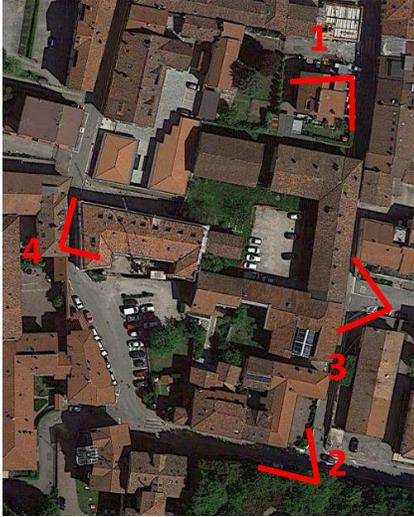


**COMUNE DI BRIOSCO (MB)**

**ADEMPIMENTI COMUNALI PREVISTI DALLA LEGGE REGIONALE 26 NOVEMBRE 2019-N.18: misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente.**

<b>- AR7④ - Curt Selé</b>	
<i>Rilievo fotografico</i>	
	
	<p>Foto 1</p>  <p>Foto 2</p>  <p>Foto 3</p>

**A-DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE DI INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA E/O TERRITORIALE - Art.8 bis – l.r.n.12/2005**

## Indice

<b>PREMESSA</b> .....	pag.4
<b>NOTA 1</b> .....	pag.4
<b>NOTA 2</b> .....	pag.4

### **cap.1- INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA E/O TERRITORIALE E DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

<b>1a-</b> INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA E/O TERRITORIALE.....	pag.5
<b>1b-</b> INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....	pag.6
- recupero del patrimonio edilizio-storico	
- recupero del patrimonio edilizio non storico	
<b>1c-</b> CONCLUSIONE/ADEMPIMENTO N.1- Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale e di recupero del patrimonio edilizio esistente e di quello storico in particolare.....	pag.7

### **cap.2- MISURE PER LA SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI**

<b>2a-</b> PROCEDIMENTI DI RIGENERAZIONE.....	pag.44
<b>2b-</b> PROCEDIMENTI DI RECUPERO.....	pag.45
<b>2c-</b> CONCLUSIONE/ADEMPIMENTO N. 1/2 - Misure per la semplificazione dei procedimenti .....	pag.46

### **cap.3- MISURE PER L'INCENTIVAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI RIGENERAZIONE E DI RECUPERO**

<b>3a-</b> PROCEDIMENTI DI RIGENERAZIONE.....	pag.48
- incentivi quantitativi	
- incentivi qualitativi	
<b>3b-</b> PROCEDIMENTI DI RECUPERO.....	pag.50
- incentivi quantitativi	
- incentivi qualitativi per il recupero del patrimonio edilizio e dei suoi spazi liberi	
<b>3c-</b> CONCLUSIONE/ADEMPIMENTO N. 1/3 – Misure per l'incentivazione dei procedimenti di rigenerazione e di recupero.....	pag.52
<b>3d-</b> ALLEGATI.....	pag.53

**ADEMPIMENTO PROPOSTO N.2/3-** Meccanismi premiali di cui all'art.7 C-NTA-DdP.....pag.84

**ADEMPIMENTO PROPOSTO N.3/3-** DCC - Contributo comunale per la riqualificazione delle facciate prospettanti le vie e le piazze in attuazione del Dlgs.n.42/2004.....pag.85

**RETTIFICA PROPOSTA N.1/3** .....pag.100

### **cap.4- USI TEMPORANEI**

<b>4a-</b> USI TEMPORANEI CONSENTITI DAL PGT .....	pag.54
- di interesse privato	
- di interesse pubblico	
<b>4b-</b> USI TEMPORANEI CONSENTITI DALLA L.R.N.12/2005.....	pag.55

<b>4c- CONCLUSIONE/ADEMOUNEFTI PROPOSTO N.1/4</b> .....	pag.56
<b>4d- ALLEGATI</b> .....	pag.56

<b>VARIANTE PROPOSTA N.1/4- art.10-NTA-PdR</b> .....	pag.100
<b>ADEMPIMENTO PROPOSTO N.1/4- DCC - Promozione di usi temporanei mediante Permesso di Costruire Convenzionato in Deroga</b> .....	pag.92
<b>ADEMPIMENTO PROPOSTO N.2/4- Regolamento per la partecipazione dei cittadini attivi alla gestione condivisa e alla rigenerazione dei beni comuni urbani</b> .....	pag.96

**cap.5- SVILUPPO DI STUDI DI FATTIBILITÀ ECONOMICA ED URBANISTICA**

<b>5a- STUDI DI FATTIBILITÀ URBANISTICA DEL PGT</b> .....	pag.58
<b>5b-ULTERIORI STUDI DI FATTIBILITA' URBANISTICA</b> .....	pag.58
<b>5c-ULTERIORI STUDI DI FATTIBILITA' ECONOMICA</b> .....	pag.79
<b>5d-CONCLUSIONE/ADEMPIMENTO N.1/5 - ULTERIORI STUDI DI FATTIBILITA' ECONOMICA ED URBANISTICA</b> .....	pag.81

**cap.6- INDIFFERENZIAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO**

<b>6a- INDIFFERENZIAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO DI PGT</b> .....	pag.82
<b>6b-INDIFFERENZIAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO DI CUI ALLA L.R.N.12/2005</b> .....	pag.83
<b>6c-CONCLUSIONE/ADEMPIMENTO N.1/6 INDIFFERENZIAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO</b> .....	pag.83
<b>6d- ALLEGATI</b> .....	pag.83

<b>VARIANTE PROPOSTA n.1/6- art.9-NTA-PdR</b> .....	pag.100
---	---------

**ALLEGATI:**

<b>ADEMPIMENTO PROPOSTO N.2/3- Meccanismi premiali di cui all'art.7 C-NTA-DdP</b> .....	pag.84
<b>ADEMPIMENTO PROPOSTO N.3/3- DCC - Contributo comunale per la riqualificazione delle facciate prospettanti le vie e le piazze in attuazione del Dlgs.n.42/2004</b> .....	pag.85
<b>ADEMPIMENTO PROPOSTO N.1/4- DCC - Promozione di usi temporanei mediante Permesso di Costruire Convenzionato in Deroga</b> .....	pag.92
<b>ADEMPIMENTO PROPOSTO N.2/4- Regolamento per la partecipazione dei cittadini attivi alla gestione condivisa e alla rigenerazione dei beni comuni urbani</b> .....	pag.96

<b>RETTIFICA PROPOSTA N.1/3</b> .....	pag100
---------------------------------------	--------

<b>VARIANTE PROPOSTA N.1/4- art.10-NTA-PdR</b> .....	pag.100
--	---------

<b>VARIANTE PROPOSTA n.1/6- art.9-NTA-PdR</b> .....	pag.100
---	---------

## **PREMESSA**

Gli adempimenti di cui alla l.r.n.18/2019 richiedono tre delibere di Consiglio Comunale.

**A**-delibera di Consiglio Comunale di individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana e/o territoriale – art.8 bis – l.r.n.12/2005

**B**-delibera di Consiglio Comunale di individuazione degli immobili dismessi con criticità- art.40 bis, c.1-l.r.n.12/2005

**C**-delibera di Consiglio Comunale di individuazione delle aree e singoli immobili esclusi -dalle deroghe all'altezza ed alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento e sulle distanze (per specifiche esigenze di tutela paesaggistica)

-dall'incremento dell'indice di edificabilità (nei casi non coerenti con le finalità di rigenerazione urbana) (art.11, c.5 ter e quater-l.r.n.12/2005)

**D**-delibera di Consiglio Comunale di individuazione degli ambiti esclusi per il recupero dei piani terra (estensione delle norme per il recupero dei seminterrati ex LR 7/2017 anche ai piani terra) art.8, c.2 l.r. 18/2019

## **NOTA 1**

Le delibere di Consiglio Comunale B e C possono essere due delibere separate ( art. 9,c.6 -l.r.n.18/2019 ) oppure possono essere riunite in un'unica delibera di Consiglio Comunale (art.9, c.6 ,l.r.n.18/19).

In entrambi i casi le due delibere sono da inviare in regione alla DG regionale Territorio e Protezione civile, entro il 31 gennaio di ogni anno.

Il Consiglio Comunale ha già deliberato il recepimento delle due DGR-5 agosto 2020 n.:

-XI/3508 per l'incremento dell'indice massimo del 20 % per interventi sul patrimonio edilizio esistente in attuazione dei criteri/finalità di cui all'Allegato A alla stessa DGR;

-XI/3509 per la riduzione del contributo di costruzione per interventi sul patrimonio edilizio esistente in attuazione dei criteri/finalità di cui all'Allegato A alla stessa DGR.

## **NOTA 2**

**La relazione** di supporto alla DCC sugli adempimenti comunali in attuazione della l.r.n.18/2019, **è composta dai sei capitoli di cui all'indice e da alcuni allegati per ciascun capitolo.**

Mentre i vari capitoli illustrano gli adempimenti comunali richiesti in attuazione della l.r.n.18/2019, gli allegati illustrano

**-proposte di eventuali altri adempimenti**, non costituenti variante del PGT in quanto privi di contenuti urbanistici, che vengono proposte per meglio e più precisamente perseguire gli obiettivi di ciascun capitolo della relazione;

**-proposte di eventuali varianti/rettifiche del PGT** che vengono proposte per meglio e più precisamente perseguire gli obiettivi di ciascun capitolo della relazione là dove si fosse riscontrata la necessità di variare le NTA-PGT.

Le proposte di nuovi adempimenti e di varianti/rettifiche del PGT di cui agli allegati alla Relazione non costituiscono l'oggetto della presente DCC ma potranno essere eventualmente deliberate in futuro.

## **cap.1-INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA E/O TERRITORIALE E DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.**

### **1a-INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA E/O TERRITORIALE**

L'individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale viene effettuata nel rispetto della disciplina urbanistica prevista dal PGT vigente.

Gli artt. 5 (AT) e 6 (AR)-NTA-DP e gli artt.33.1 (B/SU), 33.2 (B/DA), 33.3 (B/DR) -NTA-PdR del PGT vigente di Briosco individuano infatti gli Ambiti di Trasformazione urbana del Documento di Piano (AT B/SU, B/DA, BDR, C ②), gli ambiti di rigenerazione e riqualificazione urbana del Piano delle Regole (B/SU, B/DA, B/DR) e gli Ambiti di Riqualificazione del Documento di Piano (AR), aventi il senso e gli scopi fissati dalla l.r.n.18/19 per gli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale.

Mentre l'art.5-NTA-DdP descrive nel dettaglio gli Ambiti di Trasformazione AT B/SU, B/DA, BDR, C ②, l'art.6-NTA-DdP individua e regola l'attuazione degli interventi all'interno degli Ambiti di Riqualificazione (AR) che sono ambiti non limitati a singoli isolati e/o comparti di ristrutturazione urbanistica e/o ambientale, ma sono ambiti territoriali più estesi che comprendono aree ed insediamenti diversi come azzonamento ma omogenei dal punto di vista morfologico ed ambientale. Le schede degli AT di cui all'Allegato delle NTA-DdP sintetizzano i riferimenti normativi e gli indirizzi di progetto per gli AT interessati dall'attività di rigenerazione urbana e territoriale promossa in attuazione della l.r.n.18/2019. Analogamente gli Artt. 33-NTA-PdR- Ambiti B/SU di ristrutturazione e di completamento per servizi urbani, gli Ambiti B/DA Insediamenti produttivi incompatibili in ambiti di preminente interesse ambientale, gli Ambiti B/DR di completamento e riqualificazione produttiva, individuano all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), gli altri ambiti di rigenerazione e di riqualificazione urbana aventi sempre il senso e gli scopi fissati dalla l.r.n.18/19 per gli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale. Gli stessi articoli dettano gli indirizzi di progetto oltre che gli indici edilizi, urbanistici ed ambientali per la loro rigenerazione urbana e territoriale.

All'interno del TUC viene proposto per la sua rigenerazione urbana e territoriale anche l'ambito Capriano A1①-AR.n.1-NTA-DdP-Intervento di Palazzo Annoni, di proprietà comunale che versa in stato di abbandono essendo edificio dismesso da più di cinque anni. Analogamente viene riproposta per la sua rigenerazione, la Curt Selé interessata da un Piano di Recupero tuttora vigente e destinata alla formazione di parcheggi interrati, di una Sala polifunzionale e dell'Asilo Nido al Piano Terra e della Biblioteca comunale.

Gli interventi previsti per gli AT del DdP e per gli ambiti di rigenerazione del PdR, sono generalmente di ristrutturazione urbanistica con realizzazione e ricostruzione senza vincolo di tipologia (interventi tipo E di cui all'art. 28 – N.T.A. – P.d.R.) e con vincolo di tipologia (Intervento tipo B).

Gli AR n.1-Modalità di intervento negli ambiti A, n.7-Sistema dei servizi urbani e n.9-Nuovi centri urbani di cui all'art.6-NTA-DdP, dettano gli indirizzi di progetto per la rigenerazione sia degli AT del DdP che degli ambiti di rigenerazione e riqualificazione urbana del PdR.

Vengono di seguito sintetizzati il significato e gli scopi degli AT e AR di cui all'art.4-NTA-DP di cui vengono riportati gli stralci più significativi.

#### Art. 4 - INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E DEGLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE

- 1) *In coerenza con gli obiettivi di sviluppo quantitativo e qualitativo del P.G.T., il D.d.P. individua sul territorio comunale aree di trasformazione urbanistica ed ambiti di riqualificazione ambientale e/o di ricomposizione paesaggistica.  
Gli Ambiti di Trasformazione e di Riqualificazione si articolano a loro volta in uno o più sub ambiti di intervento (comparti), pubblici e privati.*
- 2) *Si intendono per Ambiti di Trasformazione ed Ambiti di Riqualificazione le aree urbane e gli ambiti territoriali che hanno carattere di rilevanza tale da incidere sulla riorganizzazione del Tessuto Urbano Consolidato e di quartiere; sono individuati mediante indicazione numerica e perimetrazione cartografica e disciplinati singolarmente dalle presenti norme; gli interventi ammessi sono volti alla riqualificazione urbanistica e paesistico – ambientale del territorio.*
- 3) *Gli Ambiti di Trasformazione sono destinati in particolare alla realizzazione di:*
  - a) *servizi ad uso pubblico;*
  - b) *viabilità ed infrastrutture;*
  - c) *edificazione mono e polifunzionale.*

#### **1b-INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

##### -recupero del patrimonio edilizio-storico

La legge n.18/2019 oltre che dettare “misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale” detta anche misure “per il recupero del patrimonio edilizio esistente” ed in particolare di quello storico.

Occorre allora individuare preventivamente gli ambiti dove promuovere il recupero del patrimonio edilizio esistente e di quello storico in particolare per promuovere *misure di semplificazione e incentivazione* di tali procedimenti, innanzitutto nel rispetto della disciplina urbanistica prevista dal PGT vigente.

A questo fine il PGT di Briosco con l’art. 26-NTA-PdR individua le Zone di recupero (art. 27 L. 457/78) e detta le norme per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mentre con gli art.28.1-A-CS, 28.2-Ville e parchi storici, 28.3-A2-TIST, 284-Ville e giardini-NTA-PdR individuano e normano il recupero del patrimonio edilizio esistente all’interno degli ambiti A dei Centri storici e nuclei di antica formazionee dell’intero Borgo di Briosco..

Il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente dei Centri Storici oltre che essere normato dall’art.28-NTA-PdR, è anche compreso nello specifico Ambito di Riqualificazione (AR-art.6-NTA-DdP) n.1-Modalità di intervento negli ambiti A (art. 28 N.T.A.-P.d.R.). Tale AR risulta conforme nel significato e nel ruolo agli Ambiti di rigenerazione urbana ed ambientale di cui alla l.r.n.18/2019.

L’art.6-AR n.1-NTA-DdP-il Borgo di Briosco, così infatti definisce il ruolo di quest’AR.  
*In attuazione dell’art. 25 della normativa del PTR, l’Ambito di Riqualificazione “il Borgo di Briosco” attua il criterio di Sviluppo sostenibile “Conservare e migliorare la qualità delle risorse storiche e culturali”, dettando gli indirizzi di progetto di cui alle presenti Norme di Riqualificazione (N.d.R.) relativamente agli insediamenti A di interesse storico – artistico, alle ville ed ai parchi storici A1, agli insediamenti A2 di interesse storico-tipologico ed alle*

*ville e giardini A3, ad integrazione delle prescrizioni di cui al Piano delle Regole (artt. 28.1, 28.2, 28.3 e 28.4) per il recupero e la valorizzazione sia dei caratteri morfologici, materici e cromatici che li caratterizzano, sia del loro contesto paesaggistico.*

All'interno degli ambiti A di centro storico e dei nuclei di antica formazione sono individuati degli ambiti di recupero del patrimonio edilizio di valore storico presente al loro interno per i quale vanno fatto valere le modalità di recupero dei singoli edifici a seconda della loro classe di appartenenza; con il riferimento all'ambito più vasto si afferma l'esigenza che il recupero dei singoli edifici deve essere accompagnato dalla rigenerazione del loro intorno perimetrato.

#### -recupero del patrimonio edilizio non storico

Analogamente che per il recupero del patrimonio edilizio esistente di interesse storico, l'art.34-NTA-PdR-Integrazioni volumetriche norma il recupero del patrimonio edilizio esistente sia negli ambiti A che B ed anche per queste tipologie di patrimonio edilizio esistente A e B, il PGT vigente ha individuato degli specifici Ambiti di Riqualficazione di cui all'art.6-NTA-DP del PGT vigente, dettando per ciascuno di questi ambiti, degli indirizzi di progetto per agevolare il recupero degli interventi in essi ricompresi.

Così per l'AR n.:

- 4) Quartieri giardino
- 7) Sistema dei servizi urbani
- 8) Parco tecnologico
- 9) Nuovi centri urbani

#### **1c-CONCLUSIONE/ ADEMPIMENTO N.1/1- Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale e di recupero del patrimonio edilizio esistente e di quello storico in particolare**

La Delibera di Consiglio Comunale (DCC) adempie con questo capitolo n.1, al compito di individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale e di recupero del patrimonio edilizio esistente con l'elenco e le schede di cui di seguito con un'avvertenza. Gli indici e le prescrizioni di cui ai singoli interventi sono quelli di PGT che prevalgono su quelli eventualmente riportati a titolo esemplificativo nelle schede allegate ai vari capitoli della Relazione.

#### **ELENCO**

Gli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale e di recupero del patrimonio edilizio esistente e di quello storico in particolare solo elencati di seguito.

##### A-Ambiti di Trasformazione

- Ambiti di Trasformazione ATB/SU per servizi (1,2,3 e 14)
- Ambiti di Trasformazione ATB/DA produttivi incompatibili in ambiti di preminente interesse ambientale (7A, 7B, 7C,7D e 8)
- Ambiti BDR di completamento e riqualficazione produttiva
- Ambiti di Trasformazione C per residenza (2)

##### B-Ambiti di Riqualficazione

Tra gli ambiti di rigenerazione urbana e/o territoriale vanno inoltre compresi gli Ambiti di Riqualficazione (AR) di cui all'art.6-NTA-DdP e precisamente l'AR n:

- 1)-Modalita' di intervento negli ambiti A, A1, A2 e A3 (artt. 28.1, 28.2, 28.3 e 28.4– N.T.A. – P.d.R.) (Il Borgo di Briosco)
- 2)-Paesaggio e Rete ecologica

- 3)-Contratto di Fiume
- 4)-Quartieri giardino
- 5)-Parco e per lo sport ed il tempo libero
- 6)-Sistema delle aree verdi e dei percorsi ciclopedonali negli aggregati urbani
- 7)-Sistema dei servizi urbani
- 8)-Parco tecnologico
- 9)-Nuovi centri urbani
- 10)- Area ex discarica “Molino Vecchio”
- 11)- Parco Le due torri
- 12)- Boschi urbani
- 13)- Sistema culturale
- 14)- Parco agricolo delle cascine
- 15)- Coni ottici

## 2-Ambiti di recupero

Il recupero del patrimonio edilizio/storico è relativo ai

- ai singoli edifici ed alle loro classi d'intervento quali risultano dalle tavole delle modalità d'intervento dei centri storici di Briosco, Capriano e Fornaci riproposti in allegato;
- comparti così come evidenziati dalle relative schede e tra questi i due comparti di proprietà comunale della Curt del Selè in Briosco e di Palazzo Annoni in Capriano.
- ambiti di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art.26-NTA-PdR e gli ambiti del Borgo di Briosco di cui agli ambiti A, A1, A2 e A3 (artt. 28.1, 28.2, 28.3 e 28.4– N.T.A. – P.d.R.).

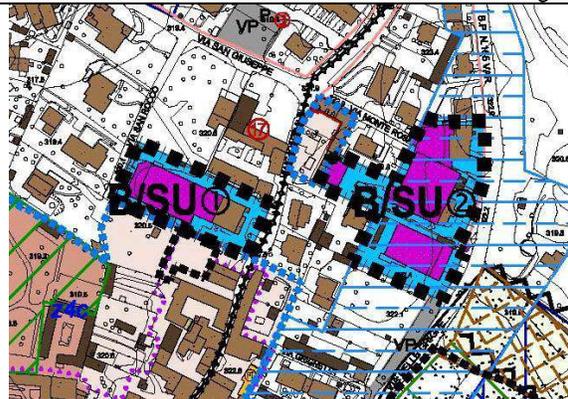
Di ciascun AT del DdP e/o di ciascun ambito del PdR la scheda ripropone

- l'estratto dell'azzonamento e delle NTA che interessano l'ambito dell'intervento
  - la documentazione fotografica dell'area dell'intervento
- ed inoltre per gli interventi certi di ristrutturazione urbanistica vengono allegati:
- lo schema insediativo con i dati di progetto
  - la vista tridimensionale dell'intervento con inserimento nel contesto
  - quadro economico di massima dell'intervento.

La DCC sugli adempimenti comunali in attuazione della l.r.n.18/19 consente anche di individuare gli AT del DdP e/o gli ambiti di PdR già rigenerati in toto o parzialmente.

**B/SU ① - Via Garibaldi – CAPRIANO**

Estratto Doc. n°1 – Documento di Piano – B – Progetto Tav. n°1 – Previsioni di Piano



scala 1:4000



**AMBITO PER SERVIZI DI TRASFORMAZIONE E TRASFERIMENTO**

 SEDIME CENTRI E NUCLEI STORICI - I.G.M. 1888

 PERIMETRO T.U.C. 1970 (DA P.d.F.)

COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PGT  
VINCOLI E CLASSI DI FATTIBILITA':

Fattibilità:  
- Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni

**SCHEDA AT B/SU ①**

ST	DT	SF	ITP	SLP	U1	ITc	SLc	SLP max	Destinazione	
a	b	c	d	e	f	g	h	i	Art. 9a	Art. 9c
mq	mq	mq	mq/mq	mq	mq	mq/mq	mq	mq		
		a-b		axd			fxg	e+h	50% SLP max	50% SLP
3090	1236	1854	0,50 o esist. se >	1545	618	0,25	154,5	1699,5	849,75	849,75

Perequazione: calcolata sul 40% della SLP destinata a residenza

U1 = da cedere come parcheggi il 50% dell'80% della SLP; il rimanente 50% sarà da monetizzare in parte o in toto a richiesta dell'Amministrazione Comunale

SF = ST – DT (=U1+U2) con la U2 se non ceduta destinata ad SP

**- B/SU① Via Garibaldi - CAPRIANO**

*Rilievo fotografico*



Foto 1



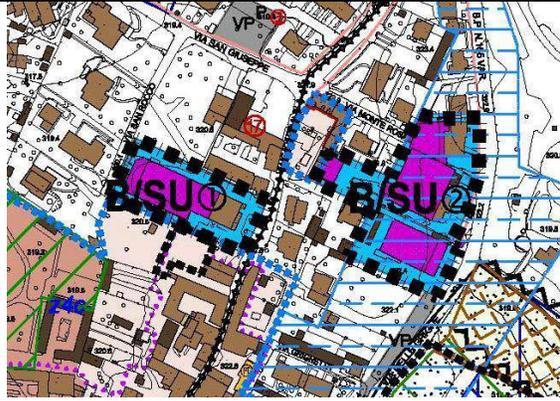
Foto 2



Foto 3

**B/SU<sup>2</sup> - Via delle Grigne - CAPRIANO**

Estratto Doc. n°1 – Documento di Piano – B – Progetto Tav. n°1 – Previsioni di Piano



scala 1:4000



**AMBITO PER SERVIZI DI TRASFORMAZIONE E TRASFERIMENTO**



SEDIME CENTRI E NUCLEI STORICI - I.G.M. 1888



PERIMETRO T.U.C. 1970 (DA P.d.F.)

COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PGT  
VINCOLI E CLASSI DI FATTIBILITA':

Fattibilità:

- Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni

Vincoli derivanti dallo studio di gestione del rischio idraulico:

- Aree con criticità della rete fognaria

**SCHEDA AT B/SU<sup>2</sup>**

ST	DT	SF	ITP	SLP	U1	ITc	SLc	SLP max	Destinazione	
a	b	c	d	e	f	g	h	i	Art. 9a	Art. 9c
mq	mq	mq	mq/mq	mq	mq	mq/mq	mq	mq		
		a-b		axd			fxg	e+h	50% SLP max	50% SLP
5860	2344	3516	0,50 o esist. se >	2930	1172	0,25	293	3223	1611,5	1611,5

Perequazione: calcolata sul 40% della SLP destinata a residenza

U1 = da cedere come parcheggi il 50% dell'80% della SLP; il rimanente 50% sarà da monetizzare in parte o in toto a richiesta dell'Amministrazione Comunale

SF = ST - DT (=U1+U2) con la U2 se non ceduta destinata ad SP

**- B/SU ② Via delle Grigne - CAPRIANO**

*Rilievo fotografico*



Foto 1



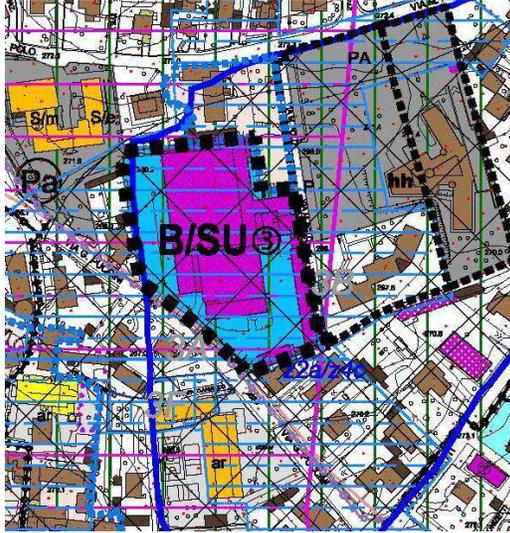
Foto 2



Foto 3

**B/SU<sup>3</sup> - Ex Core - BRIOSCO**

Estratto Doc. n°1 – Documento di Piano – B – Progetto Tav. n°1 – Previsioni di Piano



scala 1:4000



**AMBITO PER SERVIZI DI TRASFORMAZIONE E TRASFERIMENTO**

- SEDIME CENTRI E NUCLEI STORICI - I.G.M. 1888
- PERIMETRO T.U.C. 1970 (DA P.d.F.)
- PERIMETRO PIANI ATTUATIVI  
Piani di Zona - P.d.Z. ai all'Art. 6 delle N.T.A. del D.d.P.

**PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO  
DEL PARCO REGIONALE DELLA VALLE DEL LAMBRO**

- SISTEMA DEGLI AGGREGATI URBANI  
(art. 12 - NTA del PTC)

**PIANO PAESISTICO REGIONALE - P.P.R.**

- CORRIDOIO REGIONALE PRIMARIO AD ALTA ANTROPIZZAZIONE

**COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E  
SISMICA DEL PGT  
VINCOLI E CLASSI DI FATTIBILITA':**

- Fattibilità:
- Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
  - 3A - soggiacenza falda
  - 3B - terreni scadenti

- Vincoli derivanti dallo studio di gestione del rischio idraulico:
- Aree con criticità della rete fognaria

**SCHEDA AT B/SU<sup>3</sup>**

ST	DT	SF	ITP	SLP	U1	ITc	SLc	SLP max	Destinazione	
									Art. 9a	Art. 9c
a	b	c	d	e	f	g	h	i		
mq	mq	mq	mq/mq	mq	mq	mq/mq	mq	mq		
		a-b		axd			fxg	e+h	50% SLP max	50% SLP
11026	4410,4	6615,6	0,50 o esist. se >	5513	2205,2	0,25	551,3	6064,3	3032,15	3032,15

Perequazione: calcolata sul 40% della SLP destinata a residenza

U1 = da cedere come parcheggi il 50% dell'80% della SLP; il rimanente 50% sarà da monetizzare in parte o in toto a richiesta dell'Amministrazione Comunale

SF = ST - DT (=U1+U2) con la U2 se non ceduta destinata ad SP

**- B/SU ③ Ex Core - BRIOSCO**

*Rilievo fotografico*



Foto 1



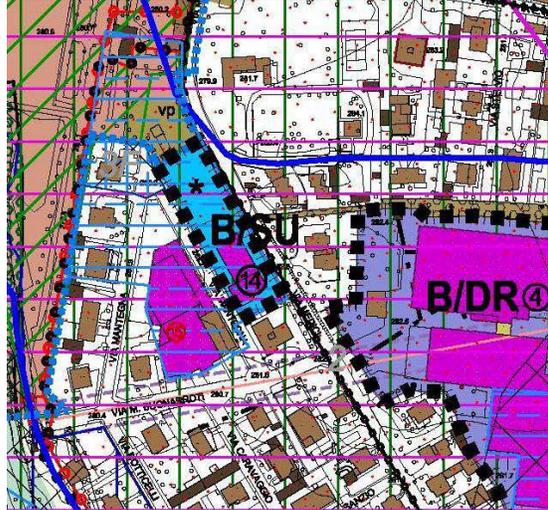
Foto 2



Foto 3

**B/SU ⑭ e \*- di Via Medici - BRIOSCO**

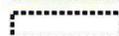
Estratto Doc. n°1 – Documento di Piano – B – Progetto Tav. n°1 – Previsioni di Piano



scala 1:4000



**AMBITO PER SERVIZI DI TRASFORMAZIONE E TRASFERIMENTO**

-  SEDIME CENTRI E NUCLEI STORICI - I.G.M. 1888
-  PERIMETRO T.U.C. 1970 (DA P.d.F.)
-  PERIMETRO PIANI ATTUATIVI  
Piani di Zona - P.d.Z. ai all'Art. 6 delle N.T.A. del D.d.P.

**PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO  
DEL PARCO REGIONALE DELLA VALLE DEL LAMBRO**

-  SISTEMA DEGLI AGGREGATI URBANI  
(art. 12 - NTA del PTC)

**PIANO PAESISTICO REGIONALE - P.P.R.**

-  CORRIDOIO REGIONALE PRIMARIO AD ALTA ANTROPIZZAZIONE
-  ELEMENTI DI PRIMO LIVELLO DELLA RER

COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PGT  
VINCOLI E CLASSI DI FATTIBILITA':

Fattibilità:  
- Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni

Vincoli derivanti dallo studio di gestione del rischio idraulico:  
- Aree con criticità della rete fognaria

**SCHEDA AT B/SU ⑭ e \***

ST	DT	SF	ITP	SLP	U1	ITc	SLc	SLP max	Destinazione	
a	b	c	d	e	f	g	h	i	Art. 9a	Art. 9c
mq	mq	mq	mq/mq	mq	mq	mq/mq	mq	mq		
		a-b		axd			fxg	e+h	50% SLP max	50% SLP
3016	1206,4	1809,6	0,50 o esist. se >	1508	603,2	0,25	150,8	1658,8	829,4	829,4

Perequazione: calcolata sul 40% della SLP destinata a residenza  
U1 = da cedere come parcheggi il 50% dell'80% della SLP; il rimanente 50% sarà da monetizzare in parte o in toto a richiesta dell'Amministrazione Comunale  
SF = ST – DT (=U1+U2) con la U2 se non ceduta destinata ad SP

**- B/SU 14 di Via Medici - BRIOSCO**

*Rilievo fotografico*



Foto 1



Foto 2

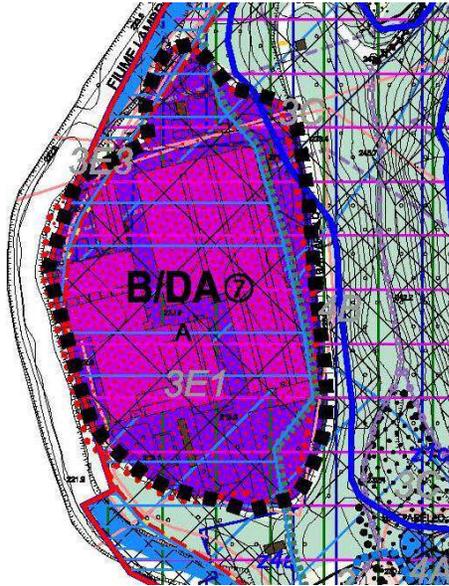


Foto 3

## B/DA ⑦ - di fondovalle – PARCO NATURALE

Estratto Doc. n°1 – Documento di Piano – B – Progetto Tav. n°1 – Previsioni di Piano

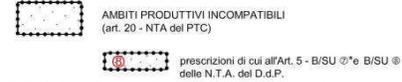
B/DA ⑦ - A



scala 1:4000



### PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DEL PARCO REGIONALE DELLA VALLE DEL LAMBRO



### P.T.C.P. - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Monza e Brianza (solamente per la parte ESTERNA al Parco Regionale della Valle del Lambro)



COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA  
DEL PGT  
VINCOLI E CLASSI DI FATTIBILITA':

#### B/DA ⑦ - A

Fattibilità:

- Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
  - 3C - acclività moderata
  - 3E1 - allagamenti rari C PAI L PGRA
  - 3E3 - allagamenti poco frequenti B PAI M PGRA in R4
- Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni
  - 4A - alvei e aree allagabili

Vincoli del piano di gestione dei rischi di alluvione  
- PGRA: pericolosità media (M) e bassa (L) reticolo principale

Delimitazione delle fasce fluviali del P.A.I.  
- Fasce A, B e C

Reticolo idrico  
- Fascia di rispetto reticolo idrico (polizia idraulica)

#### B/DA ⑦ - B

Fattibilità:

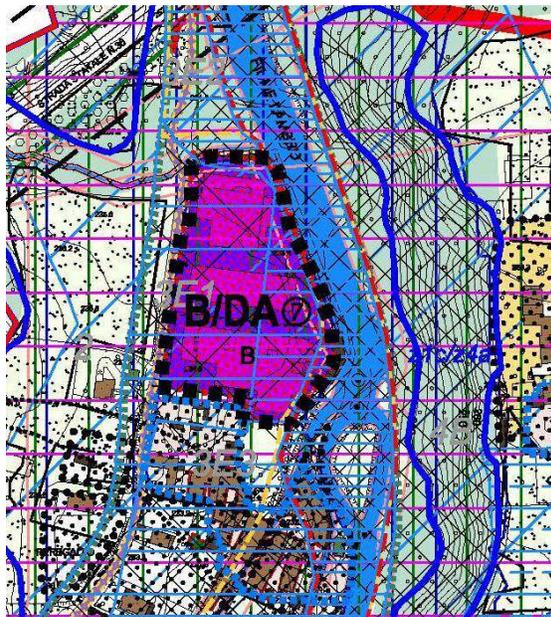
- Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
  - 3E1 - allagamenti rari C PAI L PGRA
  - 3E3 - allagamenti poco frequenti B PAI M PGRA in R4

Vincoli del piano di gestione dei rischi di alluvione  
- PGRA: pericolosità alta (H), media (M) e bassa (L) reticolo principale

Delimitazione delle fasce fluviali del P.A.I.  
- Fasce A, B e C

Reticolo idrico  
- Fascia di rispetto reticolo idrico (polizia idraulica)

B/DA ⑦ - B



scala 1:4000

**SCHEDE AT B/ DA ⑦**

**AMBITO B/DA ⑦ - A**

A 1*	ST	DT	SF	ITP	SLP	U1	ITc	SLc	SLP max	SLt
	a	b	c	d	e	f	g	h	i	l
	mq	mq	mq	mq/mq	mq	mq	mq/mq	mq	mq	
			a-b		axd			fxg	e+h	
	30830	6166	24664	0,25 oppure 50% esit.	7707,5	3083	0,25	770,75	8478,25	100% SL esist

A 2*	ST	DT	SF	ITP	SLP	U1	ITc	SLc	SLP max	SLt
	a	b	c	d	e	f	g	h	i	l
	mq	mq	mq	mq/mq	mq	mq	mq/mq	mq	mq	
			a-b		axd			fxg	e+h	
	30830	8632,04	22197,96	0,35 o 70% esist. se >	10790,5	4316,2	0,25	1079,05	11869,55	0

IPOSTESI 1\* - con recupero in loco del 50% della SL esistente maggiorata della SLc di compensazione  
- con possibilità di trasferimento fino al 100% della SL esistente fatta uguale a ST x 0,25 mq/mq ai soli fini del calcolo della capacità insediativa.

IPOSTESI 2\* - con recupero del 70% della SL esistente fatta uguale a ST x 0,35 mq/mq (ai soli fini del calcolo della capacità insediativa) maggiorata della SLc di compensazione.

**NOTA**

U1 = da cedere come parcheggi il 50% dell'80% della SLP; il rimanente 50% sarà da monetizzare in parte o in toto a richiesta dell'Amministrazione Comunale

SF = ST - DT (=U1+U2) con la U2 se non ceduta destinata ad SP

**AMBITO B/DA ⑦ - B**

B 1*	ST	DT	SF	ITP	SLP	U1	ITc	SLc	SLP max	SLt
	a	b	c	d	e	f	g	h	i	l
	mq	mq	mq	mq/mq	mq	mq	mq/mq	mq	mq	
			a-b		axd			fxg	e+h	
	10955	2191	8764	0,25 oppure 50% esit.	2738,75	1095,5	0,25	273,87	3012,62	100% SL esist

B 2*	ST	DT	SF	ITP	SLP	U1	ITc	SLc	SLP max	SLt
	a	b	c	d	e	f	g	h	i	l
	mq	mq	mq	mq/mq	mq	mq	mq/mq	mq	mq	
			a-b		axd			fxg	e+h	
	10955	3067,4	7887,6	0,35 o 70% esist. se >	3834,25	1533,7	0,25	383,42	4217,67	0

IPOSTESI 1\* - con recupero in loco del 50% della SL esistente maggiorata della SLc di compensazione  
- con possibilità di trasferimento fino al 100% della SL esistente fatta uguale a ST x 0,25 mq/mq ai soli fini del calcolo della capacità insediativa.

IPOSTESI 2\* - con recupero del 70% della SL esistente fatta uguale a ST x 0,35 mq/mq (ai soli fini del calcolo della capacità insediativa) maggiorata della SLc di compensazione.

**NOTA**

U1 = da cedere come parcheggi il 50% dell'80% della SLP; il rimanente 50% sarà da monetizzare in parte o in toto a richiesta dell'Amministrazione Comunale

SF = ST - DT (=U1+U2) con la U2 se non ceduta destinata ad SP

**- B/DA ⑦ - A di fondovalle – PARCO NATURALE**

*Rilievo fotografico*



Foto 1



Foto 2



Foto 3

**- B/DA ⑦ - B di fondovalle – PARCO NATURALE**

*Rilievo fotografico*



Foto 1

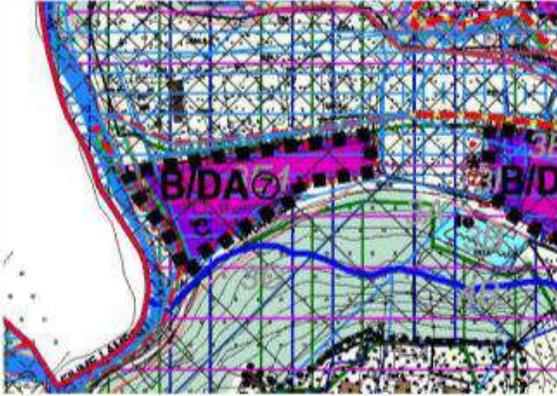


Foto 2



Foto 3

B/DA ⑦ - C



B/DA ⑦ - D



scala 1:4000

**B/DA ⑦ - C**

Fattibilità:

- Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
  - 3A - soggiacenza falda
  - 3B - terreni scendenti
  - 3E4 - allagamenti poco frequenti NO PAI-PGRA
- Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni
  - 4A - alvei e aree allagabili

Vincoli derivanti dallo studio di gestione del rischio idraulico:

- Aree con criticità della rete fognaria

Delimitazione delle fasce fluviali del P.A.I.

- Fasce A, B e C

**B/DA ⑦ - D**

Fattibilità:

- Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
  - 3A - soggiacenza falda
  - 3B - terreni scendenti
  - 3E1 - allagamenti rari C PAI L PGRA
  - 3E4 - allagamenti poco frequenti NO PAI-PGRA
  - 3F - aree allagabili per fognatura

Vincoli derivanti dallo studio di gestione del rischio idraulico:

- Aree con criticità della rete fognaria
- Aree di allagamento da rete fognaria

Vincoli del piano di gestione dei rischi di alluvione

- PGRA: pericolosità bassa (L) reticolo principale

**AMBITO B/DA ⑦ - C**

C 1*	ST	DT	SF	ITP	SLP	U1	ITc	SLc	SLP max	SLt
	a	b	c	d	e	f	g	h	i	l
	mq	mq	mq	mq/mq	mq	mq	mq/mq	mq	mq	
			a-b		axd			fxg	e+h	
	5465	1093	4372	0,25 oppure 50% esit.	1366,25	546,5	0,25	136,62	1502,87	100% SL esist

C 2*	ST	DT	SF	ITP	SLP	U1	ITc	SLc	SLP max	SLt
	a	b	c	d	e	f	g	h	i	l
	mq	mq	mq	mq/mq	mq	mq	mq/mq	mq	mq	
			a-b		axd			fxg	e+h	
	5465	1530,2	3934,8	0,35 o 70% esist. se >	1912,75	765,1	0,25	191,27	2104,02	0

IPOTESI 1\* - con recupero in loco del 50% della SL esistente maggiorata della SLc di compensazione  
- con possibilità di trasferimento fino al 100% della SL esistente fatta uguale a ST x 0,25 mq/mq ai soli fini del calcolo della capacità insediativa.

IPOTESI 2\* - con recupero del 70% della SL esistente fatta uguale a ST x 0,35 mq/mq (ai soli fini del calcolo della capacità insediativa) maggiorata della SLc di compensazione.

**NOTA**

U1 = da cedere come parcheggi il 50% dell'80% della SLP; il rimanente 50% sarà da monetizzare in parte o in toto a richiesta dell'Amministrazione Comunale

SF = ST - DT (=U1+U2) con la U2 se non ceduta destinata ad SP

**AMBITO B/DA ⑦ - D**

D 1*	ST	DT	SF	ITP	SLP	U1	ITc	SLc	SLP max	SLt
	a	b	c	d	e	f	g	h	i	l
	mq	mq	mq	mq/mq	mq	mq	mq/mq	mq	mq	
			a-b		axd			fxg	e+h	
	4615	923	3692	0,25 oppure 50% esit.	1153,75	461,5	0,25	115,37	1153,75+ 115,37	100% SL esist

D 2*	ST	DT	SF	ITP	SLP	U1	ITc	SLc	SLP max	SLt
	a	b	c	d	e	f	g	h	i	l
	mq	mq	mq	mq/mq	mq	mq	mq/mq	mq	mq	
			a-b		axd			fxg	e+h	
	4615	1292,2	3322,8	0,35 o 70% esist. se >	1615,25	646,1	0,25	161,52	1776,77	0

IPOTESI 1\* - con recupero in loco del 50% della SL esistente maggiorata della SLc di compensazione  
- con possibilità di trasferimento fino al 100% della SL esistente fatta uguale a ST x 0,25 mq/mq ai soli fini del calcolo della capacità insediativa.

IPOTESI 2\* - con recupero del 70% della SL esistente fatta uguale a ST x 0,35 mq/mq (ai soli fini del calcolo della capacità insediativa) maggiorata della SLc di compensazione.

**NOTA**

U1 = da cedere come parcheggi il 50% dell'80% della SLP; il rimanente 50% sarà da monetizzare in parte o in toto a richiesta dell'Amministrazione Comunale

SF = ST - DT (=U1+U2) con la U2 se non ceduta destinata ad SP

**- B/DA ⑦ - C di fondovalle – PARCO NATURALE**

*Rilievo fotografico*



Foto 1



Foto 2



Foto 3

**- B/DA ⑦ - D di fondovalle – PARCO NATURALE**

*Rilievo fotografico*



Foto 1



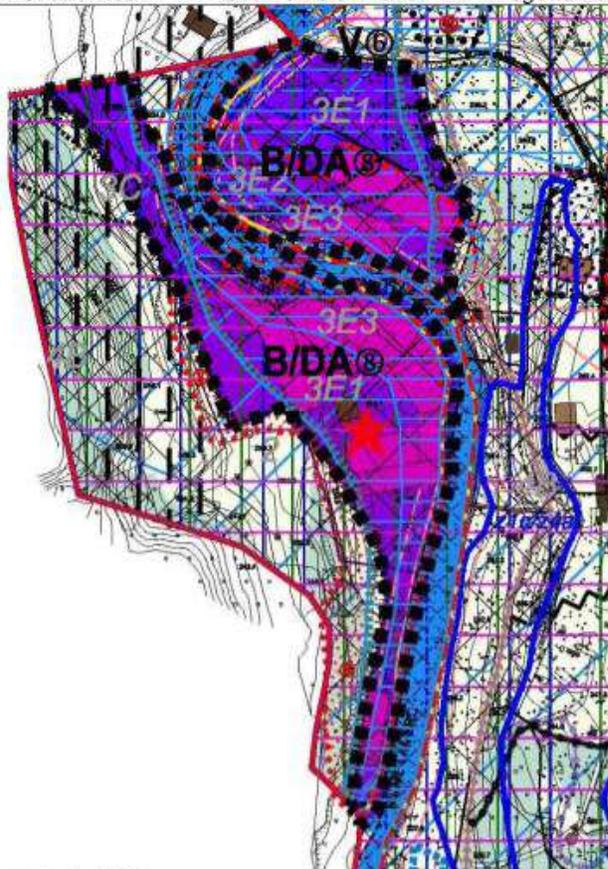
Foto 2



Foto 3

## B/DA® - dell'ex Cartiera Villa – PARCO NATURALE

Estratto Doc. n°1 – Documento di Piano – B – Progetto Tav. n°1 – Previsioni di Piano



scala 1:4000



AMBITO DI COMPLETAMENTO  
E RIQUALIFICAZIONE PRODUTTIVA



SEDIME CENTRI E NUCLEI STORICI - I.O.M. 1988



PERIMETRO T.U.C. 1970 (DA P. d.F.)



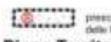
PERIMETRO PIANI ATTUATIVI

Piani di Zona - P.d.Z. e altri. e altri N.T.A. del D.d.P.

### PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DEL PARCO REGIONALE DELLA VALLE DEL LAMBRO



AMBITI PRODUTTIVI INCOMPATIBILI  
(art. 20 - NTA del P.T.C.)



prescritti e di art. 5 - art. 5 - art. 5 - art. 5  
del N.T.A. del D.d.P.

### P.T.C.P. - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Monza e Brianza (solamente per la parte ESTERNA al Parco Regionale della Valle del Lambro)



Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici  
e relative sponde (150 M)

### PIANO PAESISTICO REGIONALE - P.P.R.



ELEMENTI DI PRIMO LIVELLO DELLA RER



CORRIDOIO REGIONALE PRIMARIO AD ALTA ANTROPIZZAZIONE

### COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PGT VINCOLI E CLASSI DI FATTIBILITA':

#### Fattibilità:

- Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
  - 3C - acclività moderata
  - 3E1 - allagamenti rari C PAI L PGRA
  - 3E2 - allagamenti poco frequenti B PAI M PGRA
  - 3E3 - allagamenti poco frequenti B PAI M PGRA in
- Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni
  - 4A - alvei e aree allagabili

#### Vincoli derivanti dallo studio di gestione del rischio idraulico:

- Aree con criticità della rete fognaria

#### Vincoli del piano di gestione dei rischi di alluvione

- PGRA: pericolosità alta (H), media (M) e bassa (L) reticolo principale

#### Delimitazione delle fasce fluviali del P.A.I.

- Fasce A, B e C

#### Reticolo idrico

- Fascia di rispetto reticolo idrico (polizia idraulica)

#### Aree di salvaguardia delle captazioni a scopo idropotabile

- Zona di rispetto (criterio geometrico - raggio 200 m) - DPR 236/88 - DGR 7/12693

**SCHEDA AT B/DA®**

	ST	DT	SF	ITP	SLP	U1	ITc	SLc	SLP max	SLt
1*	a	b	c	d	e	f	g	h	i	l
	mq	mq	mq	mq/mq	mq	mq	mq/mq	mq	mq	
			a-b		axd			fxg	e+h	
	41782	8356,4	33425,6	0,25 oppure 50% esit.	10445,5	4178,2	0,25	1044,55	11490,05	100% SL esist

	ST	DT	SF	ITP	SLP	U1	ITc	SLc	SLP max	SLt
2*	a	b	c	d	e	f	g	h	i	l
	mq	mq	mq	mq/mq	mq	mq	mq/mq	mq	mq	
			a-b		axd			fxg	e+h	
	41782	11698,98	30063,02	0,35 o 70% esist. se >	14623,7	5849,48	0,25	1462,37	16086,07	0

IPOTESI 1\* - con recupero in loco del 50% della SL esistente maggiorata della SLc di compensazione  
- con possibilità di trasferimento fino al 100% della SL esistente fatta uguale a ST x 0,25 mq/mq ai soli fini del calcolo della capacità insediativa.

IPOTESI 2\* - con recupero del 70% della SL esistente fatta uguale a ST x 0,35 mq/mq (ai soli fini del calcolo della capacità insediativa) maggiorata della SLc di compensazione.

