interventi devono essere orientati al mantenimento e alla valorizzazione degli elementi decorativi caratterizzanti gli edifici e all'eliminazione di elementi compositivi in contrasto con i caratteri tipologici degli edifici e del contesto edilizio circostante, secondo gli indirizzi indicati nel regolamento edilizio.
5. Gli interventi di demolizione e ricostruzione devono conservare, di norma, le linee di gronda preesistenti; diverse soluzioni di altezza rispetto allo stato di fatto, opportunamente motivate, possono essere ammesse con Piano di Recupero, nel limite non derogabile dell'eventuale altezza più alta di edificio a confine.
6. Sulle singole unità immobiliari sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento tecnologico e sanitario purché non producano modifiche alle facciate esterne degli edifici.



**Art. 18 - EDIFICI DESTINATI AD INTERVENTI DI RINNOVO URBANO**

1. Sono gli edifici collocati nelle porzioni interne degli isolati e quelli fronte strada che non danno luogo a cortine edilizie continue, come cartografati nell'elaborato REG.1 - NAF – nuclei di antica formazione del Piano delle Regole.
2. E' ammessa la loro demolizione e ricostruzione con il recupero integrale delle SL preesistenti, comprese le superfetazioni realizzate prima della data di adozione del primo Programma di Fabbricazione, o anche successivamente previa esibizione del relativo titolo abilitativo, con un incremento premiale del 10%, con soluzioni mansardate per l'eventuale terzo piano fuori terra, con altezza di gronda non superiore a m. 8,00.
3. Gli interventi sono attuati nel rispetto delle norme delle distanze dai confini e dalle pareti finestrate e con l'obbligo di assolvere il fabbisogno di parcheggi pertinenziali ai sensi del precedente art. 9, all'interno della proprietà privata, con permesso di costruire o S.C.I.A. qualora riguardino edifici già residenziali e/o il cambio di destinazione d'uso da rustico a residenziale non ecceda i mc. 500 e con Piano di Recupero negli altri casi.
4. Gli interventi di ricostruzione nel rispetto delle confinanze, dei diritti dei terzi e del codice civile devono garantire, mediante una loro ricollocazione planimetrica, il miglioramento delle condizioni abitative e la riqualificazione morfologica ed igienico sanitaria dell'impianto planivolumetrico secondo gli indirizzi indicati nel regolamento edilizio.
5. Sulle singole unità immobiliari sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento tecnologico e sanitario.

**Art. 19 - EDIFICI DA ADEGUARE AL CONTESTO**

1. Sono gli edifici costituenti superfetazioni non compatibili con le caratteristiche ambientali del nucleo di antica formazione, di cui è prevista obbligatoriamente la demolizione con il recupero della SL nell'ambito di interventi di ristrutturazione degli edifici adiacenti, ai sensi del precedente art. 18.
2. In alternativa, sono ammesse le sole manutenzioni ordinaria e straordinaria.

**Art. 20 - PIANI DI RECUPERO E AMBITI ASSOGGETTATI A NORMA SPECIALE**

1. Nei NAF è ammessa la demolizione e ricostruzione di interi complessi costituiti da fabbricati e rustici, da attuarsi con Piano Particolareggiato di Recupero ai sensi dell'art. 30 Legge 5 agosto 1978, n. 457, che facendo riferimento alla qualificazione degli edifici preesistenti di cui agli articoli 16 e seguenti, ovvero nel

rispetto delle cortine edilizie, della morfologia urbana e delle tipologie edilizie dell'assetto originario, comporti anche il ridisegno distributivo dell'edificazione.

2. I P.P.R. definiscono in particolare:
  - le SL esistenti da recuperare, comprese le superfetazioni realizzate prima della data di adozione del primo Programma di Fabbricazione, o anche successivamente previa esibizione del relativo titolo abilitativo, con un incremento premiale del 20%;
  - le altezze delle nuove edificazioni, secondo quanto disposto dal precedente art. 17, comma 5;
  - l'uso del sottosuolo o del piano terreno per la realizzazione di box e posti macchina, nel rispetto delle quantità minime previste dal precedente art. 9.
  - la monetizzazione eventuale delle aree pubbliche non cedute rispetto ai parametri espressi nell'art. 6 delle NTA del Piano dei Servizi;
  - il progetto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare obbligatoriamente a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
  - il piano di rotazione degli eventuali residenti.
3. Ai sensi dell'art. 30 Legge 5 agosto 1978, n. 457, i progetti di P.P.R. devono essere sottoscritti da almeno il 75% delle proprietà calcolato in base all'imponibile catastale; qualora il progetto non preveda la possibilità di stralcio degli immobili delle proprietà che non lo hanno sottoscritto, il P.P.R. è attuato con le procedure di cui all'art. 12, comma 4 della L.R. 11 marzo 2005, n.12.
4. In corrispondenza degli ambiti NAF cartografati negli elaborati REG.2, REG.2.1, REG.2.2, REG.2.3 del piano delle regole quali "ambiti assoggettati a norma speciale" con numero 13 e 16 è consentito il ricorso al permesso di costruire convenzionato, con obbligo di soddisfacimento dei parametri espressi nell'art. 6 delle NTA del Piano dei Servizi.
5. Per gli ambiti di cui al precedente comma valgono le seguenti prescrizioni:
  - $I_t = 1,2 \text{ mc/mq}$  o pari all'esistente, se superiore, e comunque nel limite massimo di  $3 \text{ mc/mq}$ .
  - $RC = 40\%$
  - Altezza dell'edificio: 8,5 m
  - Cessioni: obbligo di soddisfacimento dei parametri espressi nell'art. 6 delle NTA del Piano dei Servizi e localizzabili salvo impossibilità tecniche prospicienti alla viabilità pubblica;
  - Destinazioni d'uso ammesse: come da art.15 comma 1 e 2;
  - Destinazioni d'uso non ammesse: come da art.15 comma 3;
  - La nuova volumetria deve:
    - ✓ essere coerente con le caratteristiche morfologiche e formali del contesto territoriale entro cui il fabbricato / i fabbricati si colloca;
    - ✓ concorrere alla valorizzazione della percezione paesistica delle volumetrie (dal fronte strada, dalle visuali rilevanti, dagli elementi

- paesaggistici di rilievo, dagli spazi pubblici aperti), in relazione al comparto in cui sono inserite e alle costruzioni circostanti;
- ✓ perseguire la conservazione degli elementi di carattere storico e artistico, ove presenti, anche se inseriti in elementi di più recente costruzione;

#### Art. 21 - PRESCRIZIONI TECNICHE ED EDILIZIE PARTICOLARI

L'altezza media dei locali può essere conservata a 2,40 m. previa ottenimento deroga regolamento di igiene nei casi in cui essa non può essere aumentata neppure operando la traslazione dei solai; anche la superficie ed il volume minimo dei locali può essere conservata ai valori esistenti per documentata impossibilità di adeguamento, previa deroga dell'ATS.

1. Le coperture dei fabbricati compresi nei nuclei di antica formazione devono essere di norma a falda inclinata ed avere forme e materiali coerenti alla tradizione locale.
2. Nelle aree inedificate di pertinenza degli edifici esistenti sono consentite solo opere accessorie e di arredo che non costituiscano nuovo volume aggiuntivo e che non alterino le caratteristiche ambientali e morfologiche dei luoghi.
3. Gli edifici accessori esistenti in occasione di interventi manutentivi devono essere resi omogenei e compatibili con l'insieme costruito e con l'edificio principale a cui sono pertinenzati; tali edifici devono comunque conservare sia la superficie coperta che il volume geometrico esistenti, con funzioni che escludano permanenza continuativa di persone; in caso di loro abbattimento non ne è consentito il recupero in altra localizzazione.
4. E' consentita la realizzazione di autorimesse, ove non sia possibile reperire tali spazi al piano terreno degli edifici o nell'interrato, nelle aree di pertinenza degli interventi di ristrutturazione edilizia, mediante progetti unitari di sistemazione e riqualificazione delle aree libere e cortili comuni, con soluzioni compatibili con l'ambiente e con le caratteristiche tipologiche e architettoniche degli edifici esistenti.

#### Art. 22 - INCENTIVI E ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. L'Amministrazione Comunale definisce periodicamente eventuali incentivi economici o agevolazioni tariffarie sugli oneri di urbanizzazione, al fine di favorire gli interventi di riqualificazione del nucleo di antica formazione.

## TITOLO IV – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

### Art. 23 - QUALIFICAZIONE

1. Corrisponde alle porzioni di territorio edificate o già preordinate all'urbanizzazione alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio originario e gli eventuali lotti liberi interclusi, come individuate con perimetrazione specifica nell'elaborato REG.2 del Piano delle Regole.

### Art. 24 - AREE PER SERVIZI

1. Descrizione. Il tessuto delle aree servizi comprende le aree su cui insistono o sono previste opere e infrastrutture pubbliche e/o di interesse pubblico e generale.
2. Disciplina. In tali aree trovano applicazione le norme del Piano dei Servizi.
3. Nelle aree ed edifici che ospitano attrezzature di interesse comune per servizi religiosi, ancorché non cartografate, è ammessa la presenza di funzioni urbane, anche private, purché non prevalenti rispetto alle attrezzature religiose. In caso di dismissione dell'attrezzatura religiosa da un intero immobile o da una sua porzione prevalente, lo stesso assume la disciplina degli "ambiti prevalentemente residenziali" di cui all'art. 25 delle NTA del Piano delle Regole, previa apposita segnalazione della avvenuta dismissione agli uffici comunali competenti.

### Art. 25 - AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

1. Interventi edilizi ammessi: tutte le tipologie di interventi edilizi.
2. Modalità di attuazione:
  - a) Modalità indiretta per gli interventi edilizi di nuova costruzione negli ambiti cartografati quali "Ambiti assoggettati a norma speciale" negli elaborati REG.2, REG.2.1, REG.2.2, REG.2.3 del piano delle regole. Gli stessi sono procedibili mediante permesso di costruire convenzionato, ovvero Piano Attuativo ove ravvisata la necessità;
  - b) Modalità diretta per tutte le tipologie di interventi edilizi all'esterno degli ambiti di cui al precedente punto a) ed anche all'interno degli ambiti di cui

al precedente punto a) successivamente all'integrale attuazione dei piani attuativi o dei permessi di costruire convenzionati prescritti per tali ambiti od alla integrale realizzazione delle opere previste.

3. Parametri edificatori.

- a) Indice di edificabilità It: 1,0 mc/mq;
- b) Indice di permeabilità IPT: min 30%;
- c) Indice di copertura (IC): max 40%;
- d) Altezza dell'edificio (H): 8,50 m;
- e) Gli indici e parametri di cui alle precedenti lettere sono da intendersi pari all'esistente se superiori nello stato di fatto, e comunque nel limite massimo di 3 mc/mq.;

4. Destinazioni d'uso.

- a) Destinazione d'uso principale (rif. art. 2 delle NTA): residenziale;
- b) Destinazioni d'uso complementari: terziaria, commerciale solo esercizi di vicinato;
- c) Destinazioni d'uso non ammesse: tutte le destinazioni non esplicitamente indicate.

5. Norme speciali per gli "ambiti assoggettati a norma speciale" cartografati negli elaborati REG.2, REG.2.1, REG.2.2, REG.2.3 del piano delle regole. Per tali ambiti valgono le norme di cui ai precedenti commi, come modificate dalle norme speciali di cui al presente comma:

a) Parametri edificatori e obblighi specifici:

Ambiti 1-2- 3- 4-5-6-8C:

Indice di edificabilità It=1,2 mc/mq; Invariati tutti gli altri indici e parametri edilizi;

obbligo di realizzazione di una fascia arborea ed arbustiva, di essenze autoctone e non allergeniche, lungo tutto il lato nord, per una profondità pari ad almeno 10 metri, al fine di concorrere all'efficientamento della rete verde metropolitana declinata a livello locale; in caso di attuazione per sub-ambiti detta previsione sarà oggetto di progettazione entro ciascun lotto funzionale.

Ambiti 7-8A-8B:

Indice di edificabilità It=1,2 mc/mq; Invariati tutti gli altri indici e parametri edilizi;

la proposta progettuale non deve ostacolare l'accessibilità alle trasformazioni limitrofe perimetrate;

Ambito 10:

Indice di edificabilità  $I_t=1,2$  mc/mq; Invariati tutti gli altri indici e parametri edilizi; Invariati tutti gli altri indici e parametri edilizi;

la volumetria prevista deve essere localizzata lungo i lati nord, sud ed ovest, al fine di garantire nel settore est una continuità in termini di dotazioni di cui all'art. 6 delle NTA del Piano dei Servizi con l'adiacente area comunale con previsione a servizi sita verso est;

Ambito 11:

Indice di edificabilità  $I_t=1,2$  mc/mq; Invariati tutti gli altri indici e parametri edilizi;

la proposta progettuale deve prevedere una strada in asservimento, ovvero cessione ove ravvisata la necessità da parte dell'Amministrazione, oltre che pista ciclo-pedonale debitamente delimitata da idonee essenze arboree ed arbustive interna al comparto, lungo il lato ovest dell'intervento, al fine di efficientare la rete verde metropolitana in corrispondenza dell'asta fluviale dell'adiacente canale ETV derivatore; tale strada, ove prevista a fondo cieco, deve prevedere nel settore nord idonea rotonda di ritorno, utile a garantire l'inversione del senso di marcia;

Ambiti 12-14:

Indice di edificabilità  $I_t=1,2$  mc/mq o pari all'esistente se superiore, e comunque nel limite massimo di 3 mc/mq; Invariati tutti gli altri indici e parametri edilizi;

la volumetria prevista deve:

- essere coerente con le caratteristiche morfologiche e formali del contesto territoriale entro cui il fabbricato / i fabbricati si colloca;
- concorrere alla valorizzazione della percezione paesistica delle volumetrie (dal fronte strada, dalle visuali rilevanti, dagli elementi paesaggistici di rilievo, dagli spazi pubblici aperti), al fine di efficientare la piazza don Bosco limitrofa;

Ambito 14:

