



# **COMUNE DI NOVATE MILANESE**

***Città Metropolitana di Milano***

Viale Vittorio Veneto n. 18

**P. IVA 02032910156**

PEC: [comune.novatemilanese@legalmail.it](mailto:comune.novatemilanese@legalmail.it)

## **VARIANTE PARZIALE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PIANO DELLE REGOLE PGT**

**RELAZIONE TECNICA**

**NORME TECNICHE VARIATE**

**NORME DI ATTUAZIONE DEL PGT**

**TITOLO III – NORME DEL PIANO DELLE REGOLE**

**CAPO III – DISPOSIZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE**

Deliberazione Avvio Procedimento Deliberazione di G.C n.25 del 10/02/2026

## RELAZIONE TECNICA

Il Comune di Novate Milanese con deliberazione di GC n.25 del 10/02/2026 ha dato Avvio al procedimento di variante parziale per la modifica in aggiornamento delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del PGT vigente e relativo parallelo procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS.

La variante parziale si inserisce all'interno del più ampio procedimento di variante generale del PGT vigente di cui alle Deliberazioni di G.C. n. 122 del 01/07/2025.

La variante parziale si muove su due principi cardine:

- attuare e favorire interventi di depavimentazione sul territorio comunale con particolare riguardo alle aree pubbliche;
- aggiornare alcuni parametri edilizi ed urbanistici in recepimento delle definizioni unificate regionali: Superficie coperta e Superficie occupata.

### **Depavimentazione:**

La depavimentazione si inquadra all'interno del processo di "depavimentazione" che si incardina nella applicazione del bilancio ecologico sostenibile del territorio.

Il bilancio ecologico sostenibile del territorio analizza infatti l'impatto delle attività umane, produttive e di governance su un'area geografica specifica, mirando a equilibrare sviluppo economico, tutela ambientale e equità sociale.

Questo strumento integra indicatori non finanziari per valutare l'uso delle risorse, le emissioni e il benessere della comunità locale.

Si chiama depaving, e l'amministrazione comunale intende inserirla nello strumento urbanistico generale e sostituisce l'asfalto con superfici permeabili.

E' un principio studiato anche dal Politecnico di Milano e consiste nel togliere il pavimento di cemento alla città.

La manovra è strutturale: l'amministrazione inserisce nello strumento di pianificazione comunale i concetti di "verde" e di "suolo", come infrastrutture ecosistemiche capaci di influenzare la salute e il benessere delle persone.

Riconoscendo il suolo come un ecosistema non rinnovabile e assumendo l'azzeramento di consumo di suolo come principio di riferimento delle politiche urbanistiche edilizie e territoriali del Comune. Anche il "verde" cambia connotazione e da elemento decorativo o arredo urbano diventa infrastruttura ambientale, climatica e sociale.

Le definizioni diventano azioni: a partire proprio dal "depaving", o "depavimentazione", che consiste nella rimozione sistematica di superfici impermeabili e nella loro sostituzione con superfici verdi, alberi e terreni permeabili.

Si tratta di un' opera di rinaturalizzazione del suolo a partire dalle aree pubbliche.

Si tratta inoltre di lavorare sicuramente con una sempre maggiore compartecipazione pubblico-privato da attuare con un protocollo d'intesa/convenzione per disciplinare gli interventi.

L'approvazione della misura per la "depavimentazione" va nella giusta direzione: ridare spazio alla natura, restituendole ciò che la foga del cemento le ha negato per decenni".

L'attuazione della variante parziale del PGT è da considerare come l'inizio di un nuovo corso per l'urbanistica: non più la disciplina che aggiunge volumi, consumando suolo, ma che fa della rimozione il suo nuovo paradigma progettuale, che ragiona su dove, come, per cosa e per chi togliere.

Le azioni a supporto di una nuova definizione, progettazione e fruizione del suolo passano anche per una nuova azione: lavorare a una progettazione urbanistica aperta e condivisa.

## **Aggiornamento parametri edilizi e urbanistici:**

Il principio della depavimentazione si incardina e si esplicita nell'aggiornamento delle definizioni di Superficie Coperta e Superficie Occupata quali parametri urbanistici ed edilizi che possono danno attuazione alle azioni sopra indicate di depavimentazione.

