



VARIANTE 2022

# COMUNE DI INVERUNO

Regione Lombardia - Città Metropolitana di Milano

L'estensore  
Dott. pianificatore Marco Meurat

il Sindaco

Il Responsabile del Procedimento  
geom. Pietro Tiberti

Approvazione  
.....

Pubblicazione BURL  
.....

Relazione Variante  
2022

PIANO  
DI GOVERNO  
DEL TERRITORIO

Piano delle Regole

1

## SOMMARIO

<b>1. PREMESSA.....</b>	<b>3</b>
<b>2. ITER PARTECIPATIVO.....</b>	<b>5</b>
2.1 <i>Contributi preliminari</i> .....	5
2.2 <i>Stato di fatto dello strumento urbanistico vigente</i> .....	6
<b>3. VARIANTE PARZIALE AL PGT – MODIFICHE AGLI ATTI .....</b>	<b>7</b>
3.1 <i>Piano delle Regole</i> .....	7
3.1.1 Individuazione di unico tessuto “ambito A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA SECONDARIA E TERZIARIA” .....	7
3.1.2 Individuazione normativa degli “edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli”.....	12
3.1.3 Sentenza TAR n. 00618/2021 reg.prov.coll. – n. 00485/2013 reg.ric 14	
3.1.4 Puntuale minimale ampliamento del TUC.....	20
3.1.5 Riduzione della zona di rispetto pozzo pubblico .....	21
3.2 <i>Piano dei Servizi</i> .....	25
3.2.1 Riduzione area a servizi di previsione “V-1” .....	25
<b>4 BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO.....</b>	<b>27</b>
<b>6. AREE A SERVIZI PUBBLICI – DI USO PUBBLICO .....</b>	<b>29</b>

## 1. PREMESSA

Il comune di INVERUNO (MI) è dotato di Piano di Governo del Territorio vigente, aggiornato nel corso degli anni con Varianti e procedure SUAP, come da prospetto seguente:

Descrizione	Procedimenti	Fase	Stato PGT	N. atto approvazione	Data approvazione	Data BURL approvazione
Variante per SUAP del COMUNE DI INVERUNO - Costruzione di un edificio ad uso produttivo e deposito di corpo ufficio e servizi - Proponenti Società Ximenes S.r.l. - Società Angular S.r.l.	DP PR	Approvazione	Vigente	50	23/12/2021	30/03/2022
SUAP in Variante al Piano delle Regole del PGT vigente - Comat Srl - Europa Imm.	DP PR	Approvazione	Storico	23	28/06/2019	25/09/2019
PA 18 in Variante al Piano delle Regole e Piano dei Servizi del PGT del COMUNE DI INVERUNO	PS PR	Approvazione	Vigente	42	29/11/2018	20/02/2019
Variante PGT del COMUNE DI INVERUNO (Procedura SUAP in Variante ad ambito di trasformazione previgente, senza variazione di Sup territoriale, proponente MERENPESCA Srl)	DP PR	Approvazione	Storico	7	04/03/2017	17/05/2017
Variante PGT del COMUNE DI INVERUNO	DP PS PR	Approvazione	Vigente	40	30/06/2017	20/09/2017
Variante PGT del COMUNE DI INVERUNO (procedura SUAP entro il tessuto urbano consolidato)	PR	Approvazione	Storico	2	27/02/2016	13/04/2016
Variante al Piano di Governo del Territorio - Variante al DdP - COMUNE DI INVERUNO	DP PS PR	Approvazione	Storico	58	28/11/2015	27/01/2016
Piano di Governo del Territorio - COMUNE DI INVERUNO	DP PS PR CG	Approvazione	Vigente	28	10/10/2012	19/12/2012

*L'Amministrazione comunale ha rilevato la necessita di procedere ad una Variante parziale al piano delle regole e Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio vigente, al fine di perseguire i seguenti obiettivi:*

a) efficientamento dei tessuti afferenti al sistema del lavoro.

L'obiettivo della Variante è l'efficientamento di tali ambiti, oggi corrispondenti agli "ambiti prevalentemente secondari" e "ambiti prevalentemente terziari" entro il tessuto urbano consolidato.

Si ravvisa infatti la necessità di rispondere alle sopravvenute criticità correlate alla pandemia Covid-19 che hanno concorso ad una profonda rivisitazione delle realtà lavorative collocate sul territorio, che oggi necessitano di una maggior flessibilità operativa di cui lo strumento urbanistico deve tener conto.

A tal fine si rende necessaria l'individuazione di un unico tessuto del sistema del lavoro, che raccolga le opportunità del sistema produttivo, direzionale-terziario e commerciale presenti nella realtà territoriale comunale, anche come riscontro più efficace alle opportunità rigenerative diffuse del contesto edificato, meritevole di una definizione normativa che ne garantisca una pronta risposta in termini di tempi procedurali certi e di inclusione rispetto alle sempre più molteplici e mutevoli esigenze aziendali locali.

In ultimo la correlata necessaria rivisitazione normativa intende concorrere a garantire l'opportunità di una maggiore competitività territoriale del territorio comunale anche nei confronti dell'intorno territoriale a scala vasta della Città Metropolitana milanese, con riferimento all'attrattività aziendale, entro un contesto di tessuti consolidati del sistema del lavoro caratterizzati da opportunità di riuso e trasformazione.

b) recepimento delle risultanze della sentenza TAR n. 00618/2021 reg.prov.coll. – n. 00485/2013 reg.ric relativa all'ambito "tessitura Rajon";

c) recepimento della proposta di ridelimitazione dell'attuale fascia di rispetto da pozzo idropotabile, onde consentire la realizzazione di n.1 pozzo di presa e n.1 pozzo di resa nell'ambito degli interventi di climatizzazione della scuola elementare di Furato e della palestra (proposta espressa dall'Ambito Territoriale Ottimale);

## 2. ITER PARTECIPATIVO

### 2.1 CONTRIBUTI PRELIMINARI

Nel caso della presente variante puntuale al PGT il Responsabile dell'ufficio tecnico in esecuzione della delibera di Giunta Comunale n. 93 del 12/07/2022 e richiamate le disposizioni di cui alla L.R. n. 12/2005 art. 13 e s.m.i. in primo luogo ha reso noto mediante pubblico avviso che è stato avviato il procedimento di variante al P.G.T, ai sensi e per gli effetti della L.R. n. 12/2005 art. 13, la quale prevede che i Comuni che intendano avviare le procedure per la modifica del vigente strumento urbanistico (P.G.T.) debbano pubblicare il relativo avviso su almeno un quotidiano o periodico a diffusione locale e sui normali canali di comunicazione con la cittadinanza; in coerenza con tale procedura ai fini della determinazione delle scelte urbanistiche puntuali coerenti con gli intenti espressi nell'Atto di avvio, chiunque ne avesse interesse, anche per la tutela degli interessi diffusi, poteva presentare suggerimenti e/o proposte, così come prevede la L.R. n. 12/2005 e s.m.i., per 30 giorni.