Indice di edificabilità  $I_t=1,2$  mc/mq o pari all'esistente se superiore, e comunque nel limite massimo di 3 mc/mq; Invariati tutti gli altri indici e parametri edilizi;

Ambito 18:

Indice di edificabilità  $I_t=1,2$  mc/mq o pari all'esistente se superiore, e comunque nel limite massimo di 3 mc/mq; Invariati tutti gli altri indici e parametri edilizi;

la volumetria prevista deve:

- essere coerente con le caratteristiche morfologiche e formali del contesto territoriale entro cui il fabbricato / i fabbricati si colloca;
  - garantire il complessivo mantenimento della storicità dei luoghi in termini di morfologia, cromie, materiali, anche con una rivisitazione in funzione delle necessità tecniche attuali;
- b) Dotazioni territoriali: obbligo di soddisfacimento dei parametri espressi nell'art. 6 delle NTA del Piano dei Servizi;

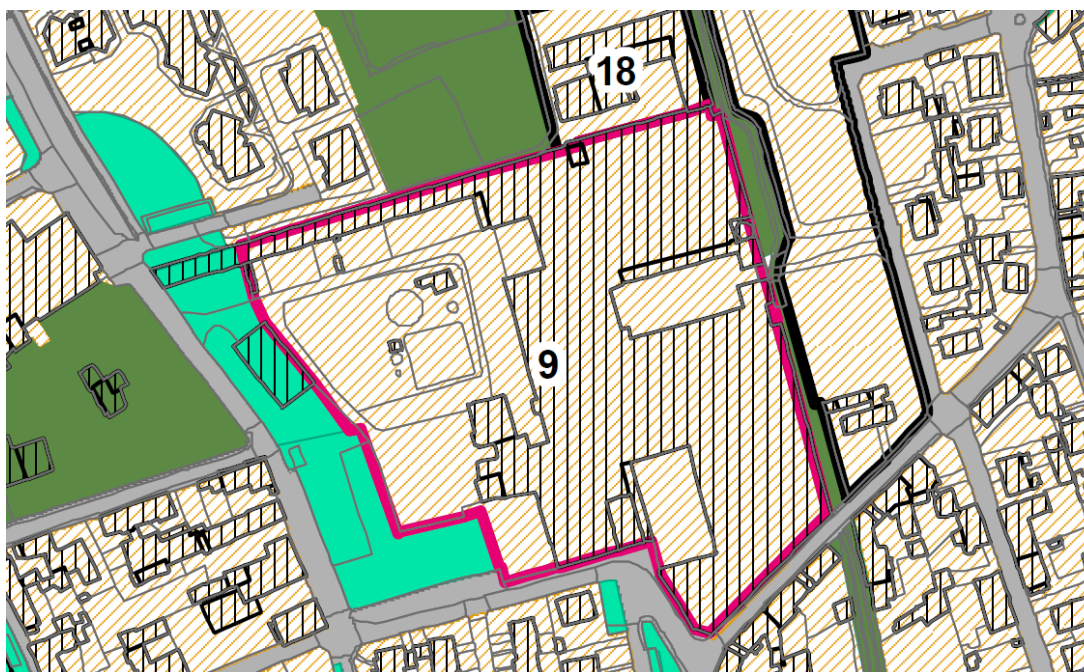
#### Art. 25.bis – AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA

1. Il presente articolo normativo assolve essenzialmente alle funzioni di:
  - garantire prioritariamente la conservazione, il riuso, la riqualificazione del già costruito e favorire la rigenerazione urbana;
  - assicurare la salvaguardia del territorio non edificato;
  - promuovere la qualità paesaggistica dell'intero territorio comunale, garantendo la tutela dei beni paesaggistici e l'innalzamento continuo della qualità dei paesaggi diffusi non vincolati;
  - assicurare eguale trattamento ai fondi che presentano medesime condizioni morfologiche e ripartire secondo un criterio di giustizia distributiva le potenzialità edificatorie e gli oneri infrastrutturali, tramite oneri infrastrutturali o contributi integrativi;
  - incentivare le trasformazioni a cui si riconnettono interessi pubblici.
2. Il Piano delle regole individua quale ambito soggetto a rigenerazione urbana l'area perimetrata con numero 9 entro negli elaborati REG.2, REG.2.1, REG.2.2, REG.2.3. Per tale ambito valgono le norme di cui al precedente art. 25 commi 1, 2A, 3, 4, come modificate dalle norme speciali seguenti:
  - a) gli obiettivi pubblici devono essere identificati nella cornice procedurale di sessioni riservate alla negoziazione di dettaglio dei contenuti urbanistici, progettuali e prestazionali-convenzionali;
  - b) gli interventi di rigenerazione urbana, con finalità di introduzione delle destinazioni d'uso previste dalla zona entro cui ricade e con tipologie edilizie (anche in sostituzione, previa demolizione-ricostruzione, senza vincolo di sagoma ai sensi dell'art. 2-bis del D.P.R. 380/2001) coerenti con il contesto, sono subordinati a permesso di costruire convenzionato (con definizione dei profili prestazionali), con eventuale ricorso al permesso in deroga, e i correlativi termini procedurali (dettati dal d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) sono dimezzati e i correlativi pareri sono acquisiti, ove non diversamente previsto da norme primarie, in conferenza dei servizi, con riduzione al 50% dei costi di istruttoria delle pratiche;

- c) i suddetti interventi possono eventualmente beneficiare di un bonus volumetrico nella misura del 10% della volumetria attuale (computata secondo le norme del piano delle regole), ai sensi della d.G.R. 5 agosto 2020 – n. XI/3508, al ricorrere di 3/tre delle condizioni previste dall'atto regionale;
- d) i suddetti interventi possono eventualmente beneficiare di una ulteriore riduzione nella misura del 15% dei contributi costruttivi (oneri e costo di costruzione), al ricorrere di almeno 4/quattro delle condizioni previste dalla citata d.G.R. 5 agosto 2020 – n. XI/3509;
- e) in funzione di accompagnamento, gli interventi di rigenerazione urbana da attuarsi in tale ambito, possono essere preceduti da sessioni istruttorie con la struttura tecnica comunale tese alla definizione preliminare dei contenuti progettuali e prestazionali degli interventi nonché alla identificazione della documentazione che dovrà accompagnare le proposte di intervento;

### 3.Schedatura di dettaglio:

Localizzazione:



**Descrizione:**

Trattasi di ex complesso produttivo, in parte dismesso ed in parte in uso a più attività produttive ed artigianali (frazionamenti). E' localizzato internamente al TUC, entro un diffuso ed omogeneo settore residenziale.

Criteria di innalzamento qualità paesaggistica:



Impegni assunti per innalzamento della qualità paesaggistica	Requisiti realizzati
1.  STILEMA ARCHITETTONICO COERENZA CON L'INTORNO	Coerenza con le regole morfologiche e tipologiche del luogo: ritmi, moduli dimensionali, allineamenti, orientamento, giacitura, altezze, forme naturali del suolo  Coerenza con il linguaggio architettonico e ai riferimenti culturali del contesto in cui ricade
2.  COERENZA DELLA COMPOSIZIONE DELLE FACCIATE PERCEPIBILI DA SPAZI PUBBLICI	Ritmo delle aperture  Coerenza del rapporto vuoti e pieni  Recupero e valorizzazione elementi architettonici anche decorativi  Riordino o eliminazione di condutture, contatori, ripetitori, antenne dalle facciate percepibili da spazi pubblici
3.  QUALITA' DEI MICROELEMENTI	qualità delle cromie proposte  scelta dei componenti di dettaglio della facciata (serramenti, soglie, davanzali, parapetti, rivestimenti, manti di copertura, comignoli)  Impiego di materiali e sostanze di origine naturale
4.  QUALITA' DELLE	Pavimentazioni scelte in ragione delle caratteristiche del sistema paesaggistico di riferimento con utilizzo di materiali connotativi del luogo  Recinzioni con identità linguistica conforme al contesto e/o con

AREE PERTINENZIALI	caratteristiche di trasparenza verso le aree verdi private.
5. QUALITA' SPAZI VERDI	Area esterne equipaggiate con vegetazione autoctona arboreo-arbustiva adatta alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio urbano Inserimento di alberature con funzione di delimitazione degli spazi aperti, schemi visuali, zone d'ombre, effetti prospettici, trasparenze verdi

Incentivazioni:

- 1) **individuare** – in fase di prima applicazione della l.r. 18/2019 e nelle more dell'adeguamento del PGT al PTCP conformato al PTR – quale ambito della rigenerazione l'area indicata nell'allegato cartografico (all. n. 1) e di approvare l'all. 1 (identificazione ambito e correlativa scheda) e l'all. 2 (scheda criteri di impostazione degli interventi per l'innalzamento della qualità paesaggistica, a cui dovranno conformarsi gli interventi);
- 2) **prevedere** che per l'ambito di cui al punto precedente gli obiettivi pubblici siano identificati nella cornice procedurale di sessioni riservate alla negoziazione di dettaglio dei contenuti urbanistici, progettuali e prestazionali-convenzionali;
- 3) **prevedere** che, in funzione di semplificazione, gli interventi di rigenerazione urbana da attuarsi in tale ambito, con finalità di introduzione dalla destinazione residenziale (e destinazioni accessorie e complementari) e con tipologie edilizie (anche in sostituzione, previa demolizione-ricostruzione, senza vincolo di sagoma ai sensi dell'art. 2-bis del D.P.R. 380/2001) coerenti con il contesto e rispettosi della scheda allegata (all. 2), siano subordinati a permesso di costruire convenzionato (con definizione dei profili prestazionali), non preceduto da piano attuativo e con eventuale ricorso al permesso in deroga, e che i correlativi termini procedurali (dettati dal d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) siano dimezzati e i correlativi pareri siano acquisiti, ove non diversamente previsto da norme primarie, in conferenza dei servizi, con riduzione al 50% dei costi di istruttoria delle pratiche;
- 4) **prevedere** che i suddetti interventi:
  - a. possano eventualmente beneficiare di un bonus volumetrico nella misura del 10% della volumetria attuale (computata secondo le norme del piano delle regole), ai sensi della d.G.R. 5 agosto 2020 – n. XI/3508, al ricorrere di 3/tre delle condizioni previste dall'atto regionale;

b. possano eventualmente beneficiare di una ulteriore riduzione nella misura del 15% dei contributi costruttivi (oneri e costo di costruzione), al ricorrere di almeno 4/quattro delle condizioni previste dalla citata d.G.R. 5 agosto 2020 – n. XI/3509,

c. possono essere attivati previo permesso di costruire in deroga unicamente in vista dell'inserimento di eventuali bonus volumetrici e del perseguimento della destinazione residenziale e commercio di vicinato (destinazione quest'ultima praticabile anche in deroga, previo reperimento di adeguata dotazione di parcheggi);

- 5) **prevedere** che, in funzione di accompagnamento, gli interventi di rigenerazione urbana da attuarsi in tale ambito, possano essere preceduti da sessioni istruttorie con la struttura tecnica comunale tese alla definizione preliminare dei contenuti progettuali e prestazionali degli interventi nonché alla identificazione della documentazione che dovrà accompagnare le proposte di intervento;

Prescrizioni paesaggistiche:

- salvaguardare e migliorare le condizioni di visibilità in relazione agli assi urbani contermini, limitando l'impiego di barriere laterali e privilegiando, ove necessario, l'impiego di materiali ecocompatibili.
- conservare le alberature esistenti lungo gli assi urbani, ed incrementando le stesse ove ravvisata l'opportunità;
- evitare l'installazione di cartellonistica pubblicitaria;

## ART.26 – AMBITI PER ATTIVITÀ SPORTIVE PRIVATE

### 1.- Descrizione.

Il tessuto comprende le aree attualmente utilizzate per l'attività di gioco del tennis e attività correlate.

### 2.- Disciplina regolatoria.

#### 2.1.- Interventi edilizi ammessi.

Tutte le tipologie di interventi edilizi.

#### 2.2.- Modalità di attuazione.

a) Modalità indiretta, con permesso di costruire convenzionato, per gli interventi edilizi di nuova costruzione.

b) Modalità diretta per tutti gli altri interventi edilizi.

#### 2.3.- Parametri edificatori.

Pari agli esistenti, con possibilità di ampliamento della SC in misura non superiore al 20% dell'esistente.

2.4.- Destinazioni d'uso.

- a) Destinazione principale: ludico-sportiva.
- b) Destinazione compatibile: commerciale, con esclusione di medie e grandi strutture di vendita.
- c) Destinazioni non ammesse: tutte le altre.

2.5.- Norme speciali.

Gli interventi edilizi dovranno perseguire gli obiettivi di ottimizzare l'inserimento degli interventi nel contesto paesistico, di ottimizzare l'accessibilità delle aree con particolare riguardo alla sicurezza stradale e di migliorare gli spazi pertinenziali a verde (siepi, filari ecc.).

#### Art. 27 – AMBITI RESIDENZIALI CON VERDE PRIVATO DI PREGIO

1. Descrizione. Trattasi di tessuti prevalentemente residenziali caratterizzati da una rilevante presenza di aree verdi meritevoli di valorizzazione.
2. Interventi edilizi ammessi: tutte le tipologie di interventi edilizi.
3. Modalità di attuazione: modalità diretta
4. Parametri edificatori.
  - a) Indice di edificabilità It: 0,20 mc/mq;
  - b) Indice di permeabilità IPT: min 50%;
  - c) Indice di copertura (IC): max 25%;
  - d) Altezza dell'edificio (H): 8,50 m;
  - e) Gli indici e parametri di cui alle precedenti lettere sono da intendersi pari all'esistente se superiori nello stato di fatto, e comunque nel limite massimo di 3 mc/mq;
5. Destinazioni d'uso.
  - a) Destinazione d'uso principale (rif. art. 2 delle NTA): residenziale;
  - b) Destinazioni d'uso complementari: terziaria, commerciale solo esercizi di vicinato;
  - c) Destinazioni d'uso non ammesse: tutte le destinazioni non esplicitamente indicate.

