

# Comune di Sulbiate

Provincia di Monza e della Brianza



## VARIANTE GENERALE PGT

### Documento di Piano

### Schede degli Ambiti di Trasformazione AT - Individuazione degli Ambiti della Rigenerazione Urbana

DdP – Volume III\_Schede degli Ambiti di Trasformazione AT e Individuazione degli Ambiti della Rigenerazione Urbana

**SINDACO**

Della Torre Carla Alfonsa

**ASSESSORE ALL'URBANISTICA/VICE SINDACO**

Stucchi Guglielmo

**RESPONSABILE DI PROCEDIMENTO**

Maria Grazia Riva

**PROFESSIONISTA INCARICATO**

Pianificatore Territoriale Vittorio Tarantini

---

Adottato con Del. C.C.

---

Approvato con Del. C.C.

---

## Sommario

1. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E RELATIVE SCHEDE.....	3
1.1. Prescrizioni obbligatorie generali da applicare a ciascun ambito di trasformazione AT .....	3
1.2. Prescrizioni obbligatorie specifiche a ciascun ambito di trasformazione - AT .....	5
2. INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA AI SENSI DELLA LR 18/2019 ..	20

## 1. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E RELATIVE SCHEDE

In questa sede si illustra in modo specifico quanto e come è possibile intervenire negli ambiti definiti di trasformazione e individuati negli elaborati cartografici della Variante PGT. Gli obiettivi di sviluppo individuati nel Documento di Piano si raggiungono in buona parte attraverso l'attivazione degli ambiti di trasformazione, mettendo a confronto i parametri, le indicazioni, le prescrizioni contenute nelle singole schede d'ambito con le ulteriori normative e prescrizioni presenti/attivabili nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi.

Ciascun ambito di trasformazione AT è individuato, oltre che cartograficamente, anche attraverso delle singole specifiche schede di cui successivamente. Le schede contengono in modo sintetico tutte le informazioni principali, indici e parametri urbanistici, che consentono di individuare l'ambito di trasformazione rispetto al territorio comunale ed elencare i dati e le quantità per la sua attuazione. Sono contenuti inoltre i riferimenti per le quote di cessione pubblica e le eventuali monetizzazioni. Sono individuate le destinazioni ammesse principali, i criteri perequativi, di compensazione e premialità che si possono attuare, le modalità di attuazione del piano stesso. Le stesse contengono direttive che devono essere interpretate come prescrizioni e linee di condotta, indirizzi od orientamenti di fondo che è opportuno perseguire ma che devono essere definite e accordate in fase di attuazione dall'amministrazione comunale in funzione del tipo di intervento proposto.

### 1.1. Prescrizioni obbligatorie generali da applicare a ciascun ambito di trasformazione AT

Oltre ai contenuti prescrittivi specifici presenti in ogni singola scheda AT, sono da considerarsi parimenti le seguenti disposizioni generali applicabili alla totalità degli ambiti di trasformazione della presente Variante PGT:

- Le disposizioni legislative statali e regionali, in caso di contrasto, prevalgono su quelle della Variante PGT; sono altresì prevalenti su quelle della Variante PGT le prescrizioni, ovunque contenute, in attuazione di disposizioni di leggi statali o regionali. Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti norme si rinvia alle disposizioni statali e regionali, in quanto compatibili, inerenti la materia edilizia, dei lavori pubblici ed ambientale. Per il superamento delle barriere architettoniche si rinvia alla legislazione vigente. Sono ammesse deroghe alle presenti norme di attuazione solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente.
- L'attuazione degli interventi deve necessariamente rispettare le disposizioni del "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (legge per il governo del territorio).
- L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i parametri/indici così come espressi/individuati all'interno delle singole schede d'ambito (di cui successivamente). Per la definizione degli indici e dei parametri edilizi utilizzati nelle schede AT, per le "Distanze", le "Destinazioni d'uso", le "Dotazioni minime di aree per attrezzature pubbliche e pertinenziali", "Monetizzazioni", "Premialità", si rimanda anche, ove necessario e non esplicitamente individuato, alle NTA del PdR e del PdS allegata alla presente Variante PGT
- Deve essere posta particolare attenzione all'inserimento armonico dei nuovi interventi edilizi e/o degli interventi di ristrutturazione e riqualificazione, in relazione ai caratteri del contesto locale circostante. In tal senso, laddove il contesto presenti riconoscibili aspetti di identità, ordine e coerenza, tale riconoscibilità deve essere obbligatoriamente salvaguardata: tra gli elaborati progettuali di ciascun intervento deve essere compreso anche quello relativo alla "ricognizione speditiva del contesto" al fine di documentare (cartograficamente e fotograficamente) lo stato dei luoghi;
- Gli interventi devono essere realizzati in modo tale da garantire il corretto apporto idrico in fognatura/tombinatura (come previsto dalla normativa regionale), garantendo un livello di permeabilità del suolo sufficiente a consentire il drenaggio in loco delle acque meteoriche;