A seguito di ciò sono stati raccolti n.11 contributi preliminari, agli atti della Pubblica Amministrazione.

## 2.2 STATO DI FATTO DELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

La cornice urbanistica entro cui gli intenti della presente Variante puntuale prendono luogo è riassumibile come di seguito:

- Il PGT originario, approvato con Deliberazione C.C. n. 28 del 10/10/2012, individuava n. 11 ambiti di trasformazione residenziali, n.6 ambiti di trasformazione non residenziali, oltre a ulteriori 6 P.A. recepiti dal previgente PRG e normati dal Documento di Piano.
- La Variante al Documento di Piano successivamente approvata con Deliberazione C.C. n. 58 del 28/11/2015 riteneva di ridimensionare considerevolmente le previsioni di Piano inesprese, individuando lo stralcio e conseguente restituzione ad ambito agricolo di tutti e 11 gli ambiti di trasformazione residenziali del PGT originario, n.5 dei 6 ambiti di trasformazione non residenziali, e 4 degli ulteriori 6 P.A. recepiti dal previgente PRG e normati dal Documento di Piano; tale scelta è stata condotta in ragione del decremento in termini di previsioni demografiche e in termini di sovradimensionamento delle previsioni non residenziali in funzioni delle reali esigenze territoriali in termini di consumo di suolo libero; tale variante ha pertanto inteso di riconsiderare gli ambiti di trasformazione originariamente individuati in un'ottica di ridimensionamento generale delle previsioni del documento di Piano, prevedendone il sostanziale stralcio, fatto salvo per le trasformazioni già oggetto di approvazione, con conseguente restituzione degli stessi ad areale agro – boschivo;
- Fino all'anno 2022 sono individuati n.5 interventi SUAP entro il territorio comunale, in ragione della necessità di sviluppo endogeno di attività produttive necessitanti di ampliamento e / nuova localizzazione, rappresentativi della necessità sempre crescente di una facilitazione nella riqualificazione del tessuto dedicato al sistema del lavoro entro il territorio comunale.

### 3. VARIANTE PARZIALE AL PGT – MODIFICHE AGLI ATTI

Entro il presente capitolo vengono confrontati gli aspetti di Variante parziale rispetto al PGT vigente.

#### 3.1 PIANO DELLE REGOLE

##### 3.1.1 INDIVIDUAZIONE DI UNICO TESSUTO “AMBITO A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA SECONDARIA E TERZIARIA”

Come citato in premessa l’obiettivo della Variante è l’efficientamento del sistema del lavoro, oggi corrispondente agli “ambiti prevalentemente secondari” e “ambiti prevalentemente terziari” entro il tessuto urbano consolidato.

Si ravvisa infatti la necessità di rispondere alle sopravvenute criticità correlate alla pandemia Covid-19 che hanno concorso ad una profonda rivisitazione delle realtà lavorative collocate sul territorio, che oggi necessitano di una maggior flessibilità operativa di cui lo strumento urbanistico deve tener conto.

A tal fine si rende necessaria l’individuazione di un unico tessuto del sistema del lavoro, che raccolga le opportunità del sistema produttivo, direzionale-terziario e commerciale presenti nella realtà territoriale comunale, anche come riscontro più efficace alle opportunità rigenerative diffuse del contesto edificato, meritevole di una definizione normativa che ne garantisca una pronta risposta in termini di tempi procedurali certi e di inclusione rispetto alle sempre più molteplici e mutevoli esigenze aziendali locali.

In ultimo la correlata necessaria rivisitazione normativa intende concorrere a garantire l’opportunità di una maggiore competitività territoriale del territorio comunale anche nei confronti dell’intorno territoriale a scala vasta della Città Metropolitana milanese, con riferimento all’attrattività aziendale, entro un contesto di tessuti consolidati del sistema del lavoro caratterizzati da opportunità di riuso e trasformazione.

Viene pertanto proposto il seguente aggiornamento normativo del Piano delle Regole:

#### Art. 27 - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA SECONDARIA E TERZIARIA

1. 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 (compresi in detta ~~percentuale~~) 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); sono ~~assimilate alle attività produttive secondarie, e pertanto~~ ammesse ferma restando l'applicazione degli oneri e delle quantità di parcheggi previsti per il terziario, le attività commerciali o di artigianato di servizio, quali discoteche, sale da ballo, palestre, centri fitness, wellness e spa, autosaloni, esposizione di arredi, sale da gioco, ristorazione collettiva, laboratori di catering, che per le dimensioni richieste, la rumorosità delle lavorazioni, i volumi di traffico generato e la difficoltà nel reperire le quantità di parcheggi necessarie, risultano scarsamente compatibili con il tessuto consolidato a destinazione residenziale; ~~esercizi commerciali di vicinato, medie strutture di vendita, servizi e attività direzionali, studi professionali, agenzie bancarie, pubblici esercizi e attività di interesse pubblico e collettivo, attività turistico-ricettive, 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 Slp per ogni unità locale insediata; logistica; autotrasporti.~~