**NOTA**

U1 = da cedere come parcheggi il 50% dell'80% della SLP; il rimanente 50% sarà da monetizzare in parte o in toto a richiesta dell'Amministrazione Comunale

SF = ST - DT (=U1+U2) con la U2 se non ceduta destinata ad SP

**- B/DA ⑧ dell'ex cartiera Villa – PARCO NATURALE**

*Rilievo fotografico*



Foto 1



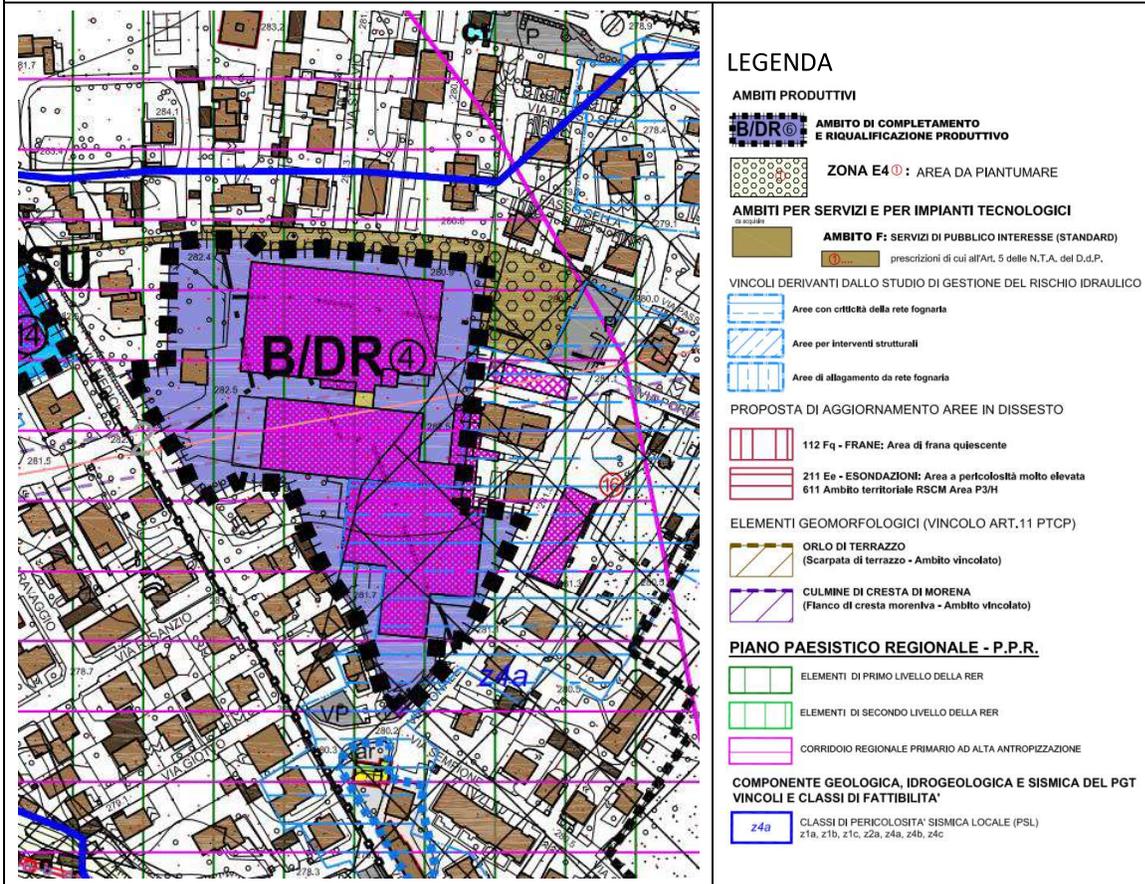
Foto 2



Foto 3

**B/DR ④ - di Via Medici e Via Tonale**

Estratto Doc. n°1 – Documento di Piano – B – Progetto Tav. n°1 – Previsioni di Piano



**LEGENDA**

- AMBITI PRODUTTIVI**
- B/DR ④** AMBITO DI COMPLETAMENTO E RIQUALIFICAZIONE PRODUTTIVO
  - ZONA E4 ④**: AREA DA PIANTUMARE
- AMBITI PER SERVIZI E PER IMPIANTI TECNOLOGICI**
- AMBITO F**: SERVIZI DI PUBBLICO INTERESSE (STANDARD)  
prescrizioni di cui all'Art. 5 delle N.T.A. del D.d.P.
- VINCOLI DERIVANTI DALLO STUDIO DI GESTIONE DEL RISCHIO IDRAULICO**
- Are con criticità della rete fognaria
  - Are per interventi strutturali
  - Are di allagamento da rete fognaria
- PROPOSTA DI AGGIORNAMENTO AREE IN DISSESTO**
- 112 Fq - FRANE: Area di frana quiescente
  - 211 Ee - ESONDAZIONI: Area a pericolosità molto elevata
  - 611 Ambito territoriale RSCM Area P3/H
- ELEMENTI GEOMORFOLOGICI (VINCOLO ART.11 PTCP)**
- ORLO DI TERRAZZO**  
(Scarpata di terrazzo - Ambito vincolato)
  - CULMINE DI CRESTA DI MORENA**  
(Flanco di cresta morenica - Ambito vincolato)
- PIANO PAESISTICO REGIONALE - P.P.R.**
- ELEMENTI DI PRIMO LIVELLO DELLA RER
  - ELEMENTI DI SECONDO LIVELLO DELLA RER
  - CORRIDOIO REGIONALE PRIMARIO AD ALTA ANTROPIZZAZIONE
- COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PGT VINCOLI E CLASSI DI FATTIBILITÀ**
- z4a** CLASSI DI PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE (PSL)  
z1a, z1b, z1c, z2a, z4a, z4b, z4c

**B/DR ④ - di Via Medici e Via Tonale**

*Rilievo fotografico*

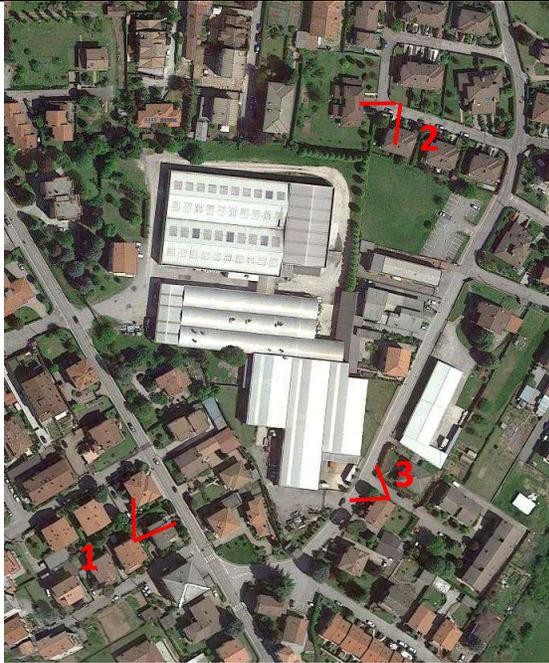


Foto 1



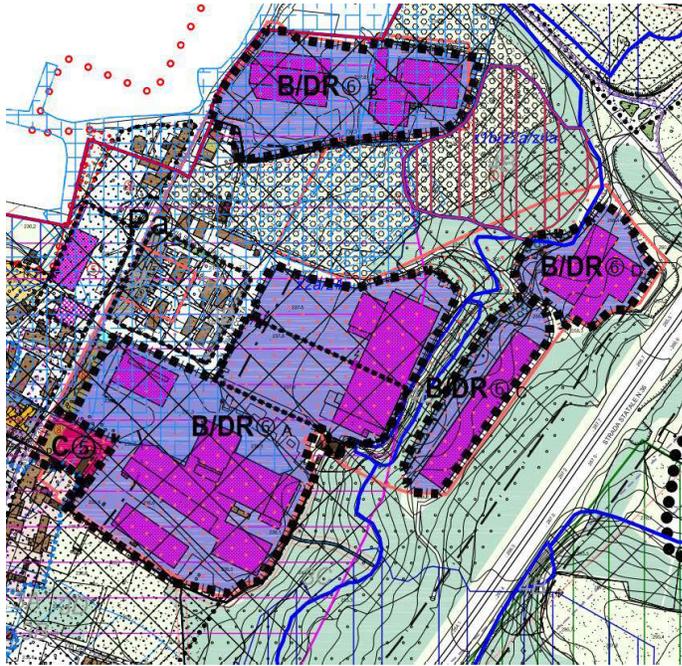
Foto 2



Foto 3

**B/DR © - di via XI Febbraio-via 1° Maggio**

Estratto Doc. n°1 – Documento di Piano – B – Progetto Tav. n°1 – Previsioni di Piano



**LEGENDA**

**AMBITI PRODUTTIVI**

**B/DR ©** **AMBITO DI COMPLETAMENTO E RIQUALIFICAZIONE PRODUTTIVO**

**ZONA E4 ©**: AREA DA PIANTUMARE

**VINCOLI DERIVANTI DALLO STUDIO DI GESTIONE DEL RISCHIO IDRAULICO**

Aree con criticità della rete fognaria

Aree per interventi strutturali

Aree di alligamento da rete fognaria

**PROPOSTA DI AGGIORNAMENTO AREE IN DISSESTO**

112 Fq - FRANE; Area di frana quiescente

211 Ee - ESONDAZIONI; Area a pericolosità molto elevata  
611 Ambito territoriale RSCM Area P3/H

**ELEMENTI GEOMORFOLOGICI (VINCOLO ART.11 PTCP)**

ORLO DI TERRAZZO  
(Scarpata di terrazzo - Ambito vincolato)

CULMINE DI CRESTA DI MORENA  
(Flanco di cresta morenica - Ambito vincolato)

**PIANO PAESISTICO REGIONALE - P.P.R.**

ELEMENTI DI PRIMO LIVELLO DELLA RER

ELEMENTI DI SECONDO LIVELLO DELLA RER

CORRIDOIO REGIONALE PRIMARIO AD ALTA ANTROPIZZAZIONE

VARCO DELLA RER

**ELEMENTI DI TUTELA della RETE ECOLOGICA REGIONALE - RER**

AREA AGRICOLA NELLO STATO DI FATTO

AREA A VINCOLO IDROGEOLOGICO

**COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PGT VINCOLI E CLASSI DI FATTIBILITA'**

**z4a** CLASSI DI PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE (PSL)  
z1a, z1b, z1c, z2a, z4a, z4b, z4c

Rilievo fotografico

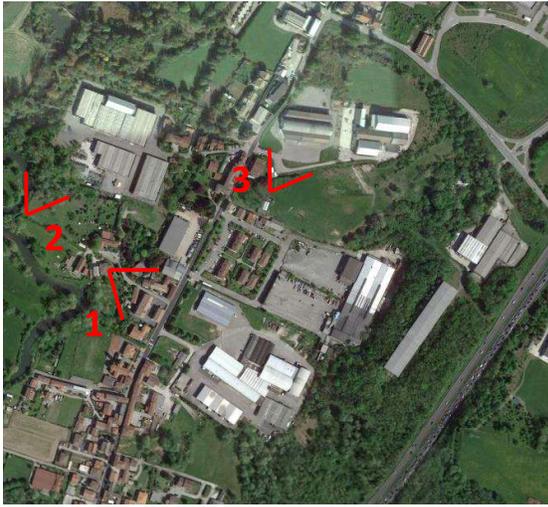


Foto 1



Foto 2



Foto 3

**C②- Ex Nastro Verde - CAPRIANO**

Estratto Doc. n°1 – Documento di Piano – B – Progetto Tav. n°1 – Previsioni di Piano



scala 1:4000

**AMBITI DI TRASFORMAZIONE**



**AMBITO RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE E TRASFERIMENTO**

prescrizioni di cui all'Art. 5 delle N.T.A. del D.d.P.

**PIANO PAESISTICO REGIONALE - P.P.R.**



ELEMENTI DI SECONDO LIVELLO DELLA RER

COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PGT  
VINCOLI E CLASSI DI FATTIBILITA':

Fattibilità:

- Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- 3A - soggiacenza falda
- 3C - acclivita' moderata

Elementi geomorfologici:

- Orlo di terrazzo
- (Scarpata di terrazzo - Ambito vincolato)

**SCHEDA AT C②**

ST	DT	SF	ITp	Vp	U1	ITc	Vc	ITP max	VP max	Dest.	
a	b	c	d	e	f	g	h	i	m	Resid.	altro
mq	mq	mq	mc/mq	mc	mq	mc/mq	mc	mc/mq	mc		
	U1+U2	a-b		axd			bxg		axl		
19968	4205,76	15762,24	0,50	9984	0,50	1896,76	948,38	0,75	14976		

Lo standard è calcolato al 50% di VP per residenza ed al 50% di VP/SLP per servizi, e quindi pari a :

-  $14976 / 2 \text{ mc} / 100 \times (23,5 + (3 + 3) \text{ mq/ab}) = 2208,96 \text{ mq}$

-  $80\% \text{ di } \frac{1}{2} 14976 \text{ mc} / 3,00 \text{ ml} = 1996,80 \text{ mq}$  di cui  $(898,36 + 998,4 = ) 1896,76 \text{ mq}$  di U1 e  $2309 \text{ mq}$  di U2 da cedere e/o monetizzare a richiesta dell'A.C.

-  $SF = ST - DT (=U1+U2)$  con la U2 se non ceduta destinata ad SP

- C ② – Ex Nastro Verde – CAPRIANO

Rilievo fotografico



Foto 1



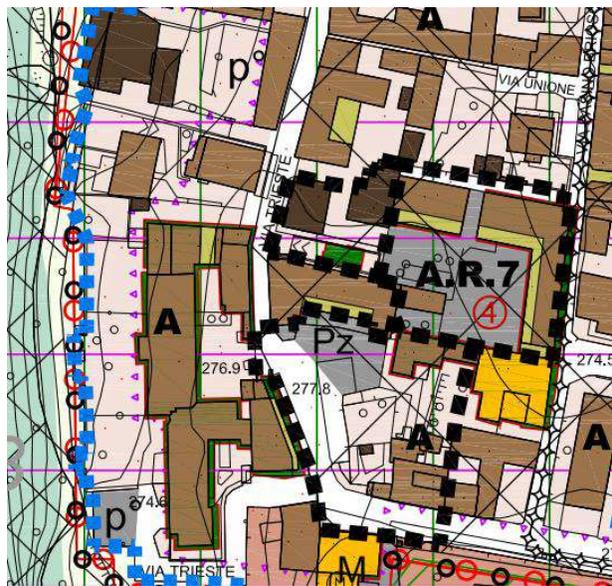
Foto 2



Foto 3

**- AR7④ - Curt Selé**

*Estratto Piano delle Regole – Azzonamento*



**A.R.7 AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE 7 DI CUI ALL'ART. 6 – INTERVENTO 4 – CURT DEL SELE'**

**TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

**AMBITI RESIDENZIALI - BORGO DI BRIOSCO**  
I.G.M. 1888 (art. 36 - N.d.A. del PTCP)

**A** **AMBITO A-CS:** CENTRI STORICI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

**A1** **AMBITO A1:** VILLE E PARCHI STORICI  
Beni individuati - ex D.Lgs 42/2004 art. 136 -  
• villa Medici e parco (Briosco) • villa Trivulzio e parco • villa Annoni (Capriano)

**AMBITI SUCCESSIVI AL 1888- ESISTENTI AL 1970**

**A2** **AMBITO A2-TIST:** AMBITI DI INTERESSE STORICO-TIPOLOGICO DEL BORGO DI BRIOSCO

**A3** **AMBITO A3:** VILLE E GIARDINI

**E1** **ZONA E1:** INSEDIAMENTI AGRICOLI

**E2** **ZONA E2:** AGRICOLA PER ORTI E GIARDINI

**AMBITI PER SERVIZI E PER IMPIANTI TECNOLOGICI**  
**AMBITI F - SERVIZI DI PUBBLICO INTERESSE (STANDARD)**

**F** **AMBITO F:** RESIDENZIALE  
prescrizioni di cui all'Art. 5 della N.T.A. del D.d.P.  
**AMBITO F/D:** PRODUTTIVO  
**AMBITO F/S:** PER SERVIZI

**- AR7④ - Curt Selé**

*Estratto Documento di Piano – modalità di intervento*



**INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI**  
**INTERVENTO TIPO A**

**A** PER EDIFICI DI VALORE STORICO ED ARCHITETTONICO O AMBIENTALE non ancora restaurati

**INTERVENTO TIPO B**

**B** PER EDIFICI DI NESSUN VALORE EDILIZIO-ARCHITETTONICO MA COERENTI CON LA STORIA E CON L'AMBIENTE non ancora restaurati o ristrutturati

**G3** **INTERVENTO TIPO G3**

SPAZI A VERDE recuperati e riqualificati in modo non coerente sui quali si richiedono interventi di adeguamento strutturale

**INTERVENTO TIPO D**

**INTERVENTO TIPO D**  
**ZONE F DI PUBBLICO INTERESSE (STANDARD)**

**ZONA F:** DA ACQUISIRE **ZONA F:** PROPRIETA'

- |                               |  |                              |   |
|-------------------------------|--|------------------------------|---|
| <b>A</b> ISTRUZIONE INFERIORE | <b>S1</b> ASI NIDO E SCUOLE MATERNE                | <b>C</b> PARCO - GIOCO SPORT | <b>Vg</b> AREE VERDI DI QUARTIERE                       |
|                               | <b>S2</b> SCUOLE DELL'OBBLIGO - ELEMENTARI         |                              | <b>Vl</b> AREE VERDI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI        |
|                               | <b>S3</b> SCUOLE DELL'OBBLIGO - MEDIE              |                              | <b>P1</b> PARCHI  |
| <b>B</b> INTERESSE COMUNE     | <b>AS</b> ATTREZZATURE SANITARIE                   |                              | <b>P2</b> ISOLE PEDONALI E PIAZZE                       |
|                               | <b>M</b> MUNICIPIO E DELEGAZIONI COMUNALI          |                              | <b>S</b> IMPIANTI SPORTIVI                              |
|                               | <b>AC</b> ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE         | <b>D</b> PARCHEGGI           | <b>P</b> PARCHEGGI DI SUPERFICIE E SOTTERRANEI          |
|                               | <b>CX</b> CENTRI SOCIALI ED ATTREZZATURE CULTURALI |                              | <b>P</b> PARCHEGGI di proprietà privata ad uso pubblico |
|                               | <b>R</b> ATTREZZATURE RELIGIOSE                    |                              |   |

- AR7④ - Curt Selé

Rilievo fotografico



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

**- A1 ① - Palazzo Annoni - CAPRIANO**

Estratto Doc. n°1 – Documento di Piano – C – Modalità di intervento



**LEGENDA**

-  SEDIME IGM 1988
  -  INDIVIDUAZIONE P.A.
  -  attenzione al valore I.G.M. N.T.A. 40/04P
- INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI**
-  **A** PER EDIFICI DI VALORE STORICO ED ARCHITETTONICO O AMBIENTALE non ancora restaurati
  -  **A1** INTERVENTO TIPO A1 PER EDIFICI DI VALORE STORICO ED ARCHITETTONICO O AMBIENTALE restaurati o da restaurare
  -  **A2** INTERVENTO TIPO A2 PER EDIFICI DI VALORE STORICO ED ARCHITETTONICO O AMBIENTALE restaurati in modo non completo sui quali si richiedano interventi di adeguamento funzionale
  -  **A3** INTERVENTO TIPO A3 PER EDIFICI DI VALORE STORICO ED ARCHITETTONICO O AMBIENTALE restaurati in modo non completo sui quali si richiedano interventi di adeguamento strutturale
  -  **B** PER EDIFICI DI MEDIO VALORE EDILE ED ARCHITETTONICO MA COERENTI CON LA STORIA E CON L'AMBIENTE non ancora restaurati o in restaurazione
  -  **B1** INTERVENTO TIPO B1 PER EDIFICI DI MEDIO VALORE EDILE ED ARCHITETTONICO MA COERENTI CON LA STORIA E CON L'AMBIENTE restaurati o da restaurare in modo completo
  -  **B2** INTERVENTO TIPO B2 PER EDIFICI DI MEDIO VALORE EDILE ED ARCHITETTONICO MA COERENTI CON LA STORIA E CON L'AMBIENTE restaurati o in restaurazione in modo non completo sui quali si richiedano interventi di adeguamento funzionale
  -  **B3** INTERVENTO TIPO B3 PER EDIFICI DI MEDIO VALORE EDILE ED ARCHITETTONICO MA COERENTI CON LA STORIA E CON L'AMBIENTE restaurati o in restaurazione in modo non completo sui quali si richiedano interventi di adeguamento strutturale
  -  **D** INTERVENTO TIPO D PER EDIFICI IN NEFTO CONTRASTO CON L'AMBIENTE, GLI SPAZI E LE NORME SCIENTIFICHE PER I QUALI È PREVISTA LA DEMOLIZIONE ED IL TRASFERIMENTO DEL VALORE
  -  **G2** INTERVENTO TIPO G2 SPAZI A VERDE recuperati e qualificati in modo non completo sui quali si richiedano interventi di adeguamento funzionale

- A1 ① – Palazzo Annoni - CAPRIANO

Rilievo fotografico



Foto 1



Foto 2



Foto 3

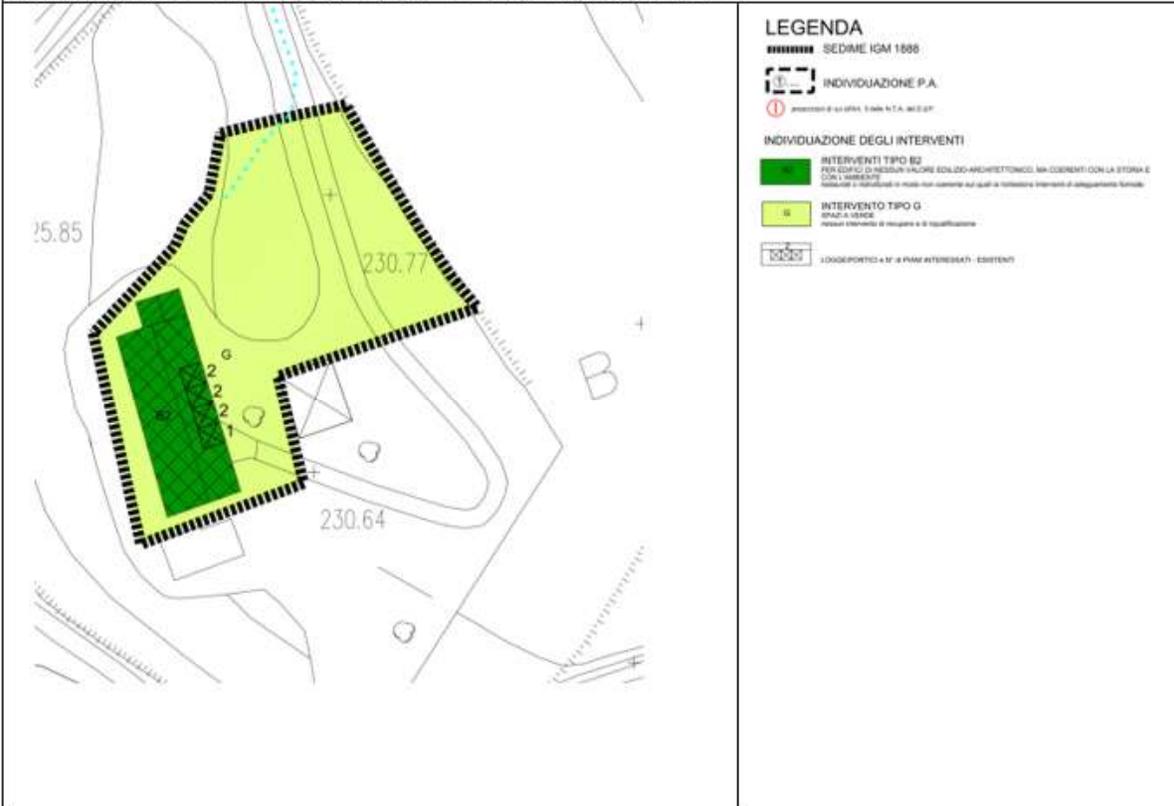




Foto 1



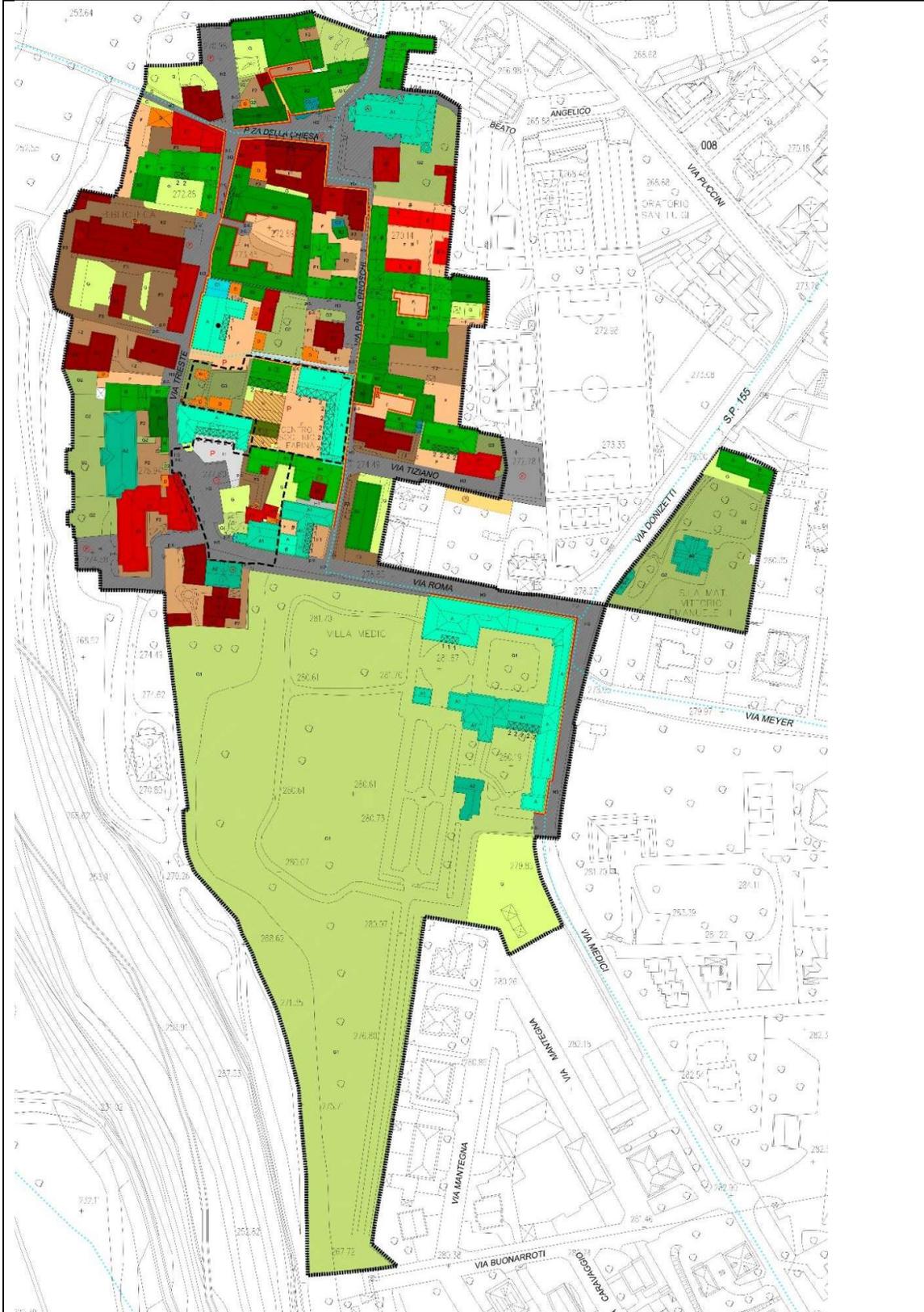
Foto 2



Foto 3

**Centro storico di Briosco**

*Estratto Doc. n°1 – Documento di Piano – B – Allegato n°2e2.1 – Modalità di intervento*







# LEGENDA

## INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI

### INTERVENTO TIPO A

**A** PER EDIFICI DI VALORE STORICO ED ARCHITETTONICO O AMBIENTALE non ancora restaurati

**A1** INTERVENTO TIPO A1 PER EDIFICI DI VALORE STORICO ED ARCHITETTONICO O AMBIENTALE restaurati coerentemente

**A2** INTERVENTO TIPO A2 PER EDIFICI DI VALORE STORICO ED ARCHITETTONICO O AMBIENTALE restaurati in modo non coerente sui quali si richiedono interventi di adeguamento formale