Art. 28 - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA SECONDARIA E TERZIARIA

1. Interventi edilizi ammessi: tutte le tipologie di interventi edilizi.
2. Modalità di attuazione:
  - a) Modalità indiretta per gli interventi edilizi di nuova costruzione negli ambiti cartografati quali “Ambiti assoggettati a norma speciale” negli elaborati REG.2, REG.2.1, REG.2.2, REG.2.3 del piano delle regole. Gli stessi sono procedibili mediante permesso di costruire convenzionato, ovvero Piano Attuativo ove ravvisata la necessità;
  - b) Modalità diretta per tutte le tipologie di interventi edilizi all'esterno degli ambiti di cui al precedente punto a) ed anche all'interno degli ambiti di cui al precedente punto a) successivamente all'integrale attuazione dei piani attuativi o dei permessi di costruire convenzionati prescritti per tali ambiti od alla integrale realizzazione delle opere previste.
3. Parametri edificatori.
  - a) Indice di edificabilità It: 1,0 mq/mq;
  - b) Indice di permeabilità IPT: min 15%;
  - c) Indice di copertura (IC): max 70%;
  - d) Altezza dell'edificio (H): 11,50 m;
  - e) Gli indici e parametri di cui alle precedenti lettere sono da intendersi pari all'esistente se superiori nello stato di fatto, e comunque nel limite massimo di 1,2 mq/mq.;
4. Destinazioni d'uso.
  - a) Destinazione d'uso principale (rif. art. 2 delle NTA): produttivo-direzionale; commerciale;
  - b) Destinazioni d'uso complementari: terziaria;
  - c) Destinazioni d'uso non ammesse: residenziale; turistico-ricettiva; commerciale limitatamente alle grandi strutture di vendita unitarie; tutte le altre destinazioni d'uso.
5. gli eventuali ampliamenti delle attività esistenti e i nuovi insediamenti di attività di logistica e autotrasporti nella zona nord-ovest, ove ricorrano i presupposti dell'art. 29 delle NTA del PTM vigente qui integralmente richiamato e vevoli per la totalità del territorio comunale, devono garantire all'interno del lotto fondiario il soddisfacimento del parcheggio dei mezzi pesanti pervenuti per il carico-scarico di merci, anche se di proprietà di terzi. In caso di inserimento nei PGT della previsione degli insediamenti di logistica con superficie superiore a 10.000 mq deve essere garantita piena coerenza con la STTM 3 del PTM e di conseguenza il Comune dovrà attivare la valutazione delle ricadute territoriali, ambientali e infrastrutturali secondo lo schema del bilancio delle diffusività territoriali definito da Città Metropolitana di Milano con Decreto del Dirigente

del Settore Pianificazione territoriale generale e rigenerazione urbana n. 6462 del 04/08/2023 e successiva concertazione territoriale di cui all'art. 10 delle norme di attuazione del PTM.

6. Negli ambiti di cui al presente articolo è ammessa l'edificazione di componenti e volumi tecnici che, per dimostrate esigenze dei cicli produttivi, necessitino di altezze superiori a quella prevista, e la deroga dalle distanze dai confini previo convenzionamento con la proprietà adiacente ai sensi del precedente art. 8, comma 6.
7. Norme speciali per gli "ambiti assoggettati a norma speciale" cartografati negli elaborati REG.2, REG.2.1, REG.2.2, REG.2.3 del piano delle regole. Per tali ambiti valgono le norme di cui ai precedenti commi, come modificate dalle norme speciali di cui al presente comma:

- a) Parametri edificatori e obblighi specifici:

Ambito 15:

In ragione della localizzazione prossima al tessuto residenziale e ai servizi pubblici ad uso "area attrezzata sport-eventi" alle destinazioni d'uso non ammesse si aggiungono anche: produttivo-direzionale; terziaria;

obbligo di mitigazione arborea ed arbustiva lungo tutto il lato ovest dell'intervento, autoctona e non allergenica, nei confronti della contermine "area attrezzata sport-eventi", al fine di garantire un areale a verde di mitigazione ambientale tra differenti funzioni; la stessa dovrà essere pari ad almeno 10 metri di profondità;

Dotazioni territoriali: obbligo di soddisfacimento della quota doppia dei parametri espressi nell'art. 6 delle NTA del Piano dei Servizi, al fine di concorrere, mediante una dotazione adeguata di servizi pubblici, all'efficace integrazione in termini di commistione tra differenti funzioni rispetto all'intorno territoriale;

Ambito 17:

obbligo di efficientamento delle visuali da e per la rotatoria esistente SP31/SP34, limitrofa all'intervento;

obbligo di mitigazione arborea ed arbustiva lungo tutto il lato ovest dell'intervento, autoctona e non allergenica, nei confronti della contermine area residenziale, al fine di garantire un areale a verde di mitigazione ambientale tra differenti funzioni; la stessa dovrà essere pari ad almeno 10 metri di profondità;

Ambito 19:

obbligo di realizzazione di una fascia arborea ed arbustiva, di essenze autoctone e non allergeniche, lungo tutto il lato nord, per una profondità

pari ad almeno 10 metri, al fine di concorrere all'efficiamento della rete verde metropolitana declinata a livello locale;

- b) Dotazioni territoriali: obbligo di soddisfacimento dei parametri espressi nell'art. 6 delle NTA del Piano dei Servizi;

#### Art. 29 - EDIFICI ESISTENTI NON PIÙ ADIBITI AD USI AGRICOLI

##### 1. Descrizione.

Gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, in forza dell'art. 10 comma 4 lett. a) punto 3) della L.R. 12/2005 e s.m.i.;

##### 2. Interventi edilizi ammessi.

Sono ammessi gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione, anche a mezzo di demolizione e successiva ricostruzione.

##### 3. Modalità di attuazione.

Modalità diretta, con permesso di costruire o titoli equivalenti.

##### 4. Parametri edificatori.

E' altresì ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, anche all'esterno della sagoma degli stessi, in misura non superiore al 20% del volume urbanistico esistente.

##### 5. Destinazioni d'uso.

E' consentito il mantenimento della destinazione d'uso nello stato di fatto degli edifici cartografati; per gli stessi è inoltre prevista la possibilità di recupero e di uso diverso da quello agricolo, nel rispetto dei caratteri dell'architettura e del paesaggio del comparto.

#### Art. 30 – AMBITI ASSOGGETTATI A INTERVENTI A MEZZO DI S.U.A.P.

1. Gli ambiti assoggettati a interventi a mezzo SUAP in coerenza con l'art. 97 della L.R. 12/2005 e s.m.i. e DPR 160/2010 s.m.i., ove in variante al PGT, sono regolamentati da disposti normativi individuati dall'intervento medesimo;
2. I progetti approvati comportanti variante urbanistica hanno obbligo di rispetto delle tempistiche attuative fissate dall'art. 97 comma 5.bis della LR 12/2005 e s.m.i., decorsi i quali il Sindaco dichiara l'intervenuta decadenza del progetto ad ogni effetto, compreso quella di variante urbanistica.

3. A seguito dell'intervenuta decadenza l'ambito in oggetto assume le previsioni edificatorie del PGT vigente.

#### Art. 31 – AMBITI SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO

1. Quando previsti dal PGT ed in ogni caso in cui l'amministrazione - con deliberazione giuntales - ne ritenga necessaria la previsione al fine di ottimizzare il disegno urbano o di reperire dotazioni territoriali, i piani attuativi, compresi i PII, sono proposti dai proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano.
2. In caso di proposta di piano non totalitaria, l'amministrazione indice una sessione alla quale sono convocati tutti i proprietari coinvolti ed assegna un termine per il deposito delle adesioni. In caso di perdurante interesse da parte dei presentatori della proposta di piano, è attivata nel rispetto della legge la procedura di cui all'art. 27, V comma, della l. 1 agosto 2002, n. 166, con spese, anche procedurali, integralmente a carico dei proponenti.
3. Il responsabile del procedimento, al fine di rendere massimamente trasparente la negoziazione dei contenuti convenzionali, esplicita in via preventiva gli obiettivi che l'amministrazione intende inderogabilmente perseguire ed indice una o più conferenze di negoziazione ai sensi dell'art. 11, comma I-bis, della l. 241/90.
4. Nel procedimento di esame dell'istanza di piano attuativo deve essere prevista una sessione pubblica, debitamente pubblicizzata, alla quale sono invitati a partecipare i proprietari confinanti. Chiunque nel corso di tale sessione può formulare proposte o rilievi, che saranno valutati nell'istruttoria e di cui si darà conto nella motivazione del provvedimento di adozione.
5. Una volta approvati dal consiglio comunale o dalla giunta comunale secondo l'art. 14 della l.r. 12/05, i piani attuativi e le loro varianti sono vincolanti e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
6. I piani attuativi sono sempre accompagnati da un progetto del verde e prevedono apposite garanzie per la effettiva esecuzione e mantenimento di quanto ivi previsto.
7. Il soggetto attuatore è tenuto a garantire all'amministrazione comunale l'esecuzione delle opere necessarie per soddisfare i bisogni indotti dalle trasformazioni e le prestazioni da questa richieste in luogo della cessione di aree secondo parametri predeterminati.
8. Al soggetto attuatore possono essere richieste prestazioni ulteriori al fine di innalzare il livello delle dotazioni territoriali, per attuare politiche pro-coesive e per elevare la qualità paesaggistico-ambientale.
9. L'esecuzione di opere di urbanizzazione o comunque di infrastrutturazione a cura e spese dei soggetti attuatori a scomputo degli oneri di urbanizzazione (primaria e



secondaria) è regolata dalla legge: la determinazione circa l'ammissione dello scomputo ha carattere discrezionale ed è assunta dalla Giunta, in seguito a valutazioni di opportunità che tengono conto anche degli equilibri di bilancio. Il soggetto attuatore può eseguire direttamente le opere a scomputo solo in caso di opere di urbanizzazione primaria connesse all'ambito di intervento. Negli altri casi, l'amministrazione – ove previsto dalla legge - indice la gara o ne delega l'indizione secondo la procedura di legge e può delegare all'attuatore le attività di gestione della gara per la selezione dell'impresa esecutrice. Il soggetto attuatore deve curare la corretta esecuzione delle opere e sopportarne integralmente i correlativi costi, tenendo esente il comune da esborsi di sorta, ivi compresi quelli di gestione della gara e tutti quelli che emergano nella fase esecutiva. L'attuatore sottoporrà all'amministrazione comunale, per la previa approvazione, lo schema di bando, lo schema di capitolato, lo schema di contratto ed ogni altro atto rilevante. L'attuatore darà formale comunicazione al comune degli esiti di gara e della sottoscrizione del contratto con l'aggiudicatario.

10. Al seggio di gara e ad ogni ulteriore organo collegiale da istituirsi secondo la disciplina di legge (ad es. in caso di necessità di esaminare riserve in vista di un accordo bonario) potrà partecipare un rappresentante del comune designato con funzione di controllo di legittimità, il cui gettone di presenza, se dovuto, resterà a carico della parte privata. Gli uffici comunali cureranno le eventuali comunicazioni alla Sezione Regionale della Corte dei Conti. In caso di risoluzione del rapporto con l'aggiudicatario, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione verrà assegnata – con procedura negoziata nel rispetto della legislazione vigente – ad altra impresa anche tra quelle già attive nel piano attuativo, onde beneficiare di possibili sinergie operative.
11. Ad esito del favorevole collaudo – da eseguirsi nelle forme di legge previste per opere pubbliche di eguale importo e complessità - le opere, unitamente ai sedimi, passeranno definitivamente in proprietà del comune, con oneri di frazionamento ed atti di trasferimento a carico della società attuatrice.
12. Per effetto del mandato ricevuto, l'attuatore assume su di sé la responsabilità esclusiva ed integrale degli atti della procedura di gara e della successiva vicenda di esecuzione delle opere, rispondendo direttamente di tali atti e sollevando l'amministrazione comunale mandante da qualsivoglia responsabilità civile, penale e contabile che dovesse derivare dalle procedure in argomento ed impegnandosi a tenere esente il comune da ogni maggior costo, anche in seguito all'apposizione di riserve o richieste di revisione prezzi.
13. Il soggetto attuatore terrà una contabilità separata riguardante i costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione destinate alla cessione al comune, che sarà verificabile in qualsiasi momento e comunque sarà oggetto di dettagliata verifica a fine lavori, onde valutare la necessità di eventuali conguagli, in caso di costi di attuazione inferiori agli oneri di urbanizzazione dovuti, anche per effetto di ribassi d'asta.

14. Ai medesimi principi si conforma anche l'esecuzione di opere a compensazione del costo di costruzione e/o onere ecologico, di monetizzazioni di aree non cedute o di contributi straordinari dovuti ai sensi dell'art 16, IV comma, lett. e-ter, del d.P.R. 380/2001.
15. Il P.A./p.c.c. può essere attuato per lotti funzionali realizzabili in fasi diverse. In tal caso, la convenzione unitaria deve indicare il grado di urbanizzazione perseguibile, le prestazioni da assicurare e le garanzie da fornire nell'attuazione di ciascun lotto.
16. Nell'ambito dei tessuti urbani, l'amministrazione può considerare equipollente rispetto al piano attuativo il permesso di costruire convenzionato che presenti i medesimi contenuti della convenzione accessoria ad un piano attuativo.
17. I presentatori di piani attuativi e di PII debbono farsi carico dei costi tecnici, consulenziali (legali, ambientali, paesaggistici etc.): l'amministrazione incaricherà al fine della redazione di documenti di VAS, della stesura di convenzioni e di ogni altro incombente professionisti di sua fiducia, i cui costi saranno ad essa rimborsati dal presentatore, il quale non intratterrà alcun rapporto economico con i suddetti professionisti.