L'aggiornamento di tali definizioni va nella direzione di una uniformità normativa che è un processo di standardizzazione introdotto in Italia per superare la frammentazione regolamentare comunale.

La finalità delle definizioni unificate è quella di creare un glossario unico per parametri edilizi per semplificare l'attività edilizia e garantire omogeneità.

Una volta recepite, queste definizioni prevalgono sulle disposizioni comunali incompatibili, garantendo che un parametro urbanistico abbia lo stesso significato in diversi comuni della stessa regione.

La variante parziale delle NTA anticipa il recepimento complessivo delle definizioni unificate, recepimento complessivo che verrà attuato con la revisione generale del PGT, andando ad aggiornare i parametri che meglio sviluppano le azioni di depavimentazione.

Nello specifico la modifica parziale delle NTA del Piano delle Regole interessa le definizioni di Superficie Coperta e di Superficie Occupata e ne prevede l'aggiornamento alle definizioni unificate regionali.

Le definizioni unificate di edilizia in Lombardia, adottate con DGR n. XI/695 del 2018 in recepimento dell'intesa nazionale, standardizzano i parametri urbanistici ed edilizi per garantire uniformità sui territori comunali.

Con il recepimento dell'Int. Conf. Unificata 20/10/2016, n. 125/CU attuato dalla Delib. G.R. Lombardia 24/10/2018, n. XI/695 la Regione Lombardia ha infatti voluto uscire dalla

complessità delle centinaia di regolamenti diversi per approdare ad uno schema di definizioni uniformi, metodi, procedure e tempi certi da seguire.

Una semplificazione burocratica che ha anche l'obiettivo, oltre che di standardizzare le norme in tutti i Comuni lombardi facilitando così la vita di cittadini e professionisti, anche di favorire la valorizzazione delle risorse energetiche, rilanciare il settore edile e la rigenerazione urbana sostenibile.

La presente variante delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del PGT vigente che l'Amministrazione Comunale propone si concentra sulle seguenti definizioni per come descritte nelle citate definizioni unificate della Lombardia:

Superficie coperta: SCOP Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50. Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza. Si specifica l'acronico in SCOP per non confonderlo con quello della definizione di Superficie Complessiva.

Superficie permeabile: SP Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

E' la superficie permeabile che garantisce l'equilibrio geologico e ambientale dell'intervento urbanistico e dell'intervento edilizio. Tale parametro deve coordinarsi in Lombardia con il principio dell'invarianza idraulica.

Il principio dell'invarianza idraulica in Lombardia, regolato principalmente dal RR 7/2017 e s.m.i., impone infatti che le nuove trasformazioni urbanistiche non aumentino le portate di acqua meteorica scaricate nei ricettori (fognature, corsi d'acqua) rispetto alla situazione pre-intervento.

L'obiettivo evidente è quello di prevenire allagamenti e di ridurre il rischio idrogeologico tramite vasche di laminazione o sistemi di invarianza idraulica, drenaggio sostenibile.

Le definizioni di Superficie Coperta e di Superficie Occupata nelle vigenti NTA del piano delle Regole del vigente PGT di Novate Milanese risultano poco allineate alle suddette definizioni unificate regionali.

In particolare la Superficie Occupata nel comune di Novate Milanese attualmente disciplina la superficie permeabile del lotto.

L'adeguamento della definizione di superficie Coperta per come formulata nelle vigenti NTA alla definizione unificata regionale non determina alcun modo incremento di carico urbanistico restando invariata la volumetria edificabile delle costruzioni fuori terra.

La definizione aggiornata di Superficie Coperta si applica a tutto il tessuto consolidato del Piano delle Regole e ai piani attuativi relativi agli ambiti di Trasformazione compresi quelli in itinere, ai permessi di costruire e varianti in corso d'opera di titoli edilizia già rilasciati.

Particolare attenzione va posta sul parametro della superficie permeabile che, secondo le definizioni unificate, si riferisce alla Superficie Territoriale per i piani urbanistici attuativi e alla Superficie Fondiaria per gli interventi di edilizia con titolo diretto.

