



# COMUNE DI INVERUNO

## Regione Lombardia - Provincia di Milano

il progettista  
dott. arch. Paolo Ferrante

il sindaco  
Maria Grazia Crotti

il responsabile del procedimento  
geom. Tiziano Leoni

il responsabile edilizia privata  
geom. Pietro Tiberti

Prima adozione  
Delibera C.C. 2 aprile 2012, n. 1

Verifica di compatibilità al P.T.C.P.  
Delibera G.P. 31 luglio 2012, n. 288

Approvazione definitiva  
Delibera C.C. 10 ottobre 2012, n. 28

Pubblicazione B.U.R.L.  
n. .... serie e.i. del .....

## Documento di Piano

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Documento di Piano

1



# DOCUMENTO DI PIANO

## ELENCO ELABORATI

---

<b>F1-DDP</b>	Documento di Piano	relazione e norme
<b>T2-DDP</b>	Tavola delle previsioni di piano	10.000
<b>T3-DDP</b>	Inquadramento territoriale	10.000
<b>T4-DDP</b>	Stato di attuazione del PRG 1999	5.000
<b>T5-DDP</b>	Indice del consumo di suolo	10.000
<b>T6-DDP</b>	Carta del paesaggio	10.000
<b>T7-DDP</b>	Analisi: formazione della città	5.000
<b>T8-DDP</b>	Analisi: destinazioni d'uso	5.000
<b>T9-DDP</b>	Analisi: altezza degli edifici	5.000
<b>T10-DDP</b>	Analisi: stato di conservazione degli edifici	5.000
<b>T11-DDP</b>	Analisi: superfici dei suoli	5.000
<b>T12-DDP</b>	Analisi: uso dei suoli	5.000
<b>T13-DDP</b>	Sensibilità paesistica	5.000
<b>T14-DDP</b>	Vincoli	5.000
<b>T15-DDP</b>	Aree agricole	10.000
<b>T16-DDP</b>	Ambiti di trasformazione urbanistica	2.000



# DOCUMENTO DI PIANO - INDICE

---

## Parte Prima – LO STATO DI FATTO

<b>1. CENNI STORICI</b>	<b>7</b>
<b>2. I CARATTERI GENERALI DEL TERRITORIO</b>	<b>11</b>
<b>3. AMBIENTE FISICO E PAESAGGIO</b>	<b>13</b>
<b>4. CARATTERI MORFOLOGICI E DISTRIBUTIVI DEL COSTRUITO</b>	<b>14</b>
<b>5. AMBITI DI CRITICITA' RESIDUI</b>	<b>15</b>
<b>6. CARATTERI SOCIO-ECONOMICI</b>	<b>18</b>
<b>7. LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE</b>	<b>23</b>
<b>8. LE INDICAZIONI DEL P.T.C.P.</b>	<b>24</b>

## Parte Seconda – GLI OBIETTIVI DI PIANO

<b>9. GLI OBIETTIVI GENERALI DI PIANO DEFINITI DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE</b>	<b>29</b>
<b>10. IL NUCLEO STORICO</b>	<b>33</b>
<b>11. IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO</b>	<b>35</b>
<b>12. GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE INTERNI ALL'AREA URBANIZZATA</b>	<b>36</b>
<b>13. GLI AMBITI ESTERNI DI TRASFORMAZIONE</b>	<b>37</b>
<b>14. LE AREE AGRICOLE</b>	<b>44</b>
<b>15. LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE DELL'AMBIENTE</b>	<b>45</b>
<b>16. LA MOBILITA'</b>	<b>47</b>
<b>17. VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ DELLE ESPANSIONI PREVISTE</b>	<b>48</b>

**Parte Terza – ASPETTI QUANTITATIVI E NORMATIVI**

<b>18. LO SVILUPPO RESIDENZIALE NELLE AREE DI TRASFORMAZIONE ESTERNE</b>	<b>53</b>
<b>19. LO SVILUPPO NON RESIDENZIALE</b>	<b>63</b>
<b>20. ALTRI PIANI ATTUATIVI</b>	<b>71</b>
<b>21. PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO</b>	<b>77</b>
<b>22. AMBITI SOGGETTI A PEREQUAZIONE</b>	<b>79</b>
<b>23. DIMENSIONAMENTO GENERALE DI PIANO</b>	<b>80</b>

**Parte Prima**  
**LO STATO DI FATTO**



## 1. CENNI STORICI

Come tutto il Milanese, anche il territorio di Inveruno fu originariamente abitato da popolazione celtiche, sostituite gradualmente da coloni romani a partire dalla conquista di Milano nel 223 a.C.

La scoperta nel 1930 di una necropoli nei pressi del centro storico, che portò al rinvenimento di una vasta serie di reperti e di due tombe romane e di una longobarda, dà certezza sulla presenza di Roma nel II secolo a.C.; si ha inoltre notizia del rinvenimento di materiale romano, probabilmente pertinente a sepolture, nei terreni di Viale Piemonte.

Nei mesi di gennaio – marzo 1999 si sono rinvenute 212 tombe tra il I e il IV sec. d.C.

Poi tracce e notizie storiche si interrompono per oltre mille anni.

Il nome di Inveruno (nella forma medioevale Euruno) appare la prima volta in un documento notarile del 922, nel quale Domenico, arciprete di Dairago, nel donare una sua vigna al clero di Sant’Ambrogio si qualifica come “*filius quondam Ambrosii de loco Euruno*”, ovvero figlio del fu Ambrogio del luogo di Euruno.

Tutto il medioevo riporta notizie di Inveruno solo attraverso atti notarili: il primo evento pubblico entrato nella storia del comune è l’acquisto del feudo di Dairago, di cui Inveruno faceva parte, avvenuto nel 1538 da parte della famiglia Maggi.

Priva di discendenza maschile il feudo passò nel 1570 agli Arconati, essendo nel frattempo il Ducato di Milano entrato sotto la dominazione spagnola; subentrò successivamente la famiglia Lossetti che si estinse nel 1717, in un Milanese ormai diventato austriaco.

Delle famiglie feudatarie è rimasta memoria solo nello stemma del Comune: le righe orizzontali argento e azzurre sono dei Maggi; il leopardo, le stelle e l’osso dei Lossetti.



Non sono segnalati episodi storici significativi avvenuti a Inveruno, che per secoli fu caratterizzata dalla vita tranquilla di una piccola comunità rurale, per sua fortuna ai margini rispetto gli itinerari prevalenti utilizzati dagli eserciti invasori.



- *Inveruno nel catasto teresiano - 1722*

Dopo la breve parentesi del periodo napoleonico, Inveruno tornò austriaca fino all'annessione della Lombardia al Piemonte dopo la seconda guerra di indipendenza nel 1859.

Lo sviluppo del Comune è stato graduale e ordinato, grazie alla sua posizione geografica defilata (leggermente più a nord delle grandi infrastrutture di mobilità est-ovest e ai margini dei principali collegamenti nord-sud), posizione che ha determinato un coinvolgimento diretto di Inveruno nel processo di crescita del Paese, ma senza eccessi, con un'economia a lungo rimasta prevalentemente agricola e che con la realizzazione del canale Villoresi nella seconda metà dell'Ottocento ebbe nuovo impulso.

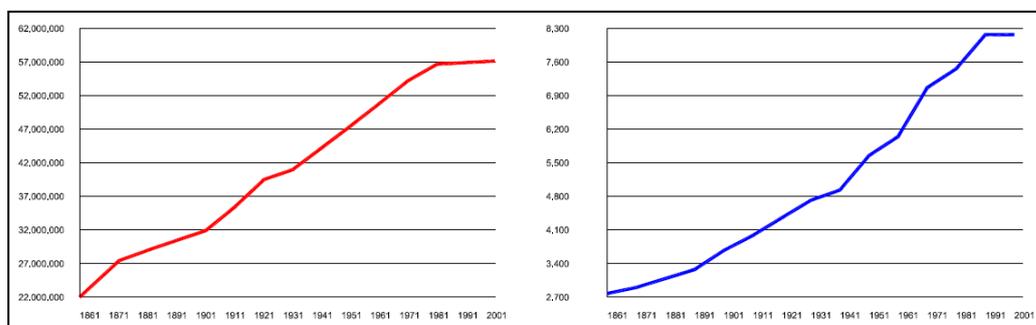
Contemporaneamente si manifestarono i primi episodi di industrializzazione; il primo stabilimento, la tessitura Muggiani, risale al 1883: modernissimo per i tempi, era dotato di caldaia a vapore per l'azionamento meccanico dei telai.

Quanto questa presenza sia stata importante per il territorio è testimoniato dalla prima levata I.G.M., effettuata lo stesso anno, che segnala la presenza all'angolo nord-est del nucleo abitato dello "Stabilimento".



- *prima levata IGM – anno 1883*

La gradualità dello sviluppo ha determinato un progressivo ampliamento della porzione urbanizzata del territorio comunale, con una crescita a macchia d'olio intorno al nucleo di antica formazione originariamente sviluppato intorno all'asse viario est-ovest delle Vie Marconi – Roma (ora Sen. Marcora), oltre all'insediamento di Furato.



- *La crescita della popolazione in Italia e a Inveruno rilevata dai censimenti, anni 1861-2001*

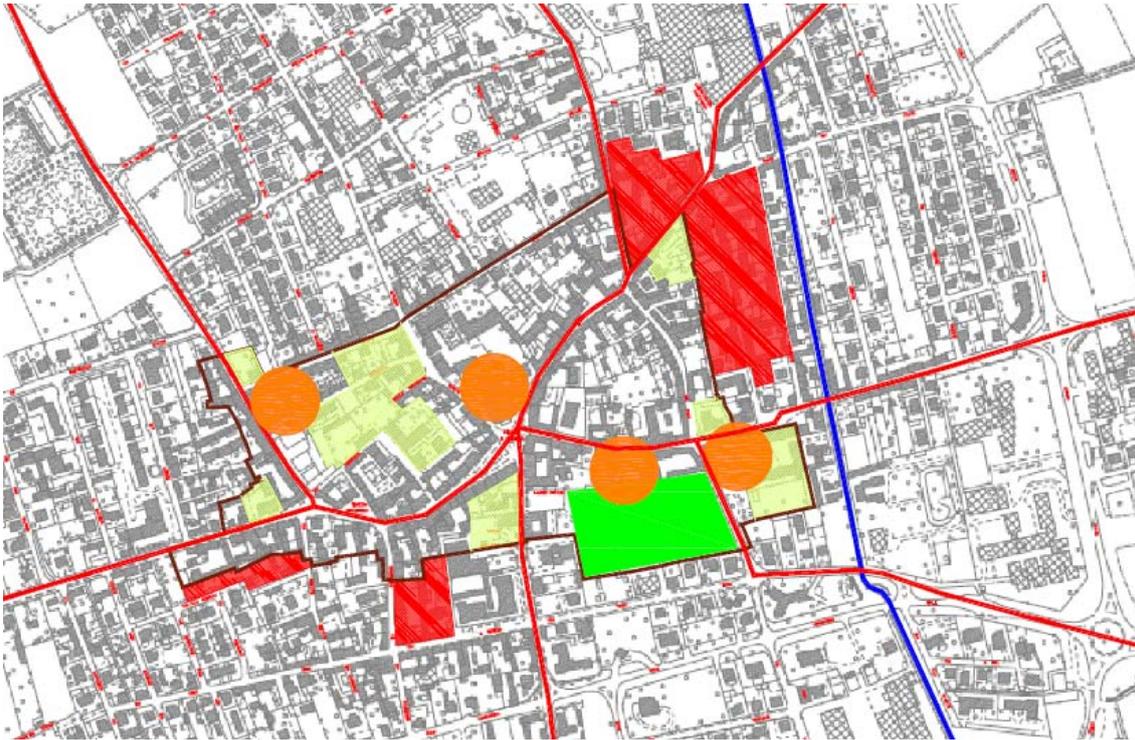
Si ha conferma di questa crescita costante confrontando la curva degli andamenti demografici del Comune con quelli nazionali, dal primo censimento successivo all'Unità nel 1861 all'ultimo del 2001: le due curve sono praticamente identiche e dimostrano l'assenza di periodi anomali, quali – per esempio – il ventennio 1951-1971 che in tutti i Comuni dell'Hinterland Milanese, è caratterizzato dal picco demografico dell'immigrazione interna.

Questa caratteristica di fondo e una costante buona amministrazione ci restituiscono l'immagine di una piccola città ordinata e composta, semplicemente dilatata rispetto alle origini, con tipologie edilizie minute, omogenee nel linguaggio architettonico e nelle altezze e con una forte prevalenza di edifici unifamiliari.

Il confronto fra la levata topografica del 1883 e l'aerofotogrammetrico del 2011 conferma questa valutazione: i tracciati stradali (in rosso) che dalla zona centrale si dirigono verso l'esterno sono tutti confermati, oltre ovviamente alle presenze monumentali (in arancio: Casa Baffa – Coizet, che probabilmente insiste sul sedime del castello medioevale di Inveruno, la chiesa di San Martino, la casa Tanzi – Mira, sede del Municipio con il parco evidenziato in verde, la casa Muggiani) e il tracciato del Villoresi (in blu).



- *Il centro di Inveruno nel 1883*



- *Il centro di Inveruno oggi: in giallo le porzioni oggetto di ricostruzione, in rosso quelle esterne al perimetro 1883 con caratteri assimilabili al nucleo antico*

## 2. I CARATTERI GENERALI DEL TERRITORIO

Il territorio di Inveruno fa parte dell'alta pianura irrigua occidentale della provincia di Milano; il dislivello fra la quota massima e quella minima è molto esiguo: si passa dai m. 172 s.l.m. dei confini con Arconate a nord, ai m. 155 dei confini con Mesero a sud.

In sintesi i caratteri del territorio possono essere così riassunti:

- la presenza di un nucleo antico caratterizzato più dalla morfologia edilizia (che lascia intendere le proprie origini rurali, anche se vanno progressivamente scomparendo), piuttosto che dalla presenza di emergenze storiche e monumentali;
- la presenza di un tessuto residenziale a carattere prevalentemente estensivo, che si è sviluppato quasi integralmente nella

seconda metà del secolo scorso in contiguità del nucleo antico, con un progressivo allargamento del tessuto costruito;

- una buona dotazione di servizi e di aree di proprietà pubblica, espressione da un lato di amministrazioni attente nella gestione del patrimonio e dall'altro di un sostanziale benessere sociale, con il recupero a parco comunale di una vasta area a sud del territorio comunale dismessa come area tecnologica e già in parte bonificata;
- l'esistenza di un tessuto produttivo prevalentemente concentrato in due aree ai margini delle zone residenziali sviluppate intorno al nucleo antico, una a nord-ovest, l'altra a sud-est, con modeste presenze artigianali nel tessuto residenziale: anche questa razionalità delle distribuzioni funzionali contribuisce alla qualità ambientale e testimonia una corretta pianificazione del territorio;
- un assetto viabilistico interno che non presenta condizioni di criticità grave e che non lamenta particolari problemi legati al traffico di attraversamento, dirottato su strade esterne al centro abitato (Corso Italia per le direzioni nord-sud, la bretella di collegamento alla nuova superstrada e le SP 12 e 34 per quelle est-ovest);
- la vasta porzione di aree agricole nella zona nord del territorio comunale, che rappresenta un contorno ambientale di pregio, anche se priva di particolari qualità paesaggistiche;
- la presenza di una sola frazione, Furato, che ha la natura compatta del piccolo centro autonomo fortemente ancorato alla sua identità storica.

A partire da questo stato di fatto la nuova pianificazione del territorio definisce come obiettivi la ricerca di soluzioni per la conservazione e la valorizzazione di quanto già esiste di positivo:

- il completamento dei processi di riqualificazione del nucleo storico con misure che agevolino gli interventi e portino al recupero del patrimonio inutilizzato dei rustici residui;
- il consolidamento del tessuto residenziale con la saturazione delle porosità rimaste e con interventi mirati sulla rete stradale

- interna, generalmente già ben dotata di marciapiedi, di spazi di parcheggio e di una notevole dotazione di verde primario,
- la tutela integrale delle vaste porzioni di territorio di elevata qualità ambientale,
  - la conservazione e il rafforzamento delle aree produttive,
  - la conservazione e il rafforzamento di un sistema di servizi pubblici e di una rete di piste ciclabili che già garantisce un buon soddisfacimento dei bisogni sociali.

Vanno, al contrario, trovate soluzioni per gli ambiti che più negativamente incidono sulla qualità ambientale e che rappresentano gli unici episodi di criticità, dovuti alla presenza di industrie dismesse o in corso di dismissione, già in parte individuate dal Documento di Inquadramento approvato nel 2007 e proposti per la programmazione integrata di intervento.

### **3. AMBIENTE FISICO E PAESAGGIO**

Il territorio comunale di Inveruno misura un'estensione di 1.217 ettari ed è urbanizzato per circa 401 ettari, pari al 33% del totale.