Sono escluse: ~~agricola; residenziale~~

~~il produttivo primario e il terziario, fatto salvo quanto sopra.~~



2. ~~Le S<sub>lp</sub> a destinazione industriale o artigianale prevalente non devono essere inferiori al 75% delle S<sub>lp</sub> totali, calcolate sull'intero edificio o sul totale delle S<sub>lp</sub> nel caso di complessi unitari.~~
3. Fatte salve maggiori S<sub>lp</sub> preesistenti negli interventi di demolizione e ricostruzione nel limite massimo di 1,2 mq/mq, gli interventi di sopraelevazione o ampliamento degli edifici esistenti e gli interventi di nuova edificazione devono rispettare i seguenti parametri:
  - indice di utilizzazione fondiaria (U<sub>f</sub>) = mq/mq 1,0
  - rapporto di copertura (R<sub>c</sub>) = 70%
  - altezza massima (H) = ml 11,00, misurata sotto la trave portante la copertura.
4. ~~Non sono ammessi nuovi insediamenti di attività logistiche nelle aree produttive posizionate nella zona nord-ovest del Comune, che possono insediarsi nelle aree della zona sud-est;~~ gli eventuali ampliamenti delle attività esistenti e i nuovi insediamenti **di attività di logistica e autotrasporti** nella zona **nord-ovest sud-est** devono garantire all'interno del lotto fondiario il soddisfacimento del parcheggio dei mezzi pesanti pervenuti per il carico-scarico di merci, anche se di proprietà di terzi.
5. ~~In tutto il territorio comunale non sono ammesse nuove attività produttive insalubri di I classe.~~
6. Negli ambiti **produttivi sud di cui al presente articolo** è ammessa l'edificazione di componenti e volumi tecnici che, per dimostrate esigenze dei cicli produttivi, necessitino di altezze superiori a quella prevista dal precedente comma 3 e la deroga dalle distanze dai confini previo convenzionamento con la proprietà adiacente ai sensi del precedente art. 8, comma 6.

#### **~~Art. 28 – AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA TERZIARIA~~**

Viene altresì aggiornato ed efficientato l'articolo 2 destinazioni d'uso, al fine di rendere più efficienti gli interventi entro il tessuto urbano consolidato:

## Art. 2 - DESTINAZIONI D'USO

1. Il Piano delle Regole individua ai fini urbanistici le seguenti destinazioni d'uso:

- la residenza,
- il produttivo primario (agricoltura, escavazione),
- il produttivo secondario (industria, artigianato, logistica), e
- ~~il produttivo~~ terziario (commercio di vicinato, medie e grandi strutture di vendita, direzionale, attività di servizio gestionale e finanziario, attività professionali, attività turistico-ricettive e di intrattenimento, artigianato di servizio alle persone quale negozi di parrucchieri, estetisti, sarti, calzolai e laboratori per la riparazione di piccoli elettrodomestici, computer e cellulari), - le attività pubbliche (a gestione pubblica o privata).

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

~~3. Ai sensi dell'art. 51 L.R. 11 marzo 2005, n. 12, i mutamenti di destinazione d'uso anche senza opere edilizie per le aree o gli edifici a destinazione commerciale, ad esclusione degli esercizi di vicinato, e mutamenti di destinazione d'uso con opere edilizie in tutti gli altri casi se comportano maggior fabbisogno di aree per servizi, sono soggetti ai contributi concessori e alla cessione gratuita di aree comprese nel lotto di intervento o nel tessuto urbano consolidato a servizi, nella seguente misura:~~

- ~~da rustico ex agricolo a residenza = 26,5 mq./50 mq. di Slp,~~
- ~~da rustico ex agricolo a produttivo secondario = 0,10 mq./mq. di Slp,~~
- ~~da rustico ex agricolo a produttivo terziario = 1,00 mq./mq. di Slp,~~
- ~~da produttivo secondario a residenza = 26,5 mq./50 mq. di Slp,~~
- ~~da residenza a produttivo terziario = 0,50 mq./mq. di Slp,~~
- ~~da produttivo secondario a terziario = 0,80 mq./mq. di Slp; è facoltà dell'Amministrazione richiedere la monetizzazione del maggior fabbisogno di aree per servizi in luogo della cessione di aree; sono comunque fatte salve tutte le modifiche di destinazione d'uso con o senza opere di superfici inferiori a mq. 150 di Slp.~~

In ultimo, sempre al fine di rendere più efficienti gli interventi entro il tessuto urbano consolidato, viene aggiornato anche l'art. 9:

## Art. 9 - AREA PER PARCHEGGIO DI AUTOVEICOLI

1. Nelle nuove costruzioni e negli interventi di demolizione e ricostruzione, fatte salve diverse disposizioni definite dai Piani Attuativi nel recupero del patrimonio edilizio esistente, devono essere previste aree a parcheggio privato nella misura prevista dall'art. 41-sexies della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche e integrazioni; tutte le volumetrie, indipendentemente dalla destinazione d'uso dei fabbricati sono calcolate in base all'altezza virtuale di m. 3.
2. Nel sottosuolo delle aree pubbliche, sia a standard che a viabilità, è ammessa l'edificazione previo convenzionamento e in diritto di superficie di boxes e posti macchina necessari per il raggiungimento delle quantità previste dal comma precedente, se non è materialmente possibile soddisfarle all'interno delle proprietà private e se gli interventi non costituiscono impedimento alla possibile futura realizzazione di sottoservizi in rete.
3. Fatti salvi gli interventi nell'ambito dei Piani Attuativi laddove la dotazione di parcheggi pubblici al servizio degli insediamenti è garantita dalla cessione di aree per urbanizzazioni secondarie, nelle nuove costruzioni, negli interventi di demolizione e ricostruzione e negli interventi edilizi con cambio di destinazione d'uso realizzati con Permesso di Costruire o ~~D.I.A.~~ **S.C.I.A.** devono essere previste aree a parcheggio privato di uso pubblico convenientemente segnalato ed eventualmente esterno alla recinzione nella misura corrispondente a quanto segue, al **netto lordo** degli spazi di accesso e di manovra:
  - residenza (per edifici > 1.000 mc): mq. 10 ogni 100 mq. di Slp;
  - ricettivo: mq. 15 ogni 100 mq. di Slp;
  - direzionale e terziario: mq. 20 ogni 100 mq. di Slp;
  - industria e artigianato: mq. 10 ogni 100 mq. di Slp;
  - ~~commerciale (vicinato): mq. 30 ogni 100 mq. di Slp;~~
  - commerciale (medie strutture): mq. 100 ogni 100 mq. di Slp;
  - logistica e **autotrasporti**: mq. ~~200~~ **100** ogni 100 mq. di Slp **per le nuove costruzioni; per le costruzioni esistenti come da direzionale e terziario;**

### 3.1.2 INDIVIDUAZIONE NORMATIVA DEGLI "EDIFICI ESISTENTI NON PIÙ ADIBITI AD USI AGRICOLI".

Tale individuazione, condotta tramite normativa e non cartografica (data la criticità oggettiva di procedere ad un censimento compiuto della totalità di tali fabbricati esistenti, oggetto di epoche urbanistiche differenti, oggi stratificate in un sistema puntuale e disaggregato di casistiche riconducibili ai dettami dell'art. 10 comma 4 lett. a) unto 3) della LR 12/2005), individua entro l'apparato delle NTA del Piano delle Regole il seguente nuovo articolo:

#### **Art. 28 - EDIFICI ESISTENTI NON PIU ADIBITI AD USI AGRICOLI**

##### **1. Descrizione.**

Gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, in forza dell'art. 10 comma 4 lett. a) punto 3) della L.R. 12/2005 e ~~s.m.i.~~, anche ove non cartografati, costituiscono ambito non appartenente agli ambiti destinati all'agricoltura, ivi compresa la relativa pertinenza;

##### **2. Interventi edilizi ammessi.**

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

##### **3. Modalità di attuazione.**

Modalità diretta, con permesso di costruire o titoli equivalenti.