**A3** INTERVENTO TIPO A3 PER EDIFICI DI VALORE STORICO ED ARCHITETTONICO O AMBIENTALE restaurati in modo non coerente sui quali si richiedono interventi di adeguamento strutturale

### INTERVENTO TIPO B

**B** PER EDIFICI DI NESSUN VALORE EDILIZIO-ARCHITETTONICO MA COERENTI CON LA STORIA E CON L'AMBIENTE non ancora restaurati o ristrutturati

**B1** INTERVENTO TIPO B1 PER EDIFICI DI NESSUN VALORE EDILIZIO-ARCHITETTONICO, MA COERENTI CON LA STORIA E CON L'AMBIENTE restaurati o ristrutturati in modo coerente

**B2** INTERVENTI TIPO B2 PER EDIFICI DI NESSUN VALORE EDILIZIO-ARCHITETTONICO, MA COERENTI CON LA STORIA E CON L'AMBIENTE restaurati o ristrutturati in modo non coerente sui quali si richiedono interventi di adeguamento formale

**B3** INTERVENTI TIPO B3 PER EDIFICI DI NESSUN VALORE EDILIZIO-ARCHITETTONICO, MA COERENTI CON LA STORIA E CON L'AMBIENTE restaurati o ristrutturati in modo non coerente sui quali si richiedono interventi di adeguamento strutturale

### INTERVENTO TIPO C

**C** PER EDIFICI IN CONTRASTO CON L'AMBIENTE E/O DI NESSUN VALORE STORICO ED EDILIZIO ARCHITETTONICO non ancora ristrutturati o ricostruiti

**C1** INTERVENTO TIPO C1 PER EDIFICI IN CONTRASTO CON L'AMBIENTE E/O DI NESSUN VALORE STORICO ED EDILIZIO ARCHITETTONICO ristrutturati o ricostruiti in modo coerente

**C2** INTERVENTO TIPO C2 PER EDIFICI IN CONTRASTO CON L'AMBIENTE E/O DI NESSUN VALORE STORICO ED EDILIZIO ARCHITETTONICO ristrutturati o ricostruiti in modo non coerente sui quali si richiedono interventi di adeguamento formale

**C3** INTERVENTO TIPO C3 PER EDIFICI IN CONTRASTO CON L'AMBIENTE E/O DI NESSUN VALORE STORICO ED EDILIZIO ARCHITETTONICO ristrutturati o ricostruiti in modo non coerente sui quali si richiedono interventi di adeguamento strutturale

### INTERVENTO TIPO D

**D** INTERVENTO TIPO D PER EDIFICI IN NETTO CONTRASTO CON L'AMBIENTE, GLI SPAZI E LE NORME IGIENICHE PER I QUALI E' PREVISTA LA DEMOLIZIONE ED IL TRASFERIMENTO DEL VOLUME

### INTERVENTO TIPO E

**E** INTERVENTO TIPO E EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE E/O RISTRUTTURAZIONE NON IN CONTRASTO CON L'AMBIENTE in fase di costruzione o da costruire

**E1** INTERVENTO TIPO E1 EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE E/O RISTRUTTURAZIONE NON IN CONTRASTO CON L'AMBIENTE costruiti non in contrasto

**E2** INTERVENTO TIPO E2 EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE E/O RISTRUTTURAZIONE NON IN CONTRASTO CON L'AMBIENTE sui quali si richiedono interventi di adeguamento formale

**E3** INTERVENTO TIPO E3 EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE E/O RISTRUTTURAZIONE NON IN CONTRASTO CON L'AMBIENTE sui quali si richiedono interventi di adeguamento strutturale

### INTERVENTO TIPO F

**F** INTERVENTO TIPO F SPAZI A CORTILE nessun intervento di recupero e di riqualificazione ambientale

**F1** INTERVENTO TIPO F1 SPAZI A CORTILE recuperati e riqualificati in modo coerente

**F2** INTERVENTO TIPO F2 SPAZI A CORTILE recuperati e riqualificati in modo non coerente sui quali si richiedono interventi di adeguamento formale

**F3** INTERVENTO TIPO F3 SPAZI A CORTILE recuperati e riqualificati in modo non coerente sui quali si richiedono interventi di adeguamento strutturale

### INTERVENTO TIPO G

**G** INTERVENTO TIPO G SPAZI A VERDE nessun intervento di recupero e di riqualificazione

**G1** INTERVENTO TIPO G1 SPAZI A VERDE recuperati e riqualificati in modo coerente

**G2** INTERVENTO TIPO G2 SPAZI A VERDE recuperati e riqualificati in modo non coerente sui quali si richiedono interventi di adeguamento formale

**G3** INTERVENTO TIPO G3 SPAZI A VERDE recuperati e riqualificati in modo non coerente sui quali si richiedono interventi di adeguamento strutturale

### INTERVENTO TIPO H

**H** INTERVENTO TIPO H SPAZI PUBBLICI DESTINATI A STRADE E A PIAZZE nessun intervento di recupero e di riqualificazione

**H1** INTERVENTO TIPO H1 SPAZI PUBBLICI DESTINATI A STRADE E A PIAZZE recuperati e riqualificati in modo coerente

**H2** INTERVENTO TIPO H2 SPAZI PUBBLICI DESTINATI A STRADE E A PIAZZE recuperati e riqualificati in modo non coerente sui quali si richiedono interventi di adeguamento formale

**H3** INTERVENTO TIPO H3 SPAZI PUBBLICI DESTINATI A STRADE E A PIAZZE recuperati e riqualificati in modo non coerente sui quali si richiedono interventi di adeguamento strutturale

**VINCOLO DI CORTINA** di cui all'Art. 10 delle zone di recupero delle N.T.A. **PIANO DEL COLORE**  
**INTERVENTO CON POSSIBILITA' DI SOPRALZO E/O AMPLIAMENTO E/O ALLINEAMENTO DEL COLMO**

**PRESENZA DI ELEMENTI COSTRUTTIVI EDILIZI E ARCHITETTONICI SIGNIFICATIVI SINGOLI O COORDINATI** # **EDIFICI IN FASE DI RISTRUTTURAZIONE**

**LOGGE/PORTICI e N° di PIANI INTERESSATI - ESISTENTI** **PORTICATI CHIUSI**

**ANDRONI e PASSAGGI PEDONALI**

**PARCHEGGIO INTERRATO IN PROGETTO**

**p.m. PASSO CARRAIO SIGNIFICATIVO**

**p.c. PASSO CARRAIO**

**PERCORSI CICLOPEDONALI ESISTENTI e DI PROGETTO**

### ZONE F DI PUBBLICO INTERESSE (STANDARD)

**ZONA F:** DA ACQUISIRE **ZONA F:** PROPRIETA'

## **cap.2-MISURE PER LA SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI**

Una volta individuati gli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale e di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla l.r.n.18/2019, di cui al precedente capitolo n.1 della presente relazione, la delibera di Consiglio Comunale di individuazione di tali ambiti, deve anche prevedere azioni di semplificazione dei procedimenti di attuazione di tali ambiti, recependole se già previste, dal PGT vigente così che tali azioni possano essere attuate da subito, senza necessità di variante urbanistica.

Vengono pertanto sintetizzati di seguito le azioni di semplificazione dei procedimenti di rigenerazione urbana e territoriale e di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla l.r.n.18/2019 degli AT, promosse dal PGT vigente ed in particolare dalle sue NTA, di cui vengono riportati gli stralci più significativi relativamente alle sue azioni di rigenerazione e di recupero.

### **2a-PROCEDIMENTI DI RIGENERAZIONE : attuazione per parti**

Le principali misure di semplificazione del PGT sono promosse da:

-art.4 c.8 delle NTA-DP che prevede che gli AT possano essere attuati per parti:

8) *...A questo fine il Comune e/o il Privato operatore definirà uno schema generale e concordato, di attuazione delle direttive del presente D.d.P., a cui riferire i singoli interventi.*

9) *Ai fini della valutazione di cui al comma 8, il comune verifica prioritariamente che siano rispettate le seguenti condizioni:*

a) *è ammissibile la realizzazione per parti attraverso Piani Attuativi, a condizione che:*

*- la SL massima ammissibile, gli standard ed i servizi annessi, siano determinati in conformità alle prescrizioni ed indicazioni delle singole norme generali o dello specifico ambito, in coerenza con lo schema generale di cui al punto precedente e proporzionalmente all'effettiva estensione territoriale dell'intervento;*

*- gli operatori provvedano, nelle forme di cui alle presenti norme, alla cessione delle aree di*

*pertinenza da destinare a standard, a servizi, a viabilità e per l'allacciamento ai pubblici*

*servizi, ove necessario;*

b) *è ammissibile la realizzazione per parti attraverso interventi diretti a condizione che:*

*- siano verificate le condizioni di cui alla lettera a)*

*- sia verificata almeno una delle seguenti condizioni:*

1) *l'intervento riguardi aree già edificate e preveda un progetto di ristrutturazione edilizia e/o ampliamento inferiore o uguale al 20% della SL esistente alla data di adozione delle presenti norme, nel rispetto delle caratteristiche, del contesto urbanistico ed edilizio circostante;*

2) *l'intervento riguardi edifici di valore storico (1888) ed architettonico o ambientale di cui all'art. 28-7-a delle N.T.A. del P.R.; in tal caso l'intervento di risanamento conservativo, di ristrutturazione, di modifica di destinazione o ampliamento, dovrà comunque rispettare i caratteri originari dell'edificio ai sensi delle presenti norme;*

3) *il progetto riguardi una singola unità edilizia, anche se polifunzionale, con ST inferiore a mq 5.000, fatti salvi edifici o opere minori di servizio o pertinenziali.*

-art.6a-NTA-PdR che prevede l'attuazione per parti anche per gli interventi di

ristrutturazione del PdR. Tale articolo infatti recita:

*Un Piano Attuativo così come individuato di P.G.T., può essere realizzato per parti nel rispetto delle procedure definite dall'art. 4 delle N.T.A. - D.d.P.*

## **2b-PROCEDIMENTI DI RECUPERO : interventi diretti**

### **Misure promosse in attuazione**

**-delle Norme di Recupero (N.d.R) dell'A.R. N.1**

**-degli allegati all' A.R.n.1-Comma 2 delle Norme di Recupero**

All. n° 2a1	- Fondo mappe Carlo VI 1721 – Centro storico e nuclei sparsi	
All. n° 2b1	- Catasto Lombardo Veneto 1856/57 più rettifiche – Centro storico e nuclei sparsi	
All. n° 2c1	- Cessato Catasto 1897	
All. n°2d	- Serie storica	
All. n° 2a2.1	- Stato di conservazione edifici - Briosco	scala 1:1000
All. n° 2a2.2	- Stato di conservazione edifici - Capriano	scala 1:1000
All. n° 2a2.3	- Stato di conservazione edifici - Fornaci	scala 1:1000
All. n° 2a2.4	- Stato di conservazione edifici – Nuclei sparsi	scala 1:1000
All. n° 2a2.5	- Stato di conservazione edifici – Nuclei sparsi	scala 1:1000
All. n° 2b2.1	- Altezza degli edifici - Briosco	scala 1:1000
All. n° 2b2.2	- Altezza degli edifici - Capriano	scala 1:1000
All. n° 2b2.3	- Altezza degli edifici - Fornaci	scala 1:1000
All. n° 2b2.4	- Altezza degli edifici - Nuclei sparsi	scala 1:1000
All. n° 2b2.5	- Altezza degli edifici - Nuclei sparsi	scala 1:1000
All. n° 2c2.1	- Destinazione d'uso - Briosco	scala 1:1000
All. n° 2c2.2	- Destinazione d'uso - Capriano	scala 1:1000
All. n° 2c2.3	- Destinazione d'uso - Fornaci	scala 1:1000
All. n° 2c2.4	- Destinazione d'uso - Nuclei sparsi	scala 1:1000
All. n° 2c2.5	- Destinazione d'uso - Nuclei sparsi	scala 1:1000
All. n° 2d2.1	- Epoca di costruzione - Briosco	scala 1:1000
All. n° 2d2.2	- Epoca di costruzione - Capriano	scala 1:1000
All. n° 2d2.3	- Epoca di costruzione - Fornaci	scala 1:1000
All. n° 2d2.4	- Epoca di costruzione - Nuclei sparsi	scala 1:1000
All. n° 2d2.5	- Epoca di costruzione - Nuclei sparsi	scala 1:1000
All. n° 2e2.1	- Modalità d'intervento - Briosco	scala 1: 500
All. n° 2e2.2	- Modalità d'intervento - Capriano	scala 1: 500
All. n° 2e2.3	- Modalità d'intervento - Fornaci	scala 1: 500
All. n° 2e2.4	- Modalità d'intervento – Nuclei sparsi	scala 1: 500
All. n° 2e2.5	- Modalità d'intervento – Nuclei sparsi	scala 1: 500
Tipologie Edilizie e schemi compositivi – Borgo di Briosco:		
All. n°2f 2.1	– Briosco e Nuclei Sparsi	scala 1:1000
All. n°2f 2.2	– Capriano e Nuclei Sparsi	scala 1:1000
All. n°2f 2.3	– Fornaci e Nuclei Sparsi	scala 1:1000
All. n° 2g2	- Documentazione fotografica – Centri storici e Nuclei sparsi	
All. n° 2g2	- Documentazione fotografica – Integrazione	

**-dell'art.26-Zone di recupero (art.27 L. 457/78) per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente**

- degli artt..28.1-A.CS, 28.2-Ville e parchi storici, 28.3-A2-TIST, 284-Ville e giardini-NTA-PdR
- dell'Allegato n°. 1-NTA-PdR-A - Elementi costitutivi
  - a - del Paesaggio naturale
  - b - del Settore antropico

In attuazione di questi allegati, indirizzi e prescrizioni prodotti dal PGT per il recupero del patrimonio edilizio esistente ed in particolare per il recupero del patrimonio edilizio storico, il PGT vigente privilegia il recupero diretto del patrimonio edilizio, a Permesso di Costruire o a Permesso di Costruire Convenzionato in alternativa agli interventi di ristrutturazione urbanistica a PA e/o a PdCC, che rischiano quasi sempre di compromettere il tessuto connettivo esistente e le caratteristiche anche solo di testimonianza storica degli edifici del Borgo oltre che di allontanare i cittadini residenti dalle loro case.

Per questo motivo il PGT attraverso i suoi allegati, indirizzi e prescrizioni ha confermato quale tessuto urbanistico degli interventi, il tessuto connettivo attuale del Borgo ed ha definito le modalità d'intervento di ogni edificio ed area libera del Centro Storico per facilitare il recupero immediato dei singoli edifici oltre che la riqualificazione del loro contesto, senza individuare altri comparti di ristrutturazione urbanistica da assoggettare a Piano Attuativo se si escludono gli Ambiti di Trasformazione e Rigenerazione Urbana (AT) di cui al DP, relativi ad insediamenti produttivi dismessi.

Il ricorso al PA si renderà comunque necessario qualora si dovessero prospettare interventi di ristrutturazione urbanistica in alternativa alle modalità di recupero edilizio definite dal PGT, se su tali proposte l'AC dovesse concordare. Il ricorso al PA sarebbe inevitabile nel caso di interventi di nuova edificazione, del resto improbabili.

## **2c-CONCLUSIONE/ADEMPIMENTO 1/2 - MISURE PER LA SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI**

La Delibera di Consiglio Comunale (DCC) adempie al compito di individuazione delle misure di semplificazione dei procedimenti, confermando le misure di semplificazione del PGT per gli interventi di:

-rigenerazione urbana e territoriale di cui alla l.r.n.18/2019 attraverso la possibilità di attuazione per parti degli AT del DdP di cui all'art.4-NTA-DdP e degli interventi a PA negli ambiti di ristrutturazione urbanistica del PdR, di cui all'art.6a-NTA-PdR;

-recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone di recupero di cui all'art.26\_NTA-PdR e degli ambiti A dei Centri storici e nuclei di antica formazione di cui agli artt.28-NTA-PdR, privilegiando il recupero edilizio attraverso interventi diretti semplici e convenzionati ed escludendo interventi di ristrutturazione urbanistica che il più delle volte compromettono il tessuto insediativo esistente, esso pure di testimonianza storica, a vantaggio dei cittadini residenti che possono migliorare le loro condizioni abitative anche con interventi diretti di ristrutturazione edilizia oltre che di manutenzione e restauro, in attuazione degli indirizzi di cui agli allegati all'AR n.1-art.6-NTA-DdP.

Le schede di cui al cap.5 della Relazione illustrano gli schemi insediativi di alcuni ambiti di rigenerazione in conformità alle previsioni/prescrizioni di PGT, facilitando l'individuazione delle eventuali parti dell'intervento.

Analogamente la tavola delle modalità d'intervento di cui agli allegati al comma n.2-art.6-AR.n.1-NTA-DdP, individua le modalità di intervento su ogni unità abitativa e la tipologia edilizia di riferimento a cui l'intervento singolo si deve uniformare salvaguardandone le caratteristiche tipo-morfologiche.

In tali schede sono anche evidenziate con le integrazioni prive di contenuti e significato urbanistico quali gli schemi insediativi proposti in attuazione del PGT, anche le eventuali rettifiche da deliberare contestualmente alla DCC.

### **cap.3-MISURE PER L'INCENTIVAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI RIGENERAZIONE E DI RECUPERO**

Una volta individuati gli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale e di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla l.r.n.18/2019 e le misure per la semplificazione dei procedimenti di rigenerazione e di recupero, la delibera di Consiglio Comunale deve anche prevedere misure per l'incentivazione dei procedimenti di attuazione di tali ambiti, possibilmente nel rispetto della disciplina urbanistica prevista dal PGT vigente per gli stessi ambiti perché tali misure di incentivazione possano essere attuate da subito, senza necessità di variante urbanistica.

Le NTA-DP-PGT vigente prevedono per incentivare interventi di qualità nell'attuazione degli AT, dei meccanismi premiali sia quantitativi come incrementi di volume e/o di SLP che qualitativi come minor onere del contributo di perequazione e/o di urbanizzazione. Vengono pertanto sintetizzati di seguito alcune misure di incentivazione dei procedimenti di attuazione degli AT, promosse dalle NTA-DP del PGT vigente di cui vengono riportati gli stralci più significativi relativamente a tali misure.

#### **3a- PROCEDIMENTI DI RIGENERAZIONE**

-incentivi quantitativi:+10% del volume

L'art.7C-NTA-DP-Meccanismi premiali, recita:

*a) Gli interventi che dimostreranno in sede di progetto e sulla base della relazione di un Tecnico abilitato, di attuare in modo organico oltre i requisiti di legge, le Azioni elencate a titolo esemplificativo per ciascun programma od altre Azioni simili proposte dall'Operatore se ed in quanto non obbligatorie, e che comunque dimostreranno di superare i requisiti minimi previsti dalla normativa (L.R. n°. 37/07) e dal Regolamento Edilizio Comunale per l'edilizia sostenibile, potranno usufruire di un incremento volumetrico o di SL pari al volume corrispondente alla SL dei muri perimetrali e di separazione tra appartamenti interni allo stesso edificio e comunque inferiore o pari al 10% del volume di progetto per la residenza e del 10% della SL per il produttivo e per i servizi.*

*A garanzia di una corretta attuazione delle azioni dichiarate in sede progettuale, verrà presentata un'apposita fidejussione, pari ai benefici volumetrici e/o finanziari. Tale fidejussione verrà svincolata sulla base di una Relazione conclusiva e positiva sull'attuazione delle Azioni previste.*

*In caso contrario verrà incamerata la fidejussione.*

*Gli incrementi volumetrici verranno valutati in riferimento a quanto disposto dall'art. 8 delle presenti norme.*

...

*c) A garanzia di una corretta attuazione delle azioni dichiarate in sede progettuale, verrà presentata un'apposita fidejussione, pari ai benefici volumetrici e/o finanziari. Tale fidejussione verrà svincolata sulla base di una Relazione conclusiva e positiva sull'attuazione delle Azioni previste.*

*In caso contrario la fidejussione verrà incamerata.*

*Gli incrementi volumetrici verranno valutati in riferimento a quanto disposto dall'art. 8 delle presenti norme.*

Lo stesso art.7-NTA-DdP al capitolo C elenca a titolo esemplificativo le azioni che possono usufruire, se attuate, dei meccanismi premiali di cui sopra, riassumendole per

gli interventi di ristrutturazione urbanistica, nei dieci principi della biourbanistica quale anticipazione a livello urbanistico dei principi della bioedilizia.

Tale articolo recita in proposito:

...

*In riferimento all'obiettivo di riqualificazione assunto dal P.G.T., vengono individuati i seguenti Programmi di :*

*-C1-Riqualificazione urbanistica*

*-C2-Riqualificazione ambientale*

*-C3-Riqualificazione edilizia*

*A titolo esemplificativo vengono elencate alcune azioni di riqualificazione A1, A2 e A3 (=C1, C2 e C3) che, se realizzate in aggiunta alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di pertinenza dei singoli interventi, consentono di accedere ai meccanismi premiali.*

*Tali azioni devono obbligatoriamente essere previste, secondo le modalità del presente articolo, per gli interventi di trasformazione urbanistica e/o di riqualificazione di cui agli Artt. 8 - 9 delle presenti norme.*

*-C1 Riqualificazione urbanistica*

*- Sostegno della Biourbanistica nei Piani Attuativi, attraverso le seguenti azioni:*

*1) l'isolamento acustico: attraverso parchi interni e isole precluse totalmente al traffico;*

*2) la sicurezza sismica e urbana: prevedendo case di altezza medio - basse e con ampi spazi verdi;*

*3) la sicurezza idraulica e il riuso delle acque: con vasche di laminazioni, irrigazioni con acque meteoriche o riutilizzate;*

*4) la disposizione degli edifici: con planimetria orientata lungo la direttrice est – ovest per la migliore esposizione solare delle costruzioni e per il minimo ombreggiamento fra edifici (diritto al sole, orientamento prevalente e volumi compatti o accorpati);*

*5) la natura del terreno: permeabile e con capacità di dispersione del gas radioattivo (radon) e dei campi magnetici;*

*6) le tipologie edilizie : a densità libere come nel centro storico che risulta il modello in grado di alternare case basse ed alte esaltando le esigenze individuali di espressività, di autocostruzione e di costruzione da integrare nel tempo;*

*7) gli spazi pubblici: per l'integrazione sociale e per la libertà dalle auto, con successione di piazze interne collegate da percorsi ciclo pedonali e con presenza di esercizi commerciali di vicinato;*

*8) le energie alternative: teleriscaldamento e pannelli solari alimentano il quartiere, integrando le esigenze individuali;*

*9) il quartiere polifunzionale: la frequentazione del quartiere deve essere possibile sia di giorno che di notte, in quanto contiene più funzioni: quelle ammesse come compatibili con le destinazioni principali (residenza, produttivo, servizi);*

*10) l'arte nel quartiere e la qualità urbana: non esistono aree di risulta da nascondere. La qualità dei luoghi è affidata alle installazioni artistiche, che s'integrano col contesto e danno riconoscibilità ai luoghi.*

*- Promozione della riqualificazione urbanistica attraverso le seguenti azioni:*

*- interventi all'interno degli Ambiti di Riqualificazione di cui al successivo art. 9;*

*- riuso del territorio urbanizzato;*

...

L'art.1a-NTA-PdR promuove nello specifico il risparmio energetico quale azione significativa di riqualificazione sia urbanistica che ambientale ed edilizia, che consente di usufruire delle deroghe di distanza e di altezza consentite dalle leggi vigenti ed in

particolare per l'altezza minima dei locali e massima dell'edificio (+10% dell'H max. di PGT), dalla stessa l.r.n.18/19.

L'art.1a-NTA-PdR recita in proposito:

Normativa per il risparmio energetico

*Ai fini di agevolare gli interventi di risparmio energetico e migliorare la qualità degli edifici si recepiscono le deroghe in materia di volume, distanze e altezze relative ai maggiori spessori per le coibentazioni nel rispetto delle indicazioni e delle modalità fissate dalla legislazione vigente. Tale normativa trova applicazione in tutte gli ambiti omogenei ad esclusione dell'ambito "A" dove tali interventi saranno assoggettati a verifica paesistica del progetto e sottoposti al parere della Commissione per il paesaggio*

- incentivi qualitativi :perequazione per incentivazione

L'art.8-NTA-DdP in recepimento dell'art.1a-NTA-PdR di cui in precedenza, consente di perequare il maggior volume e/o Slp di progetto degli interventi in AT del DdP e negli ambiti di PdR, oltre che per compensazione anche per incentivazione perequando la quota massima del 10% della volumetria di progetto da perequare:

-in attuazione di quanto previsto dall'art.7C-NTA-DdP in riferimento agli obiettivi di qualità ambientale, urbanistica ed edilizia

-realizzando in particolare interventi in conto energia di cui al Piano dei Servizi (Cap. 10.2) estesi ad uno o più Ambiti di Trasformazione e/o Riqualficazione

-in attuazione dei criteri di invarianza idraulica di cui al Regolamento Regionale n°7/2017 ed al Regolamento Edilizio.

Tale perequazione viene fatta equiparando il costo degli interventi in conto qualità/energia/invarianza idraulica con l'importo dovuto per monetizzazione del costo di perequazione calcolato secondo le procedure di cui all'Allegato n.1-Monetizzazione standard qualitativo- al Piano dei servizi vigente di cui al successivo capitolo.

### **3b-PROCEDIMENTI DI RECUPERO**

La Delibera di Consiglio Comunale deve anche prevedere misure di incentivazione dei procedimenti di recupero del patrimonio edilizio esistente, possibilmente nel rispetto della disciplina del PGT vigente, così che tali misure possono essere attuate da subito, senza necessità di variante urbanistica.

Vengono pertanto sintetizzati di seguito alcune misure di incentivazione del recupero del patrimonio edilizio esistente e di quello storico in particolare, promosse dalle NTA-PdR del PGT vigente di cui vengono riportati gli stralci più significativi relativamente a tali misure sia quantitative che qualitative.