- Dovrà essere sempre previsto l'asservimento alla rete fognaria pubblica e quindi le opere necessarie per il relativo collettamento, secondo le disposizioni del RR 29 Marzo 2019 n. 6 e s.m.i.;
- Per gli ambiti interessati da corsi d'acqua superficiali si valuti, per eventuali interventi che li interessino, il prediligere tecniche di ingegneria naturalistica; il riferimento tecnico e normativo per la realizzazione di tali opere è la DGR n. 48740 del 29 febbraio 2000 "Approvazione direttiva quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica" richiamando quanto contenuto nella L.R. 12/2005 e s.m.i. art. 8 comma 2 lettera e. Pertanto, dovranno essere proposte almeno opere di mitigazione del rischio idraulico che non dovranno interferire negativamente con il deflusso e con la dinamica del corso d'acqua. La verifica di compatibilità idraulica dovrà essere effettuata propedeuticamente alla progettazione;
- Per gli ambiti prossimi ad aree boscate o inclusi in elementi della rete verde, è necessario utilizzare per la realizzazione di opere a verde (inclusi i parchi urbani) specie vegetali (alberi, arbusti, erbacee) autoctone ed ecologicamente idonee al sito; gli elenchi delle specie sono reperibili negli allegati della LR 10/2008 e s.m.i. (DGR n. 8/7736 e s.m.i. del 24 Luglio 2008 e DGR n. 8/11102 e s.m.i. del 27 Gennaio 2010), nel PTCP della Provincia di Monza e Brianza, nella DGR 48740/2000 e s.m.i. sull'ingegneria naturalistica. Le fasce di mitigazione a verde devono avere ampiezza adeguata ed essere costituite da alberi ed arbusti di diverse specie, in modo che possano svolgere una effettiva funzione ecologica e paesaggistica;
- Per gli ambiti caratterizzati da acquiferi vulnerabili devono essere individuate aree interessate da falde sospese che possono interferire con i fabbricati. In tali zone occorre particolare attenzione alla realizzazione di scavi, piani interrati, alle modalità di allontanamento/dispersione delle acque;
- Dovrà essere verificata la necessità di predisposizione del clima acustico per gli interventi che ricadono nelle fasce di pertinenza acustica stradali o ferroviarie ai sensi dell'art. 8 della LQ 447/95 e s.m.i., del DPR 142/2004 e s.m.i. e DPR 459/98 e s.m.i.;
- Le nuove edificazioni devono prevedere tutti gli accorgimenti fattibili previsti dal RR n.2 del 24/03/2006 e s.m.i. (art. 6 Disposizioni finalizzate al risparmio e al riutilizzo della risorsa idrica);
- Ogni qualvolta si interviene su un'area produttiva dismessa o che è stata interessata da attività potenzialmente impattanti, è necessario verificare che non siano state compromesse la qualità dei terreni e delle acque sotterranee, nonché accumulati residui delle attività produttive, anche attraverso specifiche indagini ambientali relative alla particolare situazione. All'interno del piano di indagine previsto deve essere verificata l'eventuale esistenza di centri di potenziale pericolo per il suolo e sottosuolo (ex art. 3.2.1 del vigente Regolamento Locale di Igiene) quali, ad esempio, impianti di depurazione, aree di deposito rifiuto, serbatoi interrati o fuori terra di combustibili o altre sostanze pericolose, documentando gli eventuali interventi programmati per la loro rimozione. Sulla base della distribuzione delle criticità rilevate devono venire eseguiti campionamenti delle matrici ambientali potenzialmente impattanti (terreni/riporti, acque sotterranee, acque superficiali). L'eventuale presenza di coperture in cemento amianto e altri materiali contenenti amianto, deve essere segnalata al Comune e all'ATS competente e devono venire predisposti i relativi piani di rimozione (piani di lavoro) da sottoporre all'ATS. In caso di superamento dei limiti previsti dalle normative in essere per i terreni e/o per le acque sotterranee, si attivano le procedure di caratterizzazione/bonifica dei luoghi ex D. Lgs. 152/06 e s.m.i.. Nell'ambito delle indagini ambientali a monte del D. Lgs. 152/06 e s.m.i., qualora il proponente intenda avvalersi di ARPA per la validazione dei dati, occorre che la parte predisponga e sottoponga ad ARPA un Piano di Indagini Ambientali, concordando con la stessa la data dei campionamenti da effettuare in contraddittorio. Nell'ipotesi che si configuri una situazione che comporti una eventuale bonifica, si dovrà tenere in considerazione la D.g.r. 31 maggio 2016 n. X/5248 e s.m.i. "Linee guida per il riutilizzo e la riqualificazione urbanistica delle aree contaminate (art. 21 bis, l.r. 26/2003 e s.m.i. Incentivi per la bonifica di siti contaminati)".
- Per gli ambiti all'interno dei quali è rilevata la presenza di elettrodotti, nella fase di attuazione dei titoli attuativi, dovrà essere acquisito il benessere del Gestore dell'elettrodotto, per quanto concerne la verifica del rispetto della normativa vigente in materia di "Protezione della popolazione dall'esposizione dai campi elettrici e magnetici" di cui al D.P.C.M. 08 Luglio 2003 e

s.m.i., nonché ai fini della verifica della compatibilità dei futuri edifici con le fasce di rispetto dalle linee elettriche, di cui al Decreto del Ministero dell'Ambiente del 29/05/2008 e s.m.i.;

- ✎ Approfondimento, nella fase attuativa, dell'analisi dell'assetto morfologico e tipologico del tessuto urbano adiacente l'area di intervento al fine di definire le regole insediative e il rapporto con il paesaggio urbano anche in relazione ai caratteri percettivi e di connotazione con il contesto. Gli interventi dovranno garantire un rapporto equilibrato tra gli spazi liberi e l'edificato;
- ✎ Laddove sia riscontrata contiguità degli ambiti con zone in cui è presente la funzione produttiva, o infrastruttura ferroviaria, al fine di evitare ricadute negative sulla futura destinazione residenziale, deve essere prevista la realizzazione di una adeguata fascia di salvaguardia ambientale avente funzione di zona filtro a separazione tra gli edifici a destinazione artigianale/produttiva esistenti nel lotto contiguo, dagli edifici residenziali di futura realizzazione. La fascia, non utilizzabile per l'edificazione di edifici, dovrà comprendere una zona alberata e arbustiva a foglia persistente;
- ✎ E' necessario per quanto possibile limitare il ricorso ai materiali di cava, e aumentare il ricorso a materiali rinnovabili o derivanti da riciclo;
- ✎ E' necessario per quanto possibile limitare i consumi idrici sia con interventi progettuali sull'edificio sia a scala d'ambito prevedendo il riuso delle acque bianche per l'innaffiamento delle aree verdi;
- ✎ E' necessario considerare soluzioni progettuali di qualità e di tecnologie attive e passive che possano ridurre i consumi energetici e conseguentemente le produzioni di emissioni atmosferiche, oltre a contribuire al comfort e salubrità degli edifici;
- ✎ E' necessaria un'attenta progettazione dell'illuminazione pubblica e privata, per ridurre sia eventuali disturbi (alla popolazione e alle specie notturne) che il consumo di energia;
- ✎ E' necessario fare riferimento alle disposizioni di cui al Piano di Zonizzazione Acustica Comunale al fine di garantire adeguato clima acustico-ambientale in particolare nelle fasce di contatto tra destinazioni d'uso diverse esterne al perimetro dell'ambito di trasformazione;
- ✎ E' necessario fare riferimento ai dati e alle prescrizioni dello studio geologico-sismico-idrogeologico allegato al presente strumento urbanistico ai fini del rispetto delle specifiche classi di fattibilità geologica e scenari di pericolosità sismica locale interessanti l'ambito, ancorchè per le modalità di calcolo dei volumi idrici da gestire per il rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica relativi all'intervento;
- ✎ E' obbligatoria la presentazione di un accurato studio sulla viabilità/traffico (propedeutico alla fase istruttoria) che garantisca un adeguato inserimento dell'intervento nel contesto viabilistico;
- ✎ Per gli interventi di trasformazione in ambiti paesaggistici rilevanti, devono essere fatte proprie le disposizioni di cui alla deliberazione GR IX/2727 del 12.12.11 di Regione Lombardia ed in particolare l'appendice B che costituisce un valido strumento di indirizzo e tutela degli elementi che costituiscono il paesaggio specifico e locale.
- ✎ All'interno delle porzioni di superficie territoriale degli AT interessate dalle fasce di rispetto della viabilità di interesse paesaggistico, così come individuate nella cartografia di piano, è vietata l'edificazione e vengono recepiti gli obiettivi e gli indirizzi individuati dall'art. 28 delle NTA del PTCP di Monza e Brianza cui si rimanda.