#### Art. 32 - AMBITI SOGGETTI A PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

1. PII – in caso di effettiva identificazione sul territorio comunale concorrono all’attuazione del piano delle regole secondo le modalità indicate dagli artt. 87 della l.r. 12/05. I PII si connotano per la previsione di almeno due dei seguenti elementi:
  - a) previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale, naturalistica e paesaggistica, alla rigenerazione urbana anche mediante la bonifica dei suoli contaminati;
  - b) compresenza di tipologie e modalità di intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione e al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - c) rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.
2. I PII costituiscono lo strumento ordinario per garantire adeguata cornice procedurale e convenzionale ad interventi urbanistici ed anche di rigenerazione urbana, che beneficiano delle condizioni di favore previste dalla legislazione, in aggiunta a quanto previsto dal PGT.
3. In particolare i PII, caratterizzati dall’integrazione di funzioni e tecniche di intervento, possono trovare applicazione:
  - a) nei tessuti storici al fine di coordinare, anche mediante incentivi, gli interventi privati e la loro integrazione sugli spazi pubblici, con particolare riguardo alle zone più degradate;
  - b) nei tessuti consolidati al fine favorire la riqualificazione, anche per effetto di incentivi urbanistici, di impianti costruttivi incongrui, disomogenei ed incompiuti, anche favorendo il trasferimento delle volumetrie e il reperimento di nuovi spazi pubblici.
4. La previsione di nuovi programmi integrati di intervento può avvenire con procedura semplificata, che contempli comunque la fase di verifica di compatibilità con il PTM. Tale identificazione può avvenire anche contestualmente all’adozione del nuovo PII.
5. La previsione di un PII non è sostituibile con un permesso di costruire convenzionato.
6. Il programma integrato di intervento può prevedere il concorso di una pluralità di operatori e risorse finanziarie, di natura pubblica e/o privata.
7. Relativamente ad aree di notevole estensione territoriale, ovvero di particolare rilevanza in rapporto al contesto di riferimento e per gli obiettivi di rigenerazione urbana perseguiti, i programmi integrati di intervento possono essere caratterizzati da modalità di progressiva attuazione degli interventi per stralci funzionali o mediante successivi atti di pianificazione attuativa di secondo

livello e di maggiore dettaglio, nell'ambito dei quali devono essere quantificati gli oneri di urbanizzazione o anche le opere di urbanizzazione e i servizi da realizzare, nonché le relative garanzie, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto di intervento.

8. Ai PII si applicano, in quanto compatibili, le previsioni in tema di piani attuativi.

#### Art. 33 - EDIFICI PREESISTENTI IN CONTRASTO CON LE PREVISIONI DEL P.G.T.

1. Per edificio esistente, ai fini di quanto previsto dalle presenti norme, si intende il fabbricato il cui permesso di costruire o S.Cl.A. siano scaduti alla data di adozione del presente P.G.T. o del quale, alla stessa data, sia stata comunicata la fine lavori.
2. Gli edifici esistenti in contrasto con le previsioni del P.G.T. sono soggetti a soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; in caso di ricostruzione, devono adeguarsi alle disposizioni delle presenti norme; è consentito il recupero delle volumetrie esistenti, sempre calcolate in modo virtuale ( $Slp \times 3$ ); la conservazione della destinazione d'uso esistente anche se in contrasto è ammessa, fatte salve diverse disposizioni dell'autorità sanitaria per motivi di igiene ambientale; non sono ammessi ampliamenti anche mediante la formazione di sopralchi o interventi di sopraelevazione.
3. Gli edifici esistenti il cui sedime sia parzialmente in sede stradale sono soggetti a soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, previa impegnativa della proprietà a rinunciare all'indennizzo dei costi sostenuti in caso di esproprio; in caso di demolizione e ricostruzione è consentito il recupero delle SL esistenti e la loro trasposizione nella porzione edificabile del lotto pertinenziale, previa la cessione gratuita delle aree in sede stradale a lavori ultimati.
4. Le aree cedute per effetto del comma precedente, anche nel caso di arretramento della sola recinzione, devono essere sistemate a sede stradale a cura e spese della proprietà cedente secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale.
5. Gli edifici e le porzioni di essi, che siano stati oggetto di sanatoria edilizia ai sensi di vigenti Leggi e Decreti, agli effetti dell'attribuzione delle possibilità di adeguamento edilizio, sono considerati come esistenti alla data in cui è avvenuto l'abuso per il quale è stato rilasciato il condono.

Art. 34 - TITOLI ABILITATIVI CON EFFICACIA PRECEDENTE ALLA DATA DI ADOZIONE DEL P.G.T.

1. Sono fatti salvi i permessi di costruire già emessi, le SCIA e titoli equipollenti che abbiano maturato efficacia alla data di adozione del presente P.G.T.; nel periodo di validità dei titoli abilitativi sono comunque consentite varianti in corso d'opera che introducano modifiche al progetto originario rese ammissibili dalle presenti norme; nel caso, le varianti introdotte non costituiscono motivo di proroga dei tempi di esecuzione dei lavori ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
2. Qualora nei termini di validità dei permessi di costruire e delle SCIA o titoli equipollenti non vengano ultimati i lavori che risultino in contrasto con la disciplina urbanistica del PGT, l'amministrazione comunale, effettuati gli opportuni accertamenti, provvede all'emissione del verbale di sospensione dei lavori con riserva di adottare gli adempimenti di cui agli articoli 27 e seguenti del D.P.R. 380/2001 cit., permettendo comunque l'ultimazione delle opere per le quali si sia consolidato il volume mediante la realizzazione della struttura esterna dell'edificio, compresi tetto e coperture e tamponamenti o facciate prefabbricate.

Art. 35 - PIANI ATTUATIVI ADOTTATI O APPROVATI ALLA DATA DI ADOZIONE DEL P.G.T. E TESSUTI IN ITINERE

1. Sono fatti salvi i Piani Attuativi già approvati o adottati dalla Giunta o dal Consiglio Comunale alla data di adozione del presente Piano delle Regole; i successivi provvedimenti sono assunti in base alla disciplina urbanistica originaria di riferimento e alla convenzione sottoscritta.
2. La nuova disciplina urbanistica introdotta dalla presente normativa si applica a partire dalla completa esecuzione degli interventi previsti dal Piano Attuativo o, nel caso di mancata attuazione parziale o totale, a partire dalla loro scadenza ai sensi di legge, ferma restando la sola capacità edificatoria oggetto della convenzione a suo tempo sottoscritta.
3. I .cd "interventi in itinere", cartografati e non nelle tavole del Piano delle Regole, successivamente all'integrale attuazione dei piani attuativi o dei permessi di costruire convenzionati prescritti per tali ambiti od alla integrale realizzazione delle opere previste sono perfezionabili con modalità attuativa diretta, con le regole del tessuto in cui si collocano, salvo quanto previsto nel precedente art. 30.

## TITOLO V – NORME SULL'ATTIVITA' COMMERCIALE

### ART. 36 – AMBITO DI APPLICAZIONE E DEFINIZIONI

1. Gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla superficie di vendita, secondo le diverse tipologie distributive definite dall'art. 4 del D.Lgs. 114/98.
2. La superficie di vendita (SV) di un esercizio commerciale è l'area effettivamente destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili ed esclusa quella destinata a vetrine, magazzini, depositi, celle, locali di lavorazione e movimentazione, uffici, servizi, scale (anche mobili), ascensori, montascale, ingressi e gallerie. L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta mediante opere edilizie da quella di altri esercizi commerciali o locali di somministrazione contigui.
3. La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, quali ad esempio i mobilifici, le concessionarie d'auto, le rivendite di legnami, di materiali edili e simili, è computata nella misura di 1/8 della SLP per la quota di superficie non superiore a mq 1.500 e nella misura di 1/4 della SLP per la quota di superficie superiore ai predetti limiti. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche indicate, salvo che sia chiesta ed ottenuta l'autorizzazione prescritta dagli art. 8 e 9 del D.Lgs. n. 114/98 per l'intera superficie di vendita.
4. L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno od entrambi i seguenti settori merceologici:
  - a) alimentare;
  - b) non alimentare.L'opzione per l'uno o l'altro settore merceologico è esercitata in sede di richiesta di autorizzazione commerciale e non è subordinata alle previsioni espresse dal Piano di Governo del Territorio da intendersi in ogni caso come non precettive.
5. In ogni caso, sono ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.
6. Le tipologie distributive sono:
  - a) esercizio di vicinato (VIC) = minore o uguale a 150 mq SV;
  - b) media struttura di vendita (MSV) = minore o uguale a 1.500 mq SV;
7. Sono escluse, salvo accordi di programma o procedure ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 10 settembre 2010, n. 160, altre forme di esercizio del commercio.

ART. 37 - PROCEDIMENTI DI AUTORIZZAZIONE ALL'APERTURA DI ESERCIZI  
COMMERCIALI E PROCEDIMENTI URBANISTICO-EDILIZI.

Si demanda alla normativa vigente in materia.

## TITOLO VI - AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

### Art. 38 - QUALIFICAZIONE

1. Sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli, per attività di allevamento e zootecnia e per gli ambiti di forestazione individuati con apposito retino dagli elaborati del Piano delle Regole, di cui al successivo art. 37bis.
2. Sono ammesse esclusivamente le opere in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli dell'azienda stessa. Realizzare nuove opere è possibile solo se nel nucleo aziendale non vi siano immobili inutilizzati che possano essere convertiti allo stesso scopo senza consumare nuovo suolo.

### Art. 39 - EDIFICABILITA'

1. Gli interventi edificatori nelle zone agricole sono disciplinati dall'art. 59 e 60 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12; in particolare gli indici di edificabilità residenziale per l'abitazione dell'imprenditore agricolo, definiti dall'art. 59, comma 3, sono applicati tenuto conto delle SIp esistenti; l'edificazione di nuove SIp derivanti dall'edificabilità residua deve avvenire con interventi di ampliamento e/o di sopraelevazione delle porzioni residenziali esistenti.
2. Sono ammesse la vendita diretta dei prodotti agricoli dell'azienda stessa e l'apertura di attività agrituristiche ai sensi della Legge Regionale 8 giugno 2007, n. 10. Le superfici destinate alla vendita non possono superare il 5% della superficie coperta dell'Azienda agricola.
3. Gli interventi edilizi devono rispettare i seguenti parametri:
  - indice di edificabilità fondiaria per la residenza =
    - = 0,06 mc/mq, su terreni a coltura orticola o floricola specializzata,
    - = 0,01 mc/mq, per un massimo di mc. 500 per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo e a prato-pascolo permanente,
    - = 0,03 mc/mq, sugli altri terreni agricoli;



- altezza massima edifici a destinazione residenziale = m. 7
  - altezza massima per capannoni e silos = m. 12
  - rapporto di copertura per le attrezzature funzionali =  
= 10% dell'intera superficie aziendale,
  - rapporto di copertura per le serre per le attività orticole e floricole specializzate =  
= 20% dell'intera superficie aziendale.
4. Le altezze delle attrezzature funzionali sono derogabili a seguito di relazione redatta a cura di un perito agronomo della specifica attività agricola che si intende sviluppare.
  5. Al fine del computo del volume residenziale realizzabile e della superficie coperta delle attrezzature funzionali è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti nei comuni contermini; l'asservimento volumetrico delle aree è soggetto a trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.
  6. La nuova edificazione in ogni azienda agricola deve collocarsi nella posizione più prossima all'edificazione esistente, anche se di altra proprietà, al fine di evitare la proliferazione di edifici isolati negli ambiti coltivati. Tutti gli interventi edificatori, anche se attuati mediante denuncia di inizio attività, compresi gli interventi di adeguamento tecnologico comportanti la formazione di volumi tecnici e con la sola esclusione degli interventi manutentivi per la realizzazione di modifiche interne, sono soggetti a valutazione d'impatto paesistico (art.30 P.T.R.) e ad interventi di mitigazione ambientale.
  7. Negli ambiti agricoli è ammessa la posa di impianti secondo le modalità previste dalla normativa vigente e dai Piani sovraordinati per la produzione di energia rinnovabile, esclusivamente di tipologia "parco agro-fotovoltaico"; nelle strutture storiche di pregio la posa dei pannelli è consentita solamente sulle coperture degli edifici agricoli di servizio, in posizioni che non li rendano visibili ai passanti e che non deturpino il paesaggio.
  8. È vietata la posa di cartelli pubblicitari nelle aree destinate all'agricoltura e lungo i bordi di tutta la viabilità che fiancheggia o interseca tali aree.

#### Art. 40 – ATTIVITÀ FLOROVIVAISTICHE

1. entro tali ambiti si applicano i disposti del TITOLO III - NORME IN MATERIA DI EDIFICAZIONE NELLE AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA della L.R. 12/2005, qui richiamate.
2. I relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti: 0,06 metri cubi per metro quadrato;

3. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive previste dal Titolo III citato, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10 per cento dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20 per cento e per le serre fisse per le quali tale rapporto non può superare il 40 per cento della predetta superficie; le tipologie costruttive dovranno essere congruenti al paesaggio rurale.

#### Art. 41 – AMBITI DI FORESTAZIONE

1. Gli ambiti individuati da apposito retino dagli elaborati del Piano delle Regole sono oggetto di interventi di forestazione, attuati direttamente dall'Amministrazione Comunale sulle aree di sua proprietà o in forza di accordi tra privati.
2. La fascia boscata prevista può essere realizzata dai proprietari dei terreni stessi o con il supporto dell'Amministrazione Comunale attraverso le modalità di finanziamento disponibili.
3. Si demanda alla normativa del Piano dei Servizi.

#### Art. 42 – TUTELA DEGLI AMBITI AGRICOLI

1. Entro dodici mesi dall'entrata in vigore della presente Variante, il Comune di Inveruno, di concerto con le associazioni di categoria, istituisce il Registro delle Aree Agricole del territorio, che per ogni particella catastale individua:
  - la proprietà,
  - l'eventuale conduttore dell'attività agricola,
  - la coltura prevalente praticata sull'area nelle ultime cinque annualità,
  - gli eventuali programmi di innovazione colturale.
2. Al fine di evitare usi impropri con conseguente degrado ambientale, nonché per ottemperare alla necessità igienico-sanitaria di contenimento di specie vegetali allergeniche (vedasi *Ambrosia*, *Artemisia*, etc. etc.) per le aree che risultino abbandonate o comunque non coltivate per periodi superiori ai ventiquattro mesi certificati, l'Amministrazione ingiunge ai proprietari dettagliati interventi di taglio e contenimento delle specie infestanti, alloctone, allergeniche che, se non eseguiti nei modi e tempi indicati, saranno eseguiti dall'Amministrazione stessa con oneri a carico della proprietà. In ogni caso l'Amministrazione è disponibile a stipulare convenzioni che prevedano l'affidamento di aree agricole al Comune per un periodo non inferiore ad anni venti, per una loro forestazione con essenze autoctone.