Come si è già visto, il territorio è fortemente pianeggiante, con un dislivello massimo di 17 metri da nord a sud su una profondità di oltre 3 chilometri; non esistono emergenze paesaggistiche significative, situazione che ha determinato storicamente la non appartenenza del territorio di Inveruno al sistema dei parchi regionali.

Gli spazi liberi da edificazione sono concentrati lungo il perimetro del territorio comunale, fatta salva la zona a sud, più contigua alle aree urbanizzate di Mesero e Ossona, ma senza determinare fenomeni di conurbazione.

La compattezza della zona urbanizzata centrale determina in ogni caso la percezione di un paesaggio fortemente antropizzato, alleggerito però dall'ampia dotazione di verde degli spazi privati.

I coni visuali del paesaggio più significativi corrispondono alle aperture sulle aree di pregio ambientale, soprattutto nella zona settentrionale del territorio comunale (in alcune di queste situazioni si ha una perdita pressoché totale di percezione dell'edificato, condizione rara nell'area metropolitana).

Due sono i corridoi ecologici che interessano il territorio: quello principale (riconosciuto come primario dal Piano Paesaggistico Regionale) è rappresentato dalla continuità di aree agricole a nord dell'abitato e necessita di una totale salvaguardia in quanto rappresenta un ponte fra il Parco del Ticino e il Parco del Roccolo in direzione est-ovest.

Maggiormente discontinuo è il corridoio in direzione nord-sud, per la presenza dell'insediamento industriale di Corso Europa, ma che porta alla separazione territoriale fra Inveruno e Furato, componente storica che entrambe le comunità vogliono conservare.

La tavola 6 – Carta del paesaggio, sintetizza le emergenze paesistiche del territorio comunale.

Il Piano Paesaggistico Regionale non dà prescrizioni, né individua emergenze nell'ambito del territorio comunale.

#### **4. CARATTERI MORFOLOGICI E DISTRIBUTIVI DEL COSTRUITO**

Le residue costruzioni del nucleo di antica formazione evidenziano una comune origine di corti agricole, frammiste ad edifici residenziali di maggior pregio; nel tempo si è determinato un tessuto costruito fitto, limitato in altezza e con elevata copertura del suolo e con due luoghi centrali maggiormente identificabili, rappresentati da piazza del Crocefisso e da piazza San Martino.

A partire dagli anni Settanta di sono avuti diversi episodi di sostituzione edilizia delle vecchie corti rurali, avvenuta per episodi singoli, senza un disegno unitario e senza attenzioni particolari nei confronti delle preesistenze (vedi DDP 7 – età degli edifici).

Il residuo ambiente fisico costruito a prevalente destinazione residenziale è connotato da un'edificazione a carattere estensivo, sviluppatasi a macchia d'olio intorno al nucleo, con la formazione di un reticolo stradale regolare e ordinato; negli ambiti più periferici si attestano gli episodi più recenti, a carattere semintensivo, ma di maggior qualità insediativa e architettonica, derivando tutti da piani attuativi approvati negli ultimi venti anni.

Le aree produttive sono fortemente concentrate ed hanno un aspetto sostanzialmente ordinato con una sufficiente dotazione di parcheggi pubblici e non esistono fenomeni significativi di dismissione in atto, che come si è visto, riguardano insediamenti più antichi inglobati nel tessuto residenziale.

Esistono infine alcuni episodi di edificazione sparsa nelle aree agricole: si tratta di nuclei aziendali e di alcune entità edilizie di piccola dimensione, che non rappresentano ostacoli visivi rilevanti nella continuità dell'ambiente coltivato.

Complessivamente, Inveruno offre l'immagine di un territorio funzionalmente ben distribuito, con un nucleo centrale quasi esclusivamente residenziale e insediamenti periferici di tipo produttivo, come evidenziato dalla tavola di analisi (DDP 8) relativa alle destinazioni d'uso prevalenti dell'edificato, e un patrimonio edilizio omogeneo e complessivamente ben conservato (vedi DDP 9 e 10 – altezza e stato di conservazione degli edifici e DDP 11 e 12 – sistemazione superficiale e uso dei suoli pertinenziali).

Quanto riscontrato vale anche per la frazione di Furato, che riproduce – ad una scala minore – gli stessi caratteri distributivi e morfologici.

## **5. AMBITI DI CRITICITA' RESIDUI**

Gli ambiti di criticità sono costituiti dagli insediamenti industriali dismessi o in via di dismissione presenti all'interno del tessuto residenziale.

Il primo (e più grave sotto il profilo ambientale) è costituito dall'Oleificio Belloli, già individuato come ambito di P.I.I. dal Documento di Inquadramento del 2007: in questi anni è avvenuta solo la parziale demolizione dei fabbricati industriali, è ancora da eseguire la bonifica e lo stato di degrado dell'area si è ulteriormente aggravato.



- *L'area dell'ex-Oleificio Belloli*

In considerazione dell'inerzia manifestata dalla proprietà in cinque anni di validità del Documento di Inquadramento e della peculiarità dell'area (in posizione centrale ai margini del nucleo di antica formazione) in sede di adozione del P.G.T. si è ritenuto strategico prevedere l'acquisizione pubblica dell'area; in sede di osservazioni sono state ripristinate le previsioni del Documento di Piano, attribuendo tuttavia un termine di due anni per il completamento degli interventi di bonifica dovuti dalla proprietà, premessa necessaria per l'attuazione del P.I.I. e condizionando a tale scadenza l'attuazione del P.I.I. stesso, che in caso contrario

decadrebbe nelle sue previsioni edificatorie e si tornerebbe alla destinazione pubblica dell'area.



- *L'area del vecchio Stabilimento delle Tessiture Muggiani*

L'area già occupata dallo storico stabilimento Muggiani presenta problematiche diverse, in quanto tuttora utilizzata da una pluralità di aziende che condividono l'insediamento.

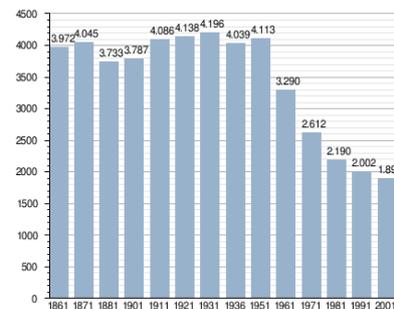
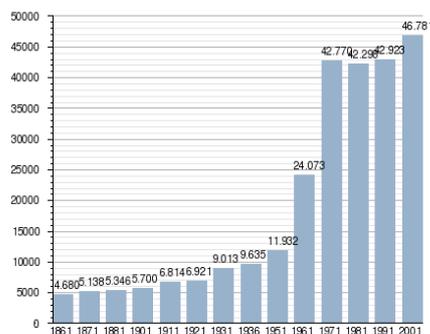
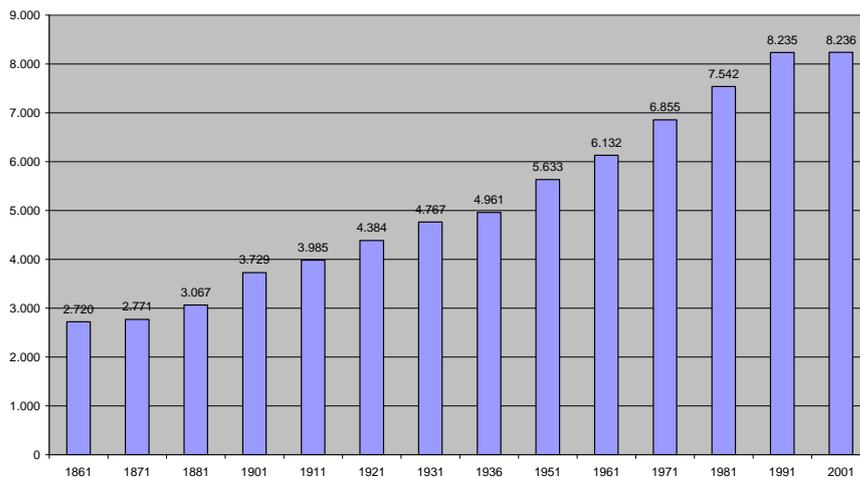
La sua conversione con lo strumento del programma integrato di intervento rappresenta pertanto un obiettivo a medio termine, confidando nella possibilità di trasferimento delle aziende nelle nuove aree di trasformazione a destinazione produttiva individuate dal P.G.T.

Altri cinque P.I.I. sono infine previsti in ambiti minori, meno problematici sotto il profilo urbanistico; in particolare due aree alle periferie est ed ovest del comune, per la loro elevata accessibilità sono state destinate a funzioni di tipo alberghiero, di fatto assenti al momento sul territorio comunale; l'individuazione in

sede di osservazioni di un P.I.I. sull'area della centrale Telecom di Via Senatore Marcora è sottoposta alla prescrizione di una sua rilocalizzazione a garanzia della continuità del servizio fornito.

## 6. CARATTERI SOCIO-ECONOMICI

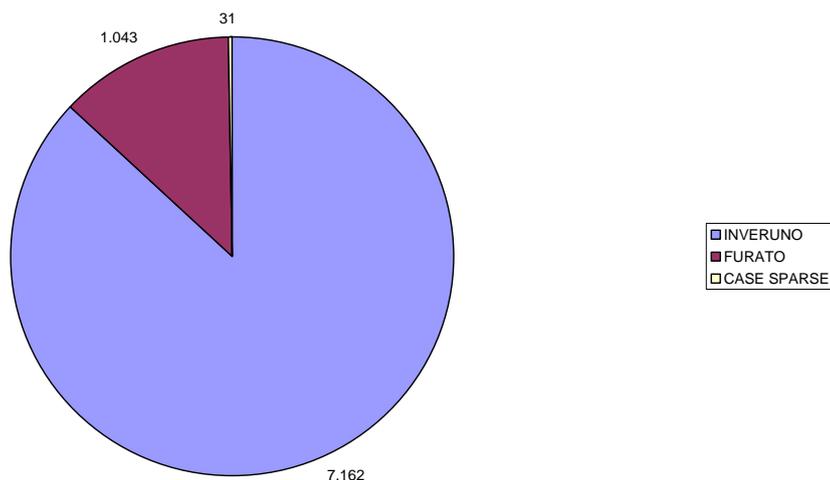
Si è già vista la costanza di crescita della popolazione ad Inveruno, con andamenti analoghi alla media nazionale, che così fortemente si distaccano dai comuni della prima fascia metropolitana e dai comuni con vocazione esclusivamente agricola del sud della Regione: il grafico di Inveruno è qui confrontato con quello dei comuni di Bollate e di Annicco in provincia di Cremona.



- *La popolazione di Inveruno nei censimenti e a confronto, i dati di Bollate (a sinistra) e di Annicco (a destra)*

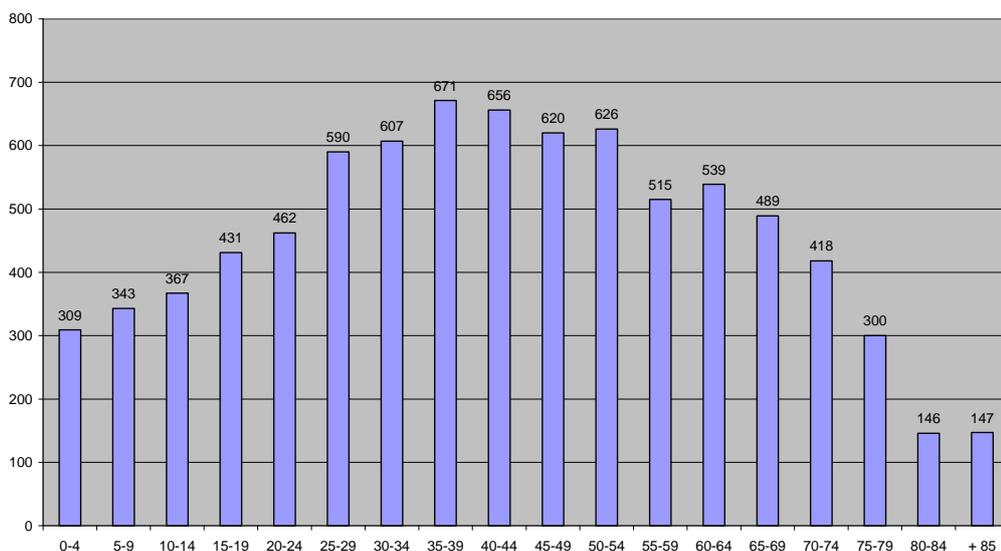
Gli 8.236 abitanti registrati nel censimento del 2001 hanno raggiunto al 31 dicembre 2010 la quota di 8.686 residenti, con un incremento medio annuo di 50 abitanti.

L'87% della popolazione è concentrata nel nucleo di Inveruno; il resto è residente a Furato e in minima misura nelle case sparse nelle aree agricole.



- *Ripartizione dei residenti fra i nuclei abitati*

Sotto il profilo dell'età, il censimento della popolazione del 2001 distribuiva gli 8.236 abitanti di Inveruno secondo il grafico qui riportato, rappresentante le classi di età quinquennali.



- *La popolazione per classi di età nel censimento del 2001*

I dati sono simili ai dati della Provincia di Milano, sia nella popolazione giovane (17,6% a fronte di una media provinciale del 15,1%), che nella popolazione anziana (24,8% a fronte del 25,1% della media provinciale).

Anche la struttura delle famiglie non diverge dalla media, con 2,40 componenti per unità a fronte dei 2,38 della Provincia.

Le condizioni abitative sono quantitativamente soddisfacenti, essendo state censite 13.419 stanze su 8.236 abitanti, con un indice di affollamento di 0,61 abitante per stanza; le abitazioni coincidono sostanzialmente con il numero delle famiglie, per cui la percentuale di abitazioni non occupate è del tutto trascurabile.

I livelli di istruzione della popolazione sono lievemente inferiori a quelli provinciali, registrando le seguenti percentuali sul totale della popolazione censita:

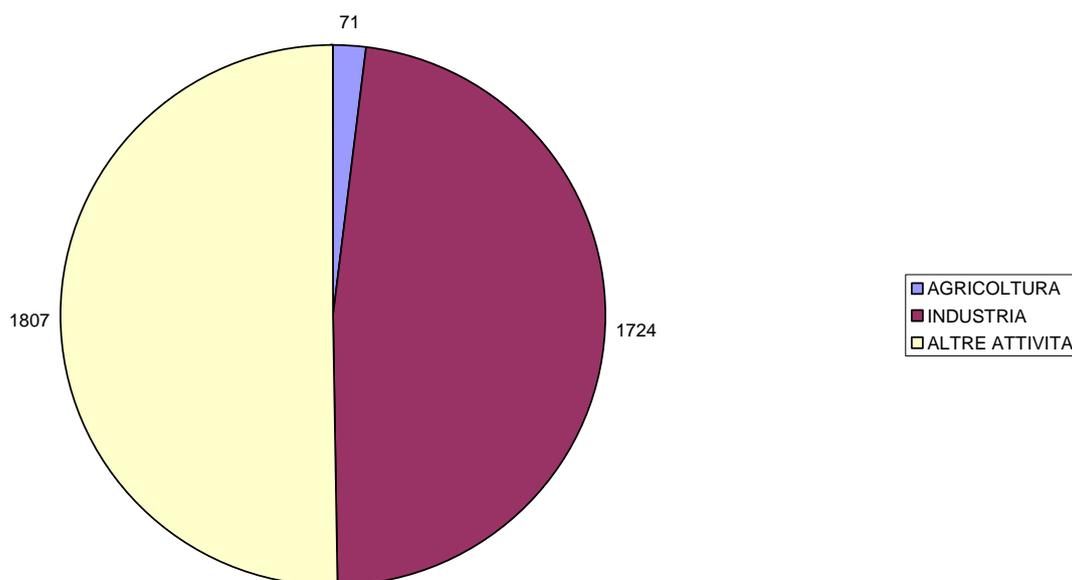
---

Livello Istruzione	Inveruno	Provincia di Milano
Laurea	5,3	10,2
Diploma S.M.Sup.	27,4	29,6
Diploma S.M.Inf.	31,4	30,9
Diploma Elem.	29,8	22,3
Nulla, ma alfabeti	5,8	6,5
Analfabeti	0,3	0,5

---

Se ne ricava l'immagine di un comune caratterizzato tuttora da una forte componente operaia, anche se gli occupati nell'industria sono stati superati nell'ultimo censimento da quelli del terziario, come indicato nel grafico alla pagina successiva.

La situazione occupazionale (all'epoca del censimento 2001) era lievemente inferiore a quella provinciale, con una percentuale di pensionati di cinque punti superiore; al contrario, è più ridotto il numero delle casalinghe e dei giovani alla ricerca della prima occupazione.



- *Distribuzione per tipo di attività dei 3.602 occupati*

La tabella seguente descrive lo stato di occupazione della popolazione.