##### **4. Parametri edificatori.**

E' altresì ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, anche all'esterno della sagoma degli stessi, in misura non superiore al 30% del volume urbanistico esistente.

Sulle aree libere dall'edificazione, in adiacenza ai fabbricati esistenti, è ammessa la realizzazione:

a) di autorimesse con coperture non piane, nel limite di un'autorimessa per ogni unità immobiliare con superficie coperta massima di 20 mq, con altezza utile non superiore a 2,50 m e con altezza al colmo esterno non superiore a 3,00 m, compatibilmente con la salvaguardia del patrimonio arboreo di pregio esistente;

b) la realizzazione di tettoie pertinenziali, anche in aggiunta alle autorimesse di cui al precedente punto a), nel rispetto delle medesime prescrizioni dettate per queste ultime con riferimento alla tipologia della copertura, alla superficie coperta, alle altezze ed alla salvaguardia del patrimonio arboreo di pregio esistente.

**5. Destinazioni d'uso.**

E' prevista la possibilità di recupero e di uso diverso da quello agricolo, nel rispetto dei caratteri dell'architettura e del paesaggio del comparto.

Destinazioni escluse: commerciale limitatamente alla media e grande struttura di vendita, direzionale limitatamente alla logistica.

3.1.3 SENTENZA TAR N. 00618/2021 REG.PROV.COLL. – N. 00485/2013 REG.RIC

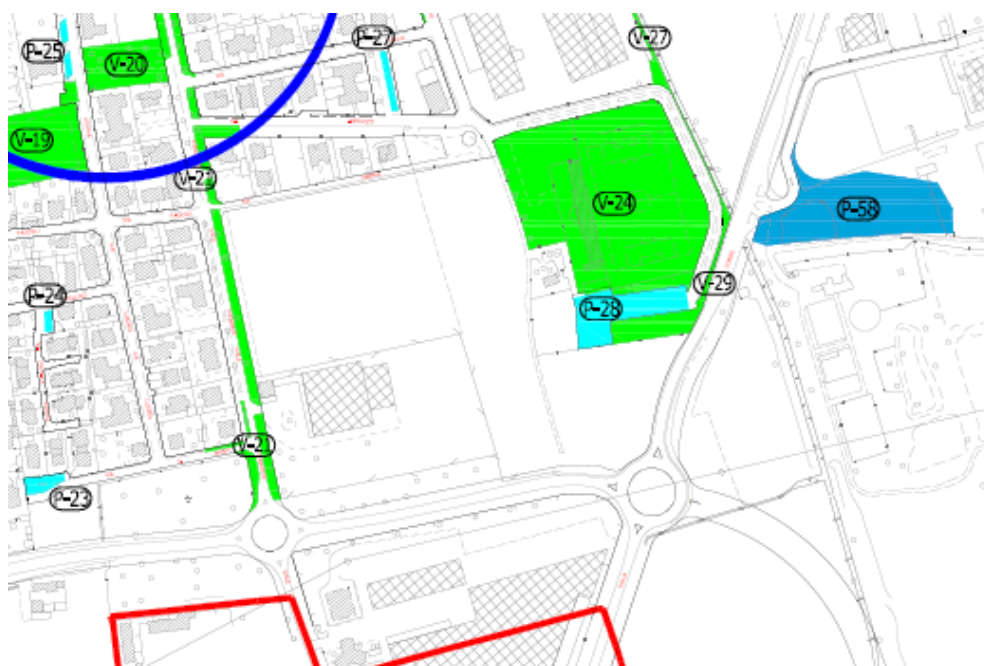
La sentenza TAR Lombardia in oggetto, relativamente al capo afferente all'annullamento *in parte qua* del Piano di Governo del Territorio per aver destinato l'area di pertinenza della Società Tessitura di Raion di Inveruno S.r.L. nonché le aree di proprietà degli Esponenti a "verde e attrezzature sportive", di cui ai mappali fg. 16 m. 95 e fg. 16 m. 165 (porzione est), è passata in giudicato per decorso del termine di sei mesi dalla sua pubblicazione.

Ne consegue l'obbligo del Comune di "riprovvedere alla pianificazione di dette aree, nel rispetto dei criteri motivazionali delle eventuali scelte di sovradotazione degli standard" (cfr. sentenza).

Il PGT originario del Comune di Inveruno, approvato con Deliberazione C.C. 28 del 10/10/2012, entro il Piano dei Servizi conduceva ricognizione delle aree a servizi comunali esistenti (tav. 2 "stato di fatto"), suddividendole per categorie: servizi di interesse comunale, ERP comunale/PEEP convenzionata, Istruzione, Culto, Verde-sport, parcheggi.

In particolare veniva individuato quale centro sportivo esistente, limitrofo ai mappali fg. 16 m. 95 e fg. 16 m. 165 (porzione est) l'ambito verde-sport denominato "V-24" anche "Nuovo Centro Sportivo Comunale - Via Lazzaretto", con relativo parcheggio attiguo "P-28", come da estratto seguente:





V24	CENTRO SPORTIVO COMUNALE "LUIGI GARAVAGLIA"
INDIRIZZO	Via Lazzaretto
LOCALIZZAZIONE / TIPOLOGIA AREA	Zona sud-est di Inveruno, all'interno di un contesto di ambito prevalentemente secondario e caratterizzato dalla presenza di molti spazi verdi e ad uso sportivo.
TIPOLOGIA AREA / STRUTTURA	L'area è occupata da un campo da calcio, da una struttura in cui si trovano i locali destinati allo svolgimento delle manifestazioni sportive (servizi igienici, spogliatoi, infermeria, depositi / magazzini / locali tecnici) e una tribuna coperta che si affaccia sul campo; è inoltre presente un edificio alto un piano destinato a bar.
SERVIZI PUBBLICI LIMITROFI	Caserma dei Vigili del Fuoco; Lazzaretto; spazi verdi pubblici di Via Corso Italia e lungo il Canale Secondario Villoresi.
PARCHEGGI LIMITROFI	Parcheggio di Corso Italia (per il pubblico) - circa 2.595 mq; parcheggio di Via Lazzaretto (per gli atleti) - circa 2.420 mq
SERVIZI OFFERTI	Oltre che per manifestazioni calcistiche (dove gioca la squadra U.S. Inveruno nel Campionato di Eccellenza), il Campo viene utilizzato anche per lo svolgimento di manifestazioni sportive legate anche ad altre discipline, come ad esempio gare di salto in alto, corsa o staffetta.
CARATTERI DIMENSIONALI	SUPERFICIE FONDIARIA: 19.920 mq SUPERFICIE COPERTA: 1.230 mq