## 1.2. Prescrizioni obbligatorie specifiche a ciascun ambito di trasformazione - AT

Qui di seguito le specifiche schede per ogni singolo AT – Ambito di Trasformazione

AT1 (ex AT1a-1b)	
<b>Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici</b>	
Superficie Territoriale - ST	18.537 mq
Superficie Lorda – SL max	5.700 mq
IPT minimo – Indice Permeabilità Territoriale	30%
IC max	40%
Abitanti teorici insediabili (1 ab./150 mc)	114 ( <i>considerata la SL max destinata al 100% a GF1</i> )
Altezza del Fronte	11,6 m;
Parcheggi pertinenziali	1 mq/10 mc (1mq/3,3 mq)
<b>Destinazioni d'uso ammesse</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>✎ GF1;</li> <li>✎ Attività artigianale di servizio Gf2.2 (escluse le attività legate al settore rifiuti di cui al D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.), purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro e il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona;</li> <li>✎ Attività del Settore Terziario GF3 (escluso Gf3.5, Gf3.6);</li> <li>✎ GF4;</li> <li>✎ GF5 (esclusivamente Tipologia V e Tipologia M1);</li> <li>✎ Altre attività terziarie GF6;</li> <li>✎ Servizi di vicinato e di interesse generale GF8;</li> <li>✎ Attività Quaternarie GF9;</li> </ul> <p>Sono espressamente escluse tutte le destinazioni d'uso ricadenti nei Gruppi Funzionali Omogenei indicati all'Art.7 delle NTA del Piano delle Regole e non menzionati tra le destinazioni ammesse di cui sopra.</p>	
<b>Aree per attrezzature pubbliche</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>✎ All'interno dell'ambito a concentrazione volumetrica, valgono le dotazioni minime destinate esclusivamente a parcheggio pubblico prescritte all'Art. 9.2 delle NTA del Piano dei Servizi senza possibilità di monetizzazione;</li> <li>✎ In aggiunta al punto precedente, deve essere prevista la cessione di minimo 5.000 mq per aree destinate a verde pubblico e piazza;</li> </ul>	
<b>Ulteriori Direttive</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>✎ L'insediamento delle attività Gf3.3 e/o Gf3.4 e/o GF9, è subordinato, all'obbligo di cessione al Comune di una SL aggiuntiva pari al 10% di quella realizzata (con un minimo previsto comunque almeno di 50 mq) e ricavata all'interno della stessa struttura: il Comune utilizzerà tale SL per la localizzazione di sedi per giovani start-up/spazi di coworking. Tale superficie è esente dal calcolo delle dotazioni minime di aree per attrezzature pubbliche.</li> <li>✎ Fino ad una superficie di vendita massima di 150 mq, gli esercizi di vicinato sono esclusi dal calcolo della SL, se individuati in uno specifico atto di vincolo di destinazione funzionale da trasciversi nei pubblici registri, non concorrono al computo della quantità di superficie lorda edificabile di progetto, non determinano fabbisogno delle dotazioni di spazi pubblici di cui sopra;</li> </ul>	
<b>Criteri perequativi e compensativi</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>✎ L'attuazione di tale ambito è prevista applicando lo stesso indice edificatorio a tutte le aree che</li> </ul>	

ricadono nel perimetro individuato indipendentemente dalla destinazione d'uso che assumeranno effettivamente le aree all'interno dello strumento attuativo. La SL/Volume consentita/o, sarà poi realizzata/o sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa e seguendo le prescrizioni normative della presente scheda assieme alle indicazioni cartografiche delle Tavole di Piano allegate.

### Premialità

E' possibile usufruire delle seguenti premialità ("Altezza del Fronte" e "IPT" inderogabili - non è richiesta la riquantificazione delle dotazioni minime di aree per attrezzature pubbliche in base alla volumetria/SL aggiuntiva):

↳ disposizioni di cui all' Art. 16 delle NTA del Piano delle Regole;

*o in alternativa*

↳ aumento volumetrico pari al 15% in più rispetto alla SL prevista al fine di destinare i potenziali introiti (obbligo di monetizzazione totale degli oneri aggiunti al costo di costruzione) a specifici interventi (da determinare in sede di convenzionamento) di qualificazione dell'arredo urbano del TUC e/o realizzazione di Hub della Mobilità Sostenibile e/o azioni relative ai Servizi Ecosistemici di cui alle NTA del Piano dei Servizi.

*o in alternativa*

↳ aumento volumetrico pari al 15% in più rispetto alla SL prevista in base alle disposizioni di cui all'art. 9.1 delle NTA del Piano dei Servizi, riferite ai “Servizi ritenuti fondamentali per il conseguimento di obiettivi di funzionalità urbana”;

*o in alternativa*

↳ aumento volumetrico pari al 15% in più rispetto alla SL prevista in base alle disposizioni di cui all'art. 9.3 delle NTA del Piano dei Servizi, riferite agli “Ambiti a Verde Ecologico di mitigazione e compensazione territoriale”;

*o in alternativa*

↳ aumento volumetrico pari al 15% in più rispetto alla SL prevista in base alle disposizioni di cui all'art. 27 delle NTA del Piano delle Regole, riferite agli “Ambiti a Verde Privato”;

### Strumenti di Attuazione

Piano Attuativo

<b>AT2 (ex PII 1a-1b)</b>	
Superficie Territoriale - ST	16.573 mq
Volume massimo di progetto	12.868 mc
Ambito parzialmente attuato. Ai fini della completa attuazione sono da intendersi applicabili e continuano a valere le specifiche disposizioni contenute nella convenzione in essere, compresi gli indici e i parametri in vigore alla data di approvazione dell'intervento.	

<b>AT3 (ex PII 1a-1b)</b>	
Superficie Territoriale - ST	16.728 mq
Volume massimo di progetto	17.132 mc
Ambito parzialmente attuato. Ai fini della completa attuazione sono da intendersi applicabili e continuano a valere le specifiche disposizioni contenute nella convenzione in essere, compresi gli indici e i parametri in vigore alla data di approvazione dell'intervento.	