---

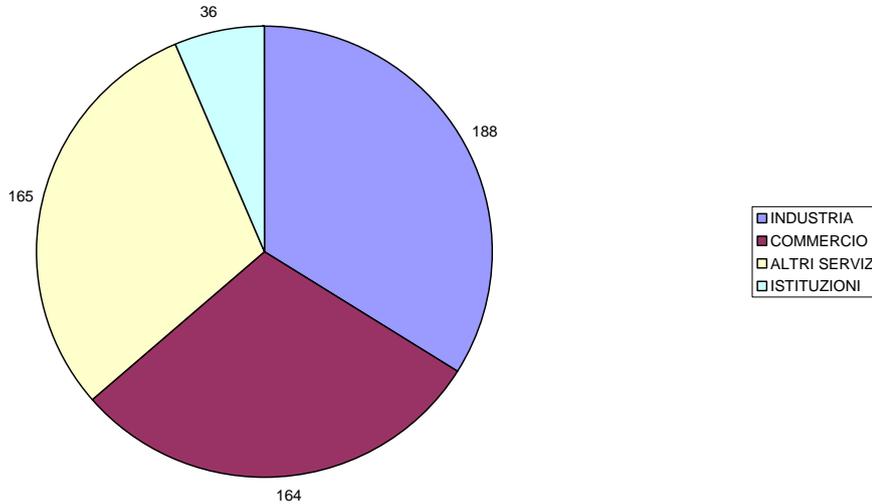
Condizione	Inveruno	Provincia di Milano
Occupati	49,9	50,9
In cerca di occup.	2,1	2,8
Studenti	7,0	6,4
Casalinghe	10,0	13,0
Pensionati	27,6	22,7
Altro	3,4	4,2

---

Inveruno si trova a metà classifica circa nella graduatoria dei redditi in Provincia di Milano, con un reddito annuo pro capite di € 15.123, che rappresenta l'85,7% della media provinciale, pari a € 17.655; il dato è tuttavia coerente con quello relativo al grado di istruzione della popolazione, che lascia presumere condizioni lavorative con minori presenze rispetto alla media dei livelli dirigenziali e intermedi.

Risultano insistere sul territorio del comune 188 unità locali nel settore industriale, con 1.212 addetti, 164 nel settore commercia-

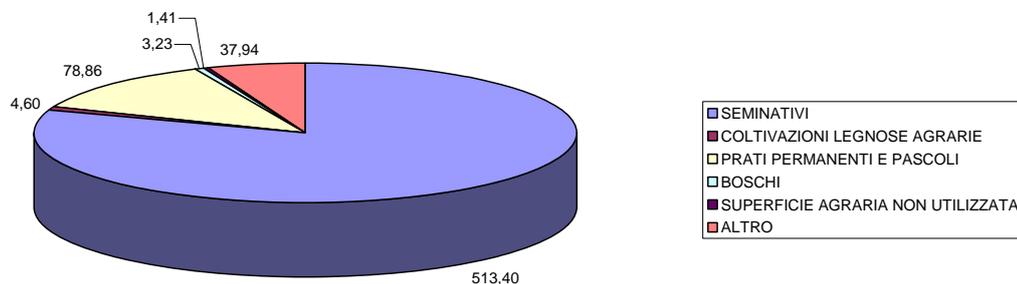
le, con 383 addetti, 165 nel settore servizi con 478 addetti e 36 fra le istituzioni con 255 addetti, secondo la distribuzione rappresentata nel grafico seguente.



- *Unità locali per settore di attività*

Si ha pertanto un totale di addetti pari a 2.339 lavoratori a fronte di una popolazione occupata di 3.602 unità, con un significativo pendolarismo in uscita.

Nel 2001 sono state infine censite 49 aziende agricole di cui ben 45 hanno occupati nel solo nucleo familiare: come riportato dal grafico seguente, i seminativi sono la coltura largamente prevalente.



La crisi economica in corso non ha determinato – al momento – la chiusura di aziende locali; sotto il profilo occupazionale Inveruno ha risentito essenzialmente delle difficoltà generali comuni a tutto il Paese.

## 7. LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE

Il primo Programma di Fabbricazione, redatto dall'arch. Carlo Cattaneo, è stato approvato definitivamente nel 1970 e rimase in vigore fino al 1997, anno di approvazione del primo Piano Regolatore Generale.

In sua attuazione si è avuto lo sviluppo edificatorio maggiore, soprattutto verso la porzione più occidentale del territorio comunale, a partire da Via Giotto e Via Croce fino al limite ovest costituito da Via Kennedy; verso est, la crescita è stata inferiore, attuata prevalentemente con il riempimento di porosità (sia a Inveruno che a Furato) e l'avvio dell'insediamento industriale di Corso Europa.

Il Piano Regolatore, redatto dall'arch. Paolo Favole, fu approvato nel 1997 e successivamente furono approvate alcune varianti parziali, fra le quali la più significativa riguarda la ridefinizione delle aree poste a nord-est dell'insediamento di Inveruno, redatta nel 2003 dall'arch. Vincenzo Zucchi.

La pianificazione attuativa prevista dal P.R.G. nelle sue successive versioni è stata in larga parte realizzata: residuano alcuni ambiti, uno a destinazione industriale nell'area di nord ovest, e vari a destinazione residenziale nel tessuto consolidato, inattuati per l'estrema frammentazione delle proprietà che ha finora impedito il raggiungimento di accordi propositivi.

Il Documento di Inquadramento per la Programmazione Urbanistica è stato approvato nel 2007 con l'individuazione di due ambiti di criticità da sottoporre a programma integrato di intervento. Come si è già visto, il principale – area dell'ex-Oleificio Belloli – è tuttora inattuato, mentre è stata attuata la bonifica dell'area dell'ex concereria Kid ed dell'ex-Cinema Lux.

Risulta in ogni caso assolta la prescrizione circa il raggiungimento del 75% delle previsioni totali.

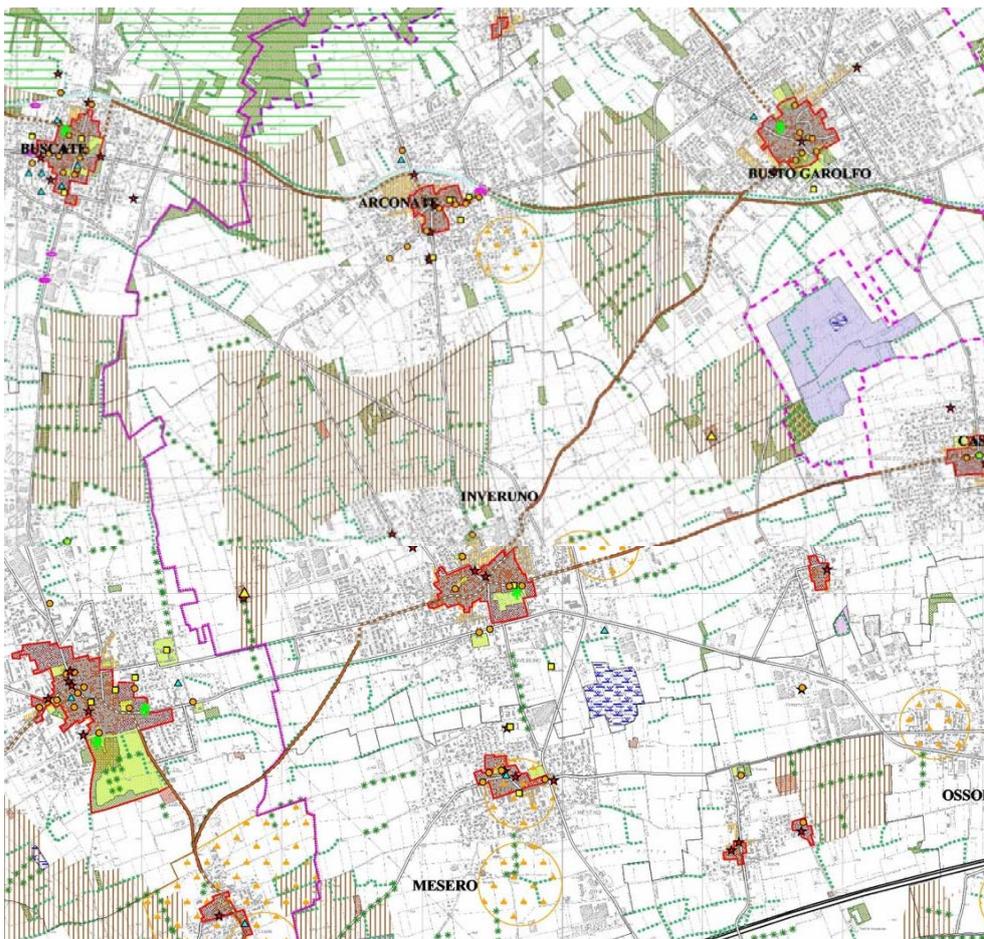
## **8. LE INDICAZIONI DEL P.T.C.P.**

Il P.T.C.P. vigente, che risale al 2003, risulta superato in alcuni aspetti: in particolare le previsioni infrastrutturali risultano in larga parte attuate e gli ambiti di criticità ambientale sono in larga misura già stati oggetto di bonifica (Conceria Samaja, Conceria Kid, Tessuti Apprettati, Cromatura Garagiola, mentre è in corso la prima fase di caratterizzazione dell'Oleificio Belloli), l'impianto di depurazione è già stato dismesso e in parte bonificato, i pozzi per la captazione dell'acqua potabile sono stati nel frattempo modificati; restano valide le indicazioni sui collettori fognari e sulla soggiacenza della falda.

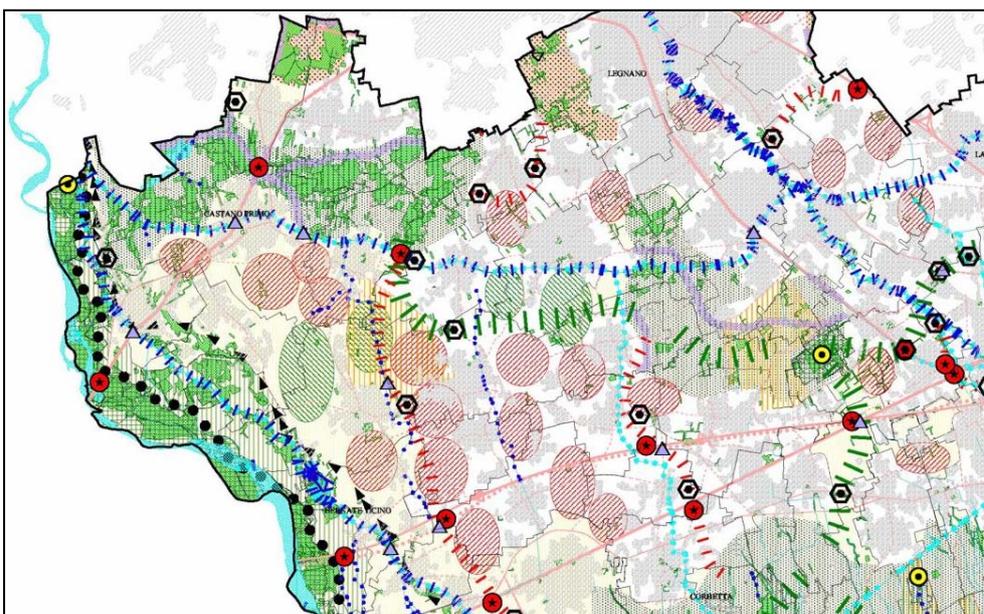
Le tavole rappresentano una lettura del territorio alla grande scala e hanno comunque la funzione di orientare la pianificazione comunale soprattutto in relazione all'individuazione delle possibili aree di trasformazione urbanistica, proprie del Documento di Piano e in quanto tali soggette a verifica di compatibilità con il P.T.C.P. da parte della Provincia.

La tavola del sistema paesistico e ambientale, individua il nucleo di antica formazione, e qualifica come "ambito di rilevanza paesistica" le aree agricole a nord-ovest del territorio comunale, nelle quali si sottolinea la presenza di filari alberati e alcune zone boscate. Sono individuati inoltre alcuni episodi monumentali di architettura civile e religiosa e l'area umida artificiale a confine con il comune di Mesero.

Il vincolo di maggior rilievo è tuttavia rappresentato dalla rete ecologica provinciale, per la quale la Provincia impone una rigorosa osservanza nelle scelte di pianificazione, che individua i corridoi ecologici (ovvero la continuità di aree libere da edificazione, sia allo stato naturale che utilizzate dall'agricoltura), i corridoi ecologici rappresentati dai corsi d'acqua (il territorio di Inveruno è interessato dal secondario del Villoresi che lo attraversa da nord a sud), gli ambiti soggetti a tutela quali parchi e oasi faunistiche, le zone per le quali il P.T.C.P. propone interventi di riassetto fruttivo ed ecologico o interventi di vero e proprio consolidamento dello stato naturale dei luoghi (ed è quanto richiesto per le aree agricole a nord dell'abitato).



- *Il sistema paesistico - ambientale.*



- *La rete ecologica*

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale individua un criterio per determinare l'incremento ammesso nell'urbanizzazione del territorio, suddividendo il territorio in ambiti interistituzionali, ad ognuno dei quali, in ragione dei livelli di saturazione raggiunti, attribuisce una percentuale di incremento ammissibile rispetto allo stato di fatto.

La tabella è quella qui di seguito riportata, tratta dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.C.P., che per l'ambito di appartenenza del Comune di Inveruno – il tavolo n. 6 - Castanese – per i comuni con urbanizzazione compresa fra il 31 e il 40% del territorio attribuisce un incremento percentuale del 3%.

TABELLA 3 - CLASSI DI CONSUMO DI SUOLO E RELATIVI INCREMENTI PERCENTUALI AMMESSI DI SUPERFICIE URBANIZZATA

TAVOLI INTERISTITUZIONALI	INTERVALLI DI ESTENSIONE DELLE CLASSI DI CONSUMO DI SUOLO (ICS - Indice del consumo di suolo: rapporto percentuale tra la superficie urbanizzata e la superficie territoriale comunale)				
	CLASSE A - ICS	CLASSE B - ICS	CLASSE C - ICS	CLASSE D - ICS	CLASSE E - ICS
1 BRIANZA	0 - 25	26 - 35	36 - 45	46 - 65	66 - 100
2 NORD MILANO	CLASSE UNICA = CLASSE E				
3 NORD E GROANE	0 - 25	26 - 35	36 - 45	46 - 65	66 - 100
4 RHODENSE	0 - 25	26 - 35	36 - 45	46 - 65	66 - 100
5 LEGNANESE	0 - 25	26 - 35	36 - 45	46 - 60	61 - 100
6 CASTANESE	0 - 20	21 - 30	31 - 40	41 - 50	51 - 100
7 MAGENTINO	CLASSE UNICA = CLASSE B				
8 ABBIATENSE BINASCHINO	0 - 10	11 - 15	16 - 20	21 - 30	31 - 100
9 SUD MILANO	0 - 15	16 - 25	26 - 50	51 - 60	61 - 100
10 SUD EST MILANO	0 - 15	16 - 25	26 - 35	36 - 45	46 - 100
11 MARTESANA ADDA	0 - 20	21 - 30	31 - 40	41 - 50	51 - 100
12 MILANO	CLASSE UNICA = CLASSE E				
<b>INCREMENTO PERCENTUALE RISPETTO ALLA SUPERFICIE URBANIZZATA</b>	5	4	3	2	1

La verifica effettuata ha determinato il livello attuale di urbanizzazione del territorio nel 33,03% per un totale per mq. 4.015.737 sui mq. 12.156.242 totali.

Ne consegue che lo sviluppo ammissibile per il futuro P.G.T. è pari a mq. 120.472 al netto delle superficie destinate ad aree pubbliche.

**Parte Seconda**  
**GLI OBIETTIVI DI PIANO**



## 9. GLI OBIETTIVI GENERALI DI PIANO DEFINITI DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Gli obiettivi che l'Amministrazione Comunale intende perseguire con il nuovo Piano di Governo del Territorio sono stati esplorati nelle Linee Guida oggetto di un'assemblea pubblica tenutasi il 21 marzo 2011; successivamente approfonditi dal lavoro della Giunta di concerto con i tecnici incaricati, possono essere così sintetizzati:

### a) garantire la qualità dell'abitare

è necessario che Inveruno e Furato confermino la loro identità e distinguibilità, conservando la propria *forma urbis* caratterizzata per entrambi i nuclei abitati da particolare compattezza.

L'obiettivo può essere raggiunto in primo luogo operando per la valorizzazione dei due nuclei di antica formazione, ricercando nuove forme di collaborazione fra la parte pubblica e quella privata che possano superare le difficoltà economiche che in questa fase storica gravano sui bilanci pubblici.

In secondo luogo tutti gli spazi pubblici devono essere all'altezza della particolare qualità che si rinviene negli spazi privati: strade, piazze, giardini necessitano di cura e di attenzione, perché diventino i veri luoghi della socialità, nei quali la comunità ritrova se stessa.

In terzo luogo vanno favorite tutte le iniziative che giovino ad una vita serena, dalla possibilità di accedere alla casa e ad un posto di lavoro, alla facilità nei rapporti con la pubblica amministrazione e la sua burocrazia.