In relazione alla presenza del Centro Sportivo Comunale - Via Lazzaretto (V-24) Il PGT comunale individuava pertanto una nuova area di previsione, anche in corrispondenza dei mappali fg. 16 m. 95 e fg. 16 m. 165 (porzione est), denominata V-1 (rif. tav. 3 "progetto" del Piano dei Servizi), con individuazione di un nuovo ambito a servizi dedicato a verde-sport, per un totale di 59.410 mq, come da estratto seguente. Di tale area indicativamente 30.558 mq (dato desunto da misurazione GIS sul portale SIT Regione Lombardia) ricadono entro mappali fg. 16 m. 95 e fg. 16 m. 165 (porzione est) di proprietà degli Esponenti.





L'area V-1 in oggetto, interessante anche i terreni di proprietà della Società Tessitura di Raion di Inveruno S.r.L. ovvero i mappali fg. 16 m. 95 e fg. 16 m. 165 (porzione est), risulta pertanto individuata quale previsione strategica di efficientamento ed ampliamento dei servizi sportivi già localizzati in adiacenza, ovvero naturale ampliamento dell'area a servizi esistente V-24 oggi corrispondente al Centro Sportivo Comunale - Via Lazzaretto.



*Legenda:*

- 1 – area a servizi schedata dal PGT quale “V.24 – Centro Sportivo Comunale”*
- 2- porzione di area “V-1 verde sport” a servizi di previsione del PGT, oggetto di recente realizzazione di nuova struttura sportiva.*
- 3 - porzione di area “V-1 verde sport” a servizi di previsione del PGT di proprietà degli Esponenti: mappali fg. 16 m. 95 e fg. 16 m. 165 (porzione est)*
- 4 e 5 - porzioni di area “V-1 verde sport” a servizi di previsione del PGT di altra proprietà.*

Tale individuazione è dovuta al fatto che i terreni corrispondenti all'area V-1 risultano morfologicamente i più prossimi al centro sportivo esistente in quanto adiacenti allo stesso, e morfologicamente concorrono a risultare idonei a tale scelta strategica.

La presente Variante puntuale 2022 ravvisa, in aggiunta a quanto sopra constatato, che dalla vigenza del PGT originario ad oggi risulta realizzato un nuovo campo sportivo entro l'ambito V-1 con previsione "verde-sport", localizzato in adiacenza ai terreni di cui ai mappali fg. 16 m. 95 e fg. 16 m. 165 (porzione est) di proprietà degli Esponenti, a conferma della strategicità della totalità della previsione del piano dei servizi denominata "V-1" per verde e sport.

Nello specifico si constata che tale polo sportivo-verde risulta l'ambito a servizi più rilevante, in termini dimensionali e di fruizione, dell'intero territorio comunale.

Per tale motivo si ritiene che risulti strategico il mantenimento della previsione del piano dei servizi denominata "V-1" per verde e sport.

In relazione alla porzione di ambito V-1 di proprietà degli Esponenti ricadente in parte nel fg. 16 m. 165 (porzione est) si constata tuttavia che:

- il settore territoriale corrispondente al fg. 16 m. 165 (porzione est) di proprietà della Società Tessitura di Raion di Inveruno S.r.L., peraltro adiacente al nuovo campo sportivo di recente realizzazione, risulta annoverata da Regione Lombardia (Fonte: SIT Regione Lombardia) tra le "Aree agricole nello stato di fatto (art. 43)" ovvero definita dal DUSAF (Destinazione d'Uso del Suolo Agricolo e Forestale) regionale quale "2311 - prati permanenti in assenza di specie arboree ed arbustive".
- il settore territoriale corrispondente al fg. 16 m. 165 (porzione est) è adiacente ad un fabbricato afferente al sistema produttivo (Società Tessitura di Raion di Inveruno S.r.L.), ma non si ravvisano necessità di sviluppo ovvero ampliamento areale dello stesso,
- il settore territoriale corrispondente al fg. 16 m. 165 (porzione est) non risulta idonea a una ripianificazione ai fini residenziali in quanto l'Amministrazione comunale, con variante generale approvata con Deliberazione C.C. n.58 del 28/11/2015 e pubblicata sul BURL in data 27/01/2016, ha specificatamente perseguito l'obiettivo strategico di stralcio della totalità degli ambiti di trasformazione residenziale del Comune, verificata che la necessità territoriale, coerente con un trend demografico in sensibile rallentamento, è soddisfabile senza nuovo incremento del consumo di suolo oltre il limite del tessuto urbano