#### ART.43 - AMBITI AGRICOLI INTERESSE STRATEGICO

1.- Descrizione.

L'areale di cui al presente articolo comprende gli ambiti agricoli strategici individuati dal PTM di Milano nel territorio comunale ed aventi valore paesaggistico-ambientale.

2.- Disciplina urbanistico-edilizia.

Gli ambiti compresi nel presente areale sono disciplinati dall'art. 59 e 60 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e, ove più stringenti, soggetti alle prescrizioni vincolanti e prevalenti del PTM di Milano nonché alle norme di cui al presente Titolo VI ed alle norme generali di tutela di cui al successivo titolo VII.

#### Art. 44 –FASCE ARBOREO-ARBUSTIVE DI MITIGAZIONE A VERDE

1. Gli elaborati del Piano delle Regole individuano particolari ambiti o infrastrutture che prevedono la realizzazione di fasce arboree ed arbustive di mitigazione a verde volte, oltre che a valorizzare il paesaggio, a ridurre la forza dei venti, a migliorare la qualità ambientale, a costituire luoghi di sosta e riproduzione di insetti e animali selvatici utili al contenimento di specie dannose per l'agricoltura, nonché a fare da filtro per polveri e sostanze inquinanti; i filari verranno realizzati con alberi di specie autoctone il cui impianto può essere effettuato direttamente dalle proprietà o – su loro richiesta – dall'Amministrazione Comunale.
2. Gli elaborati del Piano delle Regole individuano specifica fascia arboreo-arbustiva con essenze autoctone e non allergeniche per la cui realizzazione si richiamano le indicazioni di cui al "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico ambientali" del PTM, con funzione di area di mitigazione a verde tra il fabbricato esistente e gli impianti sportivi realizzati a est dello stesso, onde garantire la sostenibilità ambientale di tale trasformazione anche mediante un comparto verde di mitigazione delle emissioni sonore ed atmosferiche da e verso il fabbricato produttivo, e da e verso l'impianto sportivo.

## TITOLO VII – AREALI DI VALORE PAESAGGISTICO, AMBIENTALE ED ECOLOGICO

### ART.45 TUTELA DEL PAESAGGIO

#### 1.- Descrizione.

L'areale di cui al presente articolo è costituito dai seguenti beni immobili puntualmente individuati dagli elaborati REG.2 -2.1-2.2-2.3 del Piano delle Regole e soggetti a norme speciali a ragione del loro valore paesaggistico-ambientale ed ecologico:

- a) ambiti agricoli strategici di cui al precedente art.43;
- b) rete ecologica comunale (REC);
- c) aree boscate;
- d) reticolo idrografico.

#### 2.- Norme generali di tutela.

2.1.- Il PGT recepisce le norme dettate dal PTR e dal PTCP di Milano per la tutela e la valorizzazione del paesaggio.

2.2.- Nell'areale di cui al presente articolo, gli interventi edilizi sono ammessi se coerenti con uno o più dei seguenti obiettivi:

- a) la conservazione delle caratteristiche morfologiche del terreno e degli elementi costitutivi delle unità di paesaggio oggetto di intervento che ne definiscono l'identità ambientale;
- b) la valorizzazione, la riqualificazione ed il ripristino dei suddetti elementi costitutivi;
- c) la conservazione e/o il miglioramento della fruibilità pubblica dei beni compresi nell'areale di cui al presente articolo.

2.3.- Nell'areale di cui al presente articolo sono vietati:

- a) l'alterazione permanente delle caratteristiche morfologiche del terreno e degli elementi costitutivi del paesaggio locale;
- b) l'installazione di cartellonistica e di altri mezzi pubblicitari;
- c) l'eliminazione dei fossi e delle piantate a filare posti lungo le strade esistenti;
- d) la realizzazione di recinzioni diverse da quelle realizzate con siepi.

2.4.- I progetti relativi agli interventi edilizi devono essere corredati da specifica relazione volta a mettere in evidenza la coerenza degli interventi stessi rispetto agli obiettivi di cui al precedente comma 2.2 ed il rispetto dei divieti di cui al precedente comma 2.3.

## ART.47 RETE ECOLOGICA COMUNALE

### 1.- Descrizione.

La tavola Reg.07 del Piano delle Regole individua la Rete Ecologica Comunale (REC), costituita dallo stralcio della Rete Ecologica metropolitana (REP) adattata alla scala comunale.

### 2.- Norme speciali di tutela.

a) Al fine del mantenimento della connettività del corridoio ecologico, all'interno del medesimo è ammessa esclusivamente la realizzazione di infrastrutture a rete (ad es. opere viarie, ferroviarie, reti per il trasporto dell'energia, di liquidi e gas, reti di telecomunicazioni, collettori fognari, canali di adduzione e restituzione delle acque per legittime utenze) nel caso di dimostrata oggettiva impossibilità di alternative, nonché la realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili ed equestri privi di qualsiasi tipo di pavimentazione.

b) I progetti degli interventi ammessi all'interno del corridoio ecologico che interferiscano con la continuità del corridoio devono prevedere anche la realizzazione preventiva di una fascia arboreo-arbustiva orientata nel senso del corridoio, avente una larghezza di almeno 50 m e lunghezza pari all'intervento, con riferimento al "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali" facente parte del PTM di Città Metropolitana di Milano.

c) I progetti delle nuove infrastrutture viabilistiche e ferroviarie che intersecano il corridoio ecologico devono prevedere idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale anche con riferimento alle indicazioni del sopra citato "Repertorio".

### 3.- Oneri di urbanizzazione secondaria.

Al fine di dare attuazione al progetto di sistema ambientale e della rete ecologica fino al 5% dell'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria potranno essere prioritariamente destinati al finanziamento delle opere necessarie per la realizzazione di interventi di efficientamento entro gli elementi della Rete, con riferimento ai dettami del PTM di Città Metropolitana di Milano.

## ART.48 RETE VERDE METROPOLITANA, A DECLINAZIONE COMUNALE

1. Il piano delle regole accoglie il concetto di "rete verde metropolitana" indicato negli artt. 69 e seguenti del PTM vigente e persegue gli obiettivi generali di tutela ivi indicati. Il piano delle regole si uniforma alla disciplina prevista dal PTM vigente in materia di rete ecologica e ne garantisce la attuazione. Rif. Tavola Reg.08 del Piano delle Regole.

2. Secondo le definizioni e le prescrizioni del PTM vigente, il PGT individua le aree costituenti la rete verde declinata a livello locale, in ragione della localizzazione entro l'Alta

pianura asciutta Nord Milano, con riferimento ai “tessuti radi” e relativo Abaco delle Nature Based Solutions - applicazione a scala locale delle matrici NBS. In particolare, distingue le seguenti componenti:

Elementi di connettività della rete verde (esistenti)

- Aree a verde pubblico e fruizione del paesaggio
- Aree di cessione interne agli ambiti di trasformazione
- Filari esistenti individuati dal DUSAF
- Tessuto delle ville con parco

Opportunità di definizione dei corridoi di ventilazione

- Corridoi di ventilazione

Opportunità di efficientamento delle pavimentazioni urbane

- Pavimentazioni urbane

Opportunità di riqualificazione anche con coperture verdi

- Ambiti vocati all'installazione di coperture verdi

Opportunità di riforestazione

- Tessuto del verde urbano

Opportunità di mobilità su percorsi green

- Mobilità debole esistente / di previsione

Rete blu metropolitana: opportunità di riqualificazione del reticolo fluviale

- Fasce di rispetto del reticolo idrico interne al tessuto urbano consolidato
- Reticolo idrico minore comunale

3. Al fine di dare attuazione al progetto di sistema ambientale e della rete ecologica fino al 5% dell'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria previsti per tutti i P.A., PII e permessi di costruire convenzionati onerosi potranno essere prioritariamente destinati al finanziamento delle opere necessarie per la realizzazione di interventi di efficientamento entro gli elementi della Rete, con riferimento ai dettami del PTM di Città Metropolitana di Milano.

4. L'attuazione della rete verde su aree private in corrispondenza di interventi edilizi onerosi, ove ricadenti entro la rete locale individuata dalla cartografia, comporta la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria complessivamente dovuti fino a -10%.

ART.49 AREE BOScate

#### 1.- Descrizione.

Gli elaborati REG.02, REG.02a, REG.02b e REG.02c del Piano delle Regole individuano le aree boscate. Le stesse risultano essere di varie classificazioni:

- aree boscate di interesse paesaggistico ai sensi dell'art.142, comma 1, lettera g), del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i..
- ambiti boscati da PIF
- inoltre, ancorché non cartografate sono definite bosco "le superfici coperte da vegetazione forestale arborea, associata o meno a quella arbustiva, di origine naturale o artificiale in qualsiasi stadio di sviluppo ed evoluzione, con estensione non inferiore ai 2.000 metri quadri, larghezza media non inferiore a 20 metri e con copertura arborea forestale maggiore del 20 per cento" e, ai sensi dell'art. 4, comma 1, lett. d), dello stesso D.Lgs. sono assimilabili a bosco "le aree forestali temporaneamente prive di copertura arborea e arbustiva a causa di interventi antropici, di danni da avversità biotiche o abiotiche, di eventi accidentali, di incendi o a causa di trasformazioni attuate in assenza o in difformità dalle autorizzazioni previste dalla normativa vigente"

#### 2.- Norme speciali di tutela.

##### 2.1.- Nelle aree boscate sono vietati:

- a) gli interventi edilizi ed ogni altro intervento, uso od attività suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità, la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica delle aree boscate, fatti salvi gli interventi necessari per la gestione forestale e la difesa del suolo;
- b) i rimboschimenti con specie non autoctone ed esotiche;
- c) le attività di sfruttamento dell'energia eolica e solare ed ogni attività diversa da quella della produzione forestale.

##### 2.2.- Nelle aree boscate è comunque ammessa la realizzazione di:

- a) infrastrutture di interesse pubblico o generale finalizzate alla miglior fruizione del bosco quale risorsa collettiva;
- b) opere per la tutela idraulica e idrogeologica del territorio.
- c) gli interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, degli edifici esistenti.

2.3 – La gestione del bosco è definita dal Piano di Indirizzo Forestale vigente o, nelle more dello stesso, dai dettami della L.R. 31 del 2008 s.m.i.

#### ART.50 RETICOLO IDROGRAFICO

I reticoli idrici ed i canali superficiali presenti nel territorio comunale sono individuati e disciplinati dal Documento di Polizia Idraulica.

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

E' vietata la tombinatura di corsi d'acqua, pur se del reticolo minore, anche per brevi tratti. Eventuali deroghe, soggette a specifica autorizzazione, saranno prese in esame per opere di pubblica utilità o per garantire continuità alla viabilità, sia pubblica che privata.



## TITOLO VII - AREE SOGGETTE A VINCOLO

### Art. 51 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' E CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE

1. Sono le aree destinate alla viabilità indicate nelle planimetrie del P.G.T. esistenti o di progetto.
2. Per le nuove strade il tracciato e le aree di ingombro sono definiti in presenza di Piano Attuativo e/o di progettazione esecutiva; in particolare le indicazioni grafiche delle strade e delle piazze, con- tenute nelle tavole di P.G.T. possono essere modificate dai progetti esecutivi, da approvarsi nelle forme di legge, per una migliore realizzazione e finalizzazione dell'opera.
3. Le caratteristiche tecniche devono, di massima, essere conformi alle direttive CNR, salvo particolari esigenze di carattere ambientale e funzionale.
4. Sono individuate nelle tavole cartografiche del Piano dei servizi PDS.1-2.1-2.2-2.3 gli interventi di nuova previsione viabilistica. Le stesse dovranno essere realizzate in conformità al calibro stradale esistente, ovvero adeguandolo in caso di necessità tecnica.

### Art. 52 - AREE DI RISPETTO

1. Sono aree riservate alla protezione della rete viabilistica, delle fer- rovie, dei cimiteri, degli elettrodotti e delle risorse idriche, regolate da specifiche Leggi nazionali e regionali, e in particolare:
  - rispetto stradale: secondo i disposti del DM 1 aprile 1968, del DPR 16 dicembre 1992, n. 495,
  - rispetto ferroviario: secondo i disposti del DPR 11 luglio 1980, n. 753,
  - rispetto cimiteriale: secondo i disposti del TU delle Leggi Sani- tarie approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 e dell'art. 57 del DPR 10 settembre 1990, n. 285,
  - rispetto elettrodotti: secondo i disposti normativi in materia; in particolare l'ente gestore dovrà fornire l'esatta consistenza e ubicazione delle fasce di rispetto, che ove rappresentate in cartografia sono da intendersi indicative;
  - rispetto a salvaguardia delle risorse idriche: si demanda allo studio geologico comunale
  - rispetto dei corsi d'acqua e del reticolo idrografico minore: si demanda allo studio geologico comunale

3. Nelle aree di rispetto stradale non è ammessa nuova edificazione, tranne che per la realizzazione, a titolo precario, di impianti per la distribuzione del carburante e di cabine tecnologiche nel rispetto delle distanze di legge dal ciglio stradale; le aree di rispetto stradale indicate nelle tavole di P.G.T. sono destinate oltre che a protezione della rete viabilistica principale, alla realizzazione di corsie di servizio, agli ampliamenti delle carreggiate esistenti, a parcheggi, a percorsi ciclabili e pedonali, a piantumazione a verde.
4. Per gli edifici esistenti in tutte le fasce di rispetto sono consentiti interventi di straordinaria manutenzione, restauro, adeguamenti igienici e tecnologici senza incrementi di volume, modifiche di destinazione d'uso migliorative dello stato di fatto in relazione all'intorno urbano, fatte salve le deroghe concedibili in forza di legge dagli Enti proprietari dei manufatti a cui le distanze di rispetto fanno riferimento, nel qual caso sono ammessi ampliamenti nel rispetto degli indici di zona; le aree libere possono essere utilizzate come spazi di servizio dei fabbricati, per le proprietà che ne facciano espressa richiesta, previa convenzione.