Nell'ambito di questo primo obiettivo acquista particolare rilievo la scelta di azzonare a servizi pubblici l'ambito industriale dismesso della ex-Belloli, che per la sua dimensione e per la sua centralità potrà determinare un fondamentale salto di qualità all'assetto urbano di Inveruno.

b) garantire una buona offerta residenziale

La richiesta di nuove abitazioni discende essenzialmente da diverse situazioni:

- la formazione di nuove famiglie, compresa la tendenza sempre più consolidata alla formazione di famiglie composte da una sola persona,
- la ricerca di condizioni abitative di maggior confort, con più spazi e più verde pertinenziale,
- la richiesta insediativa, ancorché limitata, di famiglie non in grado di sostenere i maggiori costi del mercato immobiliare di Milano e Hinterland.

A questi bisogni è possibile rispondere con le seguenti ipotesi di intervento:

- la conferma delle aree già a destinazione residenziale nel P.R.G. rimaste inattuate;
- l'individuazione di nuove aree di espansione nei limiti determinati dai vincoli del P.T.C.P., puntando su aree già dotate almeno in parte delle necessarie urbanizzazioni e comunque in continuità con il tessuto edificato;
- l'applicazione della legge regionale per il recupero dei sottotetti, che in una realtà a carattere prevalentemente estensivo quale il territorio di Inveruno si traduce nel miglioramento delle condizioni abitative (o nell'offerta abitativa per le nuove generazioni) più che in nuovi abitanti insediati;
- l'attribuzione di volumetrie aggiuntive per housing sociale negli ambiti soggetti a piano attuativo, con quote uniformi leggermente superiori al 10% delle volumetrie assegnate a garanzia di un'offerta residenziale per le fasce più deboli;
- il recupero di nuove condizioni abitative negli edifici più degradati del nucleo storico, con recupero dei rustici.

c) garantire una buona offerta insediativa per le attività produttive

Inveruno ha sostanzialmente esaurito le possibilità di espansione produttiva offerte dal vigente P.R.G.; è necessario pertanto individuare nuove aree di trasformazione con destinazione produttiva per favorire il trasferimento delle residue attività attualmente inglobate nel tessuto urbano residenziale con limi-

tate o nulle possibilità di crescita e per dar spazio a nuove realtà produttive.

Negli ambiti individuati, è opportuno prevedere forme incentivanti per agevolare il tessuto produttivo più debole e per favorire i trasferimenti di cui sopra.

Un'attenzione particolare va rivolta al problema della distribuzione commerciale anche se – realisticamente – le tendenze manifestate dal settore degli ultimi decenni, le ridotte dimensioni del bacino di utenza costituito da Inveruno e la presenza di numerosi insediamenti di grande distribuzione nei comuni limitrofi (in particolare, Castano Primo, Corbetta, Magenta e Vittuone) generano non poche difficoltà alla piccola distribuzione, che proprio per questo motivo dovrà essere favorita ed agevolata secondo le indicazioni del Piano Commerciale, con l'obiettivo minimo di conservare quanto già esiste, senza ulteriori chiusure di esercizi come avvenuto in passato.

Devono infine essere individuate possibilità insediative per attività di tipo ricettivo attualmente del tutto assenti nel territorio comunale.

#### d) migliorare l'assetto viabilistico

Poche cose sono necessarie per migliorare un assetto viabilistico interno che non presenta problematiche particolari: sono necessari alcuni completamenti a chiusura di anelli viari e va verificata la fattibilità di una nuova strada di collegamento a nord dell'abitato fra il nuovo quartiere industriale e Corso Italia, già prevista dal vigente P.R.G.

In questo contesto diventa prioritario l'obiettivo di estendere la rete ciclabile e di affermare una nuova cultura della mobilità nella sicurezza, con percorsi protetti non solo per i ciclisti, ma più in generale per i pedoni, con particolare riferimento a bambini e anziani, e per i disabili.

#### e) tutelare l'ambiente fisico

La tutela dell'ambiente rappresenta uno dei cardini della pianificazione contemporanea, in molti casi intervenuto troppo in

ritardo rispetto a fenomeni irreversibili di compromissione del territorio avvenuti negli anni in cui la crescita quantitativa era obiettivo primario, come se la risorsa suolo fosse inesauribile.

Le indicazioni di contenimento oggi ci provengono non solo in via “ufficiale” dal P.T.C.P., ma in generale dalla cultura urbanistica e dalle istanze politiche prevalenti ed è ormai consapevolezza diffusa nella stessa opinione pubblica.

Ne consegue che – nel definire le scelte di trasformazione del territorio – dovrà essere perseguita una politica di minimo consumo territoriale, salvaguardando il più possibile le aree agricole residue e limitando l’erosione alle quantità strettamente necessarie ad un fisiologico sviluppo della comunità, tenuto conto della particolare congiuntura economica che richiede obbligatoriamente prospettive di rilancio volte a incoraggiare nuovi investimenti.

f) partecipare agli eventi in programma

Inveruno e tutta l’area metropolitana milanese si avviano verso una fase storica, quella di Expo 2015, che – se attuata con saggezza amministrativa, equilibrio democratico e capacità progettuale – può generare importanti cambiamenti in positivo per il territorio.

Lo sforzo di tutti e quindi anche di un piccolo comune lontano dall’area direttamente interessata dall’evento come Inveruno, deve essere pertanto quello di affrontare questa prospettiva cercando di mettersi a disposizione e di fornire contributi utili ad un pieno successo (e – per esempio – l’obiettivo di dotare il Comune di possibilità ricettive oggi assenti è già un’ipotesi di progetto coerente con questa finalità).

Esiste inoltre un ulteriore obiettivo, che rappresenta tuttavia un metodo di lavoro più che una finalità da raggiungere: è quello della partecipazione come momento di controllo democratico delle proposte progettuali e come occasione di crescita collettiva del senso di appartenenza dei cittadini al territorio.

A dimostrazione di quanto sia lenta e difficoltosa la maturazione di processi partecipativi rivolti all’elaborazione di proposte for-

multate nell'interesse collettivo, è sufficiente esaminare le istanze pervenute nella fase delle pre-osservazioni, che rappresentano nella quasi totalità dei casi richiesta di nuova edificabilità per aree attualmente agricole.

Ciò tuttavia non deve scoraggiare e l'informazione costante dei cittadini deve rappresentare un modo di lavorare comune a tutte le fasi di definizione del P.G.T.

## **10. IL NUCLEO STORICO**

La pianificazione di Inveruno è da sempre attenta alla conservazione e alla valorizzazione del nucleo di antica formazione, per il quale il P.R.G. ha fornito una vera e propria guida analitica delle modalità di recupero del patrimonio esistente.

Parallelamente l'Amministrazione Comunale ha sempre molto investito, nei limiti delle risorse di bilancio, per dare qualità alle piazze e alle strade del centro e per ricercare nuove forme di collaborazione fra la parte pubblica e quella privata.

Le strade del centro, a partire da Piazza San Martino, sono già un luogo gradevole di passeggio e di frequentazione, così come il complesso di proprietà pubbliche costituito dal Municipio, dal parco di Casa Tanzi-Mira, dalla biblioteca comunale e dalla casa delle associazioni in Largo Pertini.

La cura da sempre posta nelle aree circostanti i principali edifici pubblici, deve diventare un criterio generalizzato e il più esteso possibile, potenziando e attrezzando gli spazi riservati ai pedoni, perché siano accoglienti e in grado di trasformarsi in luogo di ritrovo, per richiamare presenze e dare vita al paese; in questa direzione può essere importante favorire l'apertura di pubblici esercizi.

La nostra cultura urbana è basata sulla Piazza, come luogo centrale di riferimento della vita civile: a Inveruno questo principio è

già presente e radicato, va solo conservato e – se possibile - ulteriormente migliorato.

L'attenzione utilizzata dall'Amministrazione va richiesta e opportunamente incentivata anche negli interventi dei privati, nella consapevolezza che il favorire gli investimenti privati sul nucleo storico non è funzionale solo al suo recupero fisico, ma costituisce anche l'unico mezzo per evitare la progressiva sostituzione dei residenti originari con un tessuto sociale debole, che trova negli alloggi degradati l'unica offerta insediativa economicamente sostenibile, al di là dei fenomeni di occupazione abusiva conseguenti all'abbandono degli spazi (fenomeni per ora non manifestatisi, ma che costituiscono un rischio comunque da monitorare e scongiurare).

Il Piano delle Regole individua pertanto i caratteri morfologici da conservare nell'ambito di cortine edilizie significative, per la conservazione del carattere principale del centro, che – in assenza di contesti monumentali di rilievo – trova proprio nelle quinte costruite la componente maggiormente distintiva e dà possibilità di intervento più flessibili nelle porzioni interne, per le quali viene promosso il recupero integrale dei rustici esistenti.

La nuova normativa si estende ad ambiti esterni al perimetro della prima levata I.G.M., perché caratterizzati da morfologie e tipologie assimilabili a quelle del centro; al contrario sono state stralciate le zone nelle quali sono stati attuati interventi recenti con caratteri non conservativi del contesto (vedi l'estratto di aerofotogrammetrico a pag. 11).

La normativa conserva inoltre quasi integralmente gli indirizzi di intervento del P.R.G. sopra citati, perché ritenuti del tutto coerenti con i nuovi obiettivi di pianificazione.

Si auspica che l'impegno dell'Amministrazione nel miglioramento della qualità urbana del centro (ulteriormente avvalorato dalla scelta effettuata sull'area ex-Belloli) trovi riscontro nell'iniziativa delle proprietà private e che si determinino sinergie efficaci fra le parti.

## 11. IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

I caratteri del tessuto urbano consolidato non presentano problematiche particolari soprattutto nelle aree a prevalente destinazione residenziale: la qualità edilizia è mediamente buona (anche se ad essa non corrisponde un'analogia qualità architettonica) e non emergono episodi significativi di degrado da risolvere.

Si può pertanto definire come obiettivo del Piano delle Regole relativamente al tessuto consolidato la conferma della disciplina dei suoli determinata dal P.R.G., con una omogeneizzazione degli indici di edificabilità che portino all'individuazione di un'unica zona a carattere prevalentemente estensivo con indice 1,0 mc/mq, abolendo l'indice di 1,8 mc./mq. attribuito a un numero limitato di contesti che hanno raggiunto una condizione di saturazione, fenomeno di fatto comune alla stragrande maggioranza degli ambiti consolidati.

Sono confermati i piani attuativi tuttora non approvati e viene ritagliata una nuova zona da sottoporre a Piano di Lottizzazione su aree di proprietà comunale nella zona nord-orientale dell'abitato di Inveruno.

L'attenzione del Piano dei Servizi è rivolta soprattutto alla valorizzazione degli spazi collettivi della città, con l'individuazione delle aree pedonali urbane, il miglioramento della rete ciclabile, l'attuazione del programma di opere pubbliche in essere, che vede nella creazione del nuovo polo scolastico di Corso Italia l'obiettivo principale.

Di diversa natura sono le problematiche legate alle zone a prevalente carattere produttivo:

- i due ambiti industriali posti a nord-ovest e a sud-est dell'abitato di Inveruno vanno completati e potenziati (in aderenza all'area di Corso Europa sono posizionati i nuovi ambiti di trasformazione),
- gli ambiti industriali interni al tessuto residenziale, già evidenziati al precedente paragrafo 5, costituiti da aziende dismesse o di possibile futura dismissione, devono costituire episodi di trasformazione all'interno del consolidato che li renda coerenti con l'intorno.

E' confermata anche la rete viaria, nella quale in particolare si ribadisce l'opportunità della strada di circonvallazione nord, posta a collegare l'area industriale di nord-ovest con Corso Italia, per la quale si propone un nuovo tracciato rettilineo.

L'intero territorio urbanizzato è pertanto così strutturato per zone omogenee:

- nucleo di antica formazione,
- zone prevalentemente residenziali,
- zone soggette a piano attuativo (di nuova edificazione nella porosità del tessuto o di trasformazione di insediamenti esistenti),
- zone prevalentemente produttive di tipo secondario e terziario;
- aree pubbliche disciplinate dal Piano dei Servizi.

## **12. GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE INTERNI ALL'AREA URBANIZZATA**

Sono individuati sette ambiti da attuare con programma integrato di intervento: oltre all'area ex-Belloli e all'area della centrale Telecom introdotte in accoglimento di osservazioni, sono individuate l'area della ex-Muggiani, due aree minori in Via Guglielmo Marconi e in Via IV Novembre, con prevista trasformazione in senso residenziale e altre due altre aree, la prima in Via Edison e la seconda in Corso Europa (corrispondente alla vecchia fornace dismessa), che per la loro posizione periferica, ma altamente accessibile rispetto alla viabilità principale, sono destinate a trasformazione in senso alberghiero.

Le quantità riportate dalla tav. 10 del Piano delle Regole e dalla tav. 16 del Documento di Piano (relativamente al P.I.I. 1) sono prescrittive; le indicazioni distributive non sono vincolanti.

## **13. GLI AMBITI ESTERNI DI TRASFORMAZIONE**

### **13.1 Criteri generali di individuazione**

Le preosservazioni pervenute con l'avvio del procedimento per la redazione del P.G.T. contenevano richieste di nuova edificabilità per una superficie territoriale di mq. 966.761 mq.: il divario fra questa quantità e le possibilità reali di espansione (ovvero riferite alle condizioni oggettive di mercato, indipendentemente dalle limitazioni introdotte dalla pianificazione di livello superiore) è tale da rendere di fatto improponibili scelte derivanti dalle proposte dei cittadini, il cui accoglimento o meno – nei limiti delle possibilità – avrebbe comportato una discrezionalità inaccettabile,

Si è operato pertanto secondo criteri di scelta il più possibile razionali e oggettivi, che si possono così sintetizzare:

- utilizzo sia pur parziale delle quantità ammesse, nella convinzione che un periodo di gravi difficoltà economiche deve il più possibile garantire un ventaglio di opzioni per le iniziative imprenditoriali che possono decollare,
- localizzazione delle nuove aree di trasformazione il più possibile nel rispetto di un criterio di completamento e di ricucitura del costruito, in continuità con il contesto urbanizzato, al fine di rispettare la naturale linea evolutiva di sviluppo del territorio avvenuto da sempre a macchia d'olio intorno all'esi-stente;
- individuazione di aree il più possibile già dotate delle urbanizzazioni primarie; laddove questo appare contraddetto è perché le nuove aree scelte sono funzionali al completamento delle urbanizzazioni esistenti, soprattutto sotto il profilo viabilistico;
- distribuzione delle nuove aree di trasformazione nel modo più diffuso possibile su tutto il territorio comunale, non essendoci una direttrice particolare da rendere prevalente.

In base a questi criteri, gli ambiti di trasformazione individuati sono in totale diciassette, di cui dieci a destinazione residenziale, sei a destinazione industriale ed uno a destinazione terziaria.

Complessivamente le aree comportano un consumo di suolo riferito alle superfici territoriali di mq. 171.954, che – al netto delle

superfici pubbliche, pari a mq. 76.777 – portano ad un’erosione di mq. 95.177, ampiamente nei limiti concessi dal P.T.C.P. (vedi successivo paragrafo 17),

### 13.2 Ambiti residenziali

Le dieci nuove aree di espansione, tutte di modesta dimensione, hanno lo scopo, come si è detto, di favorire uno sviluppo distribuito sull’intero territorio comunale; sul totale, otto sono localizzate nell’abitato di Inveruno e due a Furato.

Ad Inveruno le aree A, B, C, D, G, H ed I si attestano su strade esistenti a completamento di fronti edificati; le aree E ed F rappresentano un’addizione ai piani attuativi già individuati dal P.R.G., ora frazionati per agevolarne l’attuazione, e costituiscono nel loro insieme l’occasione di intervento per la realizzazione della tangenziale nord, l’unica nuova infrastruttura viaria ritenuta di importanza strategica per la mobilità interna.

A Furato le aree J ed K rappresentano la nuova chiusura del fronte edificato della frazione rispetto al corridoio ecologico nord-sud che la separa dal capoluogo: il modesto incremento dovrebbe garantire la corretta utilizzazione dei servizi esistenti.

n.	St	It (mc/mq)	Volume	Sf	aree pubbl.
A	10.360	0,8	8.288	6.560	3.800
B	5.698	0,8	4.558	3.198	2.500
C	1.941	0,8	1.553	1.441	500
D	4.638	0,8	3.710	3.138	1.500
E	13.180	0,8	10.544	3.630	9.550
F	10.277	0,8	8.222	3.577	6.700
G	3.403	0,8	2.722	2.403	1.000
H	2.716	0,8	2.173	1.916	800
I	5.985	0,8	4.788	4.185	1.800
J	8.558	0,8	6.846	5.658	2.900
K	8.340	0,8	6.672	5.540	2.800
Tot.	75.096	0,8	60.077	41.246	33.850

La tabella alla pagina precedente dimensiona i dieci ambiti di trasformazione residenziali, ai quali è stato attribuito un indice di edificabilità costante di 0,8 mc/mq, che garantisce continuità con l'indice di 1 mc/mq calcolato sul solo fondiario del P.R.G. 1997: essi determinano un consumo di suolo di mq. 75.096 di cui mq. 33.850 per aree pubbliche (strade e servizi).