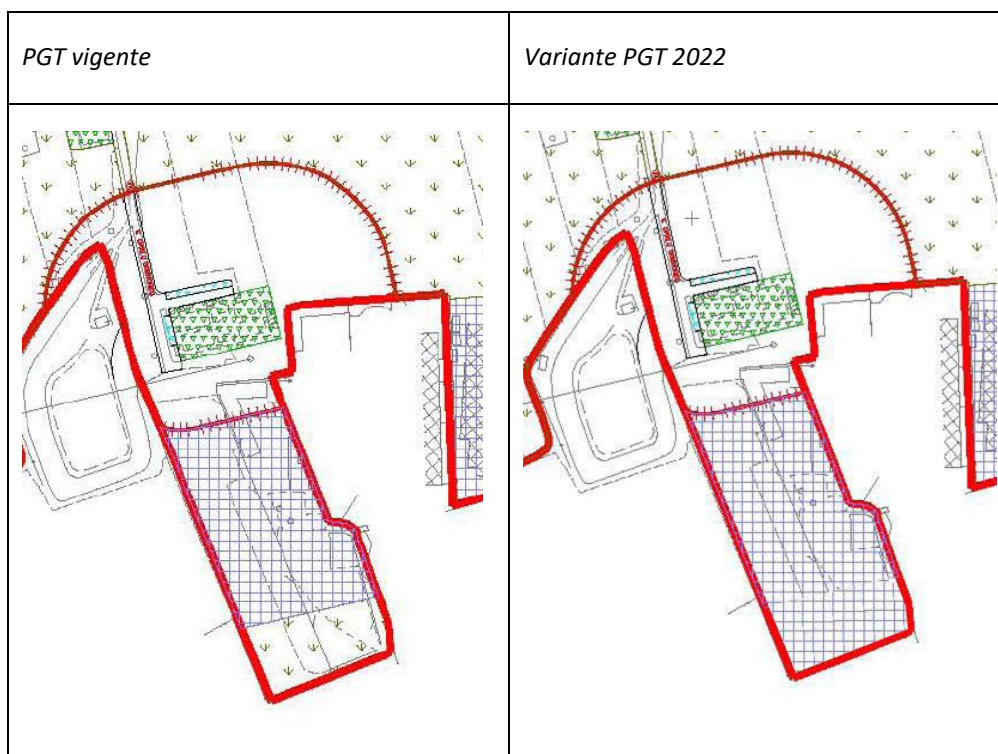
consolidato (TUC) del PGT, anche in coerenza con i dettami della L.R. 31/2014 “disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato” nonché con i criteri generali e criteri insediativi espressi dal PTR di Regione Lombardia in adeguamento alla L.R. 31/2014 e s.m.i. (rif. doc. “Criteri per l’attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo”),

- il settore territoriale corrispondente al fg. 16 m. 165 (porzione est) risulta idoneo a individuare una funzione strategica di area di mitigazione a verde tra il fabbricato di proprietà della Società Tessitura di Raion di Inveruno S.r.L. (fg. 16 m. 165, porzione ovest) e gli impianti sportivi realizzati a est dello stesso, onde garantire la sostenibilità ambientale di tale trasformazione anche mediante un comparto verde di mitigazione delle emissioni sonore ed atmosferiche da e verso il fabbricato produttivo, e da e verso l’impianto sportivo.

A seguito di tali analisi e delle sopracitate considerazioni la presente Variante puntuale, in attuazione alla necessità di “riprovvedere alla pianificazione di dette aree, nel rispetto dei criteri motivazionali delle eventuali scelte di sovradotazione degli standard” (cfr. sentenza TAR) individua per il settore territoriale corrispondente al fg. 16 m. 165 (porzione est) la destinazione ad “aree agricole” in luogo della precedente destinazione a servizi.

### 3.1.4 PUNTUALE MINIMALE AMPLIAMENTO DEL TUC

In ragione delle necessità aziendali espresse dalla Ditta Master Srl, ovvero la necessità di beneficiare di un piazzale di manovra dedicato alla movimentazione dei mezzi all'esterno del fabbricato già sede della Ditta, in Via Alfredo di Dio, si individua un puntuale minimale ampliamento del TUC in corrispondenza di quanto proposto, pari a  $St = mq\ 4.485$ , anche in ragione del fatto che la LR 12/2005 specifica che (art. 10 comma 1) "il piano delle regole: a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento".



Ambiti a prevalente destinazione  
produttiva, secondaria, terziaria



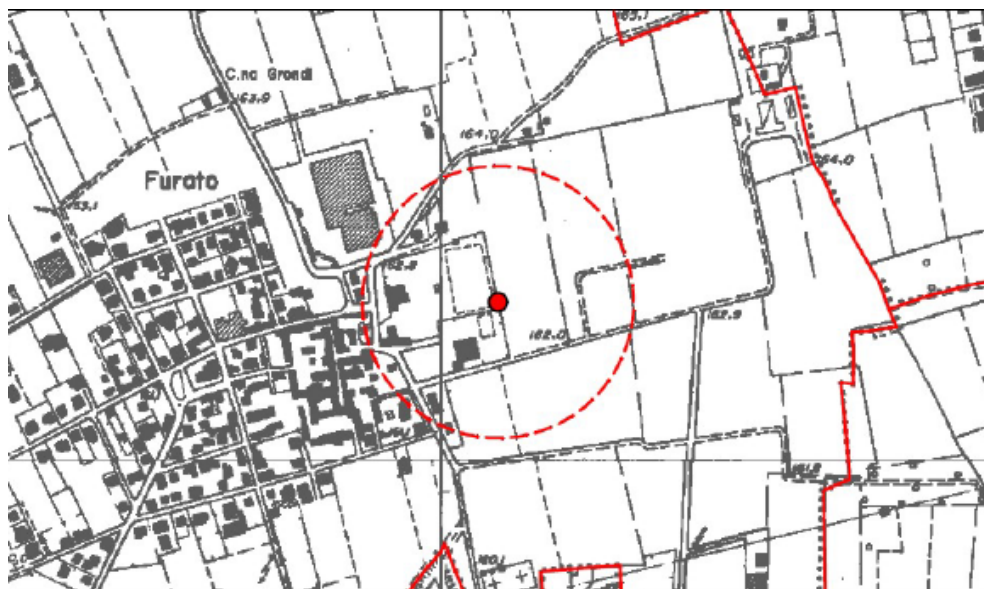
Aree agricole



Tale modifica rientra nel "bilancio ecologico zero" dei suoli, come definito nel capitolo dedicato, a cui si rimanda.

### 3.1.5 RIDUZIONE DELLA ZONA DI RISPETTO POZZO PUBBLICO

La Variante opera una puntuale riduzione della zona di rispetto del pozzo pubblico ad uso idropotabile del pozzo di via Don Sturzo in Comune di Inveruno.



I motivi di tale scelta di riduzione deriva dalla necessità di intraprendere interventi di ristrutturazione e di efficientamento energetico sulla scuola dell'infanzia e sulla palestra comunale, interventi che comprendono la climatizzazione dei due edifici attraverso sistemi geotermici a bassissima entalpia di tipo open loop, che prevedono la realizzazione di pozzi di presa e di resa per le risorse idriche sotterranee.

Poiché il sito d'intervento ricade nella fascia di rispetto di raggio pari a 200 m dal pozzo di via Don Sturzo, situato sulla medesima particella in cui ricadono le strutture, e poiché ai sensi dell'art. 94 del D.Lgs. 152/2006 all'interno della fascia di rispetto dai pozzi pubblici idropotabili è vietata "l'apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative e quantitative della risorsa idrica" (comma 4 lett. g), l'autorizzazione alla riduzione della fascia di rispetto sino a coincidere con la zona di tutela assoluta (di raggio

pari a 10 m da bocca pozzo) risulta condizione necessaria per la realizzazione del progetto.