## TITOLO VIII – COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

### ART.53 NORME DI FATTIBILITA' GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO

In questo paragrafo, con richiamo alle norme dello studio geologico vengono elencate le prescrizioni e le limitazioni d'uso relative alle classi di fattibilità geologica individuate nell'ambito dello studio.

Si sottolinea comunque che le prescrizioni elencate costituiscono una soglia "minima" di tutela geologica-idrogeologica; sarà quindi facoltà del Professionista incaricato e/o dell'Amministrazione Comunale richiedere o prescrivere ulteriori e più dettagliate indagini di approfondimento rispetto a quelle elencate in relazione alla casistica e alla tipologia delle problematiche riscontrate.

#### Classe II di fattibilità geologica

##### ***Sottoclasse 2A - Aree omogenee dal punto di vista geotecnico, a vulnerabilità da elevata a moderatamente elevata del primo acquifero***

Aree favorevoli allo sviluppo urbanistico da subordinare ad interventi di tutela e protezione idrogeologica del primo acquifero. Opere edilizie interrato previa esecuzione di studio idrogeologico-idraulico che ne valuti la compatibilità.

Nello specifico in via di minima dovranno essere verificati:

- caratteristiche litologiche delle unità presenti in loco fino a profondità rappresentativa;
- capacità portante e cedimenti indotti;
- presenza di acque sotterranee, anche a carattere temporaneo e valutazione delle possibili interferenze con i piani di posa delle fondazioni;
- eventuale presenza di rimaneggiamenti antropici pregressi e caratterizzazione dei materiali presenti;
- grado di stabilità dei fronti di scavo con riguardo anche alle costruzioni adiacenti, sia in corso d'opera che a fine lavori;
- studio idrogeologico di dettaglio che definisca la compatibilità degli interventi rispetto alle caratteristiche idrogeologiche;
- modalità di intercettazione delle acque chiare e di prima pioggia;
- eventuali interferenze con aree adiacenti;

In fase progettuale andranno rispettate le seguenti prescrizioni:

- predisposizione di presidi per la sicurezza delle maestranze in relazione agli esiti della valutazione della stabilità dei fronti di scavo e in relazione alla profondità degli stessi;
- evitare accumulo di acqua sul fondo di scavi aperti;
- asportazione del suolo e più in generale dei livelli a caratteristiche meccaniche più scadenti o visibilmente non addensati;

- verifica, in fase esecutiva, dello spessore dei livelli suddetti ed eventuale miglioramento delle caratteristiche del piano di posa delle fondazioni;
- predisposizione di accorgimenti per l'intercettazione o la regimazione e l'allontanamento delle acque piovane o di corrivazione avendo cura di evitare l'insorgenza sulle stesse di episodi di erosione in forma concentrata o diffusa e loro gestione ai sensi delle normative vigenti;
- impermeabilizzazione continua di moduli interrati/seminterrati;
- allacciamento degli insediamenti di nuova realizzazione sia produttivi che residenziali alla rete fognaria di acque reflue esistenti, con accorgimenti per la tutela idrogeologica del primo acquifero.

### **Classe III di fattibilità geologica**

Preliminarmente ad ogni intervento edificatorio, dovranno essere eseguiti gli studi in ottemperanza al D.M. 17/01/2018; per le varie tipologie di opere è obbligatoria l'esecuzione di indagini geognostiche ed idrogeologiche di approfondimento mediante prove in sito e/o laboratorio per la definizione dei principali indici geomeccanici da utilizzare per il corretto dimensionamento delle strutture fondazionali e per le verifiche dei cedimenti attesi in relazione ai carichi di progetto.

### ***Sottoclasse 3A – Aree oggetto di bonifica ambientale con iter concluso***

Parere geologico favorevole, da subordinare alla caratterizzazione inquinologica delle aree. Opere edilizie interrate previa esecuzione di studio idrogeologico-idraulico che ne valuti la compatibilità.

Nello specifico in via di minima si ritengono necessari:

- le caratteristiche litologiche delle unità presenti in loco fino a profondità significativa, la capacità portante e i cedimenti indotti;
- la presenza di falde subsuperficiali e l'influenza sulla stabilità degli scavi, sia in corso d'opera che a fine lavori;
- le modalità di governo delle acque di pioggia e/o di corrivazione ed eventuali interferenze con aree adiacenti.

Nel caso di rilevazione di uno stato di contaminazione dei terreni o delle acque sotterranee, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale". Accorgimenti in caso di progettazione di insediamenti produttivi particolari, al fine di prevenire il rischio inquinamento delle acque sotterranee.

Dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nell'atto di attestazione del completamento degli interventi di bonifica con particolare riferimento alla richiesta, in caso di mutamento di destinazione d'uso di aree produttive, della verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento locale d'Igiene, e dell'adozione di limiti di accettabilità della contaminazione più restrittivi, ai sensi di quanto previsto dal d.lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale"

In fase progettuale andranno rispettate le seguenti prescrizioni:

- interventi di tutela e protezione idrogeologica del primo acquifero in caso di progetto di nuovi insediamenti produttivi;
- realizzazione di uno specifico studio di caratterizzazione chimico-fisica del terreno e delle acque di falda;
- i sistemi di controllo ambientale devono essere previsti anche in caso di ristrutturazione di impianti e/o strutture che abbiano una relazione diretta o indiretta con il sottosuolo e/o le acque (ad esempio reti fognarie sotterranee, installazione o dismissione di serbatoi per combustibili interrati, sistemi di raccolta e smaltimento delle acque di prima pioggia e asfaltatura piazzali);
- predisposizione di opere adeguate alla regimazione/allontanamento delle acque meteoriche;
- collettamento degli scarichi idrici nella rete fognaria;
- impermeabilizzazione continua di moduli interrati/seminterrati e predisposizione di adeguati sistemi di drenaggio delle acque.
- adozione di adeguati presidi di contenimento per la sicurezza delle maestranze in relazione agli esiti della verifica della stabilità dei fronti di scavo;
- verifica, in fase progettuale, dello spessore dei livelli non addensati ed eventuale miglioramento delle caratteristiche del piano di posa delle fondazioni (rullatura, bonifica statica, predisposizione di vespaio drenante).

#### ***Sottoclasse 3B – Aree oggetto di bonifica ambientale in corso***

Parere geologico tecnico all'edificazione favorevole, da subordinare all'esecuzione e alla conclusione dei piani di bonifica ambientale.

Con l'emissione del certificato di avvenuta bonifica, le prescrizioni saranno identiche a quelle della sottoclasse 3A "Aree oggetto di bonifica ambientale (iter concluso)".

In via di minima dovranno essere verificati spessori, caratteristiche litologiche e qualitative dei materiali di conferimento fino al raggiungimento del fondo naturale; caratterizzazione ambientale del sito in caso di presenza di riporti; caratteristiche geotecniche e grado di portanza dei terreni di fondazione e valutazione dei cedimenti indotti; capacità di dispersione delle acque nel sottosuolo in relazione ai depositi presenti.

In fase progettuale andranno rispettate le seguenti prescrizioni: verifica della qualità ambientale dei suoli e/o acque sotterranee; interventi di tutela e protezione idrogeologica del primo acquifero in caso di progetto di nuovi insediamenti produttivi; predisposizione di presidi per la sicurezza delle maestranze in relazione agli esiti della valutazione della stabilità dei fronti di scavo; evitare accumulo di acqua sul fondo di scavi aperti; nelle fasi di riporto di materiale verifica dello spessore dei livelli non addensati ed eventuale miglioramento delle loro caratteristiche (rullatura, bonifica statica); predisposizione di accorgimenti per l'intercettazione, la regimazione e

l'allontanamento delle acque piovane o di corrivazione soprattutto in prossimità di aree acclivi e delle acque subsuperficiali; impermeabilizzazione dei volumi interrati.

### ***Sottoclasse 3C – Area di ex discarica bonificata***

Parere geologico tecnico all'edificazione favorevole subordinato all'esecuzione di indagini geognostiche, idrogeologiche ed ambientali di approfondimento. Divieto di opere edilizie interrato al di sotto del fondo naturale

In via di minima dovranno essere verificate:

- le caratteristiche litologiche dei terreni di riempimento e delle unità presenti in loco fino a profondità significativa;
- la capacità portante e i cedimenti indotti;
- la presenza di falde subsuperficiali e l'influenza sulla stabilità degli scavi, sia in corso d'opera che a fine lavori;
- le modalità di governo delle acque di pioggia e/o di corrivazione ed eventuali interferenze con aree di scarpata adiacenti.

Dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute negli atti di Attestazione del completamento degli interventi di bonifica con particolare riferimento alla richiesta, in caso di mutamento di destinazione d'uso di aree produttive, della verifica dello stato di salubrità dei suoli e dell'adozione di limiti di accettabilità della contaminazione più restrittivi, ai sensi di quanto previsto dal d.lgs. 152/06.

In fase progettuale andranno rispettate le seguenti prescrizioni: - interventi di tutela e protezione idrogeologica del primo acquifero; - verifica della qualità ambientale dei suoli e/o acque sotterranee.

- predisposizione di presidi per la sicurezza delle maestranze in relazione agli esiti della valutazione della stabilità dei fronti di scavo;
- evitare accumulo di acqua sul fondo di scavi aperti;
- verifica dello spessore dei livelli non addensati ed eventuale miglioramento delle caratteristiche del piano di posa delle fondazioni (rullatura, bonifica statica, predisposizione di vespaio drenante);
- predisposizione di accorgimenti per l'intercettazione, la regimazione e l'allontanamento delle acque piovane o di corrivazione soprattutto in prossimità di aree acclivi e delle acque subsuperficiali;
- collettamento degli scarichi idrici nella rete fognaria; - impermeabilizzazione dei volumi interrati.

## ART.54 NORME DI POLIZIA IDRAULICA

Il Comune di Inveruno si è dotato dello studio per l'individuazione del reticolo idrografico, redatto dalla Studio Idrogeotecnico nel 2012.

Risultando gli elementi idrici del reticolo comunale appartenere esclusivamente al Consorzio Est Ticino Villoresi, valgono per essi le norme di polizia idraulica definite nel “Regolamento di Gestione di Polizia Idraulica” di suddetto consorzio, approvato con D.G.R. n.

X/6037 del 19-12-2016, pubblicata sul BURL Serie Ordinaria n. 52 del 30-12-2016.

Il Consorzio di Bonifica Est Ticino-Villoresi rappresenta l’Autorità idraulica deputata allo svolgimento dell’Attività di Polizia Idraulica.

## ART.54.1        REGOLAMENTO COMUNALE DI POLIZIA IDRAULICA

### *1 - Obiettivi*

Il Regolamento Comunale di Polizia Idraulica, intesa come attività di controllo degli interventi di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici di competenza comunale, ha lo scopo di:

- definire le norme di polizia idraulica relative ai corsi d’acqua individuati;
- definire i canoni di polizia idraulica.

### *2 - Riferimenti normativi dei criteri per l’esercizio dell’attività di polizia idraulica*

Per quanto riguarda i riferimenti normativi relativi ai criteri per l’esercizio dell’attività di Polizia Idraulica di competenza comunale, si rimanda a quanto stabilito dalle seguenti disposizioni: - REGIO DECRETO 25 LUGLIO 1904 N. 523 - “*Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie*”;

- LEGGE 5 GENNAIO 1994 N. 37 - “Norme per la tutela ambientale delle aree demaniali dei fiumi, dei torrenti, dei laghi e delle altre acque pubbliche”;
- L.R. 5 GENNAIO 2000 N. 1 – “Riordino del sistema delle autonomie in Lombardia. Attuazione del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 112”;
- DECRETO LEGISLATIVO 3 APRILE 2006 N. 152 – “Norme in materia ambientale”;
- L.R. 5 DICEMBRE 2008 N. 31 – “Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale e s.m.i.”;
- REGOLAMENTO REGIONALE 8 FEBBRAIO 2010 N. 3 – “Regolamento di polizia idraulica relativo al retico idrico di competenza dei consorzi di bonifica, ai sensi dell’art. 85, comma 5 della l.r. n. 31/2008”;
- DELIBERA DEL C.D.A. DEL CONSORZIO DI BONIFICA EST TICINO VILLORESI 2 MARZO 2011 N. 424 – “Regolamento di Gestione della Polizia Idraulica”;
- D.G.R. LOMBARDIA 30 NOVEMBRE 2015 N. X/4439 – “Approvazione dello schema di Convenzione tra Regione Lombardia e Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi per attività da svolgersi su parti del reticolo idrico principale e per la fruizione delle vie navigabili del sistema dei Navigli Milanesi nonché di modifiche e integrazioni alla D.G.R. 23 ottobre 2015 n. X/4229”; - D.G.R. n. X/6037 19 DICEMBRE 2016, pubblicata sul BURL Serie Ordinaria n.52 del 30 dicembre 2016 – “Regolamento di Gestione di Polizia Idraulica del Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi”;

- D.G.R. LOMBARDIA 15 DICEMBRE 2021 N. 5714 - “Riordino dei reticoli idrici di Regione Lombardia e revisione dei canoni di polizia idraulica”.

### *3 - Individuazione e classificazione del reticolo idrico sul territorio comunale*

Il reticolo idrico che si sviluppa nel territorio comunale di Inveruno è costituito esclusivamente dal seguente elemento:

- a) reticolo idrografico di competenza del Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi (RIB);

Nel territorio comunale non è presente né il reticolo idrico principale (RIP) né il reticolo idrico minore (RIM).