E' ammessa per ogni ambito la realizzazione di una volumetria aggiuntiva pari al 10% circa di quella ammessa per la realizzazione di alloggi di *housing sociale* secondo le quantità e le modalità indicate dalle schede di area del paragrafo 18.

### 13.3 Ambiti produttivi

Gli ambiti di trasformazione a destinazione produttiva secondaria hanno come obiettivo il rafforzamento dell'area industriale di C.so Europa, per la quale sono stati individuati tre ambiti di intervento (aree L-O, fuse in sede di osservazioni, M ed N).

Altri due ambiti (P e Q) rappresentano il completamento di insediamenti industriali esistenti nella frazione di Furato.

La nuova dotazione di aree industriali garantisce un'offerta ad oggi di fatto esaurita (un solo P.L. previsto dal P.R.G. è rimasto inattuato) e determina un consumo di suolo di mq. 75.564, di cui mq. 24.333 per aree pubbliche, come da tabella seguente (si è concordato con la Provincia l'inserimento in St delle fasce di mitigazione verso i fronti agricoli per dar loro certezza attuativa, ferma restando l'edificabilità assegnata in sede di adozione).

n.	St	Ut (mq/mq)	Slp	Sf	aree pubbl.
L-O	31.027	- <sup>a</sup>	24.264 <sup>x</sup>	21.479	9.548
M	7.124	- <sup>a</sup>	6.957 <sup>x</sup>	5.807	1.317
N	9.483	- <sup>a</sup>	9.161 <sup>x</sup>	7.328	2.155
P	8.215	- <sup>a</sup>	4.402	3.902	4.313
Q	19.715	- <sup>a</sup>	15.016	12.715	7.000
Tot.	75.564	- <sup>a</sup>	59.800	51.231	24.333

<sup>x</sup> = mq. Slp, comprese le porzioni nel tessuto consolidato

<sup>a</sup> = Slp assegnate dal P.G.T. adottato con Ut = 1,0

### 13.4 Ambiti terziari

E' stato individuato un solo ambito di trasformazione a destinazione terziaria su un'area di proprietà comunale che costituisce il completamento di un P.L. già previsto dal P.R.G. con la stessa destinazione, con fronte sul Corso Italia, per le quantità indicate.

n.	St	Ut (mq/mq)	Slp	Sf	aree pubbl.
R	6.153	0,4	2.461	2.953	3.200

### 13.5 Individuazione cartografica degli ambiti di trasformazione



- *Aree di trasformazione residenziale di Via Edison e di Via Barni/Lombardia*



- *Aree di trasformazione residenziale di Via Verga e di Via Monti*



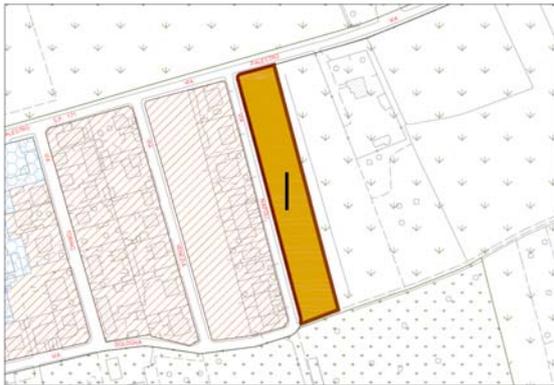
- *Area di trasformazione residenziale della nuova tangenziale Nord – porzione ovest*



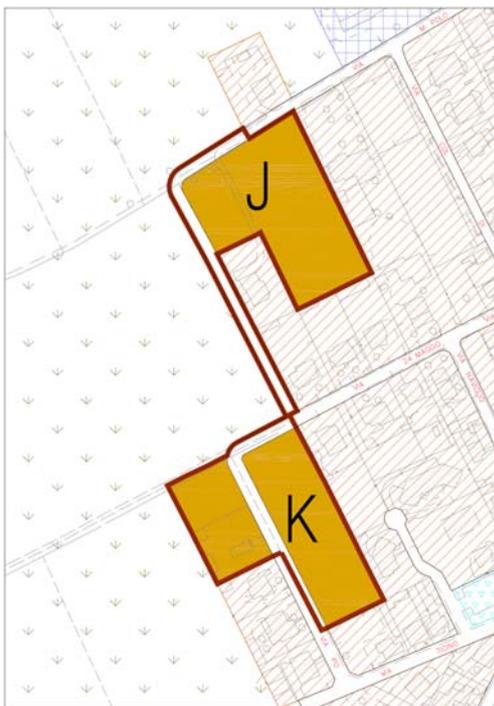
- *Area di trasformazione residenziale della nuova tangenziale Nord – porzione est*



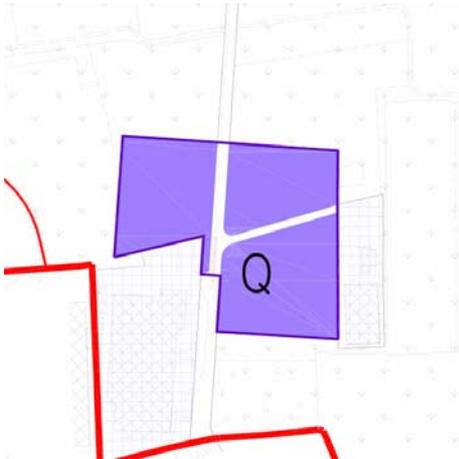
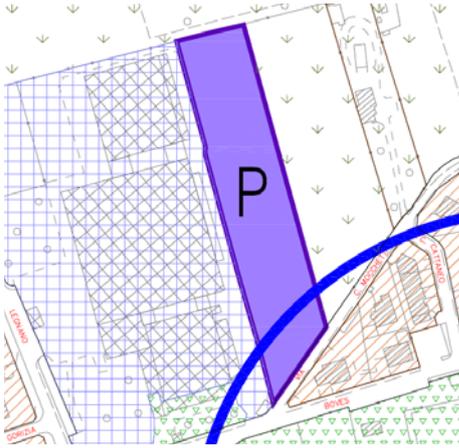
- *Aree di trasformazione di Corso Italia (H residenziale, R terziaria)*



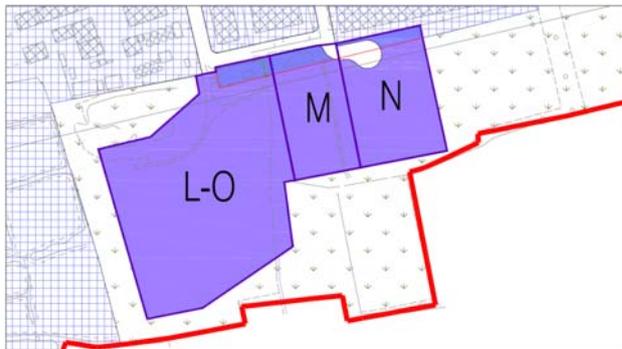
- *Aree di trasformazione di Via Napoli*



- *Aree di trasformazione residenziale di Furato*



- *Aree di trasformazione produttiva di Furato*



- *Aree di trasformazione produttiva a sud di Corso Europa*

## 14. LE AREE AGRICOLE

La tutela dell'ambiente si esercita in primo luogo con la salvaguardia delle aree agricole che – in un contesto metropolitano ancorché di margine quale è il territorio di Inveruno – assumono un carattere spesso residuale, e che, proprio in ragione di ciò, hanno un valore ancora più prezioso.

Una nuova attenzione per le attività agricole non proviene solo in via obbligata per la presenza di nuovi strumenti di pianificazione orientati in tal senso, quale è – per esempio – il P.T.C.P. della Provincia di Milano, ma in generale dalla cultura urbanistica e dalle istanze politiche prevalenti ed è ormai consapevolezza diffusa nella stessa opinione pubblica.

Per il raggiungimento di queste finalità, il P.G.T. individua i seguenti indirizzi strategici:

- la conservazione delle aree libere, ottenuta da un lato con l'individuazione degli ambiti di trasformazione in aderenza delle aree già urbanizzate e dall'altro nell'indirizzare gli ulteriori episodi di edificazione sparsa verso forme di concentrazione del costruito di servizio nei nuclei aziendali esistenti;
- la valorizzazione delle componenti paesaggisticamente significative dell'ambiente agricolo, con la conservazione dei filari alberati, la valorizzazione dei percorsi interpoderali da integrare con la rete ciclabile, la formazione di quinte alberate che riducano l'impatto dell'edificazione sparsa esistente;
- la forestazione delle aree non più oggetto di coltivazione o a bassa redditività agricola, anche con l'impiego di essenze cedue che garantiscano comunque una valenza economica alla proprietà;
- l'individuazione di incentivi per la valorizzazione dell'attività agricola, che trova nel commercio diretto dei prodotti e nell'agriturismo le sue forme migliori e sperimentate;
- la conservazione delle attività vivaistiche presenti.

Il successo degli indirizzi individuati dipende in larga misura dall'iniziativa degli operatori agricoli; si possono tuttavia ipotizzare interventi a carattere pubblico che fungano da catalizzatore (per esempio, la rete ciclabile, la valorizzazione del tracciato del Vil-

loresi, la vigilanza sulla conservazione del patrimonio arboreo) per innescare interventi da parte degli privati nelle direzioni sopra indicate e in generale una maggior attenzione e rispetto da parte di tutti nei confronti dell'ambiente.

L'introduzione in sede normativa di prescrizioni per gli ambiti di trasformazione a destinazione produttiva volte a mitigare l'impatto ambientale delle aree di confine, con la formazione di aree filtro da piantumare con alberi d'altofusto e arbusti, oltre a ridurre l'incidenza paesistica dei futuri insediamenti rappresenta un ulteriore elemento a garanzia della qualità delle aree agricole esistenti ancorché esterne ai confini comunali.

## **15. LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO**

### **15.1 Criteri generali di intervento**

Il P.G.T. fa proprie le indicazioni del P.T.C.P. per una nuova attenzione rispetto ai problemi ambientali, che si traduce nelle seguenti scelte di pianificazione, che si ritengono qualificanti in questa direzione:

- contenimento dell'erosione territoriale per nuova edificazione, attuata attraverso l'individuazione di ambiti di trasformazione complessivamente in misura ridotta rispetto ai limiti di sviluppo ammessi e comunque localizzati in continuità al tessuto urbanizzato;
- salvaguardia dell'agricoltura con misure atte, da un lato, a valorizzare la componente paesaggistica e ad incrementare la redditività economica delle aziende e, dall'altro, a contenere e concentrare l'edificazione funzionale all'esercizio delle attività;
- conferma della tutela dell'ambito ambientale di maggior pregio costituito dalle vaste aree agricole nella porzione settentrionale del territorio comunale;

- formulazione di vincolo di tutela per gli edifici monumentali presenti e per il giardino di Villa Tanzi che rappresenta il contesto di maggior qualità ambientale del tessuto urbanizzato;
- previsione di interventi di mitigazione ambientale per la programmata strada a nord, nel tentativo di tradurre la realizzazione di una nuova infrastruttura in un'occasione di riqualificazione ambientale, con la creazione di un filtro alberato fra il contesto urbanizzato e le aree agricole a nord;
- il recupero e la valorizzazione ambientale dell'area umida artificiale nella zona sud del territorio comunale,
- l'uso del verde come componente essenziale dell'arredo urbano all'interno al costruito.
- controllo della qualità paesistica degli interventi, con particolare attenzione per quelli proposti nell'ambito delle aree agricole.

## **15.2 Valorizzazione del paesaggio**

Il contesto territoriale – occorre riconoscerlo – non presenta particolari qualità paesaggistiche: è la stessa “forma urbis” che incide negativamente sulla percezione dell'ambiente, in quanto il suo sviluppo lineare lungo l'asse est-ovest riduce la profondità degli spazi.

Come già indicato, per migliorare la qualità complessiva del paesaggio è necessario avviare forme di collaborazione con le aziende agricole per il raggiungimento degli obiettivi prefissati, che solo parzialmente possono essere oggetto di interventi diretti dell'Amministrazione (conservazione dei filari alberati, valorizzazione dei percorsi interpoderali da integrare con la rete ciclabile, la formazione di quinte alberate, forestazione delle aree non più oggetto di coltivazione).

Un rafforzamento dell'economia agricola impostata sull'apertura verso attività agrituristiche e di vendita diretta dei prodotti può innescare un meccanismo virtuoso che porti alla ricerca di una maggiore qualità dell'ambiente, riconosciuta come catalizzatore delle nuove attività poste in essere dalle aziende.

La tav. n. 13 del Documento di Piano individua le classi di sensibilità paesistica ai sensi della D.g.r. 8 novembre 2002, n. VII/11045, così ripartendo il territorio comunale:

- 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 del nuovo parco urbano sud.

## **16. LA MOBILITA'**

L'assetto viabilistico interno non presenta problematiche particolari: come si è detto, sono necessari alcuni completamenti a chiusura di anelli viari e va prevista la realizzazione della nuova strada di collegamento a nord dell'abitato fra il quartiere industriale e Corso Italia, già prevista dal vigente P.R.G.

La previsione della bozza del P.T.C.P. in itinere di una nuova strada a nord dell'abitato di Inveruno dovrebbe essere trasferita più a sud, al fine di attribuire alla nostra previsione viabilistica la finalità di strada di arroccamento e nel contempo ridurre l'impatto sul corridoio ecologico est-ovest.

Inveruno ha in ogni caso una situazione viabilistica particolarmente felice, senza traffico di attraversamento che interessi le zone centrali e un'efficiente sistema di viabilità esterna per il transito soprattutto dei mezzi pesanti; in questo contesto diventa prioritario l'obiettivo di estendere la rete ciclabile e di affermare una nuova cultura della mobilità nella sicurezza, con percorsi protetti

non solo per i ciclisti, ma più in generale per i pedoni, con particolare riferimento a bambini e anziani, e per i disabili.

E' innegabile che un piccolo contributo per la ricerca di condizioni di maggior sostenibilità del traffico può essere rappresentato proprio dalle piste ciclabili, la cui utilizzabilità è favorita dall'ambiente di pianura, ma è condizionata dalle condizioni di sicurezza garantite: l'obiettivo da porsi può essere costituito dall'assorbimento significativo degli spostamenti interni e da un'alternativa parziale per i collegamenti di breve distanza all'interno del territorio comunale, a partire dalla connessione al centro della frazione di Furato, già progettata e di prossima realizzazione.

## **17. VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ DELLE ESPANSIONI PREVISTE (COMPATIBILITÀ CON IL P.T.C.P.)**

Le aree di trasformazione urbanistica sono soggette alla verifica citata al precedente paragrafo 8, sulla base del tavolo istituzionale di appartenenza (Castanese) e all'indice di consumo di suolo (che determina per Inveruno la classe C, con urbanizzazione compresa fra il 31 e il 40% del territorio comunale).

Ne consegue un limite ammissibile di espansione della superficie urbanizzata pari al 3% dell'area urbanizzata esistente.

Si hanno pertanto i seguenti elementi di calcolo:

- superficie territoriale comunale = mq. 12.156.242,
- area urbanizzata = mq. 4.015.737,
- indice di occupazione di suolo = 33,03%
- classe C =  $31 < 33,03 < 40$

L'incremento ammissibile è pertanto dato da  $\text{mq. } 4.015.737 \times 0,03 = \text{mq. } 120.472$ ; la tabella seguente verifica l'ammissibilità delle trasformazioni previste dal P.G.T.