Il rispetto della superficie drenante, pertanto, si deve calcolare secondo la Regione Lombardia in modo differente in relazione agli interventi urbanistici e agli interventi edilizi: a livello di pianificazione attuativa la sostenibilità ambientale è rapportata a tutta la

superficie territoriale compresa nel piano attuativo, mentre a livello di intervento edilizio la stessa è verificata rispetto alla superficie fondiaria del singolo lotto di intervento.

Questo è quanto stabilito dalle definizioni unificate al quale tutti i comuni lombardi si devono attenere.

La doppia e contemporanea verifica del parametro della superficie drenante, sia a livello territoriale che a livello fondiario, amplia l'importanza dell'aspetto idrogeologico da rispettare nell'attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi, ma per la sua sostenibilità più complessiva, deve necessariamente trovare una ricaduta a livello più generale rispetto alle singole aree di intervento, coinvolgendo anche altri comparti non a vocazione agricola, all'interno del territorio comunale.

Per tale ragione l'Amministrazione Comunale ha individuato in un apposito elaborato grafico una serie di aree rispetto alle quali possono essere proposti interventi di depavimentazione in grado di garantire la doppia verifica della superficie drenante, territoriale e fondiaria, al fine di ampliare i terreni ove le acque meteoriche possono raggiungere naturalmente la falda acquifera.

Tale elenco è indicativo e non esaustivo e consente di valutare l'equilibrio ambientale, naturalistico ed idrogeologico della presente proposta di variante delle NTA del Piano delle Regole nel procedimento di verifica di Assoggettabilità alla VAS.

Possono essere infatti proposti dall'operatore anche interventi non compresi nel citato elaborato, interventi che l'amministrazione Comunale potrà valutare e approvare con specifico atto.

In ogni caso le opere di de-pavimentazione che interessano aree pubbliche dovranno essere studiate con specifici progetti esecutivi, a firma di tecnici abilitati, e approvati dalla Amministrazione comunale con delibera di Giunta, se ritenuti condivisibili e di interesse pubblico. Gli interventi saranno oggetto di un protocollo/convenzione da sottoscrivere tra la parti con l'esplicita indicazione di tempi, costi, obblighi, garanzie e modalità esecutive.

Nel caso di depavimentazione di aree private l'operatore che presenta istanza dovrà garantire con atto di vincolo la permanenza delle caratteristiche di area depavimentata e presentare un progetto di sistemazione dell'area oggetto di intervento che garantisca le condizioni di area drenante.

### **Conclusioni:**

La variante parziale delle NTA del Piano delle Regole del PGT vigente, per come proposta e formulata consente:

- di attuare un aggiornamento normativo dovuto nel rispetto e nella salvaguardia del principio di bilancio ecologico e della attitudine dei terreni a garantire l'infiltrazione delle acque sotterranee nel sottosuolo all'interno del complessivo territorio Comunale di Novate Milanese.
- di favorire al contempo interventi attivi di depavimentazione all'interno del complessivo territorio Comunale di Novate Milanese con evidente miglioramento del bilancio ecologico.

## **NORME TECNICHE VARIATE**

### **NORME DI ATTUAZIONE DEL PGT**

#### **TITOLO III – NORME DEL PIANO DELLE REGOLE**

#### **CAPO III – DISPOSIZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE**

##### **Articolo 24 - Definizioni e parametri urbanistici**

**SCOP: Superficie coperta [mq]**

**SCOP Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50.**

**Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.**

**Dal computo della SCOP sono escluse:**

**- le superfici di manufatti per la raccolta dei rifiuti e la distribuzione energetica;**

**- esclusivamente per i fabbricati a destinazione produttiva:**

**a) le superfici occupate da pensiline aperte su almeno tre lati,**

**b) silos, serbatoi e depositi a cielo aperto (aree di stoccaggio),**

**c) manufatti funzionali alla riduzione dell'impronta ambientale dell'attività quali:**

**impianti di depurazione, cabine elettriche e centrali termiche e di condizionamento.**

**I parametri di SCOP si applicano a tutti gli interventi soggetti a titolo abilitativo compresi quelli previsti da piani attuativi in itinere e comprese le varianti in corso d'opera a permessi di costruire in itinere.**