### *4 - Definizione delle fasce di rispetto*

Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua sono definite sulla base delle normative di cui all'art. 2 del presente regolamento e sono così determinate:

- a) nelle fasce di rispetto lungo i canali di competenza del consorzio di bonifica Est Ticino Villoresi individuati negli elaborati cartografici si applicano le seguenti fasce di rispetto, così come disposto dall'art. 3 del Regolamento Regionale n. 3/2010, dall'art. 14, comma 7 delle Norme di Attuazione del PAI, dal Regolamento di Gestione di Polizia Idraulica del Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi approvato con D.G.R. n. X/6037 del 19-12-2016 e pubblicato sul BURL Serie Ordinaria n. 52 del 30-12-2016:

- larghezza di 10 m, da ciascuna sponda, per la rete principale;
- larghezza di 6 m, per entrambe le sponde, per la rete secondaria;
- larghezza di 5 m per la rete terziaria misurate dal piede arginale esterno o, in assenza di argini in rilevato, dalla sommità della sponda incisa; dette fasce si applicano tanto ai canali a cielo aperto, quanto a quelli a sezione chiusa (coperti).

Si precisa che l'indicazione grafica rappresentata negli elaborati cartografici non esclude che l'accertamento del reale ed effettivo sviluppo topografico della fascia di rispetto venga determinato in sito.

### *5 - Lavori ed attività vietate nelle fasce di rispetto*

Per i canali di pertinenza del Consorzio di Bonifica, vigono le disposizioni di cui al Regolamento di Gestione di Polizia Idraulica del Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi approvato con D.G.R. n. X/6037 del 19-12-2016 pubblicata sul BURL Serie Ordinaria n. 52 del 30-12-2016, a cui si rimanda.

Secondo quanto prevede la normativa vigente si rimanda, per qualsiasi autorizzazione di opere o attività lungo i suddetti canali, al Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi, deputato alla gestione e manutenzione dei canali ed alle relative funzioni concessorie e di polizia idraulica.

## ART.55 AREE SOGGETTE AD AMPLIFICAZIONE SISMICA

Sulla base dell'analisi di pericolosità sismica (I<sup>a</sup> livello) condotta sul territorio comunale di Inveruno (inserito nella classe di sismicità 4 rif. Ordinanza del Presidente del Consiglio



dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003) sono stati individuati i seguenti scenari di pericolosità sismica locale:

- **Scenario Z2a: Zona con terreni di fondazione particolarmente scadenti**

Fermo restando l'applicazione di quanto previsto al D.M. 17/01/2018, nelle zone Z2a è richiesto direttamente l'approfondimento di III° livello in fase pianificatoria, per edifici strategici e rilevanti di nuova realizzazione di cui all'elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03 (o anche in caso di ampliamento di dette strutture se già esistenti).

- **Scenario Z4a: Zona di pianura con presenza di depositi fluvioglaciali granulari**

Fermo restando l'applicazione di quanto previsto al D.M. 17/01/2018, in fase progettuale è richiesto l'approfondimento di II° livello solo per edifici strategici e rilevanti di nuova realizzazione di cui all'elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03 (o anche in caso di ampliamento di dette strutture se già esistenti) e l'approfondimento di III° livello nelle aree indagate con il II° livello qualora il fattore di amplificazione  $F_a$  calcolato risultasse superiore del valore soglia comunale. Nelle zone con evidenze di ricolmate è richiesto l'approfondimento di III livello, per edifici strategici e rilevanti di nuova realizzazione di cui all'elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03 (o anche in caso di ampliamento di dette strutture se già esistenti).

#### ART.55.1 NORME ANTISISMICHE DI CARATTERE GENERALE

Per tutti gli edifici si deve procedere alla caratterizzazione geologica, geotecnica e sismica per mezzo di adeguate indagini geognostiche, rilievi, prove e studi di dettaglio, commisurate all'importanza ed estensione dell'opera in progetto ed alle conseguenze che gli interventi possono produrre sull'ambiente circostante. Le relazioni geologiche, geotecniche e sismiche previste dal D.M. 17/01/2018, compatibili con la nuova D.g.r 30 marzo 2016 n. X/5001, dovranno comprendere:

- indagini geognostiche per la determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione, spinte fino a profondità significative in relazione alla tipologia di fondazione da adottare ed alle dimensioni delle opere da realizzare;
- definizione della categoria di suolo di fondazione sulla base del valore di  $V_{s30}$  calcolato sulla base del profilo di  $V_s$  ottenuto a mezzo di indagini geofisiche in foro (down-hole o cross-hole), indagini geofisiche di superficie (SASW: Spectral analysis of surface waves, MASW: multichannel analysis of surface waves, RE.MI: refraction microtremor for shallow shear velocity) o attraverso correlazioni empiriche di comprovata validità con prove di resistenza alla penetrazione dinamica o statica ed attraverso la correlazione e l'extrapolazione di dati litostratigrafici di sottosuolo e definizione dello spettro di risposta;
- analisi di II/III Livello a seconda delle previsioni negli ambiti di amplificazione sismica locale secondo le direttive di cui all'Allegato 5 alla D.G.R. 30 novembre 2011 n. IX/2616; - stima della Pericolosità Sismica Locale con calcoli dei parametri  $S_s$ ,  $C_c$ ,  $T_b$ ,  $T_c$ ,  $T_d$ ,  $F_v$  nonché delle accelerazioni massime e dei coefficienti sismici orizzontale e verticale.

## ART.56 AREE DI SALVAGUARDIA DELLE CAPTAZIONI AD USO IDROPOTABILE

Gli elementi di vincolo relativi alle aree di salvaguardia delle captazioni ad utilizzo idropotabile sono riportati cartograficamente in “Allegato 2 – Carta dei vincoli alla scala 1:5.000”.

### ART.56.1 ZONA DI TUTELA ASSOLUTA

Nelle zone di tutela assoluta delle captazioni ad uso idropotabile valgono le limitazioni di cui all’art. 94 comma 3 del Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152 “Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano”:

“La zona di tutela assoluta è costituita dall’area immediatamente circostante le captazioni; deve avere un’estensione di almeno 10 m di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e deve essere adibita esclusivamente a opere di captazione e ad infrastrutture di servizio”.

### ART.56.2 ZONA DI RISPETTO

Nella zona di rispetto, definite con qualunque criterio (geometrico, temporale o idrogeologico), sono vietati l’insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività (D.L. 152/2006, Art. 94 comma 4 – D.G.R. 10 Aprile 2003 n° 7/12693):

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l’impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade; e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell’estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;

n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Per gli insediamenti o le attività preesistenti, ove possibile, e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

II) Per quanto riguarda la realizzazione di fognature in ottemperanza ai contenuti della D.G.R. 10 aprile 2003 n. 7/12693 i nuovi tratti di fognatura da situare nelle zone di rispetto dovranno:

- - costituire un sistema a tenuta bidirezionale, cioè dall'interno verso l'esterno e viceversa, e recapitare esternamente all'area medesima;
- - essere realizzati evitando, ove possibile, la presenza di manufatti che possano costituire elemento di discontinuità, quali i sifoni e opere di sollevamento
- ....(omissis)

III) Nella zona di rispetto di una captazione da acquifero non protetto:

- - non è consentita la realizzazione di fosse settiche, pozzi perdenti, bacini di accumulo di liquami e impianti di depurazione;
- - è in generale opportuno evitare la dispersione di acque meteoriche, anche provenienti da tetti, nel sottosuolo e la realizzazione di vasche di laminazione e di prima pioggia.
- - per tutte le fognature nuove (principali, secondarie, allacciamenti) insediate nella zona di rispetto sono richieste le verifiche di collaudo.
- Nelle zone di rispetto:
- - per la progettazione e la costruzione degli edifici e delle infrastrutture di pertinenza non possono essere eseguiti sondaggi e indagini di sottosuolo che comportino la creazione di vie preferenziali di possibile inquinamento della falda;
- - le nuove edificazioni possono prevedere volumi interrati che non dovranno interferire con la falda captata, ...(omissis).

In tali zone non è inoltre consentito:

- - la realizzazione, a servizio delle nuove abitazioni, di depositi di materiali pericolosi non gassosi, anche in serbatoi di piccolo volume a tenuta, sia sul suolo sia nel sottosuolo;
- - l'insediamento di condotte per il trasporto di sostanze pericolose non gassose; - l'utilizzo di diserbanti e fertilizzanti all'interno di parchi e giardini, ...(omissis).
- Nelle zone di rispetto è consentito l'insediamento di nuove infrastrutture viarie e ferroviarie, fermo restando che:
- - le infrastrutture viarie a elevata densità di traffico (autostrade, strade statali, provinciali, urbane a forte transito) devono essere progettate e realizzate in modo da garantire condizioni di sicurezza dallo sversamento ed infiltrazione di sostanze pericolose in falda,

...(omissis);

- – lungo tali infrastrutture non possono essere previsti piazzali per la sosta, per il lavaggio di mezzi di trasporto o per il deposito, sia sul suolo sia nel sottosuolo, di sostanze pericolose non gassose;
- – lungo gli assi ferroviari non possono essere realizzati binari morti adibiti alla sosta di convogli che trasportano sostanze pericolose.

Nei tratti viari o ferroviari che attraversano la zona di rispetto è vietato il deposito e lo spandimento di sostanze pericolose, quali fondenti stradali, prodotti antiparassitari ed erbicidi, a meno di non utilizzare sostanze che presentino una ridotta mobilità nei suoli. Per le opere viarie o ferroviarie da realizzare in sottosuolo deve essere garantita la perfetta impermeabilizzazione delle strutture di rivestimento e le stesse non dovranno interferire con l'acquifero captato, ...(omissis).

Nelle zone di rispetto è inoltre vietato lo spandimento di liquami

#### ART.57 GESTIONE DELLE ACQUE SUPERFICIALI, SOTTERRANEE E SCARICHI

l) Sino a diversa determinazione per la tutela dei corpi idrici superficiali, delle acque sotterranee e/o a specifica destinazione e la disciplina degli scarichi sono vincolanti le disposizioni dettate dalla normativa vigente in materia di risorse idriche:

- Direttiva quadro sulle acque 2000/60/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 23 ottobre 2000 (GUE n. 327/L del 22/12/2000);
- Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" (G. U. n. 88 del 14 aprile 2006 – suppl. ord. n. 96);
- l. R. 12 dicembre 2003, n. 26 "Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche" (BURL n. 51, 1° suppl. ord. del 16 Dicembre 2003) e succ. mod.;
- Regolamento regionale 24 marzo 2006, n. 2 "Disciplina dell'uso delle acque superficiali e sotterranee, dell'utilizzo delle acque ad uso domestico, del risparmio idrico e del riutilizzo dell'acqua in attuazione dell'articolo 52, comma 1, lettera c) della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26";
- Regolamento regionale 24 marzo 2006, n. 3 "Disciplina e regime autorizzatorio degli scarichi di acque reflue domestiche e di reti fognarie, in attuazione dell'articolo 52, comma 1, lettera a) della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26";
- Regolamento regionale 24 marzo 2006, n. 4 "Disciplina dello smaltimento delle acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne, in attuazione dell'articolo 52, comma 1, lettera a) della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26";
- Allegato B alla deliberazione 13 marzo 2002, n. 7 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino del Fiume Po;
- Programma di Tutela e Uso delle Acque (PTUA) (L. R. 12 dicembre 2003, n. 26, art. 45, comma 3);
- Piano Territoriale Metropolitano (PTM) della Città metropolitana di Milano.
- Il) Fermo restando il rispetto della normativa vigente, e compatibilmente con il locale assetto idrogeologico per tutelare il quale è facoltà del Comune imporre

limitazioni più restrittive; in ogni caso comunque la pianificazione per la gestione delle risorse idriche dovrà essere orientata a:

**a** - *Ridurre l'apporto inquinante derivante dalle acque meteoriche drenate privilegiando lo smaltimento in loco:*

- delle acque dei tetti e delle superfici impermeabilizzate nelle aree di ampliamento e di espansione residenziale, in cui non è configurabile un'apprezzabile contaminazione delle acque meteoriche;
- delle acque meteoriche provenienti dai tetti e dalle superfici impermeabilizzate non suscettibili di essere contaminate e delle acque di seconda pioggia derivanti dalle superfici delle aree esterne, qualora non recapitate nella rete fognaria, nelle aree di ampliamento e di espansione riguardanti attività commerciali o di produzione di beni fermo restando l'assoggettamento alla specifica disciplina sullo smaltimento delle acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne delle superfici interessate.

Nel caso di recapito obbligato in rete fognaria delle acque indicate è da considerare un contributo di portata meteorica non superiore a 20 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile.

**b** - *Prevedere misure per evitare la compromissione qualitativa delle risorse per effetto di potenziali scarichi diretti e dilavamenti che, per ruscellamento o sversamento nei corpi idrici, possano infiltrarsi nelle aree di ricarica e nelle aree con cavità ipogee in sicura e diretta connessione con i circuiti di sorgenti captate per il consumo umano per le quali vanno applicate le misure di tutela delle zone di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile.*

**c** - *Definire le aree di ricarica corrispondenti alle aree di alimentazione delle captazioni utilizzate per il consumo umano, entro le quali gli strumenti urbanistici comunali dovranno prevedere misure per la tutela quantitativa e qualitativa della risorsa idrica disponendo in merito alle attività consentite e alle modalità di realizzazione delle infrastrutture tecnologiche (perfetta tenuta delle reti delle acque nere, divieto di serbatoi interrati per idrocarburi) e viarie.*

**d** - *Procedere al censimento degli scarichi, all'individuazione dei titolari e all'accertamento delle relative autorizzazioni mediante verifiche tecniche ed ispezioni presso gli insediamenti disponendo nei casi necessari misure di messa in sicurezza o di riduzione del rischio.*

**e** - *Individuare i prelievi soggetti alla misura delle portate e dei volumi derivati e restituiti o scaricati e definire, con la gradualità necessaria, i relativi obblighi di installazione e manutenzione, al fine di disporre dei dati misurati sufficienti ad effettuare una stima attendibile dell'incidenza dei prelievi e delle restituzioni sul bilancio idrico.*

**f** - *Adeguare, compatibilmente con l'assetto urbanistico e territoriale, gli strumenti urbanistici locali mediante specifiche disposizioni finalizzate a promuovere misure per il risparmio idrico quali ad esempio:*

f1) l'approvvigionamento e la distribuzione, mediante reti duali, di risorse idriche di minor

pregio per gli usi compatibili; f2) la raccolta e l'utilizzo di acque meteoriche; f3) l'adozione di dispositivi tecnologici di risparmio idrico in ambito civile; f4) l'installazione di contatori per ogni singola utenza o divisionali; f5) le campagne di misura e gli interventi per il contenimento delle perdite delle reti idriche; f6) le campagne di informazione e sensibilizzazione degli utenti.