<b>ambito</b>	<b>St</b>	<b>Sf</b>	<b>aree pubbliche</b>
A	10.360	6.560	3.800
B	5.698	3.198	2.500
C	1.941	1.441	500
D	4.638	3.138	1.500
E	13.180	3.630	9.550
F	10.277	3.577	6.700
G	3.403	2.403	1.000
H	2.716	1.916	800
I	5.985	4.185	1.800
J	8.558	5.658	2.900
K	8.340	5.540	2.800
L-O	31.027	21.479	9.548
M	7.124	5.807	1.317
N	9.483	7.328	2.155
P	8.215	3.902	4.313
Q	19.715	12.715	7.000
R	6.153	2.953	3.200
<b>TOTALE</b>	<b>156.813</b>	<b>95.430</b>	<b>61.383</b>
<b>INCREMENTO AMMESSO</b>		<b>120.472</b>	



**Parte Terza**  
**ASPETTI QUANTITATIVI E NORMATIVI**

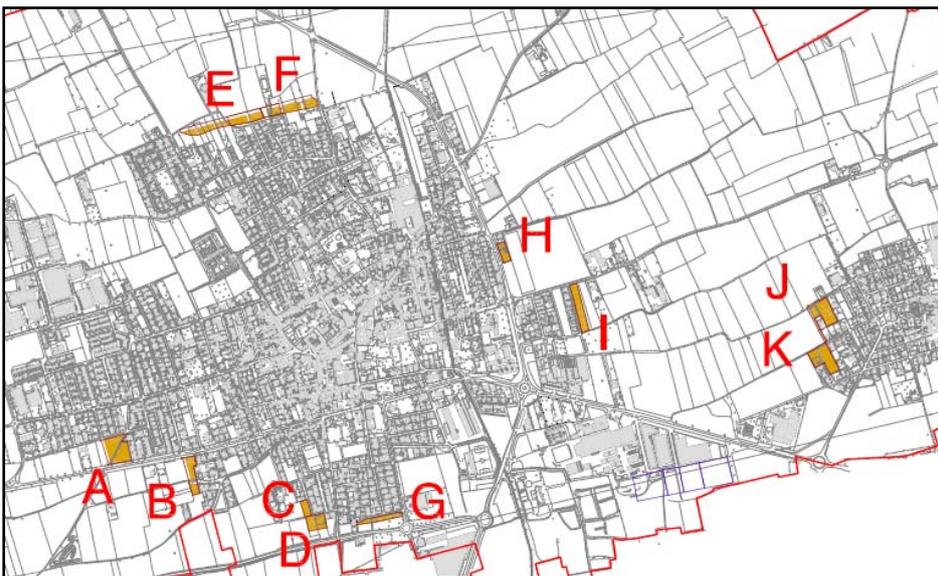


## 18. LO SVILUPPO RESIDENZIALE NELL'AREA DI TRASFORMAZIONE ESTERNA

Gli ambiti di trasformazione urbanistica a destinazione residenziale individuati discendono da tre diversi obiettivi:

- completare fronti edificati in contesti dotati di urbanizzazione attribuendo nuova edificabilità alle porosità ai margini (ambiti A, B, C, D, G, H ed I);
- rafforzare la frazione di Furato con una soluzione compiuta di bordo verso il corridoio ecologico di separazione con Inveruno (ambiti J e K);
- definizione del bordo settentrionale dell'abitato di Inveruno, contribuendo alla realizzazione della nuova tangenziale nord (ambiti E ed F).

Gli ambiti di trasformazione sono oggetto di piani attuativi su proposta della parte privata, nel rispetto delle norme di legge e regolamentari vigenti (con particolare riferimento alla Normativa del Piano delle Regole, da applicarsi integralmente salvo diverse disposizioni), eventualmente richiamate da specifiche norme tecniche di attuazione allegate ad ogni piano, le prescrizioni dimensionali e qualitative e le indicazioni distributive (non vincolanti) riportate dalle schede alle pagine seguenti e dalla tav. 16 del Documento di Piano.



- *Ambiti di trasformazione a destinazione residenziale*

## **Norme comuni a tutte gli ambiti**

- *Destinazioni d'uso* = residenza (principale) ed attività di commercio al dettaglio, artigianato di servizio alla persona, studi professionali, servizi e attività direzionali, agenzie bancarie, pubblici esercizi e attività di interesse pubblico e collettivo (compatibili), nelle percentuali definite dai piani attuativi; sono escluse il produttivo primario e secondario e terziario, limitatamente alla grande e media distribuzione commerciale;
- *Housing sociale* = gli alloggi derivanti dalle volumetrie aggiuntive eventualmente realizzate per housing sociale, sono poste in locazione a canone concordato a soggetti indicati dal Comune per un periodo non inferiore a otto anni con possibilità di vendita successiva ai prezzi previsti dalla delibera di Consiglio Comunale per i Piani di Zona in quel momento vigente;
- *Relazione idraulica* = ai progetti di P.A. deve essere allegata relazione idraulica sulla fattibilità del corretto e idoneo smaltimento delle acque bianche e nere;
- *Monetizzazione degli standard* = è ammessa la monetizzazione parziale delle superfici a standard, qualora l'Amministrazione valuti positivamente la soluzione planivolumetrica proposta a garanzia della qualità e della sostenibilità ambientale dell'intervento.

## **Area A delle vie Edison e Lombardia**

- *Superficie territoriale* = mq. 10.360
- *Volumetria* = mc. 8.288 + mc. 800 (per housing sociale)
- *Superficie minima a verde e parcheggio pubblico in cessione o asservimento comprese le sedi stradali* = mq. 3.800
- *Altezza degli edifici* = 3 p.f.t. + eventuale piano mansardato
- *Rapporto di copertura* = 40% della Sf
- *Superficie drenante* = 20% della St
- *Norme particolari* =
  - è ammessa l'attuazione degli interventi previsti nell'ambito con più piani attuativi con distribuzione delle volumetrie ammesse e delle relative dotazioni in modo proporzionale alla superficie territoriale impegnata dal singolo piano;
  - la progettazione degli interventi deve ricercare soluzioni architettoniche che garantiscano un corretto inserimento paesistico e ambientale che mitighi l'affaccio del costruito sulle aree agricole esterne, con adeguate opere di piantumazione e l'uso di siepi per la recinzione dei giardini;
  - a carico degli operatori è la realizzazione a scomputo del prolungamento di Via De Gasperi fino a Viale Lombardia.

## **Area B delle vie Barni e Lombardia**

- *Superficie territoriale* = mq. 5.698
- *Volumetria* = mc. 4.558 + mc. 500 (per housing sociale)
- *Superficie minima a verde e parcheggio pubblico in cessione o asservimento comprese le sedi stradali* = mq. 2.500
- *Altezza degli edifici* = 2 p.f.t. + eventuale piano mansardato
- *Rapporto di copertura* = 50% della Sf
- *Superficie drenante* = 20% della St
- *Norme particolari* =
  - la progettazione degli interventi deve ricercare soluzioni architettoniche che garantiscano un corretto inserimento paesistico e ambientale che mitighi l'affaccio del costruito sulle aree agricole esterne, con adeguate opere di piantumazione e l'uso di siepi per la recinzione dei giardini;

- a carico degli operatori è la realizzazione a scomputo del prolungamento di Via Barni fino a Viale Lombardia.

### **Area C di Via Verga**

- *Superficie territoriale* = mq. 1.941
- *Volumetria* = mc. 1.553 + mc. 200 (per housing sociale)
- *Superficie minima a parcheggio pubblico in cessione o asservimento comprese le sedi stradali* = mq. 500
- *Altezza degli edifici* = 2 p.f.t. + eventuale piano mansardato
- *Rapporto di copertura* = 40% della Sf
- *Superficie drenante* = 20% della St
- *Norme particolari* =
  - a carico degli operatori è il completamento a scomputo di Via Verga.

### **Area D di Via Negri**

- *Superficie territoriale* = mq. 4.638
- *Volumetria* = mc. 3.710 + mc. 400 (per housing sociale)
- *Superficie minima a verde e parcheggio pubblico in cessione o asservimento comprese le sedi stradali* = mq. 1.500
- *Altezza degli edifici* = 2 p.f.t. + eventuale piano mansardato
- *Rapporto di copertura* = 40% della Sf
- *Superficie drenante* = 20% della St
- *Norme particolari* =
  - a carico degli operatori è il completamento a scomputo di Via Negri.

### **Area E della nuova strada di P.G.T. prolungamento di Via Di Vittorio**

- *Superficie territoriale* = mq. 5.978 + mq. 7.202 su aree comprese nei P.A. 1, 2, 3 e 4 del Piano delle Regole

- *Volumetria* = mc. 4.782 + mc. 500 (per housing sociale) + mc. 5.762 + mc. 600 (per housing sociale) nei P.A. 1, 2, 3 e 4 del Piano delle Regole
- *Superficie minima a verde e parcheggio pubblico in cessione o asservimento comprese le sedi stradali* = mq. 2.348 + mq. 7.202 nei P.A. 1, 2, 3 e 4 del Piano delle Regole
- *Altezza degli edifici* = 3 p.f.t. + eventuale piano mansardato
- *Rapporto di copertura* = 40% della Sf
- *Superficie drenante* = 20% della St
- *Norme particolari* =
  - la progettazione degli interventi deve ricercare soluzioni architettoniche che garantiscano un corretto inserimento paesistico e ambientale che mitighi l'affaccio del costruito sulle aree agricole esterne, con adeguate opere di piantumazione e l'uso di siepi per la recinzione dei giardini;
  - a carico degli operatori è la realizzazione a scomputo del prolungamento di Via Di Vittorio.

## **Area F della nuova strada di P.G.T. prolungamento di Via Di Vittorio**

- *Superficie territoriale* = mq. 3.244 + mq. 7.033 su aree comprese nei P.A. 5 e 6 del Piano delle Regole
- *Volumetria* = mc. 2.595 + mc. 300 (per housing sociale) + mc. 5.627 + mc. 600 (per housing sociale) nei P.A. 5 e 6 del Piano delle Regole
- *Superficie minima a verde e parcheggio pubblico in cessione o asservimento comprese le sedi stradali* = mq. 1.723 + mq. 4.977 nei P.A. 5 e 6 del Piano delle Regole
- *Altezza degli edifici* = 3 p.f.t. + eventuale piano mansardato
- *Rapporto di copertura* = 40% della Sf
- *Superficie drenante* = 20% della St
- *Norme particolari* =
  - la progettazione degli interventi deve ricercare soluzioni architettoniche che garantiscano un corretto inserimento paesistico e ambientale che mitighi l'affaccio del costruito sulle

- aree agricole esterne, con adeguate opere di piantumazione e l'uso di siepi per la recinzione dei giardini;
- a carico degli operatori è la realizzazione a scomputo del prolungamento di Via Di Vittorio.

## **Area G di Via Monti**

- *Superficie territoriale* = mq. 3.403
- *Volumetria* = mc. 2.722 + mc. 300 (per housing sociale)
- *Superficie minima a verde e parcheggio pubblico in cessione o asservimento* = mq. 1.000
- *Altezza degli edifici* = 2 p.f.t. + eventuale piano mansardato
- *Rapporto di copertura* = 50% della Sf
- *Superficie drenante* = 15% della St
- *Norme particolari* =
  - a carico degli operatori è la realizzazione a scomputo del prolungamento della pista ciclabile per Mesero.

## **Area H di Corso Italia**

- *Superficie territoriale* = mq. 2.716
- *Volumetria* = mc. 2.173 + mc. 200 (per housing sociale)
- *Superficie minima a verde e parcheggio pubblico in cessione o asservimento* = mq. 800
- *Altezza degli edifici* = 3 p.f.t. + eventuale piano mansardato
- *Rapporto di copertura* = 40% della Sf
- *Superficie drenante* = 15% della St
- *Norme particolari* =
  - la progettazione degli interventi deve ricercare soluzioni architettoniche che garantiscano un corretto inserimento paesistico e ambientale che mitighi l'affaccio del costruito sulle aree agricole esterne, con adeguate opere di piantumazione e l'uso di siepi per la recinzione dei giardini.

## Area I di Via Napoli

- *Superficie territoriale* = mq. 5.985
- *Volumetria* = mc. 4.788 + mc. 500 (per housing sociale)
- *Superficie minima a verde e parcheggio pubblico in cessione o asservimento* = mq. 1.800
- *Altezza degli edifici* = 2 p.f.t. + eventuale piano mansardato
- *Rapporto di copertura* = 50% della Sf
- *Superficie drenante* = 20% della St
- *Norme particolari* =
  - la progettazione degli interventi deve ricercare soluzioni architettoniche che garantiscano un corretto inserimento paesistico e ambientale che mitighi l'affaccio del costruito sulle aree agricole esterne, con adeguate opere di piantumazione e l'uso di siepi per la recinzione dei giardini;
  - a carico degli operatori è il completamento a scomputo di Via Napoli.

## Area J di Via Marco Polo

- *Superficie territoriale* = mq. 8.558
- *Volumetria* = mc. 6.846 + mc. 700 (per housing sociale)
- *Superficie minima a verde e parcheggio pubblico in cessione o asservimento comprese le sedi stradali* = mq. 2.900
- *Altezza degli edifici* = 2 p.f.t. + eventuale piano mansardato
- *Rapporto di copertura* = 50% della Sf
- *Superficie drenante* = 20% della St
- *Norme particolari* =
  - la progettazione degli interventi deve ricercare soluzioni architettoniche che garantiscano un corretto inserimento paesistico e ambientale che mitighi l'affaccio del costruito sulle aree agricole esterne, con adeguate opere di piantumazione e l'uso di siepi per la recinzione dei giardini;

- a carico degli operatori è la realizzazione a scomputo del prolungamento di Via Marco Polo fino a Via XXIV Maggio.

### **Area K di Via Po**

- *Superficie territoriale* = mq. 8.340
- *Volumetria* = mc. 6.672 + mc. 700 (per housing sociale)
- *Superficie minima a verde e parcheggio pubblico in cessione o asservimento comprese le sedi stradali* = mq. 2.800
- *Altezza degli edifici* = 2 p.f.t. + eventuale piano mansardato
- *Rapporto di copertura* = 50% della Sf
- *Superficie drenante* = 20% della St
- *Norme particolari* =
  - a carico degli operatori è la realizzazione a scomputo del prolungamento di Via Po fino a Via XXIV Maggio.

## Piani Attuativi del Piano delle Regole con porzioni degli ambiti di trasformazione urbanistica E ed F

### P.A. 1

St nel tessuto consolidato	mq.	4.866
St in a.t.u. E	mq.	2.106
St totale	mq.	6.972
V derivante da t.c.	mc.	3.893
V derivante da a.t.u.	mc.	1.685
V totale	mc.	5.578
Aree pubbliche nel t.c.	mq.	300
Aree pubbliche in a.t.u.	mq.	2.106
Aree pubbliche totali	mq.	2.406

### P.A. 2

St nel tessuto consolidato	mq.	6.024
St in a.t.u. E	mq.	1.949
St totale	mq.	7.973
V derivante da t.c.	mc.	4.819
V derivante da a.t.u.	mc.	1.559
V totale	mc.	6.378
Aree pubbliche nel t.c.	mq.	850
Aree pubbliche in a.t.u.	mq.	1.949
Aree pubbliche totali	mq.	2.799

### P.A. 3

St nel tessuto consolidato	mq.	3.263
St in a.t.u. E	mq.	1.943
St totale	mq.	5.206
V derivante da t.c.	mc.	2.610
V derivante da a.t.u.	mc.	1.554
V totale	mc.	4.164
Aree pubbliche nel t.c.	mq.	350
Aree pubbliche in a.t.u.	mq.	1.943
Aree pubbliche totali	mq.	2.293

**P.A. 4**

St nel tessuto consolidato	mq.	4.105
St in a.t.u. E	mq.	1.204
St totale	mq.	5.309
V derivante da t.c.	mc.	3.284
V derivante da a.t.u.	mc.	963
V totale	mc.	4.247
Aree pubbliche nel t.c.	mq.	980
Aree pubbliche in a.t.u.	mq.	1.204
Aree pubbliche totali	mq.	2.184

**P.A. 5**

St nel tessuto consolidato	mq.	1.928
St in a.t.u. F	mq.	2.156
St totale	mq.	4.084
V derivante da t.c.	mc.	1.542
V derivante da a.t.u.	mc.	1.725
V totale	mc.	3.267
Aree pubbliche nel t.c.	mq.	400
Aree pubbliche in a.t.u.	mq.	1.669
Aree pubbliche totali	mq.	2.069

**P.A. 6**

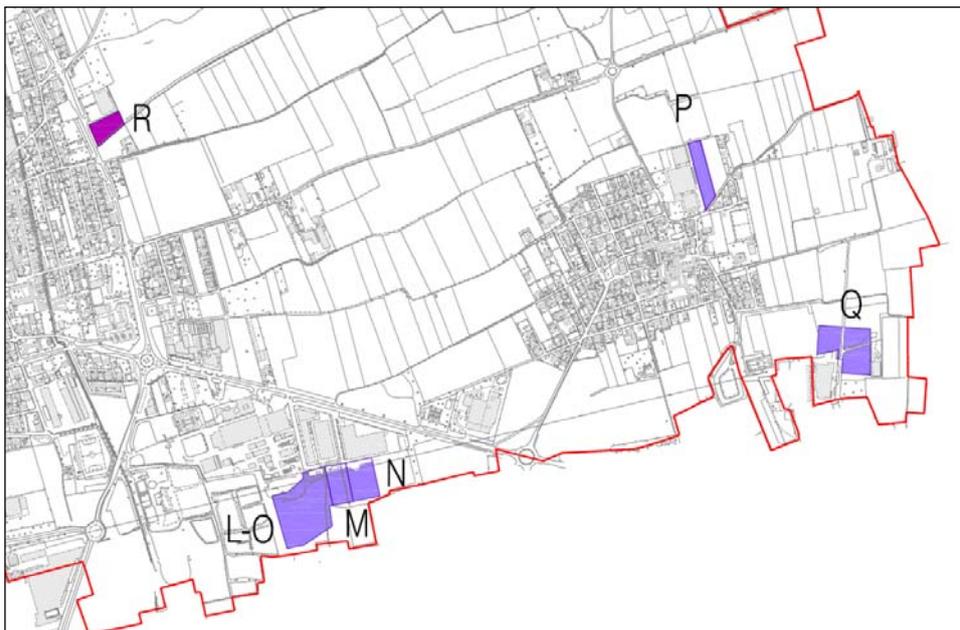
St nel tessuto consolidato	mq.	8.322
St in a.t.u. F	mq.	4.877
St totale	mq.	13.199
V derivante da t.c.	mc.	6.658
V derivante da a.t.u.	mc.	3.902
V totale	mc.	10.560
Aree pubbliche nel t.c.	mq.	1.910
Aree pubbliche in a.t.u.	mq.	3.308
Aree pubbliche totali	mq.	5.218

## 19. LO SVILUPPO NON RESIDENZIALE

L'obiettivo di garantire opportunità insediative alle attività produttive ha portato all'individuazione di tre aree di trasformazione urbanistica contigue a contesti a destinazione simile a vocazione secondaria, rafforzando l'area industriale di Corso Europa nella zona sud del territorio comunale (interventi frazionati in quattro piani attuativi) e i due insediamenti esistenti a Furato.