AT4 (ex PII2a-2b)	
<b>Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici</b>	
Superficie Territoriale - ST	34.468 mq
Superficie Lorda – SL max	3.767 mq
IPT minimo – Indice Permeabilità Territoriale	30%
IC max	40%
Abitanti teorici insediabili (1 ab./150 mc)	75 (considerata la SL max destinata al 100% a GF1)
Altezza del Fronte	11,6 m;
Parcheggi pertinenziali	1 mq/10 mc (1mq/3,3 mq)
<b>Destinazioni d'uso ammesse</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>✎ GF1;</li> <li>✎ Attività del Settore Terziario GF3 (escluso Gf3.5, Gf3.6);</li> <li>✎ GF4;</li> <li>✎ GF5 (esclusivamente Tipologia V e Tipologia M1);</li> <li>✎ Altre attività terziarie GF6;</li> <li>✎ Servizi di vicinato e di interesse generale GF8;</li> <li>✎ Attività Quaternarie GF9;</li> </ul> <p>Sono espressamente escluse tutte le destinazioni d'uso ricadenti nei Gruppi Funzionali Omogenei indicati all'Art.7 delle NTA del Piano delle Regole e non menzionati tra le destinazioni ammesse di cui sopra.</p>	
<b>Aree per attrezzature pubbliche</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>✎ All'interno dell'ambito a concentrazione volumetrica, valgono le dotazioni minime destinate esclusivamente a parcheggio pubblico prescritte all'Art. 9.2 delle NTA del Piano dei Servizi senza possibilità di monetizzazione;</li> <li>✎ In aggiunta al punto precedente, al fine di permettere l'ampliamento degli esistenti ed adiacenti ambiti destinati a servizi, deve essere prevista la cessione di aree pari a 20.000 mq (minimo) di cui 5.000 mq (minimo) con destinazione a verde pubblico ai fini del recepimento dell'applicazione delle soglie di riduzione di consumo di suolo di cui al paragrafo 6.7 del Vol. II del DdP;</li> </ul>	
<b>Ulteriori Direttive</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>✎ L'insediamento delle attività Gf3.3 e/o Gf3.4 e/o GF9, è subordinato, all'obbligo di cessione al Comune di una SL aggiuntiva pari al 10% di quella realizzata (con un minimo previsto comunque almeno di 50 mq) e ricavata all'interno della stessa struttura: il Comune utilizzerà tale SL per la localizzazione di sedi per giovani start-up/spazi di coworking. Tale superficie è esente dal calcolo delle dotazioni minime di aree per attrezzature pubbliche.</li> <li>✎ Fino ad una superficie di vendita massima di 150 mq, gli esercizi di vicinato sono esclusi dal calcolo della SL, se individuati in uno specifico atto di vincolo di destinazione funzionale da trasciversi nei pubblici registri, non concorrono al computo della quantità di superficie lorda edificabile di progetto, non determinano fabbisogno delle dotazioni di spazi pubblici di cui sopra;</li> </ul>	
<b>Criteri perequativi e compensativi</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>✎ L'attuazione di tale ambito è prevista applicando lo stesso indice edificatorio a tutte le aree che ricadono nel perimetro individuato indipendentemente dalla destinazione d'uso che</li> </ul>	

assumeranno effettivamente le aree all'interno dello strumento attuativo. La SL/Volume consentita/o, sarà poi realizzata/o sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa e seguendo le prescrizioni normative della presente scheda assieme alle indicazioni cartografiche delle Tavole di Piano allegate.

### Premialità

E' possibile usufruire delle seguenti premialità ("Altezza del Fronte" e "IPT" inderogabili - non è richiesta la riquantificazione delle dotazioni minime di aree per attrezzature pubbliche in base alla volumetria/SL aggiuntiva):

↳ disposizioni di cui all' Art. 16 delle NTA del Piano delle Regole;

*o in alternativa*

↳ aumento volumetrico pari al 15% in più rispetto alla SL prevista al fine di destinare i potenziali introiti (obbligo di monetizzazione totale degli oneri aggiunti al costo di costruzione) a specifici interventi (da determinare in sede di convenzionamento) di qualificazione dell'arredo urbano del TUC e/o realizzazione di Hub della Mobilità Sostenibile e/o azioni relative ai Servizi Ecosistemici di cui alle NTA del Piano dei Servizi.

*o in alternativa*

↳ aumento volumetrico pari al 15% in più rispetto alla SL prevista in base alle disposizioni di cui all'art. 9.1 delle NTA del Piano dei Servizi, riferite ai "Servizi ritenuti fondamentali per il conseguimento di obiettivi di funzionalità urbana";

*o in alternativa*

↳ aumento volumetrico pari al 15% in più rispetto alla SL prevista in base alle disposizioni di cui all'art. 9.3 delle NTA del Piano dei Servizi, riferite agli "Ambiti a Verde Ecologico di mitigazione e compensazione territoriale";

*o in alternativa*

↳ aumento volumetrico pari al 15% in più rispetto alla SL prevista in base alle disposizioni di cui all'art. 27 delle NTA del Piano delle Regole, riferite agli "Ambiti a Verde Privato";