#### ART.58 TUTELA DELLA QUALITÀ DEI SUOLI

Ai fini di garantire la tutela della qualità del sottosuolo e delle risorse idriche è facoltà del Comune in sede progettazione e gestione di nuovi insediamenti produttivi con scarichi industriali, stoccaggio anche temporaneo di materie prime e/o prodotti di lavorazione potenzialmente inquinanti imporre la realizzazione di sistemi di monitoraggio ambientale indipendentemente dalla classe di fattibilità geologica entro la quale gli stessi sono collocati e nel caso di subentro di nuove attività in aree già precedentemente interessate da insediamenti con attività potenzialmente inquinanti.

#### ART.59 VERIFICA DELLA SALUBRITA' DEI SUOLI

##### ART.59.1. BONIFICA DEI SITI CONTAMINATI

Si demanda alla normativa vigente in materia.

##### ART.59.2 GESTIONE DELLE TERRE E ROCCE DA SCAVO

- I) La gestione delle terre e rocce da scavo è normata dall'Art. 184 bis del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" e dal D.P.R. n. 120 del 13 giugno 2017 "regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo, ai sensi dell'articolo 8 del decreto-legge, n. 164", 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014.
- II) Le terre e rocce da scavo destinate all'effettivo riutilizzo nell'area di cantiere ove si è effettuato lo scavo non sono soggette ad alcuna prescrizione.
- III) Qualora terre e rocce da scavo siano destinate al riutilizzo per reinterri, riempimenti e rilevati al di fuori dell'area di cantiere ove si è effettuato lo scavo, sono escluse dall'ambito di applicazione della normativa sui rifiuti solo nel caso in cui siano riutilizzate, senza trasformazioni preliminari, secondo le modalità previste nel progetto approvato dall'autorità amministrativa competente.
- IV) Le terre e rocce da scavo, qualora non utilizzate nel rispetto delle condizioni di cui all'Art. 186 del Dlgs 152/06 come modificato dal Dlgs 4/08, sono sottoposte alle disposizioni in materia di rifiuti.
- V) La competenza per le verifiche è del Comune al quale spetta comunque la facoltà di richiedere parere ad ARPA per i casi complessi o ritenuti tali.

VI) Per ogni richiesta di Permesso di Costruire e/o Denuncia di Attività consegnata all'Ufficio Tecnico Comunale per lavori che prevedono scavi e/o riporti di qualsiasi natura il Progettista dovrà produrre idoneo progetto di gestione delle terre e rocce da scavo comprensivo di:

- relazione tecnica che ne documenti il loro utilizzo integrale e preciso dal punto di vista volumetrico ed il rispetto dei requisiti previsti al comma 1 D.lgs 4/08 nonché il riutilizzo entro un anno dall'avvenuto deposito, salvo proroga su istanza motivata dell'interessato;
- indagine ambientale preventiva, da associare all'indagine geotecnica, nei casi di variazione di destinazione d'uso (progetti non sottoposti a VIA);

VII) Per ogni opera o attività sottoposta a valutazione di impatto ambientale (VIA) o ad autorizzazione ambientale integrata (AIA) che presupponga la produzione di terre e rocce da scavo dovrà essere presentato idoneo progetto approvato dall'autorità titolare del relativo procedimento che ne preveda l'utilizzo integrale e preciso dal punto di vista volumetrico e comunque il rispetto dei requisiti di cui al comma 1 D.lgs 4/08 entro un anno dall'avvenuto deposito, salvo utilizzo in loco con tempi paragonabili alla durata dell'intervento, purché in ogni caso non superino i tre anni.

VIII) Per lavori pubblici non soggetti né a valutazione di impatto ambientale (VIA) né a permesso di costruire o denuncia di inizio di attività, fatti salvi i casi di cui all'ultimo periodo del comma 2 D.lgs 4/08, dovrà essere presentato idoneo progetto dell'opera, sottoscritto dal Progettista, che dimostri la sussistenza dei requisiti di cui al comma 1 D.lgs 4/08 ed il riutilizzo entro un anno dall'avvenuto deposito, salvo proroga su istanza motivata dell'interessato.

IX) L'Ufficio Tecnico Comunale, qualora lo ritenesse necessario sulla base di criticità eventualmente rilevabili dal progetto di gestione in questione, si riserva di chiedere parere all'ARPA con oneri del richiedente.

X) I campionamenti e le determinazioni analitiche relative alle terre e rocce da scavo, qualora ritenuto opportuno o necessario effettuarle ai sensi della normativa vigente, dovranno seguire le indicazioni proposte da ARPA Lombardia "Modalità di effettuazione di campionamento e analisi delle terre e rocce da scavo (art. 186 d. lgs. 152/06)".

#### ART.59.3 RICONVERSIONE DI SITI INDUSTRIALI

I) Ogni progetto di riconversione di siti industriali dovrà essere accompagnato da piano della caratterizzazione comprensivo di resoconto storico delle attività svolte in sito e planimetria dello stesso, descrizione del locale assetto geologico-idrogeologico, piano degli accertamenti indagini ambientali nonché verifica conclusiva della qualità dei terreni in loco mediante prelievo di campioni rappresentativi ubicati sia in corrispondenza dei punti sensibili sia in corrispondenza di maglia omogeneamente distribuita su tutta l'area di pertinenza delle attività produttive.

II) La documentazione prodotta, inviata all'ARPA, sarà sottoposta ad un parere di idoneità sia nella fase propositiva che in quella consuntiva.

III) ARPA potrà presenziare alle operazioni di campionamento e di analisi al fine di validare l'operato del proponente.

ART.60 R.R. N. 7/2017 PER IL RISPETTO DEL PRINCIPIO DI INVARIANZA IDRAULICA E IDROLOGICA (ART. 58 BIS, LR 12/2005)

L'invarianza idraulica può essere intesa come "il principio in base al quale le portate di deflusso meteorico scaricate dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelle preesistenti all'urbanizzazione".

La Regione Lombardia ha emanato in data 23/11/2017 il R.R. n. 7 "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)", aggiornato dal R.R. 19 aprile 2019, n. 8 "Disposizioni sull'applicazione dei principi di invarianza idraulica ed idrologica. Modifiche al regolamento regionale 23 novembre 2017, n. 7", con lo scopo di:

- perseguire l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni d'uso del suolo;
- conseguire, tramite la separazione e gestione locale delle acque meteoriche a monte dei ricettori: la riduzione quantitativa dei deflussi, il progressivo riequilibrio del regime idrologico e idraulico, la conseguente attenuazione del rischio idraulico, la riduzione dell'impatto inquinante sui corpi idrici ricettori tramite la separazione e la gestione locale delle acque meteoriche non esposte ad emissioni e scarichi inquinanti.

Le misure di invarianza idraulica ed idrologica si applicano a tutto il territorio regionale, che è stato suddiviso, in 3 tipologie di aree, in funzione del livello di criticità idraulica (Allegato B del regolamento) dei bacini dei corsi d'acqua ricettori.

Il Comune di Inveruno, ai sensi dell'allegato B, risulta inserito in "Ambito B – media criticità idraulica" per il quale, in base all'art. 8, vige il limite di scarico al ricettore finale di 20 l/s per ettaro di superficie scolante impermeabile dell'intervento oltre ad un requisito minimo di laminazione pari a 500 mc per ettaro di superficie scolante impermeabile, fatte salve prescrizioni ulteriori derivanti dagli esiti del "Documento semplificato del rischio idraulico comunale" e/o dello "Studio comunale di gestione del rischio idraulico" ai sensi dell'art. 14.

In base al R.R. n. 7/2017 gli interventi edilizi soggetti ai requisiti di invarianza idraulica e idrologica, così come riportato in "Allegato A - Schemi esemplificativi degli interventi ai quali applicare le misure di invarianza idraulica e idrologica" (salvo aggiornamenti attraverso variazioni al regolamento o diverse circolari applicative), sono nel dettaglio:

- nuova costruzione, compresi gli ampliamenti;
- demolizione, totale o parziale fino al piano terra, e ricostruzione indipendentemente dalla modifica o dal mantenimento della superficie edificata preesistente;
- ristrutturazione urbanistica comportante un ampliamento della superficie edificata o una variazione della permeabilità rispetto alla condizione preesistente all'urbanizzazione.



Per quanto concerne gli interventi a infrastrutture stradali e autostradali e alle loro pertinenze e ai parcheggi, le misure si applicano sia per interventi di riassetto, adeguamento, allargamento di infrastrutture già presenti, sia per nuove sedi stradali o di parcheggio, con riferimento alle componenti che comportano una riduzione della permeabilità del suolo.

A prescindere dalle modalità di conseguimento degli obiettivi prefissati, nello sviluppo dei progetti di intervento sopra richiamati si rende generalmente necessario redigere un "Progetto di invarianza idraulica e idrologica", firmato da un tecnico abilitato, qualificato e di esperienza nell'esecuzione di stime idrologiche e calcoli idrogeologici ed idraulici che attestino la congruenza del progetto ai disposti regolamentari.

I contenuti minimi del progetto di invarianza idraulica e idrologica e la metodologia di calcolo sono indicati rispettivamente all'articolo 10 e 11 del regolamento regionale.

In ogni caso, i progetti che prevedono lo smaltimento delle acque superficiali nel sottosuolo dovranno essere accompagnati da una relazione idrogeologica che verifichi in maniera puntuale la compatibilità dell'intervento con le caratteristiche locali (permeabilità dei terreni, presenza e soggiacenza di eventuali falde superficiali).

#### ART.61 RECUPERO DEI VANI E LOCALI SEMINTERRATI ESISTENTI AI SENSI ART. 4 DELLA L.R. N. 7 DEL 10 MARZO 2017

I criteri e le modalità di possibile cambio d'uso degli spazi seminterrati dovrà avvenire, in linea generale, conformemente ai criteri ed alle prescrizioni richiamate dalla L.R. n. 7 del 10 marzo 2017, nonché nel rispetto delle limitazioni e prescrizioni di cui ai seguenti articoli.

##### ART.61.1 AREE ESCLUSE

Il comune di Inveruno non ha identificato alcuna area di esclusione nell'ambito del territorio comunale.

##### ART.61.2 MODALITÀ DI APPLICAZIONE

1) Ai fini di applicazione puntuale della norma, si dovrà procedere al mantenimento della seguente criterio locale di valutazione delle istanze:

- nel caso in cui le aree escluse interessino parte di edifici esistenti o di nuova edificazione, si deve ritenere escluso dalla possibilità di cambio d'uso l'intero edificio interessato.

2) Il rilascio del titolo abilitativo di cambio di destinazione d'uso delle parti seminterrate è subordinato, oltre che dalla necessaria documentazione di rito dettata dalla normativa in campo edilizio, anche dalla seguente specifica documentazione:

- approfondimento redatto da tecnico abilitato circa la verifica della presenza di eventuali falde sospese e delle reali condizioni locali di soggiacenza e possibile massima oscillazione della falda
- avvenuta verifica delle condizioni di salubrità del comparto seminterrato oggetto di cambio d'uso, con specifico riferimento alla presenza di gas Radon.
- dichiarazione del Tecnico progettista dell'esistenza o della avvenuta realizzazione di idonei presidi contro la possibilità di innesco di situazioni di allagamento per fenomeni diversi da quelli di cui al punto precedente, quali per esempio: ritorno da fognatura, scorrimento acque su strada, corrivazione da aree di pertinenza, corrivazione da scivoli e scale di accesso, dispersione da pozzi perdenti, ecc.”.
- dichiarazione in forma di atto notorio o equipollente, a cura della proprietà, che attesti che le porzioni seminterrate oggetto di recupero non sono state interessate in passato da situazioni note di avvenuto allagamento per fenomeni di risalita di falda o per esondazione da corsi d'acqua naturali o per qualsivoglia fenomeno idraulico connesso con acque scorrenti sul suolo o nel sottosuolo
- dichiarazione della proprietà circa l'esonero di terzi da possibili responsabilità in merito all'avvenuto inserimento della porzione immobiliare in esame entro aree per le quali è prevedibile la possibilità di recupero dei vani e locali seminterrati in oggetto ad uso abitativo e/o in merito alla approvazione della richiesta di cambio d'uso presentata.

#### ART.62 RISCHIO RADON

La realizzazione di interventi edilizi dovrà tenere conto dei criteri e linee guida di prevenzione della esposizione al Gas Radon negli ambienti indoor, come definiti da Regione Lombardia con Decreto Direttore Generale Sanità n. 12678 del 21.12.2011 ([www.sanita.regione.lombardia.it](http://www.sanita.regione.lombardia.it)).

#### ART.63 - CONTENIMENTO DEI CONSUMI DI ACQUA POTABILE

Tutti gli interventi di nuova costruzione hanno obbligo di prevedere tutti gli accorgimenti idonei di cui all'art. 6 “disposizioni finalizzate al risparmio e al riutilizzo della risorsa idrica” del R.R. n.2 del 24/03/2006 e s.m.i., producendo ove tecnicamente fattibile specifico approfondimento volto a esplicitare l'obiettivo di riduzione del consumo idrico teorico di un valore pari ad almeno il 10% rispetto a quello medio giornaliero, rilevato nell'anno precedente. Tali accorgimenti dovranno essere previsti, ove tecnicamente fattibile, anche per la nuova costruzione di edifici pubblici, nonché per i sistemi di irrigazione delle aree verdi e delle attrezzature sportive pubbliche.

#### ART.64 - CLIMA E ISOLA DI CALORE:

Al fine di favorire la mitigazione del clima e la formazione di isole di calore si richiede la dotazione di un albero per ogni 5 posti auto per i parcheggi pubblici o di uso pubblico. Si richiamano inoltre le misure di cui al comma 2 art. 23 (Isole di calore) delle NdA del PTM di Città Metropolitana.