La normativa di riferimento è costituita dalla d.g.r. 27 giugno 1996 n. 6/15137 “Direttive per l’individuazione delle aree di salvaguardia delle captazioni di acque sotterranee (pozzi e sorgenti) destinate al consumo umano (art. 9, punto 1, lett. f) del d.p.r. 24 maggio 1988, n. 236”), la quale, oltre ai criteri per la delimitazione delle aree di salvaguardia delle captazioni di acque destinate al consumo umano, esistenti o di nuova realizzazione, indica i contenuti essenziali che devono essere presenti all’interno dello studio idrogeologico, esteso ad un adeguato intorno rispetto al punto pozzo (almeno 1 km), in funzione della tipologia dell’acquifero e delle condizioni di vulnerabilità dello stesso.

Nel caso in esame, l’attuale fascia di rispetto del pozzo pubblico P1, che interessa una superficie di raggio pari a 200 m, è stata definita attraverso il criterio geometrico, criterio cautelativo che si applica in mancanza di dati specifici relativi alle caratteristiche idrogeologiche, idrochimiche ed ambientali dell’area circostante il pozzo stesso.

La d.g.r. 15137/96 al punto 2.1.c) stabilisce che, in caso di acquifero protetto, l’estensione della zona di rispetto del pozzo può essere definita attraverso il criterio idrogeologico, e coincidere con la zona di tutela assoluta del pozzo, che interessa una superficie circolare di raggio pari a 10 m, qualora le aree di alimentazione del pozzo siano lontane dall’asse dello stesso.

Sulla base delle disposizioni normative sopra citate, si è proceduto pertanto alla definizione delle principali caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche del territorio in esame, ed alla conseguente verifica della presenza delle condizioni idrogeologiche ed ambientali idonee all’applicazione del criterio idrogeologico sopra citato.

A partire da tale analisi è stato possibile trarre le seguenti conclusioni:

- dal punto di vista geologico, il pozzo è stato realizzato all’interno di una pianura alluvionale quaternaria formatasi per riempimento di un bacino marino, operato dal trasporto fluviale dei materiali erosi dalle catene montuose poste al contorno. I terreni affioranti in situ sono attribuibili alla formazione pleistocenica Fluvioglaciale Würm, che rappresenta il Livello Fondamentale della Pianura;
- dal punto di vista geomorfologico, a causa anche della distanza dai corsi d’acqua principali, non si rileva la presenza di strutture morfologiche evidenti,



con ogni probabilità cancellate dall'attività antropica. Le uniche testimonianze morfologiche relitte sono costituite dalle tracce di paleoalveo, peraltro non evidenti in superficie e note da studi pedologici, che testimoniano la presenza di un reticolo oggi estinto con direzione prevalente N-S;

- dal punto di vista idrogeologico la profondità raggiunta dalla struttura di derivazione di via Don Sturzo ha permesso di indagare completamente l'Idrostruttura Sotterranea Superficiale di Alta Pianura Bacino Ticino – Adda (GWBISSAPTA), corrispondente al Gruppo Acquifero A individuato nello studio *Geologia degli acquiferi padani della Regione Lombardia* (ENI, Regione Lombardia – 2002), e in parte l'Idrostruttura Sotterranea Intermedia di Media Pianura Bacino Ticino – Mella (GWBISSIMPTM), formata dal Gruppo Acquifero B individuato nel citato studio. L'analisi congiunta di sezioni litostratigrafiche disponibili in letteratura (*Le risorse idriche sotterranee nella provincia di Milano – Vol. I: Lineamenti idrogeologici*, Provincia di Milano, 1995; *Piano di Tutela e Uso delle Acque*, Regione Lombardia 2016) e delle colonne litostratigrafiche dei pozzi pubblici di Furato e dell'intorno ha permesso di osservare che la demarcazione tra i diversi gruppi acquiferi è scandita dalla presenza di bancate argillose di potenza decametrica la cui estensione ed il cui spessore sono tali da garantire un'elevata protezione delle acque profonde nei confronti di potenziali contaminanti provenienti dalla superficie. Con particolare riferimento alla colonna litostratigrafica del pozzo pubblico di via Don Sturzo (All. 4), il log di sondaggio ha permesso di rilevare la presenza di una bancata argillosa e argilloso-sabbiosa di separazione tra il Gruppo A ed il Gruppo B compresa tra le profondità di 97 e 126 m da p.c., la cui potenza ed estensione laterale sono tali da fornire qui alle falde profonde un elevato grado di protezione rispetto a contaminanti provenienti dalla superficie;
- in riferimento alla vulnerabilità idrogeologica degli acquiferi, le valutazioni condotte utilizzando il metodo base GNDICI-CNR (1988) nell'ambito dello studio geologico di supporto al PGT comunale hanno permesso di rilevare che la vulnerabilità intrinseca dell'acquifero freatico è elevata principalmente a causa della presenza superficiale di materiali sabbiosi e ghiaiosi. La vulnerabilità delle acque profonde, a causa della presenza dei livelli argillosi rilevati attraverso le sezioni idrogeologiche e le colonne litostratigrafiche, può essere considerata medio-bassa.