### Strumenti di Attuazione

Piano Attuativo

AT5 (ex ATP3)	
<b>Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici</b>	
Superficie Territoriale - ST	18.680 mq
Superficie Lorda – SL max	10.300 mq
IPT minimo – Indice Permeabilità Territoriale	20%
Altezza del Fronte	14 m
Parcheggi pertinenziali	1 mq/10 mc (1mq/3,3 mq)
<b>Destinazioni d'uso ammesse</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>↘ Destinazione principale SETTORE SECONDARIO GF2</li> <li>↘ Settore Terziario GF3;</li> <li>↘ GF4;</li> <li>↘ GF5 (esclusivamente Tipologia V e Tipologia M1,M2);</li> <li>↘ Altre attività terziarie GF6;</li> <li>↘ Edifici destinati a servizi pubblici di vicinato o di interesse generale Gf8.1;</li> <li>↘ Attività Quaternarie GF9;</li> </ul> <p>Sono espressamente escluse tutte le destinazioni d'uso ricadenti nei Gruppi Funzionali Omogenei indicati all'Art.7 delle NTA del Piano delle Regole e non menzionati tra le destinazioni ammesse di cui sopra.</p>	
<b>Aree per attrezzature pubbliche</b>	
Dotazioni minime e relativa possibilità di monetizzazione sono prescritte all'Art. 9.2 delle NTA del Piano dei Servizi cui si rimanda.	
<b>Ulteriori Direttive</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>↘ L'insediamento delle attività GF3 e/o GF5 (Tipologia M3) e/o GF9, è subordinato, all'obbligo di cessione al Comune di una SL aggiuntiva pari al 10% di quella realizzata (con un minimo previsto comunque almeno di 50 mq) e ricavata all'interno della stessa struttura: il Comune utilizzerà tale SL per la localizzazione di sedi per giovani start-up/spazi di coworking. Tale superficie è esente dal calcolo delle dotazioni minime di aree per attrezzature pubbliche.</li> <li>↘ Fino ad una superficie di vendita massima di 150 mq, gli esercizi di vicinato sono esclusi dal calcolo della SL, se individuati in uno specifico atto di vincolo di destinazione funzionale da trasciversi nei pubblici registri, non concorrono al computo della quantità di superficie lorda edificabile di progetto, non determinano fabbisogno delle dotazioni di spazi pubblici di cui sopra;</li> <li>↘ L'ambito ricade all'interno della Rete Verde di ricomposizione paesaggistica del PTCP: ai fini delle prescrizioni prevalenti di cui all'art. 31.3b delle NTA del PTCP, devono essere obbligatoriamente contemplati interventi di mitigazione e compensazione territoriale da applicarsi: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ all'interno degli ambiti a concentrazione volumetrica e/o aree per attrezzature pubbliche interne ai perimetri d'attuazione e/o</li> <li>○ all'interno degli ambiti a "Verde Ecologico di mitigazione e compensazione territoriale" di cui agli articoli 7 e 9.3 delle NTA del Piano dei Servizi, e/o;</li> <li>○ a facoltà dell'UTC, all'interno di ulteriori specifiche porzioni del territorio comunale facendo riferimento alla classificazione dello stesso attribuita dalla Rete Ecologica Comunale – REC di cui alla Tavola PS03 del Piano dei Servizi;</li> </ul> </li> </ul> <p>In ciascun caso, la scelta di ubicazione e applicazione deve necessariamente derivare dalle risultanze dello specifico percorso valutativo così come implementato dalle tabelle sinottiche di cui all'art. 18.1 delle NTA del Piano dei Servizi;</p>	

<b>Criteria perequativi e compensativi</b>
<p>↘ L'attuazione di tale ambito è prevista applicando lo stesso indice edificatorio a tutte le aree che ricadono nel perimetro individuato indipendentemente dalla destinazione d'uso che assumeranno effettivamente le aree all'interno dello strumento attuativo. La SL/Volume consentita/o, sarà poi realizzata/o sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa e seguendo le prescrizioni normative della presente scheda assieme alle indicazioni cartografiche delle Tavole di Piano allegate.</p>
<b>Premialità</b>
<p>E' possibile usufruire delle seguenti premialità ("Altezza del Fronte" e "IPT" inderogabili - non è richiesta la riquantificazione delle dotazioni minime di aree per attrezzature pubbliche in base alla volumetria/SL aggiuntiva):</p> <p>↘ disposizioni di cui all' Art. 16 delle NTA del Piano delle Regole; <i>o in alternativa</i></p> <p>↘ aumento volumetrico pari al 15% in più rispetto alla SL prevista al fine di destinare i potenziali introiti (obbligo di monetizzazione totale degli oneri aggiunti al costo di costruzione) a specifici interventi (da determinare in sede di convenzionamento) di qualificazione dell'arredo urbano del TUC e/o realizzazione di Hub della Mobilità Sostenibile e/o azioni relative ai Servizi Ecosistemici di cui alle NTA del Piano dei Servizi. <i>o in alternativa</i></p> <p>↘ aumento volumetrico pari al 15% in più rispetto alla SL prevista in base alle disposizioni di cui all'art. 9.1 delle NTA del Piano dei Servizi, riferite ai "Servizi ritenuti fondamentali per il conseguimento di obiettivi di funzionalità urbana"; <i>o in alternativa</i></p> <p>↘ aumento volumetrico pari al 15% in più rispetto alla SL prevista in base alle disposizioni di cui all'art. 9.3 delle NTA del Piano dei Servizi, riferite agli "Ambiti a Verde Ecologico di mitigazione e compensazione territoriale"; <i>o in alternativa</i></p> <p>↘ aumento volumetrico pari al 15% in più rispetto alla SL prevista in base alle disposizioni di cui all'art. 27 delle NTA del Piano delle Regole, riferite agli "Ambiti a Verde Privato";</p>
<b>Strumenti di Attuazione</b>
Piano Attuativo

<b>AT6 A (ex ATP1/PIP)</b>	
<b>Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici</b>	
Superficie Territoriale - ST	19.864 mq
Superficie Lorda – SL max	12.838 mq
IPT minimo – Indice Permeabilità Territoriale	20%
Altezza del Fronte	14 m
Parcheggi pertinenziali	1 mq/10 mc (1mq/3,3 mq)
<b>Destinazioni d'uso ammesse</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>↘ Destinazione principale SETTORE SECONDARIO GF2</li> <li>↘ Settore Terziario GF3;</li> <li>↘ GF4;</li> <li>↘ GF5 (esclusivamente Tipologia V e Tipologia M1,M2);</li> <li>↘ Altre attività terziarie GF6;</li> <li>↘ Edifici destinati a servizi pubblici di vicinato o di interesse generale Gf8.1;</li> <li>↘ Attività Quaternarie GF9;</li> </ul> <p>Sono espressamente escluse tutte le destinazioni d'uso ricadenti nei Gruppi Funzionali Omogenei indicati all'Art.7 delle NTA del Piano delle Regole e non menzionati tra le destinazioni ammesse di cui sopra.</p>	
<b>Aree per attrezzature pubbliche</b>	
<p>Dotazioni minime e relativa possibilità di monetizzazione sono prescritte all'Art. 9.2 delle NTA del Piano dei Servizi cui si rimanda.</p> <p>E' prevista la cessione di aree da destinare a verde pubblico di cui al Protocollo di Intesa Istituzionale ai sensi dell'art. 34 delle norme del PTCP e individuate all'interno della cartografia di piano.</p>	
<b>Ulteriori Direttive</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>↘ L'insediamento delle attività GF3 e/o GF5 (Tipologia M3) e/o GF9, è subordinato, all'obbligo di cessione al Comune di una SL aggiuntiva pari al 10% di quella realizzata (con un minimo previsto comunque almeno di 50 mq) e ricavata all'interno della stessa struttura: il Comune utilizzerà tale SL per la localizzazione di sedi per giovani start-up/spazi di coworking. Tale superficie è esente dal calcolo delle dotazioni minime di aree per attrezzature pubbliche.</li> <li>↘ Fino ad una superficie di vendita massima di 150 mq, gli esercizi di vicinato sono esclusi dal calcolo della SL, se individuati in uno specifico atto di vincolo di destinazione funzionale da trasciversi nei pubblici registri, non concorrono al computo della quantità di superficie lorda edificabile di progetto, non determinano fabbisogno delle dotazioni di spazi pubblici di cui sopra;</li> <li>↘ L'ambito ricade all'interno degli ambiti AIP di cui all'art. 34 delle NTA del PTCP di Monza e Brianza: gli interventi devono necessariamente adeguarsi alle prescrizioni prevalenti del suddetto articolato normativo provinciale. L'applicazione dei dati quantitativi/parametri urbanistici e le aree per attrezzature pubbliche della presente scheda, sono da considerarsi anche subordinati alle risultanze del procedimento AIP.</li> <li>↘ L'ambito è interessato dal passaggio di un elemento del reticolo idrico minore oggetto di tutela delle Norme del PTCP;</li> <li>↘ Per una maggiore definizione del perimetro del presente AT6-A, i mappali interessati dall'attuazione del presente PA sono i seguenti: Fg 4, mapp. 22 - 179.</li> </ul>	
<b>Criteri perequativi e compensativi</b>	