Si è poi identificata un'area a destinazione terziario-commerciale con esclusione della grande distribuzione, su un'area di proprietà comunale adiacente ad un P.L. di P.R.G. inattuato con la stessa destinazione.

Gli ambiti di trasformazione sono oggetto di piani attuativi su proposta della parte privata, nel rispetto delle norme di legge e regolamentari vigenti (con particolare riferimento alla Normativa del Piano delle Regole, da applicarsi integralmente salvo diverse disposizioni), eventualmente richiamate da specifiche norme tecniche di attuazione allegate ad ogni piano, le prescrizioni dimensionali e qualitative e le indicazioni distributive (non vincolanti) riportate dalle schede alle pagine seguenti e dalla tav. 16 del Documento di Piano.



- *Ambiti di trasformazione a destinazione produttiva*

## **Norme comuni a tutte gli ambiti**

- *Relazione idraulica* = ai progetti di P.A. deve essere allegata relazione idraulica sulla fattibilità del corretto e idoneo smaltimento delle acque bianche e nere;
- *Monetizzazione degli standard* = è ammessa la monetizzazione parziale delle superfici a standard, con esclusione delle fasce di mitigazione, qualora l'Amministrazione valuti positivamente la soluzione planivolumetrica proposta a garanzia della qualità e della sostenibilità ambientale dell'intervento.

## **Area L-O di Via della Tecnologia**

- *Superficie territoriale* = mq. 31.027 + mq. 1.046 nel tessuto consolidato
- *Destinazioni d'uso* = industria, artigianato di produzione e di servizio, attività di supporto e di servizio, attività per il deposito ed il magazzinaggio di prodotti in genere, attività di spedizionieri, comprese le S.l.p. ad ufficio connesse alle attività insediate (principale); commercio dei prodotti propri nel limite del 20% della S.l.p. e di prodotti diversi nel limite di mq. 150 di superficie di vendita per ogni unità produttiva; residenza per esigenze di custodia e servizio, nonché per la proprietà nei limiti di mq. 200 di S.l.p. per ogni unità produttiva (compatibili);
- *Altezza massima dei fabbricati* = m. 11
- *Superficie lorda di pavimento* = mq. 23.218 + mq. 1.046 del tessuto consolidato
- *Superficie minima a verde e parcheggio pubblico in cessione o asservimento* = mq. 9.548 + mq. 1.046 nel tessuto consolidato
- *Rapporto di copertura* = 70% della superficie fondiaria
- *Superficie drenante* = 5% della superficie territoriale
- *Norme particolari* =
  - è prescritta la formazione di una cortina arborea arbustiva di almeno 20 m. fra la nuova edificazione e l'area agricola a sud da ricavarsi all'interno del perimetro dell'ambito (vedi Rep. B allegato al P.T.C.P.);

- è ammessa l'attuazione degli interventi previsti nell'ambito con più piani attuativi con distribuzione delle volumetrie ammesse e delle relative dotazioni in modo proporzionale alla superficie territoriale impegnata dal singolo piano; le parti possono in ogni caso negoziare i contenuti delle indicazioni sopra riportate con l'individuazione di uno standard qualitativo a favore della parte pubblica;
- le aziende in trasferimento dal tessuto urbano consolidato con adeguamento alle previsioni del P.G.T. dell'immobile già utilizzato hanno un premio volumetrico del 10% rispetto alla Slp di competenza del lotto di destinazione.

### **Area M di Via della Tecnologia**

- *Superficie territoriale* = mq. 7.124 + mq. 1.179 nel tessuto consolidato
- *Destinazioni d'uso* = industria, artigianato di produzione e di servizio, attività di supporto e di servizio, attività per il deposito ed il magazzinaggio di prodotti in genere, attività di spedizionieri, comprese le S.l.p. ad ufficio connesse alle attività insediate (principale); commercio dei prodotti propri nel limite del 20% della Slp e di prodotti diversi nel limite di mq. 150 di superficie di vendita per ogni unità produttiva; residenza per esigenze di custodia e servizio, nonché per la proprietà nei limiti di mq. 200 di Slp per ogni unità produttiva (compatibili);
- *Altezza massima dei fabbricati* = m. 11
- *Superficie lorda di pavimento* = mq. 5.788 + mq. 1.179 del tessuto consolidato
- *Superficie minima a verde e parcheggio pubblico in cessione o asservimento comprese le sedi stradali* = mq. 1.317 + mq. 1.179 nel tessuto consolidato
- *Rapporto di copertura* = 70% della superficie fondiaria
- *Superficie drenante* = 5% della superficie territoriale
- *Norme particolari* =
  - è prescritta la formazione di una cortina arborea arbustiva di almeno 20 m. fra la nuova edificazione e l'area agricola a

- sud da ricavarsi all'interno del perimetro dell'ambito (vedi Rep. B allegato al P.T.C.P.);
- la soluzione viabilistica indicata dalle tavole di P.G.T. è indicativa e funzionale a garantire ad ogni piano attuativo il collegamento alla rete stradale pubbliche; diverse soluzioni possono essere proposte nell'ambito dei piani attuativi;
  - le aziende in trasferimento dal tessuto urbano consolidato con adeguamento alle previsioni del P.G.T. dell'immobile già utilizzato hanno un premio volumetrico del 10% rispetto alla Slp di competenza del lotto di destinazione.

## **Area N di Via della Tecnologia**

- *Superficie territoriale* = mq. 9.483 + mq. 1.187 nel tessuto consolidato
- *Destinazioni d'uso* = industria, artigianato di produzione e di servizio, attività di supporto e di servizio, attività per il deposito ed il magazzinaggio di prodotti in genere, attività di spedizionieri, comprese le S.l.p. ad ufficio connesse alle attività insediate (principale); commercio dei prodotti propri nel limite del 20% della Slp e di prodotti diversi nel limite di mq. 150 di superficie di vendita per ogni unità produttiva; residenza per esigenze di custodia e servizio, nonché per la proprietà nei limiti di mq. 200 di Slp per ogni unità produttiva (compatibili);
- *Altezza massima dei fabbricati* = m. 11
- *Superficie lorda di pavimento* = mq. 7.760 + mq. 1.187 del tessuto consolidato
- *Superficie minima a verde e parcheggio pubblico in cessione o asservimento comprese le sedi stradali* = mq. 2.155 + mq. 1.187 nel tessuto consolidato
- *Rapporto di copertura* = 70% della superficie fondiaria
- *Superficie drenante* = 5% della superficie territoriale
- *Norme particolari* =
  - è prescritta la formazione di una cortina arborea arbustiva di almeno 20 m. fra la nuova edificazione e l'area agricola a sud da ricavarsi all'interno del perimetro dell'ambito (vedi

Rep. B allegato al P.T.C.P.) e la recinzione con siepe e posa di filare alberato sul fronte est;

- la soluzione viabilistica indicata dalle tavole di P.G.T. è indicativa e funzionale a garantire ad ogni piano attuativo il collegamento alla rete stradale pubbliche; diverse soluzioni possono essere proposte nell'ambito dei piani attuativi;
- le aziende in trasferimento dal tessuto urbano consolidato con adeguamento alle previsioni del P.G.T. dell'immobile già utilizzato hanno un premio volumetrico del 10% rispetto alla SIp di competenza del lotto di destinazione.

## **Area P di Via Mocchetti**

- *Superficie territoriale* = mq. 8.215
- *Destinazioni d'uso* = industria, artigianato di produzione e di servizio, attività di supporto e di servizio, attività per il deposito ed il magazzinaggio di prodotti in genere, attività di spedizionieri, comprese le S.l.p. ad ufficio connesse alle attività insediate (principale); commercio dei prodotti propri nel limite del 20% della SIp e di prodotti diversi nel limite di mq. 150 di superficie di vendita per ogni unità produttiva; residenza per esigenze di custodia e servizio, nonché per la proprietà nei limiti di mq. 200 di SIp per ogni unità produttiva (compatibili);
- *Altezza massima dei fabbricati* = m. 11
- *Superficie lorda di pavimento* = mq. 4.402
- *Superficie minima a verde e parcheggio pubblico in cessione o asservimento* = mq. 4.313
- *Rapporto di copertura* = 70% della superficie fondiaria
- *Superficie drenante* = 5% della superficie territoriale
- *Norme particolari* =
  - è prescritta la formazione di una cortina arborea arbustiva di almeno 20 m. fra la nuova edificazione e l'area agricola ad est da ricavarsi all'interno del perimetro dell'ambito (vedi Rep. B allegato al P.T.C.P.).

## Area Q di Via della Repubblica

- *Superficie territoriale* = mq. 19.715
- *Destinazioni d'uso* = industria, artigianato di produzione e di servizio, attività di supporto e di servizio, attività per il deposito ed il magazzinaggio di prodotti in genere, attività di spedizionieri, comprese le S.l.p. ad ufficio connesse alle attività insediate (principale); commercio dei prodotti propri nel limite del 20% della Slp e di prodotti diversi nel limite di mq. 150 di superficie di vendita per ogni unità produttiva; residenza per esigenze di custodia e servizio, nonché per la proprietà nei limiti di mq. 200 di Slp per ogni unità produttiva (compatibili);
- *Altezza massima dei fabbricati* = m. 11
- *Superficie lorda di pavimento* = mq. 15.016
- *Superficie minima a verde e parcheggio pubblico in cessione o asservimento comprese le sedi stradali* = mq. 7.000
- *Rapporto di copertura* = 70% della superficie fondiaria
- *Superficie drenante* = 5% della superficie territoriale
- *Norme particolari* =
  - è prescritta la formazione di una cortina arborea arbustiva di almeno 20 m. fra la nuova edificazione e le aree agricole confinanti da ricavarsi all'interno del perimetro dell'ambito (vedi Rep. B allegato al P.T.C.P.);
  - a carico degli operatori è la realizzazione a scomputo del prolungamento di Via Don Luigi Sturzo fino a Via Repubblica;
  - le aziende in trasferimento dal tessuto urbano consolidato con adeguamento alle previsioni del P.G.T. dell'immobile già utilizzato hanno un premio volumetrico del 10% rispetto alla Slp di competenza del lotto di destinazione.

## Area R di Corso Italia

- *Superficie territoriale* = mq. 6.153
- *Destinazioni d'uso* = attività di commercio al dettaglio, media distribuzione, servizi e attività direzionali, studi professionali, agenzie bancarie, pubblici esercizi e attività di interesse pub-

blico e collettivo, attività del tempo libero e per la cura del corpo, culturali, congressuali, di spettacolo e ricreative, laboratori per l'assistenza pre- e post-vendita alla clientela per una quantità non superiore a mq. 150 di Slp per ogni unità locale insediata (principale), compatibile la residenza per esigenze di custodia e servizio, nonché per la proprietà per una quantità non superiore a mq. 150 di S.l.p. per ogni unità locale insediata; escluse il produttivo primario e secondario e la grande distribuzione commerciale

- *Altezza massima dei fabbricati* = m. 12
- *Superficie lorda di pavimento* = mq. 2.461
- *Superficie minima a verde e parcheggio pubblico in cessione o asservimento* = mq. 3.200
- *Rapporto di copertura* = 80% della superficie fondiaria
- *Superficie drenante* = 5% della superficie territoriale
- *Norme particolari* =
  - è ammessa l'attuazione degli interventi previsti nell'ambito con un unico piano attuativo comprendente il P.A. 17 del Documento di Piano, con una distribuzione unitaria delle volumetrie ammesse e delle relative dotazioni; le parti possono in ogni caso negoziare i contenuti delle indicazioni sopra riportate con l'individuazione di uno standard qualitativo a favore della parte pubblica.

## **Piani Attuativi L-O, M e N del Documento di Piano con porzioni del tessuto urbano consolidato**

### **P.A. L-O**

St in a.t.u.	mq. 31.027
St nel tessuto consolidato	mq. 1.046
St totale	mq. 32.073
Slp derivante da a.t.u.	mq. 23.218
Slp derivante dal tessuto consolidato	mq. 1.046
Slp totale	mq. 24.264
Aree pubbliche in a.t.u.	mq. 9.548
Aree pubbliche nel t.c.	mq. 1.046
Aree pubbliche totali	mq. 10.594

### **P.A. M**

St in a.t.u.	mq. 7.124
St nel tessuto consolidato	mq. 1.179
St totale	mq. 8.303
Slp derivante da a.t.u.	mq. 5.788
Slp derivante dal tessuto consolidato	mq. 1.179
Slp totale	mq. 6.967
Aree pubbliche in a.t.u.	mq. 1.317
Aree pubbliche nel t.c.	mq. 1.179
Aree pubbliche totali	mq. 2.496

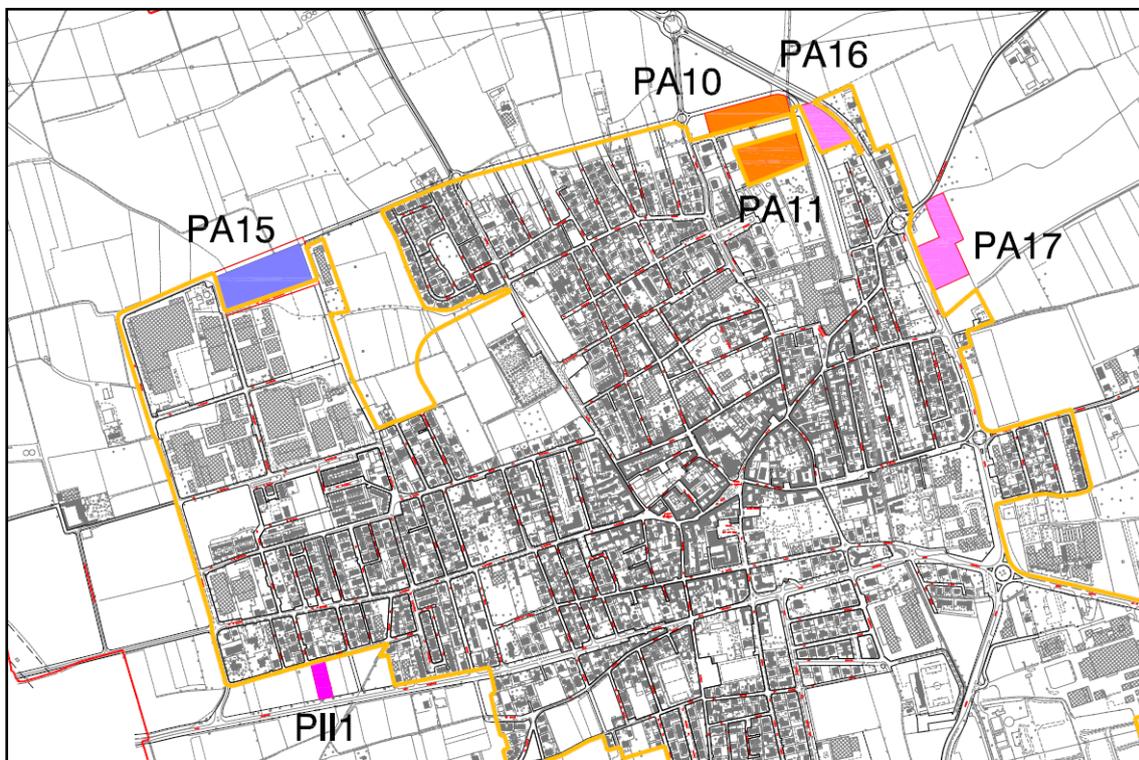
### **P.A. N**

St in a.t.u.	mq. 9.483
St nel tessuto consolidato	mq. 1.187
St totale	mq. 10.670
Slp derivante da a.t.u.	mq. 7.760
Slp derivante dal tessuto consolidato	mq. 1.187
Slp totale	mq. 8.947
Aree pubbliche in a.t.u.	mq. 2.155
Aree pubbliche nel t.c.	mq. 1.187
Aree pubbliche totali	mq. 3.342

## 20. ALTRI PIANI ATTUATIVI

Gli altri piani attuativi disciplinati dal Documento di Piano sono costituiti da ambiti destinati all'edificazione dal Piano Regolatore Generale, ma non attuati, che per la loro aderenza al contesto non urbanizzato, sono assimilati agli ambiti di trasformazione, stralciandoli dal tessuto consolidato, pur non determinando consumo di suolo ai sensi del P.T.C.P.