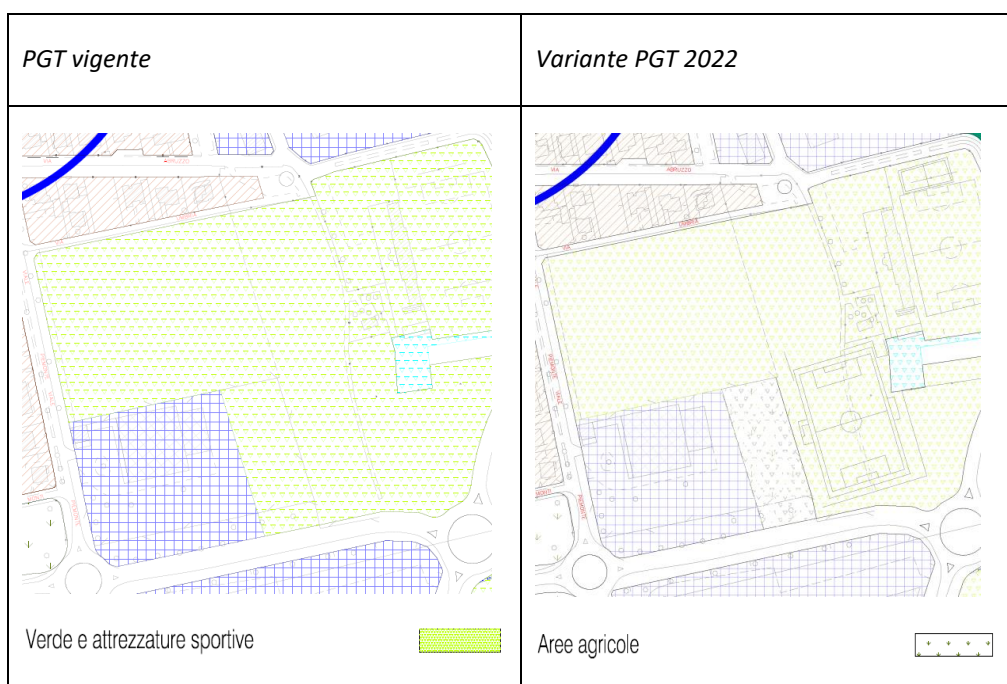
Sulla base delle evidenze emerse si è rilevato che le condizioni idrogeologiche e litostratigrafiche del settore in esame sono favorevoli alla riduzione della zona di rispetto del pozzo di via Don Sturzo in comune di Inveruno dai 200 m da b.p.

attuali fino ai 10 m da b.p. proposti, facendo quindi coincidere la fascia di rispetto con la zona di tutela assoluta, in quanto non pregiudizievole per la qualità e la sicurezza delle acque sotterranee captate ad uso potabile.



## 3.2 PIANO DEI SERVIZI

## 3.2.1 RIDUZIONE AREA A SERVIZI DI PREVISIONE "V-1"



Con riferimento alla tematica di Variante al PGT di cui alla sentenza TAR N. 00618/2021 REG.PROV.COLL. – N. 00485/2013 REG.RIC la Variante puntuale 2022 verifica che il settore territoriale corrispondente al fg. 16 m. 165 (porzione est) attualmente settore dell'area a servizi di previsione denominata "V-1", risulta idoneo a individuare una funzione strategica di area di mitigazione a verde tra il fabbricato di proprietà della Società Tessitura di Raion di Inveruno S.r.L. (fg. 16 m. 165, porzione ovest) e gli impianti sportivi realizzati a est dello stesso, onde garantire la sostenibilità ambientale di tale trasformazione anche mediante un comparto verde di mitigazione delle emissioni sonore ed atmosferiche da e verso il fabbricato produttivo, e da e verso l'impianto sportivo.

La presente Variante puntuale, in attuazione alla necessità di “riprovvedere alla pianificazione di dette aree, nel rispetto dei criteri motivazionali delle eventuali scelte di sovradotazione degli standard” (cfr. sentenza TAR) individua per il settore territoriale corrispondente al fg. 16 m. 165 (porzione est), corrispondente indicativamente a 5.991 mq, la destinazione ad “aree agricole” in luogo della precedente destinazione a servizi.

#### 4 BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO

La Variante parziale prevede l'individuazione di un minimale consumo di suolo, con puntuale ampliamento del TUC, come descritto nel precedente paragrafo "Puntuale minimale ampliamento del TUC", per una superficie territoriale pari a 4.485 mq.

Parimenti la variante puntuale prevede una restituzione ad ambito agricolo di un'area con superficie territoriale pari a 5.991 mq di superficie territoriale descritto nel precedente paragrafo "Riduzione area a servizi di previsione V-1".

Si demanda alla tavola PdR 14 "carta del bilancio ecologico del suolo", di seguito riportata in estratto:



### **Bilancio ecologico del suolo**



Decremento consumo di suolo (num. 1)



Incremento consumo di suolo (num. 2)

### **Previsioni PGT**



Servizi verde / sport



Ambiti di trasformazione



Ambiti del tessuto urbano consolidato













Ambiti agricoli e boschivi

## 6. AREE A SERVIZI PUBBLICI – DI USO PUBBLICO

La Variante concorre ad un puntuale e moderato decremento della dotazione dei servizi pubblici come di seguito indicato: - 5.991 mq, relativamente al servizio di previsione V-1.

Pertanto la previsione di servizi risulta la seguente:

 <b>INTERESSE COMUNALE</b>	<b>2.200</b>
 Spazio di deposito comunale	2.200
 <b>ISTRUZIONE</b>	<b>17.738</b>
 Nuovo centro scolastico	17.738
 <b>PARCHEGGI</b>	<b>6.804</b>
 Corso Italia / S.P. 12	5.530
 Via Kennedy (per mezzi pesanti)	287
 Via Modigliani (per mezzi pesanti)	987
 <b>PEEP CONVENZIONATA</b>	<b>7.430</b>
 Via Picasso / Via Guttuso / Via Masaccio	7.430

 <b>VERDE - SPORT</b>	<b>205.012</b>
Ⓥ-1 Viale Piemonte / Corso Italia	53.404
Ⓥ-2 Corso Italia	121.734
Ⓥ-3 Corso Italia II	11.210
Ⓥ-4 Corso Italia / Corso Europa	2.280
Ⓥ-5 Via Piero della Francesca	3.320
Ⓥ-6 Via Bergamo	13.064
 <b>ORTI COMUNALI</b>	<b>24.783</b>
ⓐ-1 Via Piero della Francesca	18.557
ⓐ-2 Via Parini	6.226
 <b>AMBITI DI FORESTAZIONE</b>	<b>175.988</b>
ⓕ-1 Bosco dei Galletti	40.283
ⓕ-2 Perimetro urbano di Nord-Ovest	71.168
ⓕ-3 Via Modigliani	11.210
ⓕ-4 Bosco dei Cantoni	53.329
<b><u>TOTALE SERVIZI DI PROGETTO</u></b>	<b><u>439.955</u></b>

a cui si aggiungono mq. 78.597 di aree di prevista cessione in attuazione di P.A. e P.I.I., per un totale generale di mq. 518.552.

Tenendo conto della dotazione di servizi esistente e riconfermata, pari a mq. 451.616 si prefigura una dotazione complessiva di mq. 970.168, che corrisponde ad una dotazione per abitanti variabile da 103,18 mq. (nell'ipotesi di incremento demografico minimo a 93,26 mq. (nell'ipotesi di incremento demografico massimo).