-incentivi quantitativi: accorpamento e/o traslazione dei volumi

L'art.7.B.b1-NTA-DdP recita:

*Ai fini del risanamento urbanistico ed ambientale degli ambiti A e/o degli insediamenti compresi nel perimetro del Borgo di Briosco, è consentito attraverso un apposito Piano Attuativo, il recupero del volume o della SL esistenti di rustici, superfetazioni, fabbricati, o parti di essi, oppure è possibile la traslazione del loro Volume e della loro SL in altre aree. Il recupero del Volume e della SL salvo diversa disposizione delle norme di ambito, è consentita alle seguenti condizioni:*

*-che per le destinazioni d'uso residenziali essa incrementi per un massimo del 10% il volume o la SL previsti nell'ambito di intervento (art.34 c.1d – NTA – PdR), salvo valori diversi previsti per i Programmi Integrati di Intervento, Accordi di Programma e Progetti*

*speciali;*

*-che per le destinazioni d'uso produttive, terziarie (direzionali e commerciali),essa incrementi per un massimo del 5% il volume o la SL previsti nell'ambito di intervento (art.34 c.2 e 3 – NTA – PdR), salvo valori diversi se previsti per i P.I.I., Accordi di programma e Progetti Speciali;*

*-che in ambito A non derivi da altri ambiti;*

*-che non sia di incremento in ambito E ed F, se non per traslazione interna agli ambiti stessi, per interventi di ristrutturazione ed ampliamento di edifici esistenti.*

*All'interno del Parco Regionale della Valle del Lambro e/o della rete ecologica di cui al precedente articolo 6, la traslazione in altro ambito, potrà interessare l'intera capacità edificatoria dell'edificio da demolire perché incompatibile.*

*Il volume o la SL da trasferire dagli ambiti A in conformità a quanto disposto dall'art. 8, viene calcolato pari al doppio del volume o SL esistente dell'edificio da trasferire in riferimento alla sua consistenza.*

Questo articolo adempie agli scopi di cui alla l.r.n.18/19 di recupero del patrimonio edilizio esistente, prevedendo la possibilità di utilizzare il *volume o ...la S.l.p. esistenti di rustici, superfetazioni,fabbricati,o parti di essi,anche con destinazione diverse dalle previsioni di piano,*

*-in loco all'interno degli ambiti A*

*-in altri ambiti diversi dagli ambiti A o per traslazione con il solo vincolo in entrambi i casi, di un incremento massimo del 10% del volume e/o della Slp previsti nella zona di intervento*

Lo stesso articolo precisa inoltre che il volume di trasferimento dagli ambiti A *viene calcolato pari al doppio del volume o Slp esistente dell'edificio da trasferire in riferimento alla sua consistenza* mentre all'interno degli ambiti A l'accorpamento nell'edificio principale se ed in quanto ammesso dalla tipologia dell'edificio, interessa tutto il *volume/Slp esistenti di rustici, superfetazioni,fabbricati,o parti di essi* come recita il comma 4-NdR-AR n.1-art.6-NTA-DdP:

*Al fine di adeguare le singole unità abitative alle esigenze dei cittadini residenti, mediante un'apposita convenzione potrà essere proposto l'accorpamento nell'unità abitativa stessa del volume dei locali accessori di sua pertinenza, anche se esterni o aggiunti impropriamente all'edificio quando l'ampliamento dell'edificio avvenga nel rispetto dell'impianto tipologico del comparto e nel rispetto degli altri indici di ambito.*

*Contestualmente al rilascio del permesso di costruire gli edifici accessori e le loro pertinenze, interessati dall'accorpamento in favore dell'unità abitativa d'origine, verranno ceduti nello stato di fatto e di diritto all'Amministrazione Comunale a sua richiesta o in alternativa, demoliti dal richiedente che provvederà alla sistemazione dell'area così liberata come cortile.*

-incentivi qualitativi :opere a scomputo

Il Comune non può garantire da solo la qualità edilizia, urbana ed ambientale degli interventi promossi in attuazione del PGT. Per questo motivo occorre che nel perseguire questo obiettivo, il Comune promuova la collaborazione dei privati cittadini oltre che attraverso gli incentivi di volume/SL previsti dall'art.7.C.NTA-DdP e di cui ai capitoli precedenti, anche e soprattutto attraverso la trasformazione di questi incentivi di incremento del volume/SL, in equivalenti incentivi finanziari di cui all'allegato n.1al PdS (monetizzazione) ed in particolare nella riduzione degli oneri di urbanizzazione oltre

quanto già ridotto per simili azioni, dalle leggi regionali e nazionali, nella consapevolezza che gli incrementi di SL non corrispondono quasi mai ad una maggiore qualità degli interventi.

Gli incentivi finanziari con la monetizzazione degli incentivi volumetrici/SL e/o con la riduzione degli oneri, determineranno una minore entrata comunale ma al tempo stesso garantiranno una migliore qualità edilizia, urbanistica ed ambientale degli interventi promossi dallo stesso cittadino, singolo od operatore, attraverso in particolare il recupero ed il riutilizzo del patrimonio edilizio ed ambientale esistente di valore storico e non, in funzione dell'interesse generale che tale patrimonio riveste a vantaggio dell'intera comunità locale.

a-L'art.39 c.9.b-NTA-PR in proposito recita:

*b - Le aree dei cortili e di verde di uso comune comprese negli ambiti A, sono aree di interesse generale al solo scopo dell'esercizio delle attività di interesse comune a favore dei soli residenti e/o proprietari degli edifici che li delimitano e di cui rappresentano a tutti gli effetti, un'area pertinenziale.*

*Per queste aree valgono le modalità di intervento di cui agli artt. 6 delle N.T.A. – D.d.P. e 28 delle N.T.A. P.d.R.*

L'art.28 c.11.b-NTA-PdR recita in riferimento al vincolo di interesse generale sulle aree dei cortili e di verde di uso comune:

*b -Il progetto edilizio sarà esteso agli spazi a cortile (F) ed a verde (G) di uso comune e/o esclusivo, ipotizzando una loro sistemazione, per poter poi eseguire le opere pertinenziali in forma coordinata a quelle comuni, a scempero degli oneri concessori in quanto realizzate su aree gravate dal vincolo di servitù di cui al successivo art. 39.9.b.*

L'incentivo qualitativo dello scempero dagli oneri dei costi di riqualificazione/urbanizzazione delle aree libere di uso comune dei cortili interni al centro storico, ha come scopo quello di accompagnare al recupero edilizio degli edifici anche il recupero ambientale degli spazi liberi ad opera dei cittadini interessati che saranno per questo invogliati a far di più e bene, essendo tali opere i riqualificazione/urbanizzazione di loro interesse esclusivo.

-incentivi quantitativi e qualitativi di cui alla due DGR XI/3508 e XI/3509

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, le due DGR XI/3508 e XI/3509 di cui alla DCC del loro recepimento, prevedono l'incremento del 20% degli indici di edificabilità di PGT in attuazione delle azioni incentivanti di cui all'Allegato A della stessa DGR XI/3508 e lo sconto del contributo di costruzione in attuazione delle azioni incentivanti di cui all'Allegato A della DGR XI/3509. Sono esclusi dall'incentivo e dallo sconto di cui alle due DGR gli interventi di nuova costruzione e quelli elencati dalla DCC di recepimento della DGR XI/3508.

### **3c-CONCLUSIONE/ADEMPIMENTO N.1/3- MISURE PER L'INCENTIVAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI RIGENERAZIONE E DI RECUPERO**

La Delibera di Consiglio Comunale (DCC) adempie al compito di individuazione delle misure per l'incentivazione dei procedimenti di rigenerazione e di recupero, confermando innanzitutto le misure di incentivazione del PGT per gli interventi di:

-rigenerazione urbana e territoriale di cui alla l.r.n.18/2019 attraverso i Meccanismi premiali di cui all'art.7-NTA-DP, in attuazione delle azioni di riqualificazione urbanistica, ambientale ed edilizia di cui sempre ai programmi dell'art.7 C , con possibilità

di utilizzare in particolare i costi per l'efficientamento energetico come costi di perequazione del maggior volume di progetto degli AT (art.8-NTA-DdP), di cui al precedente capitolo 3A-incentivi qualitativi, così da ridurre i costi di perequazione e quindi in definitiva i costi dell'intera operazione di rigenerazione;

-recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone di recupero di cui all'art.26-NTA-PdR e negli ambiti A dei Centri storici e nuclei di antica formazione di cui all'art.28-NTA-PdR, consentendo il trasferimento del volume/Slp dei rustici e/o delle superfetazioni previsti da demolire, in altri ambiti con un incremento massimo del 10% degli indici dell'ambito interessato o in ambito A con l'accorpamento del volume demolito nell'edificio principale se ed in quanto questo sia in grado di accogliere tale volume. Il volume se trasferito negli AT concorre non già all'incremento del volume d'ambito, ma alla perequazione del maggior volume di progetto (criterio di perequazione di cui all'art.8-NTA-DdP).

Ad integrazione degli incentivi quantitativi e qualitativi di cui già al PGT vigente, la DCC sugli adempimenti comunali di cui alla l.r.n.18/19 promuove in parallelo alcune rettifiche dello stesso PGT, individua alcune possibili varianti del PGT da deliberare successivamente ed integra il PGT stesso di alcuni adempimenti privi di contenuti urbanistici e quindi privi di effetti di variante del PGT stesso.

### 3d-ALLEGATI

Le misure di incentivazione dei procedimenti di rigenerazione e di recupero previsti dal PGT vengono implementati da:

-due adempimenti di attuazione del PGT e precisamente da:

**ADEMPIMENTO PROPOSTO N.2/3-** Meccanismi premiali di cui all'art.7 C-NTA-DdP.....pag.84

**ADEMPIMENTO PROPOSTO N.3/3-** DCC - Contributo comunale per la riqualificazione delle facciate prospettanti le vie e le piazze in attuazione del Dlgs.n.42/2004.....pag.85

-una rettifica

**RETTIFICA PROPOSTA N.1/3** .....pag.100

di cui agli allegati alla presente Relazione della DCC.

## **cap.4-USI TEMPORANEI**

La DCC sugli adempimenti comunali di cui alla l.r.n 18/19 evidenzia innanzitutto gli usi temporanei consentiti dal PGT vigente e quindi immediatamente utilizzabili al fine di *attivare processi di recupero e valorizzazione di aree ed edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati.*

### **4a-USI TEMPORANEI CONSENTITI DAL PGT**

-di interesse privato

L'art.9 a)-NTA-PdR recita:

*Destinazioni d'uso compatibili con la R (residenza)*

*Nei limiti del 30% della SL complessiva nell'ambito di ciascun intervento o strumento attuativo salvo prescrizioni diverse per i singoli ambiti, sono ammesse come compatibili le attrezzature per attività personale, o di un nucleo familiare, o di un insieme di persone, che non sia né nociva, né molesta o in contrasto con il carattere degli ambiti residenziali, condotta in edifici esistenti o appositamente costruiti o in botteghe o in abitazioni ma anche in forma ambulante o di posteggio e finalizzata alla produzione di servizi connessi al mantenimento, alla cura, al benessere della persona o alla produzione di beni d'uso personale o comune purché siano venduti in loco, nonché alla manutenzione della casa o degli edifici in genere*

*Le destinazioni d'uso compatibili con la residenza, purché non normate da specifici articoli di servizio od altro, sono ammesse anche in forma non connessa alla destinazione principale, oltre la percentuale del 30% a condizione che vengano reperiti in loco e non monetizzati, gli standard corrispondenti alla nuova destinazione "servizi".*

*Il limite del 30% della SLP complessiva per le destinazioni compatibili, non trova applicazione per interventi assoggettati a Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, a condizione che vengano reperiti in loco e non monetizzati, gli standard corrispondenti alla nuova destinazione "servizi".*

...

*Destinazioni d'uso compatibili con la D (industria)*

*Nei limiti del 40%, sono ammesse come compatibili le attrezzature connesse alla commercializzazione di beni o oggetti prodotti dall'unità produttiva, nonché attrezzature espositive e depositi direttamente connessi con le attività produttive, autorimesse pubbliche e private, o attrezzature aziendali, ricreative, di ristoro, sociali e sanitarie e di servizi pubblici, residenza esclusivamente di servizio, per il titolare o il custode nella misura di un mq. 1,00 di superficie per ogni mq. 4,00 di SL e non superiore a mq. 200 di S.l.p. e non inferiore a mq. 75 di SL per ogni unità produttiva con relativo vincolo pertinenziale.*

*Le destinazioni d'uso compatibili con il produttivo, esclusa la residenza ed escluse le attività commerciali dichiarate non ammissibili, sono ammesse anche in forma non connessa con l'industria, oltre la percentuale del 40%, a condizione che vengano reperiti in loco e non monetizzati, gli standard corrispondenti alla nuova destinazione per "servizi".*

L'art.10-NTA-PdR a sua volta recita:

*All'interno di ciascun ambito, il cambio di destinazione d'uso fra quelle principali e compatibili ammesse, è sempre possibile nei limiti delle presenti norme.*

Il combinato disposto dei due articoli 9 e 10-NTA-PdR individua un'ampia area di flessibilità funzionale in grado di consentire destinazioni d'uso fra loro intercambiabili

senza necessità di variante urbanistica del PGT che in questo modo è in grado di promuovere molti usi temporanei all'interno delle destinazioni principali di residenza ed industria. Così per esempio per la formazione di esercizi commerciali di vicinato o attività di servizio alla persona all'interno dei centri storici a riproporre un nuovo equilibrio tra attività che li ha da sempre contraddistinti in passato.

-di interesse pubblico

L'art.10-NTA-PdR recita:

*È sempre possibile il cambio di destinazione d'uso fra quelle principali e compatibili di residenza (art. 8a), di industria (8b) e di servizi (art. 8c) con le destinazioni di pubblico interesse (art. 39 – F) alle condizioni di cui agli artt. 14. SL e 7.B .b2) N.T.A. – D.d.P. n rispettivamente se in forma definitiva o con Permesso di Costruire Convenzionato in Deroga ai sensi dell'art. 40 – L.R. n°. 12/2005 di cui al precedente art.5, se in forma provvisoria.*

L'art. 14-NTA-PdR-Slp.d recita:

*Sono infine escluse dal computo della S.L. come da definizione la superficie degli eventuali servizi pubblici e privati se convenzionati, realizzati all'interno degli edifici residenziali (vedi art.7.B.2 – NTA – DdP).*

...

L'art. 10-NTA-PdR recita:

*È sempre possibile il cambio di destinazione d'uso fra quelle principali e compatibili di residenza (art. 8a), di industria (8b) e di servizi (art. 8c) con le destinazioni di pubblico interesse (art. 39 – F) alle condizioni di cui agli artt. 14. SL e 7.B .b2) N.T.A. – D.d.P. n rispettivamente se in forma definitiva o con Permesso di Costruire Convenzionato in Deroga ai sensi dell'art. 40 – L.R. n°. 12/2005 di cui al precedente art.5, se in forma provvisoria.*

Il combinato disposto dei due art.10 e 14-NTA-PdR individua un'altrettanta area di flessibilità funzionale di interesse pubblico, prevedendo la possibilità di insediare attività di interesse pubblico in edifici ad altra destinazione di PGT purchè compatibile, per un loro uso temporaneo e per un tempo limitato salvo proroga, attraverso un permesso di costruite convenzionato in deroga.

La l.r.n.18/19 fissa tale periodo in tre anni aumentabili per un massimo di altri due anni.

L'art.14-NTA-PdR consente di fatto anche la possibilità di trasformare questi usi temporanei in usi definitivi in quanto il volume e/o la Slp impegnati da queste destinazioni di interesse pubblico non concorrono a definire il volume e/o la Slp urbanistici.

#### **4b-USI TEMPORANEI CONSENTITI DALLA L..R.N.12/2005**

L'art.51 bis-l.r.12/2005 recita:

*1. 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.*

#### **4c-CONCLUSIONE/ADEMPIMENTO 4- USI TEMPORANEI PROMOSSI DAL PGT**

La promozione di attività private di interesse generale come pure la promozione di usi temporanei all'interno delle destinazioni principali di residenza ed industria, risponde all'esigenza di soddisfare i bisogni nuovi ed emergenti espressi dai cittadini in campo sociale e/o in quello della sicurezza in quanto non soddisfatti pienamente o non soddisfatti del tutto, dagli standard urbanistici tradizionali ed in campo lavorativo accompagnando l'evoluzione in atto del mondo del lavoro, alla ricerca di nuove occupazioni i cui tempi mel si addicono ai tempi dell'urbanistica.

In riferimento poi al recupero del patrimonio edilizio esistente e di quello storico in particolare, la norma è finalizzata ad incentivare la polifunzionalità degli insediamenti storici da sempre contraddistinti da un buon equilibrio "residenziale" tra l'attività abitativa e le attività commerciali e di servizio, comprese quelle artigianali, a beneficio dei cittadini residenti.

#### **4d-ALLEGATI**

**VARIANTE PROPOSTA N.1/4-** art.10-NTA-PdR.....pag.100

**ADEMPIMENTO PROPOSTO N.1/4-** DCC - Promozione di usi temporanei mediante Permesso di Costruire Convenzionato in Deroga.....pag.92

In attuazione di quanto già disposto dall'art.10-NTA-PdR che recita:

*E' sempre possibile il cambio di destinazione d'uso fra quelle principali e compatibili di residenza (art. 8a), di industria (8b) e di servizi (art. 8c) con le destinazioni di pubblico interesse (art. 39 – F) alle condizioni di cui agli artt. 14.Slp.d e 7.B.2b delle N.T.A. – D.d.P. rispettivamente se in forma definitiva o con permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 40 – L.R. n°. 12/2005 se in forma provvisoria,*

la DCC sugli adempimenti comunali in attuazione della l.r.n.18/19 promuove gli usi temporanei di cui all'51 bis-l.r.12/2005 attraverso questo specifico Adempimento proposto n.2/4 di definizione della procedura di cambio di destinazione d'uso da quelle di cui all'art.8-NTA-PdR a quelle di pubblico interesse *in forma provvisoria... con permesso di costruire in deroga.*

**ADEMPIMENTO PROPOSTO N.2/4-** Regolamento per la partecipazione dei cittadini attivi alla gestione condivisa e alla rigenerazione dei beni comuni urbani.....pag.96

In attuazione di quanto disposto sugli usi temporanei, è possibile/opportuno e per alcuni versi urgente deliberare a livello comunale il Regolamento sui beni comuni urbani per promuovere patti di collaborazione pubblico/privato, all'interno del più ampio *processo di rigenerazione che mette insieme pubblico, privato e comunità, imperniato sul principio di collaborazione civica previsto dalla costituzione.*

E' possibile In questo modo sottrarre il processo di rigenerazione al principio della "massima resa economica" del patrimonio pubblico in disuso. Tale sottrazione ha certamente bisogno di un'adeguata riforma legislativa oltre che nuove competenze e professionalità, interne ed esterne all'AC, ma può al tempo stesso essere anticipata da un progetto di cittadinanza basato sulla riappropriazione di spazi urbani, rigenerandoli e prendendosene cura,...

Tale collaborazione richiede anche forme nuove di paternariato speciale per il recupero e la valorizzazione di beni comunali a fronte del loro usufrutto gratuito per un numero congruo di anni. Tale forma di paternariato speciale è reso possibile dal nuovo codice degli appalti ed anche dalla possibilità per il privato di disporre di risorse quali l'Artbonus che consente di attrarre investimenti privati attraverso donazioni a cui viene applicata una detrazione del 65%.

Il primo passaggio è il riconoscimento di un bene come bene comune.

Si allegano (Allegato n.4) alla DCC, i principi informativi ripresi sintetizzandoli, dal Regolamento del Comune di Milano.

## **cap.5-SVILUPPO DI STUDI DI FATTIBILITÀ ECONOMICA ED URBANISTICA**

La delibera di Consiglio Comunale sugli adempimenti comunali in attuazione della l.r.n.18/19, deve anche produrre gli studi di fattibilità economica ed urbanistica degli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale individuati e nel caso riproporre quelli, già prodotti dal PGT eventualmente precisandoli/integrandoli senza variarne i contenuti urbanistici e quindi senza richiedere una variante del PGR vigente, affinché tali studi possano essere attuati da subito.

### **5a-STUDI DI FATTIBILITÀ URBANISTICA DEL PGT**

L'art.5-NTA-DdP descrive l'ipotesi di progetto di ogni Ambito di trasformazione dettando in particolare indirizzi a livello compositivo ed urbanistico. L'Allegato alle NTA-DdP-Schede degli Ambiti di Trasformazione di cui all'art.5, ripropone l'azzoneamento dell'AT ed i riferimenti normativi e gli indirizzi per sviluppare il progetto a livello urbanistico e quindi edilizio. Con una precisazione.

*Le schede esemplificano l'attuazione del Documento di Piano in riferimento ai singoli Ambiti di Trasformazione.*

*Le superfici, gli indici ed in generale i riferimenti normativi sono solo indicativi e dovranno essere puntualmente verificati in attuazione del P.G.T. (N.T.A. ed Elaborati Grafici).*

*In particolare al solo fine del calcolo del dimensionamento del DdP, sono stati assunti gli indici ITP e ITP di cui agli artt.7 e 8 delle presenti norme che, in sede di attuazione degli AT, saranno sostituiti dall'IT esistente se maggiore dell'ITp assunto e dall'ITP (=ITp + ITc) se maggiore dell'ITP assunto.*

Questa precisazione ha lo scopo di valorizzare il Piano Attuativo degli AT oltre che per svolgere il compito di conformare i dati di progetto proposti per gli AT dalle NTA del DdP, anche per rendere tali dati di progetto urbanistico, funzionali all'elaborazione del progetto edilizio creando quella continuità tra progetto urbanistico ed edilizio che è essenziale per una vera rigenerazione urbana ed territoriale degli insediamenti esistenti e di quelli dismessi in particolare

### **5b-ULTERIORI STUDI DI FATTIBILITÀ URBANISTICA**

Vengono di seguito allegate le schede di progetto che esemplificano gli studi di fattibilità dei tre ATBSU del Documento di Piano vigente e dai due ambiti di recupero relativi alla Curt del Selè ed a Palazzp Annoni.

Per quanto riguarda l'ex cartiera Villa lo schema insediativo non vuole pregiudicare le soluzioni finali di recupero da parte degli operatori ma si ispira a titolo esemplificativo all'esigenza di diradare i volumi, di conservare gli edifici di maggior valore storico-tipologico, di promuovere il massima di plurifunzionalità e soprattutto di promuovere la riqualificazione del contesto paesaggistico-ambientale ed idraulico dell'intervento.

L'ambito di recupero relativo alla Curt del Selè è compreso con il Municipio e la piazza antistante in un'ambito che il Documento di Piano individua come Ambito di Riqualificazione n.7- sistema dei servizi urbani. In questo AR la Curt del Selè è individuata al c.7 NdR dell'art.6-AR n.1 come intervento ④Curt Selé. Il comparto ... è interessato da un Piano di Recupero vigente per la formazione di parcheggi interrati, di una Sala polifunzionale e ... e della Biblioteca comunale. Gli interventi previsti sono di ristrutturazione edilizia con realizzazione e ricostruzione senza vincolo di tipologia (interventi tipo E di cui all'art. 28 – N.T.A. – P.d.R.) e con vincolo di tipologia ( Intervento tipo B).

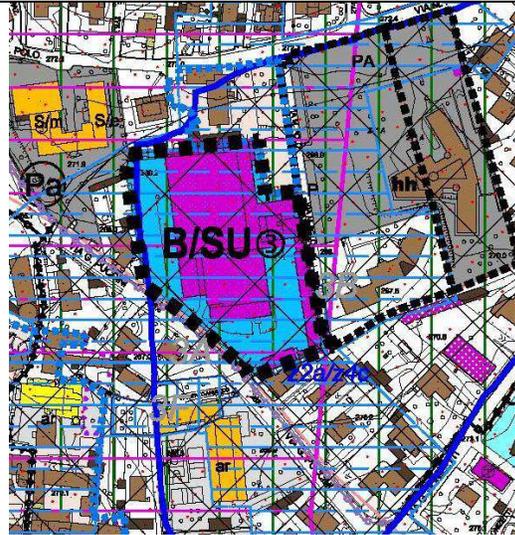
### B/SU ③ - Ex Core

Lo schema insediativo proposto per questo insediamento si articola in tre nuclei di cui uno al servizio del plesso scolastico esistente così come richiesto dalla norma. Un secondo nucleo si apre su via Puccini, come già il vecchio insediamento produttivo ex-Core e sarà destinato a centro servizi alla persona di livello comunale, a comprendere anche le attività artigianali ad essi connessi ed un'eventuale residenza protetta per anziani autosufficienti. Il terzo nucleo è a destinazione residenziale per il 50% della SL dell'intero ambito e verrà organizzato in edifici in linea a formare due cortili poco profondi ed aperti verso nord e sud. A livello di fattibilità economica dell'intervento viene allegato un quadro economico di massima, sulla base di costi e di ricavi parametrici che andranno verificati al momento dell'intervento. Viene anche calcolato l'onere di perequazione (standard qualitativo) sul 40% della SL destinata a residenza. Tale onere viene quantificato per come dovuto in attuazione della norma e verrà esattamente definito nell'ipotesi di ampliamento del plesso scolastico ad interessare parte dell'originario insediamento (edifici ed aree) a scompiuto degli oneri dovuti (oneri di perequazione, oneri di urbanizzazione secondaria, contributo sul costo di costruzione e monetizzazione).

Trattandosi di un insediamento compreso tra insediamenti pubblici o di interesse pubblico, la tipologia proposta sarà di tipo specialistico di cui all'art.6-NTA-DdP-AR.n.1.comma 6.

**B/SU<sup>3</sup> - Ex Core - BRIOSCO**

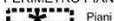
Estratto Doc. n°1 – Documento di Piano – B – Progetto Tav. n°1 – Previsioni di Piano



scala 1:4000



**AMBITO PER SERVIZI DI TRASFORMAZIONE E TRASFERIMENTO**

-  SEDIME CENTRI E NUCLEI STORICI - I.G.M. 1888
-  PERIMETRO T.U.C. 1970 (DA P.d.F.)
-  PERIMETRO PIANI ATTUATIVI
-  Piani di Zona - P.d.Z. all'Art. 6 delle N.T.A. del D.d.P.

**PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO**

DEL PARCO REGIONALE DELLA VALLE DEL LAMBRO

-  SISTEMA DEGLI AGGREGATI URBANI (art. 12 - NTA del PTC)

**PIANO PAESISTICO REGIONALE - P.P.R.**

-  CORRIDOIO REGIONALE PRIMARIO AD ALTA ANTROPIZZAZIONE

COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PGT  
VINCOLI E CLASSI DI FATTIBILITA':

- Fattibilità:
- Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
  - 3A - soggiacenza falda
  - 3B - terreni scadenti

- Vincoli derivanti dallo studio di gestione del rischio idraulico:
- Aree con criticità della rete fognaria

**SCHEDA AT B/SU<sup>3</sup>**

ST	DT	SF	ITP	SLP	U1	ITc	SLc	SLP max	Destinazione	
a	b	c	d	e	f	g	h	i	Art. 9a	Art. 9c
mq	mq	mq	mq/mq	mq	mq	mq/mq	mq	mq		
		a-b		axd			fxg	e+h	50% SLP max	50% SLP
11026	4410,4	6615,6	0,50 o esist. se >	5513	2205,2	0,25	551,3	6064,3	3032,15	3032,15

Perequazione: calcolata sul 40% della SLP destinata a residenza

U1 = da cedere come parcheggi il 50% dell'80% della SLP; il rimanente 50% sarà da monetizzare in parte o in toto a richiesta dell'Amministrazione Comunale

SF = ST - DT (=U1+U2) con la U2 se non ceduta destinata ad SP

**- B/SU ③ Ex Core - BRIOSCO**

*Rilievo fotografico*



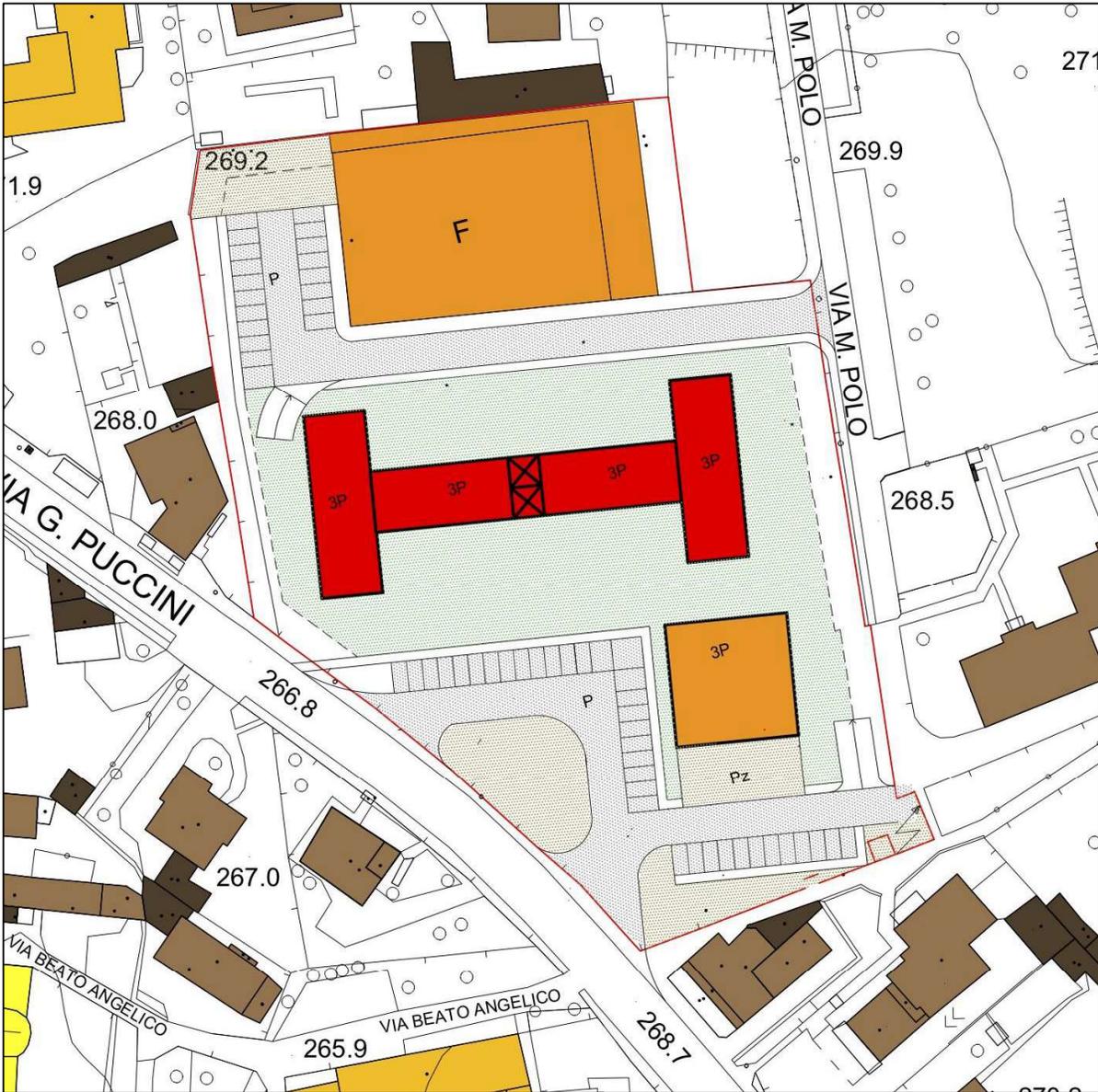
Foto 1



Foto 2



Foto 3



LEGENDA

— Perimetro comparto

□ Area di galleggiamento

□ Standard a parcheggio pubblico

■ Edifici di progetto

□ Area a verde privato

□ Standard a verde pubblico - piazza

- B/SU③ – Ex Core – BRIOSCO - PdR

*Ipotesi di progetto, vista tridimensionale*

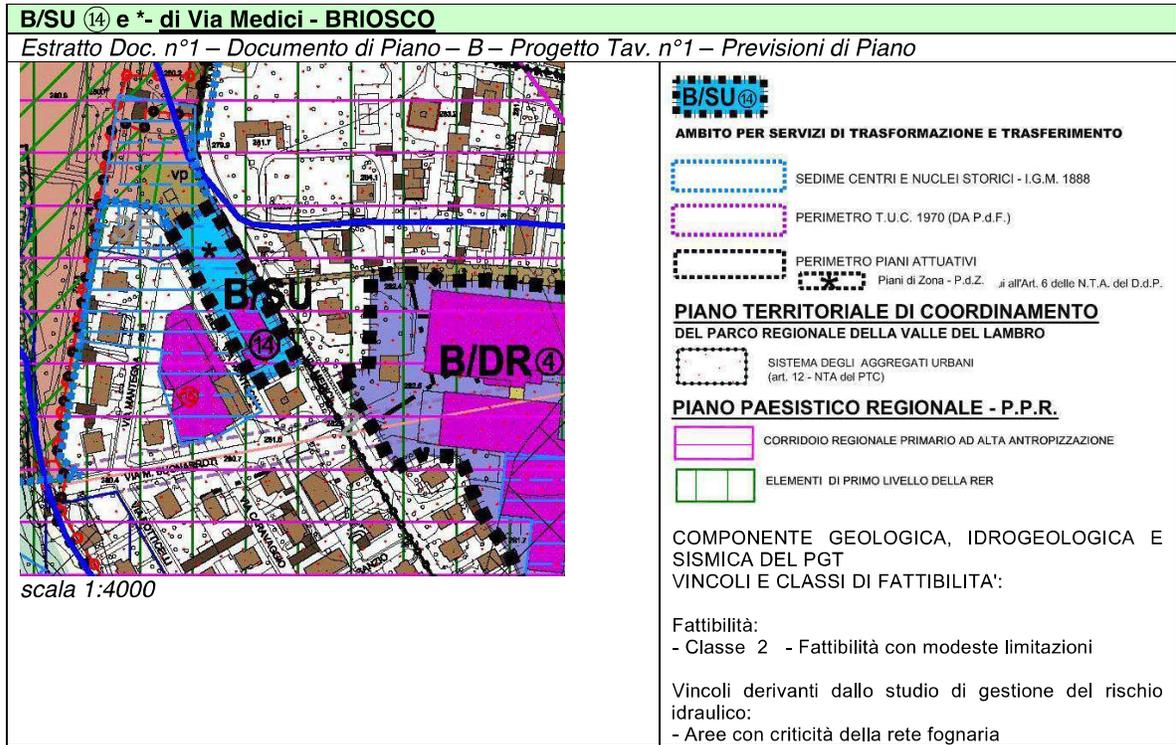


### B/SU ⑭ - di Via Medici

Lo schema insediativo proposto per quest'ambito si articola in due edifici di cui uno a destinazione residenziale ed un'altro a destinazione per servizi, comprese le attività artigianali al servizio delle abitazioni. L'insediamento viene contenuto nell'ingombro dell'edificio prospettante sull'altro lato della via Mantegna così da non edificare la rimanente parte del lotto. Come richiesto dalla norma, quest'area verrà mantenuta libera da edificazione e verrà destinata in parte a parcheggio dell'insediamento ed in parte a verde privato di connessione con il verde posto a confine nord a salvaguardia del parco di Villa Medici.

Essendo l'area dell'insediamento compresa all'interno del Borgo di Briosco, valgono a livello di tipologia insediativa e di scelta di materiali le indicazioni di cui ai comma 6 (tipologia in linea e specialistica) e 7 (materiali) dell'Ambito di Riqualificazione n.1 di cui all'art.6-NTA-DdP-II Borgo di Briosco.

A livello di fattibilità economica dell'intervento viene allegato un quadro economico di massima, sulla base di costi e di ricavi parametrici che andranno verificati al momento dell'intervento. Viene anche quantificato l'onere di perequazione (standard qualitativo) in attuazione della norma che prevede che la perequazione debba essere calcolata sul 40% della SI destinata a residenza.



**SCHEDA AT B/SU 14 e \***

ST	DT	SF	ITP	SLP	U1	ITc	SLc	SLP max	Destinazione	
a	b	c	d	e	f	g	h	i	Art. 9a	Art. 9c
mq	mq	mq	mq/mq	mq	mq	mq/mq	mq	mq		
		a-b		axd			fxg	e+h	50% SLP max	50% SLP
3016	1206,4	1809,6	0,50 o esist. se >	1508	603,2	0,25	150,8	1658,8	829,4	829,4

Perequazione: calcolata sul 40% della SLP destinata a residenza  
 U1 = da cedere come parcheggi il 50% dell'80% della SLP; il rimanente 50% sarà da monetizzare in parte o in toto a richiesta dell'Amministrazione Comunale  
 SF = ST – DT (=U1+U2) con la U2 se non ceduta destinata ad SP

**- B/SU 14 di Via Medici - BRIOSCO**

*Rilievo fotografico*



Foto 1



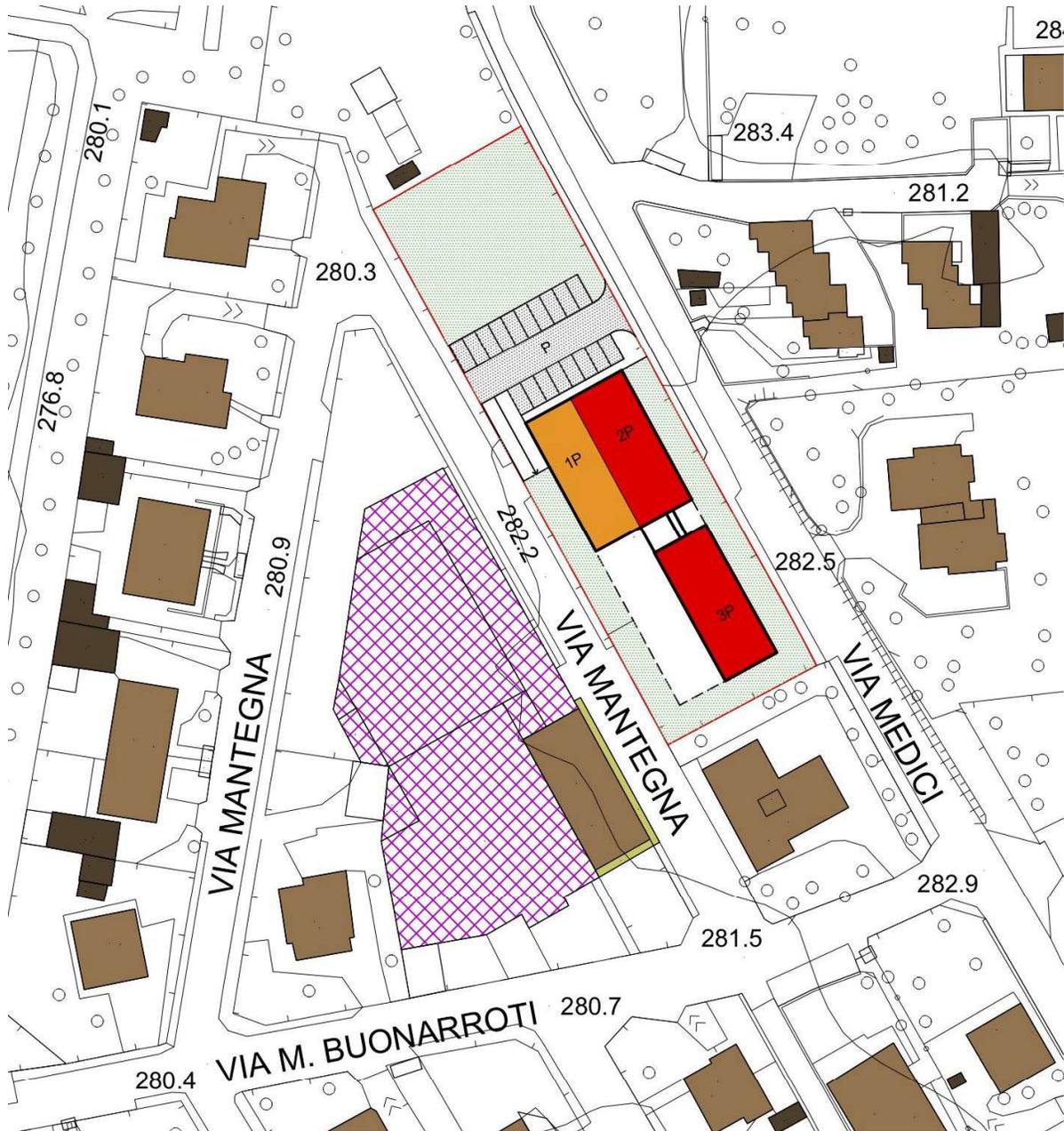
Foto 2



Foto 3

**- B/SU 14 di Via Medici - BRIOSCO**

*Ipotesi di progetto, planimetria*



**LEGENDA**

- |   |  |   |
|---|--|---|
|  Perimetro comparto            |  Area di galleggiamento |  Standard a parcheggio pubblico (P) |
|  Edifici di progetto residenza |  Area a verde privato   |  Standard a verde pubblico - piazza |
|  Edifici di progetto servizi   |  |  Standard a piazza (Pz)             |

- B/SU ⑭ di Via Medici - BRIOSCO

*Vista tridimensionale*



### B/DA® - dell'ex Cartiera Villa

Per quest'area di rigenerazione valgono gli indirizzi di cui all'art.6-NTA-DdP del PGT vigente e le prescrizioni di cui alla normativa del PTC del Parco della Valle del Lambro nel cui Parco Naturale l'insediamento è compreso.

Come già la normativa del PGT anche questo ulteriore contributo alla fattibilità dell'intervento di rigenerazione atteso oramai da più di cinquant'anni, non vuole in alcun modo condizionare l'elaborazione di un vero "piano industriale" convincente dal punto di vista economico e compatibile dal punto di vista urbanistico ed ambientale, quale presupposto "sine qua non" di qualsiasi ipotesi credibile di rigenerazione urbana e territoriale dell'insediamento.

Lo schema insediativo proposto vuole pertanto solo significare che l'insediamento che si realizzerà sarà di tipo integrato con

-recupero di alcune tipologie esistenti e la realizzazione di nuove tipologie funzionali all'organizzazione dell'insediamento

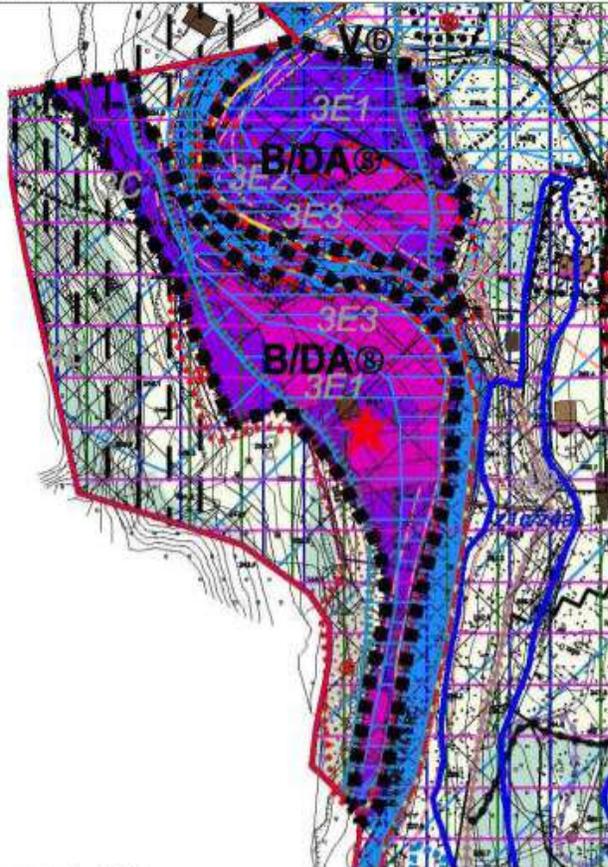
-destinazioni plurime scelte fra quelle proposte a titolo esemplificativo ma non esaustivo, dall'art.9-NTA-PdR per la residenza, per i servizi e per il produttivo, esclusa in quest'ultimo caso la destinazione principale produttiva in quanto vietata dalla normativa del PTC del Parco ma a comprendere per la residenza e per i servizi le stesse attività principali se ed in quanto a loro volta compatibili con il complesso delle destinazioni insediate.

Nello schema proposto è anche previsto un nucleo di residenza abitativa e di residenza protetta da realizzare su un'area marginale all'originario insediamento.

L'intervento potrà essere realizzato per parti non solo in riferimento ai due sub-comparti già individuati dal DdP, ma anche all'interno di ciascun sub-comparto in attuazione ed alle condizioni di cui all'art.4-NTA-DdP.

## B/DA® - dell'ex Cartiera Villa – PARCO NATURALE

Estratto Doc. n°1 – Documento di Piano – B – Progetto Tav. n°1 – Previsioni di Piano



scala 1:4000



AMBITO DI COMPLETAMENTO  
E RIQUALIFICAZIONE PRODUTTIVA



SEDIME CENTRI E NUCLEI STORICI - I.O.M. 1988



PERIMETRO T.U.C. 1970 (DA P. d.F.)



PERIMETRO PIANI ATTUATIVI  
Piani di Zona - P.d.Z. e altri. e altri N.T.A. del D.d.P.

### PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DEL PARCO REGIONALE DELLA VALLE DEL LAMBRO



AMBITI PRODUTTIVI INCOMPATIBILI  
(art. 20 - NTA del P.T.C.)



prescrizioni di cui all'art. 5 - BSU 0°e BSU 0°  
del N.T.A. del D.d.P.

### P.T.C.P. - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Monza e Brianza (solamente per la parte ESTERNA al Parco Regionale della Valle del Lambro)



FIUMI, TORRENTI E CORSI D'ACQUA PUBBLICO  
E RELATIVE SPONDE (150 M)

### PIANO PAESISTICO REGIONALE - P.P.R.



ELEMENTI DI PRIMO LIVELLO DELLA RER



CORRIDOIO REGIONALE PRIMARIO AD ALTA ANTROPIZZAZIONE

### COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PGT VINCOLI E CLASSI DI FATTIBILITA':

#### Fattibilità:

- Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
  - 3C - acclività moderata
  - 3E1 - allagamenti rari C PAI L PGRA
  - 3E2 - allagamenti poco frequenti B PAI M PGRA
  - 3E3 - allagamenti poco frequenti B PAI M PGRA in
- Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni
  - 4A - alvei e aree allagabili

#### Vincoli derivanti dallo studio di gestione del rischio idraulico:

- Aree con criticità della rete fognaria

#### Vincoli del piano di gestione dei rischi di alluvione

- PGRA: pericolosità alta (H), media (M) e bassa (L) reticolo principale

#### Delimitazione delle fasce fluviali del P.A.I.

- Fasce A, B e C

#### Reticolo idrico

- Fascia di rispetto reticolo idrico (polizia idraulica)

#### Aree di salvaguardia delle captazioni a scopo idropotabile

- Zona di rispetto (criterio geometrico - raggio 200 m) - DPR 236/88 - DGR 7/12693

**SCHEDA AT B/DA®**

	ST	DT	SF	ITP	SLP	U1	ITc	SLc	SLP max	SLt
1*	a	b	c	d	e	f	g	h	i	l
	mq	mq	mq	mq/mq	mq	mq	mq/mq	mq	mq	
			a-b		axd			fxg	e+h	
	41782	8356,4	33425,6	0,25 oppure 50% esit.	10445,5	4178,2	0,25	1044,55	11490,05	100% SL esist

	ST	DT	SF	ITP	SLP	U1	ITc	SLc	SLP max	SLt
2*	a	b	c	d	e	f	g	h	i	l
	mq	mq	mq	mq/mq	mq	mq	mq/mq	mq	mq	
			a-b		axd			fxg	e+h	
	41782	11698,98	30063,02	0,35 o 70% esist. se >	14623,7	5849,48	0,25	1462,37	16086,07	0

IPOTESI 1\* - con recupero in loco del 50% della SL esistente maggiorata della SLc di compensazione  
- con possibilità di trasferimento fino al 100% della SL esistente fatta uguale a ST x 0,25 mq/mq ai soli fini del calcolo della capacità insediativa.

IPOTESI 2\* - con recupero del 70% della SL esistente fatta uguale a ST x 0,35 mq/mq (ai soli fini del calcolo della capacità insediativa) maggiorata della SLc di compensazione.

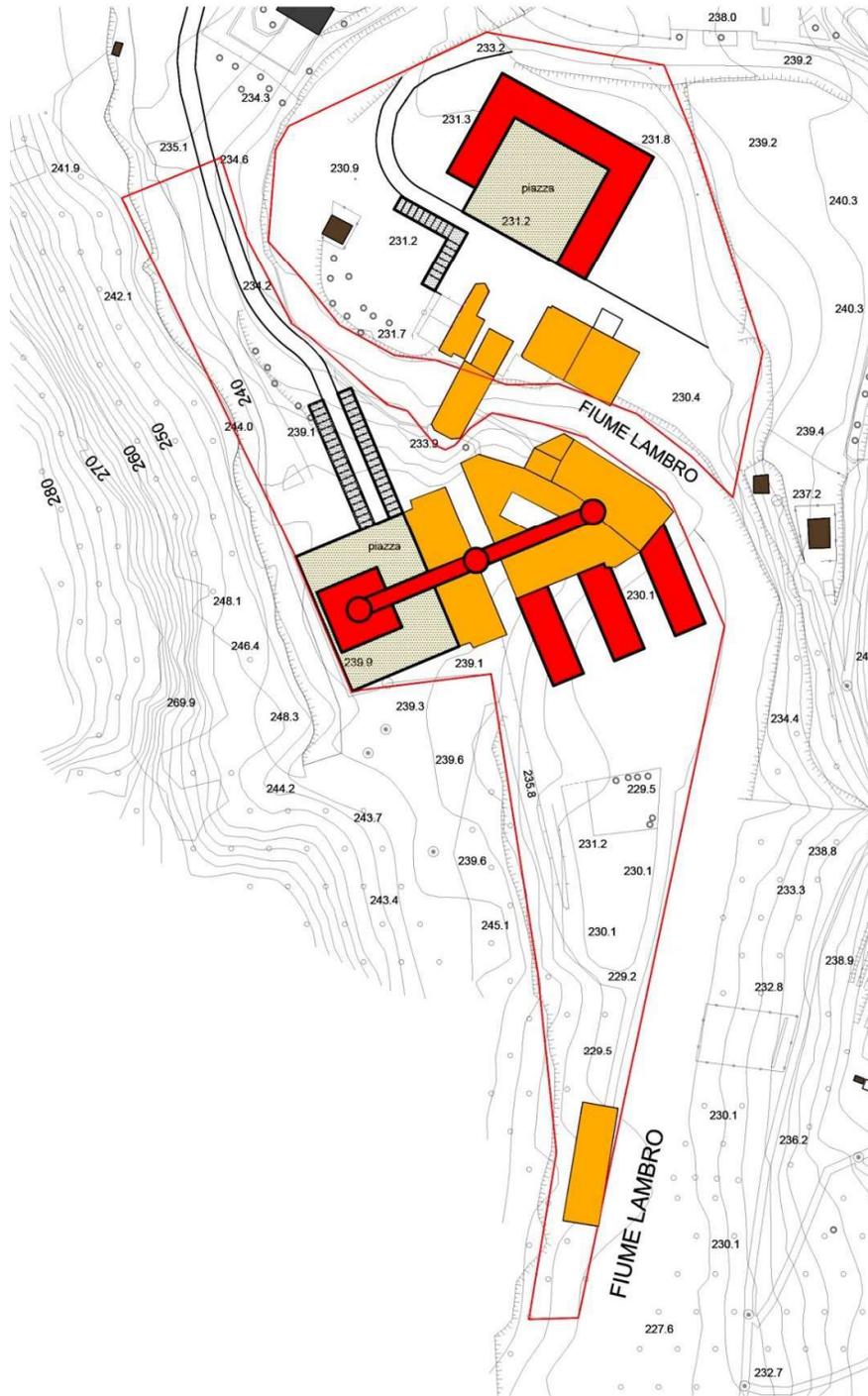
**NOTA**

U1 = da cedere come parcheggi il 50% dell'80% della SLP; il rimanente 50% sarà da monetizzare in parte o in toto a richiesta dell'Amministrazione Comunale