<p>                     ↘ L'attuazione di tale ambito è prevista applicando lo stesso indice edificatorio a tutte le aree che ricadono nel perimetro individuato indipendentemente dalla destinazione d'uso che assumeranno effettivamente le aree all'interno dello strumento attuativo. La SL/Volume consentita/o, sarà poi realizzata/o sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa e seguendo le prescrizioni normative della presente scheda assieme alle indicazioni cartografiche delle Tavole di Piano allegate.                 </p>
<p><b>Premialità</b></p> <p>E' possibile usufruire delle seguenti premialità ("Altezza del Fronte" e "IPT" inderogabili - non è richiesta la riquantificazione delle dotazioni minime di aree per attrezzature pubbliche in base alla volumetria/SL aggiuntiva):</p> <p>                     ↘ disposizioni di cui all' Art. 16 delle NTA del Piano delle Regole;  <i>o in alternativa</i> </p> <p>                     ↘ aumento volumetrico pari al 15% in più rispetto alla SL prevista al fine di destinare i potenziali introiti (obbligo di monetizzazione totale degli oneri aggiunti al costo di costruzione) a specifici interventi (da determinare in sede di convenzionamento) di qualificazione dell'arredo urbano del TUC e/o realizzazione di Hub della Mobilità Sostenibile e/o azioni relative ai Servizi Ecosistemici di cui alle NTA del Piano dei Servizi.  <i>o in alternativa</i> </p> <p>                     ↘ aumento volumetrico pari al 15% in più rispetto alla SL prevista in base alle disposizioni di cui all'art. 9.1 delle NTA del Piano dei Servizi, riferite ai “Servizi ritenuti fondamentali per il conseguimento di obiettivi di funzionalità urbana”;  <i>o in alternativa</i> </p> <p>                     ↘ aumento volumetrico pari al 15% in più rispetto alla SL prevista in base alle disposizioni di cui all'art. 9.3 delle NTA del Piano dei Servizi, riferite agli “Ambiti a Verde Ecologico di mitigazione e compensazione territoriale”;  <i>o in alternativa</i> </p> <p>                     ↘ aumento volumetrico pari al 15% in più rispetto alla SL prevista in base alle disposizioni di cui all'art. 27 delle NTA del Piano delle Regole, riferite agli “Ambiti a Verde Privato”;                 </p>
<p><b>Strumenti di Attuazione</b></p> <p>Piano Attuativo</p>

<b>AT6 B (ex ATP1/PIP)</b>	
<b>Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici</b>	
Superficie Territoriale - ST	15.916 mq
Superficie Lorda – SL max	8.922 mq
IPT minimo – Indice Permeabilità Territoriale	20%
Altezza del Fronte	14 m
Parcheggi pertinenziali	1 mq/10 mc (1mq/3,3 mq)
<b>Destinazioni d'uso ammesse</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>✎ Destinazione principale SETTORE SECONDARIO GF2</li> <li>✎ Settore Terziario GF3;</li> <li>✎ GF4;</li> <li>✎ GF5 (esclusivamente Tipologia V e Tipologia M1,M2);</li> <li>✎ Altre attività terziarie GF6;</li> <li>✎ Edifici destinati a servizi pubblici di vicinato o di interesse generale Gf8.1;</li> <li>✎ Attività Quaternarie GF9;</li> </ul> <p>Sono espressamente escluse tutte le destinazioni d'uso ricadenti nei Gruppi Funzionali Omogenei indicati all'Art.7 delle NTA del Piano delle Regole e non menzionati tra le destinazioni ammesse di cui sopra.</p>	
<b>Aree per attrezzature pubbliche</b>	
<p>Dotazioni minime e relativa possibilità di monetizzazione sono prescritte all'Art. 9.2 delle NTA del Piano dei Servizi cui si rimanda.</p> <p>E' prevista la cessione di aree da destinare a verde pubblico di cui al Protocollo di Intesa Istituzionale ai sensi dell'art. 34 delle norme del PTCP e individuate all'interno della cartografia di piano.</p>	
<b>Ulteriori Direttive</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>✎ L'insediamento delle attività GF3 e/o GF5 (Tipologia M3) e/o GF9, è subordinato, all'obbligo di cessione al Comune di una SL aggiuntiva pari al 10% di quella realizzata (con un minimo previsto comunque almeno di 50 mq) e ricavata all'interno della stessa struttura: il Comune utilizzerà tale SL per la localizzazione di sedi per giovani start-up/spazi di coworking. Tale superficie è esente dal calcolo delle dotazioni minime di aree per attrezzature pubbliche.</li> <li>✎ Fino ad una superficie di vendita massima di 150 mq, gli esercizi di vicinato sono esclusi dal calcolo della SL, se individuati in uno specifico atto di vincolo di destinazione funzionale da trasciversi nei pubblici registri, non concorrono al computo della quantità di superficie lorda edificabile di progetto, non determinano fabbisogno delle dotazioni di spazi pubblici di cui sopra;</li> <li>✎ L'ambito ricade all'interno degli ambiti AIP di cui all'art. 34 delle NTA del PTCP di Monza e Brianza: gli interventi devono necessariamente adeguarsi alle prescrizioni prevalenti del suddetto articolato normativo provinciale. L'applicazione dei dati quantitativi/parametri urbanistici e le aree per attrezzature pubbliche della presente scheda, sono da considerarsi anche subordinati alle risultanze del procedimento AIP.</li> <li>✎ L'ambito è interessato dal passaggio di un elemento del reticolo idrico minore oggetto di tutela delle Norme del PTCP;</li> </ul>	
<b>Criteri perequativi e compensativi</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>✎ L'attuazione di tale ambito è prevista applicando lo stesso indice edificatorio a tutte le aree che ricadono nel perimetro individuato indipendentemente dalla destinazione d'uso che</li> </ul>	

assumeranno effettivamente le aree all'interno dello strumento attuativo. La SL/Volume consentita/o, sarà poi realizzata/o sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa e seguendo le prescrizioni normative della presente scheda assieme alle indicazioni cartografiche delle Tavole di Piano allegate.