**SP Superficie permeabile mq. (già So)**

**SP** Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

**SP – comma integrativo sulla comprovata impossibilità tecnica**

In caso di comprovata impossibilità tecnica (strutturale od idrogeologica) di garantire il soddisfacimento del rapporto di permeabilità sul lotto, la superficie permeabile può essere garantita mediante l'asservimento perpetuo al lotto oggetto di trasformazione di superfici a verde e/o di cui è attuata la depavimentazione.

Per depavimentazione si intende la realizzazione di interventi di efficientamento della capacità di filtraggio mediante rimozione di pavimentazioni, sottofondi e manufatti che impediscono la permeabilità delle acque meteoriche, ovvero di miglioramento dell'armatura vegetale improntati alle Nature Based Solutions.

Non possono essere asservite aree agricole e aree di compensazione già computate come superfici filtranti.

**a) Superfici a verde**

Per superficie a verde (o area verde) si intende una zona compresa in un'area urbana, non edificabile, destinata a parchi, giardini, prati o aiuole.

Queste superfici sono costituite da suoli permeabili e sono caratterizzate da una presenza significativa di vegetazione con funzioni di equilibrio ecologico.

**b) Aree da depavimentare.**

Nel caso di aree private l'operatore che presenta istanza dovrà:

- **Sottoscrivere presentare la bozza di un atto di vincolo (unilaterale d'obbligo) teso a garantire la realizzazione degli interventi e la non reversibilità delle caratteristiche di permeabilità;**

- **presentare congiuntamente un progetto di sistemazione che ne dimostri le caratteristiche di area drenante e la presenza di armatura vegetale.**

**Nel caso di aree pubbliche, gli interventi di depavimentazione dovranno essere definiti mediante specifici progetti esecutivi, a firma di tecnici abilitati, e approvati dalla Amministrazione comunale con delibera di Giunta sulla base di una valutazione oggettiva di interesse pubblico e generale.**

**Gli interventi su saranno oggetto di un protocollo/convenzione da sottoscrivere tra la parti con l'esplicita indicazione di tempi, costi, obblighi, garanzie e modalità esecutive.**

**L'atto di vincolo dovrà essere sottoscritto prima del rilascio del titolo edilizio o dell'approvazione di uno strumento attuativo.**

**Ai fini del rispetto degli indici indicati dalle delle NTA, esse sono computate con un valore di 1,2 mq area asservita per mq di SP.**

**In tutti i casi il 50% della superficie permeabile deve essere a verde/prato.**

**Il Rapporto di permeabilità è definito al comma del Rapporto di occupazione e Rapporto di permeabilità e si applica a tutti gli ambiti e tessuti compresi nel titolo III capo IV delle NTA**

**So: Superficie occupata (m2)**

**1. È l'area corrispondente alla proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro di tutti i manufatti sopra e sotto suolo, comprese le pavimentazioni impermeabili, i camminamenti, le rampe di accesso, i corselli e le aree di manovra.**

**2. Sono escluse dalla So le autorimesse private fino alla concorrenza del valore di cui all'Articolo 17 e qualora sia dimostrata l'impossibilità a localizzarle all'interno dell'ingombro dell'edificio principale nonché le attrezzature sportive scoperte e con superficie permeabile.**

**Ro e Rp: Rapporto di occupazione (%) e Rapporto di permeabilità (%)**

**Ro È il rapporto fra la So e la Sf.**

**Il rapporto di permeabilità (Rp) è l'inverso di Ro, considerando nel calcolo medio ponderato i seguenti parametri:**

**Tipo di superficie**

**Pesatura**

**Superficie permeabile a terra (verde naturale) 100%**

**Superfici semipermeabili a terra pavimentate 30%**

**Tetti verdi integrati con strato drenante 70%**

**Coperture verdi di manufatti interrati con strato drenante 50%**

**Pareti verdi integrate negli edifici 30%**