SF = ST - DT (=U1+U2) con la U2 se non ceduta destinata ad SP

**- B/DA ⑧ dell'ex cartiera Villa – PARCO NATURALE**

*Ipotesi di progetto, planimetria*



**LEGENDA**

— Perimetro comparto

Edifici di progetto

Edifici esistenti

Area di galleggiamento

Area a verde privato

Standard a parcheggio pubblico

Standard a verde pubblico - piazza

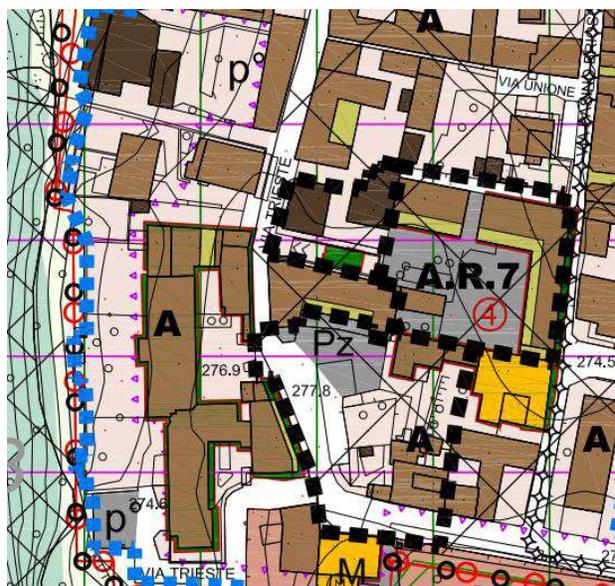
**- B/DA ⑧ dell'ex cartiera Villa – PARCO NATURALE**

*Vista tridimensionale*



**- AR7④ - Curt Selé**

Estratto Piano delle Regole – Azzonamento



**A.R.7 AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE 7 DI CUI ALL'ART. 6 – INTERVENTO 4 – CURT DEL SELE'**

**TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

**AMBITI RESIDENZIALI - BORGO DI BRIOSCO**  
I.G.M. 1888 (art. 36 - N.d.A. del PTCP)

- A** **AMBITO A-CS:** CENTRI STORICI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE
- A1** **AMBITO A1:** VILLE E PARCHI STORICI  
Beni individuati - ex D.Lgs 42/2004 art. 136 -  
• villa Medici e parco (Briosco) • villa Trivulzio e parco • villa Annoni (Capriano)

AMBITI SUCCESSIVI AL 1888- ESISTENTI AL 1970

- A2** **AMBITO A2-TIST:** AMBITI DI INTERESSE STORICO-TIPOLOGICO DEL BORGO DI BRIOSCO
- A3** **AMBITO A3:** VILLE E GIARDINI
- E1** **ZONA E1:** INSEDIAMENTI AGRICOLI
- E2** **ZONA E2:** AGRICOLA PER ORTI E GIARDINI

**AMBITI PER SERVIZI E PER IMPIANTI TECNOLOGICI**  
**AMBITI F - SERVIZI DI PUBBLICO INTERESSE (STANDARD)**

- AMBITO F:** RESIDENZIALE  
prescrizioni di cui all'Art. 5 della N.T.A. del D.d.P.
- AMBITO F/D:** PRODUTTIVO
- AMBITO F/S:** PER SERVIZI

**- AR7④ - Curt Selé**

Estratto Documento di Piano – modalità di intervento



**INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI**  
**INTERVENTO TIPO A**

- A** PER EDIFICI DI VALORE STORICO ED ARCHITETTONICO O AMBIENTALE non ancora restaurati

**INTERVENTO TIPO B**

- B** PER EDIFICI DI NESSUN VALORE EDILIZIO-ARCHITETTONICO MA COERENTI CON LA STORIA E CON L'AMBIENTE non ancora restaurati o ristrutturati

- G3** **INTERVENTO TIPO G3**  
SPAZI A VERDE recuperati e riqualificati in modo non coerente sui quali si richiedono interventi di adeguamento strutturale

**INTERVENTO TIPO D**

**ZONE F DI PUBBLICO INTERESSE (STANDARD)**

- ZONA F:** DA ACQUISIRE
- ZONA F:** PROPRIETA'

- |  |   |  |  |
|--|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><b>A</b> ISTRUZIONE INFERIORE</li> <li><b>B</b> INTERESSE COMUNE</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>S1</b> ASI NIDO E SCUOLE MATERNE</li> <li><b>S2</b> SCUOLE DELL'OBBLIGO ELEMENTARI</li> <li><b>S3</b> SCUOLE DELL'OBBLIGO-MEDIE</li> <li><b>AS</b> ATTREZZATURE SANITARIE</li> <li><b>M</b> MUNICIPIO E DELEGAZIONI COMUNALI</li> <li><b>AC</b> ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE</li> <li><b>CC</b> CENTRI SOCIALI ED ATTREZZATURE CULTURALI</li> <li><b>AR</b> ATTREZZATURE RELIGIOSE</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>C</b> PARCO - GIOCO SPORT</li> <li><b>D</b> PARCHEGGI</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Vg</b> AREE VERDI DI QUARTIERE</li> <li><b>Vl</b> AREE VERDI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI</li> <li><b>P1</b> PARCHI</li> <li><b>P2</b> ISOLE PEDONALI E PIAZZE</li> <li><b>CS</b> IMPIANTI SPORTIVI</li> <li><b>P</b> PARCHEGGI DI SUPERFICIE E SOTTERRANEI</li> <li><b>P</b> PARCHEGGI di proprietà privata ad uso pubblico</li> </ul> |
|--|---|--|--|

- AR7④ - Curt Selé

Rilievo fotografico



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

- AR7④ - Curt Selé

Vista tridimensionale



**- A1 ① - Palazzo Annoni - CAPRIANO**

Estratto Doc. n°1 – Documento di Piano – C – Modalità di intervento



**LEGENDA**

SEDIME IGM 1888

INDIVIDUAZIONE P.A.

Interventi di cui all'art. 1 della L.T.A. del D.L.P.

**INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

- A** PER EDIFICI DI VALORE STORICO ED ARCHITETTONICO O AMBIENTALE non ancora restaurati.
- A1** INTERVENTO TIPO A1 PER EDIFICI DI VALORE STORICO ED ARCHITETTONICO O AMBIENTALE restaurati caratteristiche.
- A2** INTERVENTO TIPO A2 PER EDIFICI DI VALORE STORICO ED ARCHITETTONICO O AMBIENTALE restaurati in modo non coerente con gli interventi storici di adeguamento formale.
- A3** INTERVENTO TIPO A3 PER EDIFICI DI VALORE STORICO ED ARCHITETTONICO O AMBIENTALE restaurati in modo non coerente con gli interventi storici di adeguamento strutturale.
- B** PER EDIFICI DI NESSUN VALORE EDIZIO ARCHITETTONICO MA COERENTI CON LA STORIA E CON L'AMBIENTE. Per interventi restaurati o ristrutturati.
- B1** INTERVENTO TIPO B1 PER EDIFICI DI NESSUN VALORE EDIZIO ARCHITETTONICO MA COERENTI CON LA STORIA E CON L'AMBIENTE. Interventi di ristrutturazione in modo coerente.
- B2** INTERVENTO TIPO B2 PER EDIFICI DI NESSUN VALORE EDIZIO ARCHITETTONICO MA COERENTI CON LA STORIA E CON L'AMBIENTE. Interventi di ristrutturazione in modo non coerente con gli interventi storici di adeguamento formale.
- B3** INTERVENTI TIPO B3 PER EDIFICI DI NESSUN VALORE EDIZIO ARCHITETTONICO MA COERENTI CON LA STORIA E CON L'AMBIENTE. Interventi di ristrutturazione in modo non coerente con gli interventi storici di adeguamento strutturale.
- D** INTERVENTO TIPO D PER EDIFICI IN NETTO CONTRASTO CON L'AMBIENTE, SU SPUNTO O LE NORME IGIGIENICHE PER I QUALI È PREVISTA LA DEMOLIZIONE ED IL TRASFERIMENTO DEL VOLUME.
- G2** INTERVENTO TIPO G2 SPAZI A VERDE recuperati e qualificati in modo non coerente con gli interventi storici di adeguamento formale.

- A1 ① – Palazzo Annoni - CAPRIANO

Rilievo fotografico



Foto 1



Foto 2



Foto 3

**5c-ULTERIORI STUDI DI FATTIBILITA' ECONOMICA  
IPOTESI DI QUADRO ECONOMICO**

ATB/SU 3

ATB/SU 14

Le ipotesi di quadro economico di cui alle schede degli ambiti ATB/SU3 e ATB/SU14 sono proposte a titolo esemplificativo per definire l'ordine di grandezza economica dei due interventi.

AT B/SU 3	SL	Acquisizione, demolizione, bonifica, urbanizzazione	Spese tecniche, indagini geognostiche, ecc...	Realizzazione edificio	Realizzazione box	Standard qualitativo	Tot.	Edificio	Box	Tot.
	mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€	€/mq	€/mq	€
	3.032,15	345	375	780	500	1200	1.046.091	2000	1100	
	3032,15	1.046.091	1.137.056				1.137.056			
	3032,15			2.365.077	505.333		2.365.077			
	3.032 : 3						505.333			
	40%									
	3.032:2x3:10					218.304	218.304			
	= mq 181,92									
Costi	Totale						5.271.861	6.064.000		6.064.000
	3.032									
	3.032 : 2									
Ricavi	Totale								1.667.600	1.667.600
										7.731.600

AT B/SU 14	SL	Acquisizione, demolizione, bonifica, urbanizzazione	Spese tecniche, indagini geognostiche, ecc...	Realizzazione edificio	Realizzazione box	Standard qualitativo	Tot.	Edificio	Box	Tot.
	mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€	€/mq	€/mq	€
	1.658	345	375	780	500	1200	575.010	2000	1100	
	1.658	575.010	621.750				621.750			
	1.658			1.293.240	276.333		1.293.240			
	1.658 : 3						276.333			
	40%									
	1.658:2x3:10					119.376	119.376			
	= mq 99,48									
Costi	Totale						2.885.709	3.316.000		3.316.000
	1.658									
	1.658 : 3 =									
	552									
Ricavi	Totale								607.933	607.933
										3.923.933

### Monetizzazione dello standard qualitativo

Quale contributo specifico per l'approfondimento dei costi degli interventi degli ATBSU di in particolare ed in generale per gli altri interventi di rigenerazione, viene di seguito esemplificato il calcolo del contributo di perequazione/monetizzazione degli oneri di perequazione

L'Allegato n.1-Monetizzazione dello standard qualitativo al PS-PGT vigente recita:

*L'art. 33.B.4 delle N.T.A. del Documento di Piano prevede che lo Standard Qualitativo debba essere calcolato in ragione di 1 mq. per ogni 10 mc. di incremento volumetrico per la residenza ed in ragione di 3 mq per ogni 100 mq di incremento di Slp per servizi e produttivo.*

*Mentre la Legge Regionale n° 12/2005 e la norma di P.G.T. prevede anche la realizzazione diretta dello Standard Qualitativo da parte dell'Operatore, l'orientamento più recente della giurisprudenza e le direttive comunitarie in materia di appalti tendono a limitare la realizzazione diretta delle opere pubbliche da parte dell'Operatore.*

*Se tale orientamento dovesse alla fine prevalere, la monetizzazione non si configurerebbe più come una possibile opzione per l'attuazione dell'art. 31.B.4 , ma risulterebbe addirittura la norma e quindi la sua definizione un'operazione rilevante dal punto di vista giuridico - amministrativo. Nel definire il valore di monetizzazione dello Standard Qualitativo, occorre innanzitutto far riferimento all'art. 32, che equipara questa forma di compensazione a quella dell'edilizia convenzionata. Questa equiparazione risulta decisiva, in quanto il costo di un mq di alloggio convenzionato (=Standard Qualitativo) è stato fissato dalla Regione Lombardia con D.G.R. n° 6/3761 del 24 luglio 1998 ed è stato aggiornato a seguito delle variazioni ISTAT sempre con D.G.R. n° 7/13177 del 30 maggio 2003.*

*Esso risulta pertanto un prezzo "ufficiale" che può essere legittimamente assunto come prezzo di riferimento nella definizione del valore di monetizzazione dello Standard qualitativo del P.G.T....*

Sulla base di questi riferimenti di cui all'Allegato al PS-PGT vigente, la monetizzazione degli oneri di perequazione (standard qualitativo) in alternativa alla realizzazione delle opere di compensazione, può essere calcolata come di seguito esemplificato al 2020:

#### Calcolo valore standard qualitativo

D.G.R. n°6/37691 del 24 luglio 1998 :

costo di nuova costruzione

1.700.000 lire/mq : 1936,27 = 877,977 €/mq

D.G.R. n°7/13177 del 30 maggio 2003:

costo di nuova costruzione

877,977 €/mq + 13,30% di 877,977 €/mq = 992,14 €/mq

Aggiornamento ISTAT dal 2003 al 2016:

992,14 €/mq + 26 % di 992,14 €/mq = 1.250,09 €/mq

#### Perequazione per residenza

1 mq di standard qualitativo per ogni 3,33 mq di SLP da perequare

1 mq= 1.250,09

### Riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo di costruzione di cui alla l.r.n.18/19

Quale ulteriore contributo per l'approfondimento dei costi degli interventi di rigenerazione e di recupero, viene di seguito sintetizzato quanto disposto dalla l.r.n.18/2019 per quanto riguarda il contributo di costruzione.

#### Oneri di urbanizzazione

Ai sensi dell'art.44 c.8 sostituito-l.r.n.12/2005, il Consiglio Comunale con la DCC sugli adempimenti comunali di cui alla l.r.n.18/19, per incentivare gli interventi di rigenerazione urbana e territoriale, con questo adempimento n.3, integra la delibera di rideterminazione degli oneri applicando alle tariffe così determinate, la riduzione del:

**-(60% + ...%=) ...%** degli oneri di urbanizzazione, se dovuti, riferiti alla volumetria o alla superficie interessate dall'intervento, a seconda che si tratti rispettivamente di edifici a destinazione residenziale o diversa dalla residenza per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, o anche per quelli di ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori, in forza della facoltà per i comuni di deliberare ulteriori riduzioni rispetto al 60% minimo..

Tale riduzione si sommano alle riduzioni già previste dalle leggi nazionali e regionali ed agli sconti previsti dalle stesse norme del PGT e dal RE

#### Contributo di costruzione

Ai sensi dell'art.43 nuovo c.2 quater-l.r.n.12/2005, il Consiglio Comunale con la DCC sugli adempimenti comunali di cui alla l.r.n.18/19, per incentivare gli interventi di rigenerazione urbana e territoriale delibera la riduzione del contributo di costruzione, del::

**-(50% + ..%=) ..%** negli ambiti di rigenerazione per interventi di ristrutturazione urbanistica, usufruendo della facoltà demandata ai Comuni di deliberare ulteriori riduzioni in aumento della riduzione minima del 50%.

### **5d- CONCLUSIONE/ADEMPIMENTO N.1/5- ULTERIORI STUDI DI FATTIBILITÀ ECONOMICA ED URBANISTICA**

Gli indirizzi di cui agli elaborati normativi del PGT non sono ancora sufficienti ad illustrare il l'ipotesi di progetto che essi sottintendono, per cui la DCC per gli adempimenti comunali di cui alla l.r.n.18/19, propone un'ulteriore sviluppo dello studio di fattibilità urbanistica ed economica di alcuni AT così come al capitolo precedente. Tali studi non comportano Varianti al PGT e sono quindi immediatamente attuabili fatti salvi gli approfondimenti necessari da svolgere in sede di progetto edilizio.

## **cap.6-INDIFFERENZIAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO**

L'art.51 c.1-l.r.n.12/2005 recita:

*...Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto del presente articolo, salvo quelle eventualmente escluse dal PGT ...*

L'art.88 c.1-l.r.n.12/2005 estende questa indifferenziazione delle destinazioni d'uso anche agli interventi soggetti a Programma Integrato di Intervento (PII):

Le categorie di cui all'articolo 23-ter del d.p.r. 380/2001 all'interno delle quali è *comunque sempre ammessa la modifica di destinazione d'uso, anche in deroga alle indicazioni del PGT, e la stessa non è assoggettata al reperimento di aree per servizi e di interesse generale* sono:

a) *residenziale;*

a-bis) *turistico-ricettiva;*

b) *produttiva e direzionale;*

c) *commerciale;*

d) *rurale.*

2. ...

3. ...

### **6a-INDIFFERENZIAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO DI PGT**

Il PGT vigente di Briosco già promuove questa indifferenziazione a vari livelli funzionali ed attraverso vari articoli

-l'art.9-NTA-PR che dichiara ammissibili le destinazioni complementari alla residenza nei limiti del 30 % della SLP di progetto e nei limiti del 40% della SLP di progetto per il produttivo, recita:

-al comma a

*Le destinazioni d'uso compatibili con la residenza, purchè non normate da specifici articoli (F), sono ammesse anche in forma non connessa alla destinazione principale, oltre la percentuale del 30% a condizione che vengano reperiti in loco e non monetizzati, gli standard corrispondenti alla nuova destinazione "servizi".*

*Il limite del 30% della Slp complessiva per le destinazioni compatibili, non trova applicazione per interventi assoggettati a Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, a condizione che vengano reperiti in loco e non monetizzati, gli standard corrispondenti alla nuova destinazione "servizi".*

-al comma b

*... Le destinazioni d'uso compatibili con l'industria, esclusa la residenza ed escluse le attività commerciali dichiarate non ammissibili, sono ammesse anche in forma non connessa con l'industria, oltre la percentuale del 40%, a condizione che vengano reperiti in loco e non monetizzati, gli standard corrispondenti alla nuova destinazione "servizi".*

-l'art.9-NTA-PR sempre al comma a, recita:

*... Il limite del 30% della Slp complessiva per le destinazioni compatibili, non trova applicazione per interventi assoggettati a Piano Attuativo o Permesso di Costruire*

convenzionato, a condizione che vengano reperiti in loco e non monetizzati, gli standard corrispondenti alla nuova destinazione "servizi".

#### **6b-INDIFFERENZIAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO DI CUI ALLA L.R.N.12/2005**

L'art.51 c.1-l.r.n.12/2005 recita:

*...Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto del presente articolo, salvo quelle eventualmente escluse dal PGT. Nella superficie urbanizzata, come definita nel PTR, all'interno delle categorie di cui all'articolo 23-ter del d.p.r. 380/2001 è comunque sempre ammessa la modifica di destinazione d'uso, anche in deroga alle indicazioni del PGT, e la stessa non è assoggettata al reperimento di aree per servizi e di interesse generale. Le disposizioni di cui al precedente periodo non si applicano alle destinazioni esplicitamente escluse dal PGT, nonché alle attività di logistica o autotrasporto incidenti su una superficie territoriale superiore a 5.000 mq, alle grandi strutture di vendita...e alle attività insalubri... .*

L'art.88 c.1-l.r.n.12/2005 estende questa indifferenziazione delle destinazioni d'uso anche agli interventi soggetti a Programma Integrato di Intervento (PII):

*1. Il programma integrato di intervento si attua su aree anche non contigue tra loro, in tutto o in parte edificate o da destinare a nuova edificazione, ivi comprese quelle intercluse o interessate da vincoli espropriativi decaduti e con applicazione dell'indifferenziazione delle destinazioni d'uso di cui all'articolo 51 tra quelle assegnate dallo strumento urbanistico all'ambito di intervento, senza applicazione di alcuna parametrizzazione percentuale.*

#### **6c-CONCLUSIONE/ADEMPIMENTO N.1/6 INDIFFERENZIAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO**

In ottemperanza al nuovo art.88 c.1-l.r.n.12/2005, il PGT di Briosco già prevede l'indifferenziazione delle destinazioni d'uso attraverso ed all'interno del Piani attuativi/Programmi Integrati di Intervento come più precisamente precisato dallo stesso art.88 c.1 -l.r.n.12/2005 per piani attuativi in variante di destinazione d'uso(=PII) del PGT. Necessita invece di un riallineamento alla nuova normativa regionale, l'indifferenziazione delle destinazioni d'uso prevista dalle NTA-PGT vigente all'interno della superficie urbanizzata (TUC). Tale riallineamento si ottiene modificando l'art. 9-NTA-PdR.

#### **6d-ALLEGATI**

**VARIANTE PROPOSTA n.1/6-** art.9-NTA-PdR .....pag.100

## ALLEGATI:

### **ADEMPIMENTO PROPOSTO N.2/3** di cui all'art.7 C-Meccanismi premiali-NTA-DdP

L'art.7 C-NTA-DdP prevede che in alternativa agli incentivi di volume/Slp di cui allo stesso articolo, l'Amministrazione Comunale possa deliberare equivalenti agevolazioni finanziarie:

*b - In alternativa all'incremento volumetrico, gli interventi di cui sopra potranno usufruire di agevolazioni finanziarie (sconto sugli oneri di urbanizzazione e/o sul contributo di costruzione) se ed in quanto deliberate dall'Amministrazione Comunale e/o definite dal Regolamento Edilizio Comunale.*

In attuazione di questo articolo delle NTA-DdP, la Deliberazione di Consiglio Comunale definisce in alternativa agli incentivi quantitativi di cui all'art.7 C-NTA-DdP , un incentivo equivalente di tipo monetario in attuazione dell'Allegato n.1 al PS che assume

-il rapporto tra il costo di 1 mq di standard qualitativo (opere di perequazione) per ogni 10 mc di incremento volumetrico per incentivazione per la residenza ed il rapporto tra il costo di 3 mq di standard qualitativo per ogni 100 mq di incremento per incentivazione di SLP per produttivo e per servizi.

-il costo a mq dello standard qualitativo pari all'incirca a 1200 €/mq aggiornando ad oggi il costo a mq dell'edilizia convenzionata definita per legge dalla Regione Lombardia.

Sulla base di questi valori, si fissa l'incentivo monetario in alternativa all'incentivo per incremento di Volume/SLP di cui al PGT, come:

-sconto del 100% del contributo per oneri di U1+U2 dovuti per la residenza per ogni 120 mc di incremento di volume per incentivo (=1200€:10 €/mc), assumendo pari a 10 €/mc il contributo per U1+U2

-sconto del 100% del contributo per oneri di U1+U2 per produttivo e terziario, dovuti per ogni 40 mq di incremento di SLP per incentivo (=1200€:30 €/mq), assumendo pari a 30 €/mq il contributo per U1+U2.

Il contributo per oneri di urbanizzazione da scontare è quello che risulta dal contributo calcolato come da tariffa comunale vigente al momento dell'intervento, dedotto il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazioni mancanti, se ed in quanto vengono realizzati direttamente dall'operatore.

**ADEMPIMENTO PROPOSTO N.3/3**-Contributo comunale per la riqualificazione della facciate prospettanti le vie e le piazze oltre che i cortili del Centro Storico di Briosco in attuazione del D.lgs.n.42/2004

Quale ulteriore incentivo per il recupero del patrimonio edilizio esistente e di quello storico in particolare, la Deliberazione del CC sugli adempimenti comunali in attuazione della l.r.n.18/19 prevede anche un contributo specifico da parte del Comune ai proprietari delle case prospettanti su strade, piazze e cortili del centro storico per la sistemazione delle loro facciate e delle coperture e gronde degli edifici.

Tale contributo può essere utilizzato autonomamente sulle facciate escluse dal contributo statale/regionale o può essere utilizzato per la riqualificazione di tetti e gronde delle facciate da riqualificare con contributo statale/regionale o può essere utilizzato ad integrazione di analoghi contributi regionali e statali (bonus facciate) fino ad esaurimento del costo di riqualificazione, a comprendere anche eventuali interventi strutturali o interventi esclusi dal contributo statale/regionale.

Questo particolare incentivo presuppone l'approvazione di uno specifico Regolamento Comunale da allegare alla DCC come Allegato n.2 in vengono definiti i principi generali ed il sistema contributivo incentivante.

## A-SCHEMA DI REGOLAMENTO

### PREMESSO CHE:

-l'intervento di riqualificazione delle sole vie e piazze da parte dell'Amministrazione Comunale, non esaurisce il più generale problema della riqualificazione dei Centri Storici di Briosco di cui agli allegati al comma 2 dell'Ambito di Riqualificazione n.1-art.6-NTA-DdP, in quanto lo spazio urbano che caratterizza il centro storico è uno spazio unitario che comprende oltre gli spazi pubblici anche gli edifici, ed in particolare le loro facciate che prospettano e delimitano gli spazi delle vie e piazze e/o dei cortili, integrandosi vicendevolmente;

-questa unitarietà è dichiarata dall'art.136 del D.Lgs n.42/2004 che nel definire "*i centri ed i nuclei storici*" come un insieme di "*immobili ed aree*", li dichiara di interesse pubblico perchè incidono sull'immagine pubblica del Comune;

-di conseguenza l'intervento di riqualificazione dei soli spazi pubblici come nel caso della loro pavimentazione e/o illuminazione, risulta essere un intervento parziale e che pertanto tale intervento va completato riqualificando se non l'intero edificio, almeno le sue facciate, la loro copertura con le relative gronde che concorrono a definire il suo specifico spazio pubblico;

-un simile obiettivo richiede l'assunzione di responsabilità diretta da parte dell'Amministrazione Comunale nell'affrontare e contribuire alla riqualificazione almeno delle facciate nel senso e per gli scopi di cui sopra.

-l'art.39 c.9 b-NTA-PR del PGT di Briosco al fine di agevolare il recupero del patrimonio edilizio esistente ed in particolare di quello storico, al comma 4 recita:  
*Le aree dei cortili e di verde di uso comune comprese negli ambiti A -TIS, sono aree di interesse generale...*, creando i presupposti normativi per l'intervento diretto dell'Amministrazione Comunale;

-questa scelta di campo da parte dell'Amministrazione Comunale è coerente con gli orientamenti che sono nel frattempo maturati a livello normativo.

#### PREMESSO ANCORA CHE

-il colore sta diventando un elemento fondamentale nella lettura e nella definizione di una nuova qualità ambientale in quanto la casualità dell'uso del colore ha provocato e tuttora provoca gravi fenomeni di svalutazione della qualità ambientale, situazione andata peggiorando in seguito all'accresciuto utilizzo dei prodotti di sintesi che ha reso il paesaggio cromatico una realtà sempre più artificiale;

-il meccanismo di cui al presente regolamento presuppone un sistema contributivo incentivante, basato sul consenso all'intervento da parte dei privati interessati che assumeranno, a fonte del riconoscimento di contributi, impegni di natura contrattuale, nell'ottica di cui all'art. 1 comma 1 bis L. 241/90 ed art. 11 legge stessa, che garantiscono il perseguimento degli interessi pubblici anche attraverso modelli consensuali-contrattuali.