#### **Premialità**

E' possibile usufruire delle seguenti premialità ("Altezza del Fronte" e "IPT" inderogabili - non è richiesta la riquantificazione delle dotazioni minime di aree per attrezzature pubbliche in base alla volumetria/SL aggiuntiva):

↳ disposizioni di cui all' Art. 16 delle NTA del Piano delle Regole;

o in alternativa

↳ aumento volumetrico pari al 15% in più rispetto alla SL prevista al fine di destinare i potenziali introiti (obbligo di monetizzazione totale degli oneri aggiunti al costo di costruzione) a specifici interventi (da determinare in sede di convenzionamento) di qualificazione dell'arredo urbano del TUC e/o realizzazione di Hub della Mobilità Sostenibile e/o azioni relative ai Servizi Ecosistemici di cui alle NTA del Piano dei Servizi.

o in alternativa

↳ aumento volumetrico pari al 15% in più rispetto alla SL prevista in base alle disposizioni di cui all'art. 9.1 delle NTA del Piano dei Servizi, riferite ai "Servizi ritenuti fondamentali per il conseguimento di obiettivi di funzionalità urbana";

o in alternativa

↳ aumento volumetrico pari al 15% in più rispetto alla SL prevista in base alle disposizioni di cui all'art. 9.3 delle NTA del Piano dei Servizi, riferite agli "Ambiti a Verde Ecologico di mitigazione e compensazione territoriale";

o in alternativa

↳ aumento volumetrico pari al 15% in più rispetto alla SL prevista in base alle disposizioni di cui all'art. 27 delle NTA del Piano delle Regole, riferite agli "Ambiti a Verde Privato";

#### **Strumenti di Attuazione**

Piano Attuativo

<b>AT7 (ex PE14)</b>	
Superficie Territoriale - ST	12.702 mq
Volume massimo residuo di progetto	2.715 mc
Ambito parzialmente attuato. Ai fini della completa attuazione sono da intendersi applicabili e continuano a valere le specifiche disposizioni contenute nella convenzione in essere, compresi gli indici e i parametri in vigore alla data di approvazione dell'intervento.	

<b>AT8 (ex PE19)</b>	
Superficie Territoriale - ST	26.076 mq
Superficie Lorda – SL max	20.078 mq
Ai fini dell'attuazione sono da intendersi applicabili e continuano a valere le specifiche disposizioni contenute nella convenzione in essere, compresi gli indici e i parametri in vigore alla data di approvazione dell'intervento. Al termine di validità della convenzione in essere, la presente Variante PGT prescrive per tale ambito una destinazione a "Verde ecologico di mitigazione e compensazione" di cui all'art. 9.3 delle NTA del Piano dei Servizi.	

<b>AT9 (ex PE20)</b>	
Superficie Territoriale - ST	34.078 mq
Superficie Lorda – SL max	34.010 mq
Ambito parzialmente attuato. Ai fini della completa attuazione sono da intendersi applicabili e continuano a valere le specifiche disposizioni contenute nella convenzione in essere, compresi gli indici e i parametri in vigore alla data di approvazione dell'intervento.	

AT10 (ex PA1)	
<b>Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici</b>	
Superficie Territoriale - ST	5.852 mq
Superficie Lorda – SL max	1.400 mq
IPT minimo – Indice Permeabilità Territoriale	30%
IC max	40%
Abitanti teorici insediabili (1 ab./150 mc)	28 (considerata la SL max destinata al 100% a GF1)
Altezza del Fronte	8,5 m;
Parcheggi pertinenziali	1 mq/10 mc (1mq/3,3 mq)
<b>Destinazioni d'uso ammesse</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>✎ GF1;</li> <li>✎ Attività del Settore Terziario GF3 (escluso Gf3.5, Gf3.6);</li> <li>✎ GF4;</li> <li>✎ GF5 (esclusivamente Tipologia V e Tipologia M1);</li> <li>✎ Altre attività terziarie GF6;</li> <li>✎ Servizi di vicinato e di interesse generale GF8;</li> <li>✎ Attività Quaternarie GF9;</li> </ul> <p>Sono espressamente escluse tutte le destinazioni d'uso ricadenti nei Gruppi Funzionali Omogenei indicati all'Art.7 delle NTA del Piano delle Regole e non menzionati tra le destinazioni ammesse di cui sopra.</p>	
<b>Aree per attrezzature pubbliche</b>	
Dotazioni minime e relativa possibilità di monetizzazione sono prescritte all'Art. 9.2 delle NTA del Piano dei Servizi cui si rimanda.	
<b>Ulteriori Direttive</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>✎ L'insediamento delle attività Gf3.3 e/o Gf3.4 e/o GF9, è subordinato, all'obbligo di cessione al Comune di una SL aggiuntiva pari al 10% di quella realizzata (con un minimo previsto comunque almeno di 50 mq) e ricavata all'interno della stessa struttura: il Comune utilizzerà tale SL per la localizzazione di sedi per giovani start-up/spazi di coworking. Tale superficie è esente dal calcolo delle dotazioni minime di aree per attrezzature pubbliche.</li> <li>✎ Fino ad una superficie di vendita massima di 150 mq, gli esercizi di vicinato sono esclusi dal calcolo della SL, se individuati in uno specifico atto di vincolo di destinazione funzionale da trasciversi nei pubblici registri, non concorrono al computo della quantità di superficie lorda edificabile di progetto, non determinano fabbisogno delle dotazioni di spazi pubblici di cui sopra;</li> <li>✎ Per una maggiore definizione del perimetro del presente AT10, i mappali interessati dall'attuazione del presente PA sono i seguenti: Fg 4, mapp. 183 - 189.</li> </ul>	
<b>Criteri perequativi e compensativi</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>✎ L'attuazione di tale ambito è prevista applicando lo stesso indice edificatorio a tutte le aree che ricadono nel perimetro individuato indipendentemente dalla destinazione d'uso che assumeranno effettivamente le aree all'interno dello strumento attuativo. La SL/Volume consentita/o, sarà poi realizzata/o sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa e seguendo le prescrizioni normative della presente scheda assieme alle indicazioni cartografiche delle Tavole di Piano allegate.</li> </ul>	