La loro attuazione avviene nel rispetto delle norme riportate dalle seguenti schede.



- *Altri Piani Attuativi del Documento di Piano*

### Norme comuni a tutte gli ambiti

- *Relazione idraulica* = ai progetti di P.A. deve essere allegata relazione idraulica sulla fattibilità del corretto e idoneo smaltimento delle acque bianche e nere;

- *Monetizzazione degli standard* = è ammessa la monetizzazione parziale delle superfici a standard, qualora l'Amministrazione valuti positivamente la soluzione planivolumetrica proposta a garanzia della qualità e della sostenibilità ambientale dell'intervento.

## **P.A. 10**

- *Superficie territoriale* = mq. 13.064
- *Destinazioni d'uso* = residenza (principale), attività di commercio al dettaglio, artigianato di servizio compatibile con la residenza, studi professionali, servizi e attività direzionali, agenzie bancarie, pubblici esercizi e attività di interesse pubblico e collettivo, attività turistico-ricettive, culturali, congressuali, di spettacolo e ricreative (compatibili); sono escluse il produttivo primario e secondario e terziario, limitatamente alle grandi strutture di vendita; le SIp a destinazione residenziale prevalente non devono essere inferiori al 60% delle SIp totali, calcolate sull'intero edificio o sul totale delle SIp nel caso di complessi unitari.
- *Volumetria* = mc. 10.451 + mc. 2.613 (per housing sociale)
- *Superficie minima a verde e parcheggio pubblico in cessione o asservimento comprese le sedi stradali* = mq. 2.850
- *Altezza degli edifici* = 3 p.f.t. + eventuale piano mansardato
- *Rapporto di copertura* = 50% della Sf
- *Superficie drenante* = 20% della St
- *Norme particolari* =
  - è ammessa l'attuazione degli interventi previsti nell'ambito con più piani attuativi con distribuzione delle volumetrie ammesse e delle relative dotazioni in modo proporzionale alla superficie territoriale impegnata dal singolo piano;
  - a carico degli operatori è la realizzazione a scomputo del prolungamento di Via Di Vittorio;
  - la progettazione degli interventi deve ricercare soluzioni architettoniche che garantiscano un corretto inserimento paesistico e ambientale che mitighi l'affaccio del costruito sulle

aree agricole esterne, con adeguate opere di piantumazione e l'uso di siepi per la recinzione dei giardini.

## **P.A. 11**

- *Superficie territoriale* = mq. 15.944
- *Destinazioni d'uso* = residenza (principale), attività di commercio al dettaglio, artigianato di servizio compatibile con la residenza, studi professionali, servizi e attività direzionali, agenzie bancarie, pubblici esercizi e attività di interesse pubblico e collettivo, attività turistico-ricettive, culturali, congressuali, di spettacolo e ricreative (compatibili); sono escluse il produttivo primario e secondario e terziario, limitatamente alle grandi strutture di vendita; le SIp a destinazione residenziale prevalente non devono essere inferiori al 60% delle SIp totali, calcolate sull'intero edificio o sul totale delle SIp nel caso di complessi unitari.
- *Volumetria* = mc. 12.755 + mc. 3.189 (per housing sociale)
- *Superficie minima a verde e parcheggio pubblico in cessione o asservimento comprese le sedi stradali* = mq. 3.000
- *Altezza degli edifici* = 3 p.f.t. + eventuale piano mansardato
- *Rapporto di copertura* = 50% della Sf
- *Superficie drenante* = 20% della St
- *Norme particolari* =
  - è ammessa l'attuazione degli interventi previsti nell'ambito con più piani attuativi con distribuzione delle volumetrie ammesse e delle relative dotazioni in modo proporzionale alla superficie territoriale impegnata dal singolo piano.

## **P.A. 15**

- *Superficie territoriale* = mq. 31.835
- *Destinazioni d'uso* = industria, artigianato di produzione e di servizio, attività di supporto e di servizio, attività per il deposito ed il magazzinaggio di prodotti in genere, attività di spedi-

- zionieri, comprese le S.l.p. ad ufficio connesse alle attività insediate (principale); commercio dei prodotti propri nel limite del 20% della Slp e di prodotti diversi nel limite di mq. 150 di superficie di vendita per ogni unità produttiva; residenza per esigenze di custodia e servizio, nonché per la proprietà nei limiti di mq. 200 di Slp per ogni unità produttiva (compatibili);
- *Altezza massima dei fabbricati* = m. 11
  - *Superficie lorda di pavimento* = mq. 23.987
  - *Superficie minima a verde e parcheggio pubblico in cessione o asservimento comprese le sedi stradali* = mq. 11.500
  - *Rapporto di copertura* = 70% della superficie fondiaria
  - *Superficie drenante* = 5% della superficie territoriale
  - *Norme particolari* =
    - è ammessa l'attuazione degli interventi previsti nell'ambito con più piani attuativi con distribuzione delle volumetrie ammesse e delle relative dotazioni in modo proporzionale alla superficie territoriale impegnata dal singolo piano;
    - è prescritta la formazione di una cortina arborea arbustiva di almeno 5 m. fra la nuova edificazione e le aree agricole confinanti (vedi Rep. B allegato al P.T.C.P.);
    - a carico degli operatori è la realizzazione a scomputo del prolungamento di Via Di Vittorio e il sistema viario primario all'ambito.

## **P.A. 16**

- *Superficie territoriale* = mq. 10.107
- *Destinazioni d'uso* = attività di commercio al dettaglio, media distribuzione, servizi e attività direzionali, studi professionali, agenzie bancarie, pubblici esercizi e attività di interesse pubblico e collettivo, attività del tempo libero e per la cura del corpo, culturali, congressuali, di spettacolo e ricreative, laboratori per l'assistenza pre- e post-vendita alla clientela per una quantità non superiore a mq. 150 di Slp per ogni unità locale insediata (principale), compatibile la residenza per esigenze di custodia e servizio, nonché per la proprietà per una quantità non superiore a mq. 150 di S.l.p. per ogni unità locale insediata;

escluse il produttivo primario e secondario e la grande distribuzione commerciale

- *Altezza massima dei fabbricati* = m. 12
- *Superficie lorda di pavimento* = mq. 3.032
- *Superficie minima a verde e parcheggio pubblico in cessione o asservimento* = mq. 6.400
- *Rapporto di copertura* = 80% della superficie fondiaria
- *Superficie drenante* = 5% della superficie territoriale
- *Norme particolari* =
  - è ammessa l'attuazione degli interventi previsti nell'ambito con più piani attuativi con distribuzione delle volumetrie ammesse e delle relative dotazioni in modo proporzionale alla superficie territoriale impegnata dal singolo piano.

## **P.A. 17**

- *Superficie territoriale* = mq. 16.516
- *Destinazioni d'uso* = attività di commercio al dettaglio, media distribuzione, servizi e attività direzionali, studi professionali, agenzie bancarie, pubblici esercizi e attività di interesse pubblico e collettivo, attività del tempo libero e per la cura del corpo, culturali, congressuali, di spettacolo e ricreative, laboratori per l'assistenza pre- e post-vendita alla clientela per una quantità non superiore a mq. 150 di SIp per ogni unità locale insediata (principale), compatibile la residenza per esigenze di custodia e servizio, nonché per la proprietà per una quantità non superiore a mq. 150 di S.l.p. per ogni unità locale insediata; escluse il produttivo primario e secondario (fatti salvi laboratori per i servizi di pre- e post-vendita) e la grande distribuzione commerciale
- *Altezza massima dei fabbricati* = m. 12
- *Superficie lorda di pavimento* = mq. 4.955
- *Superficie minima a verde e parcheggio pubblico in cessione o asservimento* = mq. 10.400
- *Rapporto di copertura* = 80% della superficie fondiaria
- *Superficie drenante* = 5% della superficie territoriale
- *Norme particolari* =

- è ammessa l'attuazione degli interventi previsti nell'ambito con un unico piano attuativo comprendente il l'Ambito di Trasformazione Urbanistica Area R del Documento di Piano, con una distribuzione unitaria delle volumetrie ammesse e delle relative dotazioni; le parti possono in ogni caso negoziare i contenuti delle indicazioni sopra riportate con l'individuazione di uno standard qualitativo a favore della parte pubblica;
- è prescritta la formazione di una cortina arborea arbustiva di almeno 5 m. fra la nuova edificazione e le aree agricole confinanti (vedi Rep. B allegato al P.T.C.P.).

## **P.I.I. 1**

- *Superficie territoriale* = mq. 3.720
- *Destinazioni d'uso* = attività ricettive alberghiere e funzioni connesse, quali commercio al dettaglio e attività di interesse pubblico e collettivo, attività del tempo libero e per la cura del corpo, culturali, congressuali, di spettacolo e ricreative, (principale), compatibile la residenza per esigenze di custodia e servizio, nonchè per la proprietà per una quantità non superiore a mq. 150 di S.l.p. per ogni unità locale insediata; escluse il produttivo primario e secondario e la grande e media distribuzione commerciale
- *Altezza degli edifici* = 2 p.f.t. + eventuale piano mansardato
- *Superficie lorda di pavimento* = mq. 2.604
- *Superficie minima a verde e parcheggio pubblico in cessione o asservimento* = mq. 2.700
- *Rapporto di copertura* = 80% della superficie fondiaria
- *Superficie drenante* = 5% della superficie territoriale
- *Norme particolari* =
  - è prescritta la formazione di una cortina arborea arbustiva di almeno 5 m. fra la nuova edificazione e le aree agricole confinanti (vedi Rep. B allegato al P.T.C.P.).

## 21. PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO

Le aree di trasformazione urbanistica interne al tessuto consolidato sono normate dal Piano delle Regole e si attuano con programma integrato di intervento (P.I.I.).

E' facoltà dei privati presentare proposte per interventi significativi di rinnovo urbano su altre aree del tessuto consolidato non preventivamente individuate dal P.G.T, da attuarsi con P.I.I..

Ai sensi dell'art. 87 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, i P.I.I. sono caratterizzati dalla presenza di almeno due dei seguenti elementi:

- a) previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica;
- b) compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- c) rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.

Inoltre i P.I.I. devono garantire le seguenti condizioni:

- a) si attuino la cessazione o il trasferimento di attività non più compatibili con l'intorno urbano e la localizzazione di nuovi servizi,
- b) si realizzi un reale miglioramento della qualità ambientale e urbana,
- c) si individuino standard qualitativi a vantaggio della comunità locale.

I progetti devono essere caratterizzati da particolare qualità sia nell'impianto urbanistico che nelle soluzioni architettoniche; lo standard qualitativo può anche tradursi nella realizzazione di alloggi da cedere gratuitamente in proprietà all'Amministrazione Comunale su aree messe a disposizione dalla stessa.

La procedura per l'approvazione dei P.I.I. prevede la presentazione di una proposta iniziale consistente nello schema planivolumetrico di massima, in una relazione illustrativa delle finalità del progetto, in una relazione economica a verifica della fattibilità

degli interventi; l'Amministrazione Comunale esprime il proprio parere entro sessanta giorni dalla presentazione della proposta.

In caso di parere favorevole, il progetto definitivo di P.I.I. deve essere corredato dalla seguente documentazione minima:

- Estratto della Tavola delle previsioni di Piano,
- Estratto catastale,
- Rilievo dello stato di fatto dell'area con documentazione fotografica,
- Inquadramento urbano esteso ad un intorno di almeno m. 100 per ogni lato dell'area interessata,
- Planivolumetria di progetto,
- Confronto demolizioni/nuove costruzioni,
- Sistemazioni esterne e pianta schematica del piano terreno degli edifici,
- Piante schematiche dei piani tipo degli edifici,
- Profili e viste prospettiche,
- Azzonamento e individuazione delle aree in cessione e/o in as-servimento,
- Progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria,
- Computo metrico estimativo di massima delle opere di urba-nizzazione primaria e secondaria,
- Relazione di progetto, con evidenziate le eventuali problemati-che relative alla bonifica delle aree,
- Relazione economica sulla fattibilità del Programma,
- Programma temporale di attuazione degli interventi,
- Verifica degli effetti dell'intervento in relazione agli indicatori previsti dal Rapporto Ambientale della V.A.S. per il monito-raggio del P.G.T.,
- Schema di convenzione.

I P.I.I. sono soggetti a valutazione ambientale strategica ai sensi della D.C.R. n. VIII/351 del 13 marzo 2007, a meno di analisi preliminare di sostenibilità, che verifichi l'esclusione dalla proce-dura di V.A.S. (*screening*); nel caso, detta relazione di analisi co-stituisce elaborato obbligatorio in aggiunta a quanto sopra elenca-to.

L'istruttoria del progetto è effettuata dall'Amministrazione Comunale nel termine di sessanta giorni dalla presentazione del progetto; l'eventuale richiesta di documentazione integrativa o di modifiche alle soluzioni di progetto determina la sospensione dei termini e la loro riapertura dalla data di consegna.

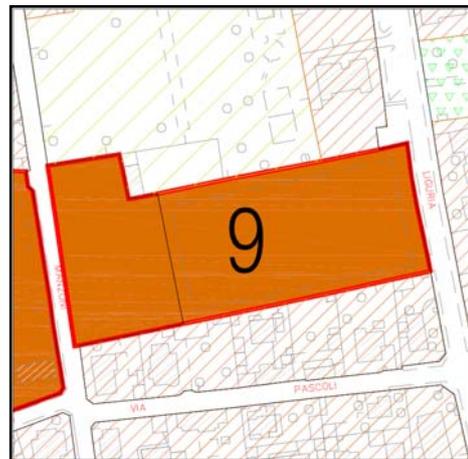
Per l'approvazione del P.I.I. si attuano le procedure previste dall'art. 92 L.R. 12/2005 cit.; per l'attuazione dei P.I.I., per le eventuali successive varianti e per le ipotesi di decadenza si attuano le procedure previste dall'art. 93 L.R. 12/2005 cit.

## 22. AMBITI SOGGETTI A PEREQUAZIONE

Nel territorio comunale di Inveruno non sussistono le condizioni per programmare modalità perequative nell'attuazione del Piano di Governo del Territorio: fatta salva l'area ex-Belloi (per la quale non è stata colta in passato l'opportunità edificatoria offerta dal P.I.I. previsto dal Documento di Inquadramento), non vi sono infatti aree preordinate all'espropriazione o la cui acquisizione rientri fra i programmi comunali di intervento.

Tuttavia l'Amministrazione si riserva l'opzione di poter alienare le volumetrie attribuite all'area di proprietà comunale individuata come P.L. 9 del Piano delle Regole, a cui è assegnata una volumetria di mc. 7.902 a destinazione residenziale.

Detti volumi, tutti o in parte, possono essere oggetto di trasferimento su altre aree, sia del tessuto urbano consolidato che degli ambiti di trasformazione, senza rinuncia da parte del Comune alla proprietà dell'area stessa; l'eventuale trasferimento volumetrico è alternativo all'alienazione dell'area e all'attuazione del P.L. previsto ed è dipendente dai tempi di attuazione della nuova area identificata per l'annuale fiera di San Martino; nel caso



l'area conserverebbe una destinazione a servizi (per verde e parcheggi).

## 23. DIMENSIONAMENTO GENERALE

La tabella riassume i dati dimensionali complessivi determinati dall'edificabilità già prevista dal PRG, confermata dal PGT, e dalla nuova edificabilità introdotta dal Documento di Piano.

<b>DIMENSIONAMENTO DI P.G.T.</b>		
<b>Aree residenziali</b>		
	<b>mq. St</b>	<b>mc. Volume</b>
Porosità significative nel tessuto consolidato (stima)	20.000	20.000
Volumetrie derivanti da piani attuativi	116.262	93.010
Volumetrie derivanti dai P.I.I.	63.025	70.920
Volumetrie derivanti dagli ambiti di trasformazione	75.096	60.077
<b>TOTALE</b>	<b>274.383</b>	<b>244.006</b>
<b>NUOVI ABITANTI TEORICI = 207.106 mc/150 mc x abitante = 1.627</b>		
<b>NUOVI ABITANTI REALI = 1.381 X 0,61 abitanti/vano = 993, di cui</b>		
- 749 dal Piano delle Regole su aree già impegnate e		
- 244 su aree di espansione del Documento di Piano		
<b>Aree produttive</b>		
	<b>mq. St</b>	<b>mq. Slp</b>
Porosità significative nel tessuto consolidato	1.273	1.273
Aree nel consolidato comprese in P.A. del DdP	3.412	3.412
Slp derivanti da piani attuativi	57.953	31.974
Slp derivanti dai P.I.I.	16.488	11.541
Slp derivanti dagli ambiti di trasformazione	75.564	56.388
<b>TOTALE</b>	<b>154.690</b>	<b>104.588</b>