<b>Premialità</b>
<p>E' possibile usufruire delle seguenti premialità ("Altezza del Fronte" e "IPT" inderogabili - non è richiesta la riquantificazione delle dotazioni minime di aree per attrezzature pubbliche in base alla volumetria/SL aggiuntiva):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>↳ disposizioni di cui all' Art. 16 delle NTA del Piano delle Regole;</li></ul> <p><i>o in alternativa</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>↳ aumento volumetrico pari al 15% in più rispetto alla SL prevista al fine di destinare i potenziali introiti (obbligo di monetizzazione totale degli oneri aggiunti al costo di costruzione) a specifici interventi (da determinare in sede di convenzionamento) di qualificazione dell'arredo urbano del TUC e/o realizzazione di Hub della Mobilità Sostenibile e/o azioni relative ai Servizi Ecosistemici di cui alle NTA del Piano dei Servizi.</li></ul> <p><i>o in alternativa</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>↳ aumento volumetrico pari al 15% in più rispetto alla SL prevista in base alle disposizioni di cui all'art. 9.1 delle NTA del Piano dei Servizi, riferite ai “Servizi ritenuti fondamentali per il conseguimento di obiettivi di funzionalità urbana”;</li></ul> <p><i>o in alternativa</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>↳ aumento volumetrico pari al 15% in più rispetto alla SL prevista in base alle disposizioni di cui all'art. 9.3 delle NTA del Piano dei Servizi, riferite agli “Ambiti a Verde Ecologico di mitigazione e compensazione territoriale”;</li></ul> <p><i>o in alternativa</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>↳ aumento volumetrico pari al 15% in più rispetto alla SL prevista in base alle disposizioni di cui all'art. 27 delle NTA del Piano delle Regole, riferite agli “Ambiti a Verde Privato”;</li></ul>
<b>Strumenti di Attuazione</b>
Piano Attuativo

## 2. INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA AI SENSI DELLA LR 18/2019

Ai sensi della LR 18/2019, all'interno della Tavola DP03 "Previsioni di Piano" e Tavola PGT "Carta del Consumo di Suolo" vengono puntualmente individuati gli Ambiti della Rigenerazione Urbana, cui si rimanda per la loro individuazione cartografica.

Ai suddetti ambiti, ai sensi dell'art. 8-bis comma 1 lett. A) della L.R. 12/05, al fine di:

- o individuare azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo;
- o incentivare gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo, tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente;
- o prevedere gli usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51 bis, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati;
- o prevedere lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria di base come per gli ambiti territoriali analogamente azionati;

il presente strumento urbanistico:

- ↘ applica in primo ordine la disciplina urbanistica di riferimento prevista dalla presente Variante PGT;
- ↘ introduce ai sensi dell'art. 8bis della LR 12/05 e s.m.i., le seguenti disposizioni innovative:

A. Semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, riduzione dei costi finalizzati al supporto tecnico amministrativo:

- Abbattimento del 50% dei costi di istruttoria delle pratiche;
- Possibilità di presentazione dei progetti per stralci funzionali, preventivamente determinati, nel rispetto di un disegno unitario d'ambito (art. 12 comma 1 – LR 12/05);
- Utilizzo dello strumento del Permesso di Costruire convenzionato quale alternativa al Piano Attuativo (art. 14 comma 1bis – LR 12/05);

B. Incentivazione per elevata qualità ambientale, prevedendo, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente:

- negli Ambiti della Rigenerazione, in cui vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, il contributo di costruzione è ridotto del 60% (art. 43 comma 2 quater – LR 12/05);
- negli Ambiti della Rigenerazione, in cui vengono previsti interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, o anche per quelli di ampliamento coerenti con le disposizioni pianificatorie, gli oneri di urbanizzazione sono quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione ridotti del 60% (art. 44 comma 8 – LR 12/05);
- negli Ambiti della Rigenerazione, il contributo di costruzione è ridotto del 70% per gli interventi di ristrutturazione urbanistica che:
  - o concorrono all'attuazione delle azioni, mitigazioni, compensazioni così come individuate e programmate attraverso il "Programma delle Azioni sostenibili per l'Ambiente - PASA" di cui all'Art. 17 delle NTA del PS, e/o
  - o prevedono la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente, il tutto supportato da un adeguato progetto agronomico/forestale, e/o

- o prevedono incrementi volumetrici ai sensi dell'Art. 16 delle NTA del Piano delle Regole;

C. Prevedere usi temporanei, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati:

- allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di aree ed edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati, mediante la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali, il Comune può consentire, previa stipula di apposita convenzione, l'utilizzazione temporanea di tali aree, edifici, o parti di essi, anche per usi, comunque previsti dalla normativa statale, in deroga al vigente strumento urbanistico (art. 51bis – LR 12/05);
- l'uso temporaneo è consentito, previo rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza, che può sempre essere assicurato sia con opere edilizie, sia mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche, e purchè non comprometta le finalità perseguite dalle destinazioni funzionali previste dal PGT, per una sola volta e per un periodo di tempo non superiore a tre anni, prorogabili di altri due. Qualora connesso a opere edilizie, le stesse sono assentite mediante titolo abilitativo edilizio rilasciato nel rispetto delle norme e dello strumento urbanistico vigente, salvo il diverso uso;
- l'uso temporaneo non comporta la corresponsione da parte del richiedente di aree per servizi, non comporta il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari e non è soggetto alle disposizioni di cui all'articolo 51 della LR 12/05. Il Comune nella convenzione può comunque definire le eventuali opere di urbanizzazioni minime necessarie e indispensabili all'uso temporaneo proposto. Nell'ipotesi in cui le opere, di cui al precedente periodo, siano anche funzionali al successivo intervento di sviluppo di rigenerazione dell'area, il costo di tali opere può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti per lo stesso intervento;
- è in ogni caso esclusa l'utilizzazione temporanea di area ed edifici, o parti di essi, come attrezzature religiose e sale giochi, sale scommesse e sale bingo;
- sono fatte salve le ulteriori indicazioni di legge ai sensi dell'art. 51 bis della LR 12/05;

D. Prevedere lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economica-finanziaria:

- Il Comune può sempre rimodulare in riduzione (rispetto a quanto riportato al precedente punto B) il contributo di costruzione sulla base di una valutazione economica-finanziaria a supporto della quantificazione del valore economico delle trasformazioni urbanistiche e degli interventi a esse collegati.