*-l'art. 12 L. 241/90 prevede che 1. La concessione di sovvenzioni, contributi, sussidi ed ausili finanziari e l'attribuzione di vantaggi economici di qualunque genere a persone ed enti pubblici e privati sono subordinate alla predeterminazione da parte delle amministrazioni procedenti, nelle forme previste dai rispettivi ordinamenti, dei criteri e delle modalità cui le amministrazioni stesse devono attenersi. 2. L'effettiva osservanza dei criteri e delle modalità di cui al comma 1 deve risultare dai singoli provvedimenti relativi agli interventi di cui al medesimo comma 1.*

-da questo punto di vista è onere del Regolamento stabilire regole puntuali relative a:

- a) individuazione degli immobili interessati;
- b) individuazione dei soggetti interessati quali possibili beneficiari;
- c) determinazione del contributo in rapporto al costo degli interventi;
- d) individuazione dei criteri per comporre la graduatoria dei candidati;
- e) individuazione delle imprese che possano essere incaricate dai privati per l'esecuzione degli interventi, attraverso un previo accreditamento presso l'ente comunale;
- f) determinazione del contenuto di massima dell'atto di impegno da assumersi dai privati quale condizione per l'erogazione del contributo (all. B)
- g) determinazione delle clausole di massima obbligatorie, nell'ottica del meccanismo regolamentare, all'interno del contratto tipo intercorrente tra privati beneficiari ed imprese esecutrici accreditate (all. C);
- h) determinazione in capo al responsabile dell'ufficio tecnico della potestà di svolgere l'istruttoria finalizzata all'erogazione del contributo;
- i) determinazione in capo al responsabile dell'ufficio tecnico della potestà di verificare l'avvenuta esecuzione degli interventi a regola d'arte prima dell'erogazione del contributo;
- j) determinazione in capo al responsabile dell'ufficio tecnico della potestà di adottare l'atto finale di erogazione del contributo stesso;

- k) determinazione in capo alla Giunta comunale della potestà di assumere le eventuali regole di dettaglio necessarie alla attuazione concreta del regolamento, ed in particolare del compito di
- definire il contenuto del bando per l'avvio della procedura di erogazione dei contributi,
  - definire il modello di domanda di partecipazione;
  - definire il modello di impegno unilaterale da parte del beneficiario, in base ai contenuti essenziali di cui all'all. B;
  - definire il modello base di contratto tra beneficiario ed impresa accreditata, in base ai contenuti essenziali di cui all'all. C;
  - definire le condizioni di accreditamento delle imprese.

## B- ATTO DI IMPEGNO

In rapporto al Regolamento Comunale per la riqualificazione delle facciate prospettanti su vie e piazze oltre che i cortili dei Centri Storici di Briosco- delib. di C.C. n. ...del .....

In relazione all'immobile di via..... del Centro Storico di Briosco centro...fg.... Mapp. .... individuato dall'Allegato A del Regolamento in epigrafe come possibile oggetto di contributo

I sottoscritti

Sig.....residente a ..... (c.f. ....), in qualità di proprietario nonché  
 Sig. ....residente a ..... (c.f. ....),

(in proprio ovvero quale legale rapp.te di .....), in qualità di avente titolo per effettuare interventi di manutenzione ordinaria sull'immobile

dichiara/dichiarano

1. di essere a conoscenza della deliberazione n.... di CC di cui in rubrica, portante il Regolamento Comunale per la riqualificazione delle facciate prospettanti su vie e piazze oltre che i cortili del Centro Storico di Briosco centro o... e consapevole delle condizioni ed obblighi in esso regolamento dedotti, ed in particolare:

- a. obbligo di portare a compimento i lavori entro un termine definito,
- b. obbligo di eseguire i lavori a regola d'arte tramite impresa accreditata sulla base di contratto conforme al modello approvato dalla Giunta comunale
- c. obbligo di presentare al Comune, giustificativi della spesa effettiva

2. di essere a conoscenza del bando predisposto dal Comune di Briosco;

3. di essere a conoscenza che la liquidazione del contributo avverrà a lavori eseguiti e validati dal Comune.

4. di non essere in stato di fallimento, amministrazione controllata, liquidazione, concordato preventivo o in qualsiasi altra situazione equivalente;

5. di essere consapevole delle sanzioni previste in caso di false dichiarazioni o esibizioni di atti contenenti dati non rispondenti a verità; e quindi assume/assumono impegno irrevocabile a

1) garantire la tempestiva esecuzione dei lavori, in particolare entro i termini esecutivi previsti dall'articolo 2 del Regolamento, impegnandosi a dare al Comune comunicazione formale di fine lavori entro la detta scadenza;

2) garantire l'esecuzione a regola d'arte dei lavori;

3) accettare la tempistica e modalità esecutive che il Comune indicasse in rapporto agli altri interventi oggetto dell'iniziativa, in particolare utilizzando un colore in accordo con le indicazioni cromatiche date dal Comune;

4) mantenere i fronti riqualificati, all'esito degli interventi, in perfetto stato manutentivo e decoro per dieci anni, fin d'ora autorizzando il Comune, in caso di inerzia, ad intervenire liberamente con diritto di rivalsa a nostro carico per le relative spese.

Si dichiara/dichiarano edotti che

1) Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Briosco effettuerà una validazione preventiva dell'intervento, individuando le porzioni immobiliari (prospetti prospicienti spazi pubblici) effettivamente interessate, verificando la congruità della stima proposta e, quindi, determinando la spesa ammessa;

2) il contributo erogando sarà subordinato alla verifica di realizzazione a regola d'arte dei lavori e risulterà determinato sottraendo dalla detta spesa ammessa l'importo corrispondente alla percentuale assunta in carico dal beneficiario in sede di domanda di partecipazione;

3) La partecipazione alla procedura comporta impegni dedotti negli atti comunali, in specie nel Regolamento comunale di cui in premessa, e in particolare, l'obbligo di :

- sottoporre a verifica i lavori stessi da parte di funzionari comunali ogni qual volta richiesto, anche in forma orale, senza indugio ed immediatamente;

- tenere in ogni caso indenne il Comune da qualsivoglia pretesa di terzi in rapporto ai lavori realizzati;

- consegnare immediatamente e senza indugio la documentazione probatoria (in specie fiscale) in ordine ai lavori effettivamente espletati, consapevoli che il contributo erogando si limiterà alla somma corrispondente alla spesa ammessa dall'Uff. Tec. comunale, decurtata della percentuale offerta in sede di domanda di partecipazione, nei limiti, peraltro, comunque, della minor somma effettivamente comprovata; il tutto, pena la decadenza del contributo comunale, senza nulla poter pretendere da chicchessia a titolo di indennizzo, risarcimento o altro.

Precisa/precisano altresì di riconoscere irrevocabilmente come accettati ed integralmente fatti propri i giudizi effettuati dal Responsabile dell'Uff. Tecnico Comunale in esito ai lavori e di accettare, conseguentemente, la decadenza, in tutto o in parte, del contributo in caso di lavori giudicati, in tutto o in parte, mal eseguiti.

FIRMA DEL PROPRIETARIO

FIRMA, se del caso anche di altro soggetto  
titolato all'intervento

## C1- SCHEMA DI CONTRATTO – SCRITTURA PRIVATA

L'anno 2020, il giorno ..... del mese di ..... in Briosco tra i Signori:

a) Sig.(cognome).....(nome).....nato a .....  
(.....) il ..... residente a ..... (.....) Via ..... n.....  
c.f. ...., in qualità di proprietario

e/o

il Sig.(cognome).....(nome).....nato a.....  
(.....) il ..... residente a ..... (.....) Via ..... n.....  
c.f. ...., in proprio ovvero quale legale rappresentante di .....,  
in qualità di avente titolo per effettuare interventi di manutenzione ordinaria in relazione dell'  
immobile sito in Via.....n..... del Centro Storico di Briosco centro o...  
fg..... mapp. .... individuato dall'Allegato A del Regolamento in epigrafe come possibile  
oggetto di contributo; di seguito nel presente atto denominati "Parte Committente"

e

b) ..... nato a ..... (...) il ....., C.F.  
....., in qualità di ..... dell'impresa  
....., C.F. e P.IVA n. ...., con sede legale in .....  
(.....) Via ..... n. ...., iscritta nel Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio di  
....., di seguito nel presente atto denominato "Impresa Esecutrice".

### PREMESSO CHE:

- Parte Committente ha presentato al Comune di Briosco domanda di contributo finalizzato ad interventi di tinteggiatura /rifacimento e tinteggiatura della facciata degli immobili siti nel centro storico, previsti dal Bando
- Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Briosco in data \_\_\_\_\_ ha effettuato una validazione preventiva dell'intervento, individuando le porzioni immobiliari (prospetti prospicienti spazi pubblici) effettivamente interessate, verificato la congruità della stima e, quindi, determinato la spesa ammessa; - il contributo erogando, subordinato alla verifica di realizzazione a regola d'arte dei lavori, risulterà determinato sottraendo dalla detta spesa ammessa l'importo corrispondente alla percentuale assunta in carico da parte Parte Committente in sede di domanda di partecipazione;
- che l'Impresa esecutrice è inclusa nell'elenco delle imprese a tal fine accreditate dal Comune di Briosco in base alle condizioni di accreditamento fissate dalla Giunta, come approvato con determina del Responsabile dell'Ufficio Tecnico n. .... del .....

## C2 – SCHEMA DI CONTRATTO

tra le parti come sopra rappresentate

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ARTICOLO 1 – (Premesse) Le premesse formano parte integrante del presente contratto.

ARTICOLO 2 - (Oggetto dell'appalto) Parte Committente conferisce all'Impresa Esecutrice che accetta l'incarico di esecuzione di lavori di tinteggiatura / rifacimento e tinteggiatura della facciate (prospetti su spazi pubblici) come individuate in premesse.

ARTICOLO 3 (tempi tassativi , modalità esecutive in osservanza delle indicazioni tecniche comunali, obblighi di refertazione documentale, accettazione incondizionata del giudizio comunale sulla regolarità tecnica degli interventi) Le parti si impegnano vicendevolmente, e per quanto

occorrere possa irrevocabilmente a favore del terzo Comune di Briosco , a rispettare gli impegni assunti in sede di domanda di partecipazione, atto di impegno, impegni dedotti negli atti comunali, in ispecie nel Regolamento comunale di cui in premessa, ed inoltre a : - garantire la tempestiva esecuzione dei lavori, in particolare entro i termini esecutivi indicati nel Regolamento in questione, dando al Comune comunicazione formale di fine lavori entro la detta scadenza; - garantire l'esecuzione a regola d'arte dei lavori, - sottoporre a verifica i lavori stessi da parte di funzionari comunali ogni qual volta richiesto, anche in forma orale, senza indugio ed immediatamente; - accettare la tempistica e modalità esecutive indicate da parte del Comune in rapporto agli altri interventi oggetto dell'iniziativa, in particolare utilizzando un colore in accordo con le indicazioni cromatiche date dal Comune; - tenere in ogni caso indenne il Comune da qualsivoglia pretesa di terzi in rapporto ai lavori realizzati; - consegnare immediatamente e senza indugio la documentazione probatoria (in ispecie fiscale) in ordine alle attività effettivamente espletate, consapevoli che il contributo erogando, come ricordato in premesse, si limiterà alla somma corrispondente alla spesa ammessa dall'Uff. Tec. comunale, decurtata della percentuale offerta in sede di domanda di partecipazione, nei limiti, peraltro, comunque, della minor somma effettivamente comprovata.

### C3 – SCHEMA DI CONTRATTO

Le parti si dichiarano consapevoli della decadenza del contributo comunale in caso di violazione delle prescrizioni testé elencate, senza nulla poter pretendere da chicchessia a titolo di indennizzo, risarcimento o altro. Le parti dichiarano sin d'ora irrevocabilmente di accettare e fare integralmente proprio il giudizio effettuato dal Responsabile dell'Uff. Tecnico Comunale in ordine alla esecuzione dei lavori e di accettare, conseguentemente, la decadenza, in tutto o in parte, del relativo contributo in caso di lavori giudicati, in tutto o in parte, mal eseguiti.

ARTICOLO 4 Le disposizioni di cui ai precedenti articoli e premesse costituiscono previsioni immodificabili, ragion per cui ogni eventuale contraria pattuizione da parte dei contraenti è da ritenersi nulla e, comunque, inopponibile al Comune.

Firme Ai sensi dell'art. 1341 c.c., in relazione alle soprascritte pattuizioni (premesse ed art. da 1 a 5) sottoscrivono una seconda volta

Firme

### ALTRE PATTUZIONI

ARTICOLO 5 - (Corrispettivo dell'appalto)

Il corrispettivo dovuto dal Parte Committente all'Impresa Esecutrice per il pieno e perfetto adempimento del contratto è fissato in € \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_), oltre I.V.A. nella misura di legge, determinato in base ai prezzi indicati dal prezzario del Listino Prezzi del Comune di Milano edizione 2020 scontati del 25 %.

ARTICOLO 6 - (Termine di esecuzione dei lavori)

Le parti si impegnano a terminare i lavori entro ..... giorni (max 90) dalla comunicazione di avvenuta concessione del contributo, quindi entro il \_\_\_\_\_ .

ARTICOLO 7 - (Obblighi dell'Impresa Esecutrice nei confronti dei propri lavoratori dipendenti)

L'Impresa Esecutrice dichiara di applicare ai propri lavoratori dipendenti il vigente Contratto

Collettivo nazionale di lavoro e di agire, nei confronti degli stessi, nel rispetto degli obblighi assicurativi e previdenziali previsti dalle leggi e dai contratti. L'Impresa Esecutrice è altresì obbligata a rispettare tutte le norme in materia retributiva, contributiva, previdenziale, assistenziale, assicurativa, sanitaria previste per i dipendenti dalla vigente

ALLEGATO C) – SCHEMA DI CONTRATTO 4 normativa.

L'Impresa Esecutrice è inoltre responsabile in solido dell'osservanza delle norme anzidette da parte dei subappaltatori nei confronti dei loro dipendenti per le prestazioni rese nell'ambito del subappalto. Per quanto non espressamente previsto in questo contratto si fa espresso rinvio alle norme legislative vigenti in materia.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Parte Committente

L'Impresa Esecutrice

NB: il Regolamento per la riqualificazione delle facciate prospettanti le vie e le piazze oltre che i cortili del Centri Storici di Briosco con allegati, è la riproposizione/rielaborazione dell'originario regolamento con allegati voluto dall'Amministrazione Comunale di Ceriano laghetto (MB) ed elaborato da:

-avv.Andrea Soncini per la parte legale

-arch.Aldo Redaelli per la parte urbanistica

-arch.Francesco Redaelli per la proposta dei colori

quali tecnici di supporto al responsabile del procedimento arch.Loredana Balzaretti

**ADEMPIMENTO PROPOSTO N.1/4** - Promozione di usi temporanei mediante Permesso di Costruire Convenzionato in Deroga

La DCC sugli adempimenti comunali in attuazione della l.r.n.18/19 promuove gli usi temporanei di cui all'51 bis-l.r.12/2005 attraverso questo specifico Adempimento ppproposto n.2/4 di definizione della procedura di cambio di destinazione d'uso da quelle di cui all'art.9-NTA-PdR a quelle di pubblico interesse *in forma provvisoria... con permesso di costruire in deroga*. Tale procedura prevede un Protocollo d'Intesa ed una DCC di approvazione dello Schema di convenzione per il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato in Deroga.

Segue a titolo esemplificativo l'ipotesi di insediamento in ambito produttivo di un'attività sportiva e di tempo libero in forma provvisoria, attraverso un PCCD secondo la procedura definita in Comune di Lazzate (MB) da

-Avv.Andrea Soncini per la parte legale

-Arch.Aldo Redaelli per la parte urbanistica

**A-PROTOCOLLO D'INTESA**

- per l'attività sportiva e di tempo libero aperta anche alle persone occupate nelle aziende insediate in Comune ed alle Associazioni Sportive comunali

- Richiamato il Decreto Legislativo 18.08.2000 -n°. 267 "Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";

- Dato atto che la Società.....- Via ....., iscritta all'Ufficio del Registro al

n° ..... - C.F. .... è in possesso di autorizzazione ..... rilasciata dall' ATS n° .....

- Richiamata la necessità che un'apposita Deliberazione di Consiglio Comunale autorizzi la temporanea variazione d'uso dei locali sede della Società..... in Via ..... - ..... in attuazione del presente Protocollo d'Intesa

**TRA**

Il Comune di ....., nella persona del Sig....., nato a .....il ....., Responsabile Area .....

**E**

il Sig....., nato a ..... il ..... in qualità di Legale Rappresentante della Società.....

**SI CONCORDA**

**1 - oggetto:**

La Società..... rende la propria disponibilità all'effettuazione delle attività di cui al presente Protocollo d'Intesa anche a favore delle persone occupate nelle aziende locali ed a favore delle Associazioni Sportive comunali, per tutta la durata del presente protocollo.

**2 - servizi prestati:**

Il Servizio prestato consiste nello svolgimento dell'attività sportiva e di tempo libero estesa alle persone occupate nelle aziende insediate in comune ed alle Associazioni Sportive comunali.

**3 - responsabilita'**

La Società solleva l'Amministrazione Comunale da qualsiasi responsabilità a fronte di inadempienze dalle quali dovessero derivare danni per l'utenza.

**4 - rescissione**

L'Amministrazione Comunale potrà stabilire unilateralmente la rescissione del presente accordo in caso di gravi inadempienze. Il gestore del servizio potrà altresì recedere dal

presente accordo per sopravvenute difficoltà organizzative, previa comunicazione scritta con almeno sessanta giorni di anticipo sulla naturale scadenza del protocollo. La rescissione comporterà automaticamente la perdita dei benefici connessi alla variazione di destinazione d'uso dei locali di Via .....- ..... e la Società cesserà immediatamente la propria attività in tale sede

**5 - durata**

Il presente protocollo avrà durata fino al .....

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Responsabile Area

Il Legale Rappresentante della Società

**B-DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE DI APPROVAZIONE**

**1-** di variazione di destinazione d'uso mediante assoggettamento a vincolo temporaneo di interesse pubblico dell'immobile di via...

**2-** di schema di convenzione

Il Consiglio Comunale

PREMESSO CHE:

in attuazione

-di quanto previsto dall'art. 5.1 del D.M. 2 aprile 1968 n°. 1444, che comprende tra gli standard al servizio degli insediamenti produttivi anche gli " ... spazi ... destinati ad attività collettiva," e di quanto specificato dall'ex L.R. n°. 51/75 che all'art. 22.2 elencava tra gli standard al servizio degli insediamenti produttivi anche le "... attrezzature sportive ..." e di quanto normato dall'art. 44.4 della L.R. n°. 12/2005 che elenca tra gli standard in generale gli "...impianti sportivi di quartiere ..."

-di quanto consentito dall'art.9 c.b-N.T.A.-PdR del P.G.T. che comprende tra le destinazioni compatibili della destinazione principale produttiva " *attrezzature aziendali, ricreative, di ristoro, sociali e sanitarie e di servizi pubblici ...* ",

-l'art 6-AR n...11N.T.A-Ddp-"Parco Tecnologico" si propone la realizzazione degli standard qualitativi individuati dal Piano dei Servizi (attrezzature scolastiche e sportive) ..."

-l'art.7 B-a-6-NTA-DdP ... prevede che il privato possa proporre un nuovo standard o un nuovo servizio convenzionato che sono accettati con delibera della Giunta Comunale che predisporre, "...ove necessario..." gli atti di variante del P.G.T. e che in questo caso non è necessaria in quanto sia la realizzazione che il convenzionamento delle nuove attrezzature per lo sport ed il tempo libero è già previsto dalla normativa.

-l'art.7 B-a-2).II-NTA-DdP recita che "Nelle aree da utilizzare per nuove attrezzature ..., l'attuazione del P.G.T. può avvenire anche ....., con l'assoggettamento all'uso pubblico del suolo e dei relativi impianti..."

PRESO ATTO CHE:

-il Sig.....in qualità di rappresentante legale della Società ..... affittuaria dell'immobile di via ..... ed in nome del proprietario dell'immobile stesso, essendo stato da questo specificatamente delegato, ha sottoscritto un Protocollo d'Intesa in cui rende la propria disponibilità all'effettuazione di attività di interesse pubblico nel settore delle attività sportive e di tempo libero, in conformità alle premesse di cui sopra

-l'Amministrazione Comunale nella persona del Responsabile Area Sig..... sottoscrivendo per accettazione lo stesso Protocollo d'Intesa ritiene tali attività sportive e di tempo libero, di interesse pubblico ma non espletabili direttamente dall'Amministrazione Comunale e quindi delegabili al Privato

## TUTTO CIO' PREMESSO, RILEVATO E PRESO ATTO

### DELIBERA

1-di autorizzare lo svolgimento nell'immobile di via ..... di attivita' sportive e di tempo libero " nei limiti di cui in appresso

2-di variare pertanto la destinazione d'uso dell'immobile di via ... ..assoggettandolo a vincolo temporaneo di interesse pubblico per la durata di tre anni,con scadenza il ..... e con possibilita' di rinnovo per altri due anni, previa verifica della sussistenza dei requisiti (vedi protocollo d'intesa)

3-di assoggettare l'immobile cosi' vincolato al regime di cui all'art. 51 bis-l.r.12/2005- permesso di costruire in deroga per il rispetto delle norme igieniche,sanitarie e di sicurezza ed ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche

4-di approvare il seguente schema di convenzione di attuazione della presente deliberazione

### **Il Consiglio Comunale**

#### **PREMESSO CHE:**

il Sig..... in qualità di rappresentante legale della Società..... –

-che opera nel settore .....

-che è locataria dell'immobile sito in Via ..... di proprietà .....nel quale intende svolgere la propria attività;

-che per poter realizzare l'iniziativa è necessario variare la destinazione d'uso dei locali suddetti da produttivo ad attrezzature per lo sport ed il tempo libero quali attività convenzionate di interesse pubblico;

-che il locatario ha proposto all' Amministrazione Comunale un protocollo d'intesa che si rivela di buon interesse e ben si integra nei piani di intervento nel settore sportivo e di tempo libero del Comune;

-che la variazione di destinazione d'uso non comporta la verifica degli standard urbanistici relativi alla nuova destinazione;

-che è stato prodotto uno schema di protocollo tra le parti;

#### **VISTI:**

la deliberazione consiliare n. ....del ....., dichiarata immediatamente esecutiva, con cui

-è stato approvato il protocollo tra le parti ;

-è stato aggiornato il Piano dei servizi. del P.G.T. vigente;

Dato atto che il PARERE TECNICO di cui all'art. 49 del D.lgs. 18.8.2000 n. 267 risulta favorevole;

Dato atto che la presente non è soggetta al Parere di Regolarità Contabile ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18.8.2000 n. 267;

#### **DELIBERA**

1° - Di approvare lo schema di protocollo tra l'Amministrazione Comunale e la Società .....Via .....Comune..... - C.F. ....per lo svolgimento di attività nel settore sportivo e di tempo libero, allegandolo alla presente quale parte integrante e sostanziale.

2° - Di dare atto che la suddetta convenzione avrà validità fino al ... e sarà vincolata alla sede di via....., con possibilità di rinnovo previa verifica della sussistenza dei

requisiti.

3° - Di autorizzare la variazione temporanea di destinazione d' uso dei locali individuati nell'allegata planimetria per l'espletamento di attività connesse di attività sportive e di tempo libero, senza la richiesta di oneri accessori, dando altresì atto che la suddetta variazione è vincolata ai locali, alla durata del protocollo ed all'attività in tale sede da parte della Società.....

4° - Di stabilire che al cessare del protocollo d'intesa la destinazione d'uso dei locali tornerà ad essere quella primitiva.

5° - Di dichiarare, attesa l'urgenza, con voto palese, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134,4° comma del t.u., approvato con d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

ALL. N°.1 : ESTRATTO DEL P.G.T. VIGENTE

N°.2 : ESTRATTO DELLE N.T.A. INTEGRATE DEL P.G.T. VIGENTE

**ADEMPIMENTO PROPOSTO N.2/4-** Regolamento per la partecipazione dei cittadini attivi alla gestione condivisa e alla rigenerazione dei beni comuni urbani

La DCC sugli adempimenti comunali in attuazione della l.r.n.18/19 promuove gli usi temporanei di cui all'51 bis-l.r.12/2005 attraverso questo specifico Allegato n.4 che regola l'uso dei beni comuni urbani secondo le finalità di cui al capitolo precedente n.4-Usi temporanei ed in attuazione dei seguenti principi sviluppati nelle pagine seguenti, così come sintetizzati dall'analogo Regolamento del Comune di Milano.

#### **Articolo 1 - Oggetto ed ambito di applicazione**

**Il presente regolamento, in armonia con le previsioni della Costituzione, disciplina le forme di collaborazione tra i cittadini e il Comune di Briosco per l'amministrazione condivisa, cioè la cura, la gestione condivisa e la rigenerazione, dei beni comuni urbani.**

#### **Articolo 2 - Principi generali**

1. **sussidiarietà orizzontale:** la collaborazione tra cittadini attivi e amministrazione è improntata al rispetto e alla promozione dei valori costituzionali enunciati dagli articoli 1, 2, 3, 9, 42 e 118 della Costituzione Italiana, e alla valorizzazione delle comunità territoriali;
2. **autonomia civica:** il Comune riconosce il valore dell'autonoma iniziativa dei cittadini e predispone tutte le misure necessarie a garantirne e promuoverne l'esercizio effettivo;
3. **sussidiarietà verticale:** la gestione dei rapporti di collaborazione tra Comune e i cittadini attivi è attribuita di norma alle Associazioni ed Enti presenti sul territorio;
4. **fiducia reciproca:** ferme restando le prerogative pubbliche in materia di vigilanza e controllo, nonché gli obblighi dedotti nel patto di collaborazione, il Comune, i cittadini attivi si ispirano alla fiducia reciproca e al perseguimento esclusivo di comuni finalità di interesse generale; nella gestione delle attività di collaborazione, i cittadini attivi agiscono con piena autonomia.
5. **solidarietà e responsabilità:** il Comune e i cittadini attivi cooperano alla realizzazione della finalità condivise sottoscrivendo un patto di collaborazione, che stabilisce le condizioni e modalità alle quali essi impiegano mezzi e attività di competenza e disciplina i rispettivi profili di responsabilità;
6. **universalità e trasparenza:** il Comune e i cittadini attivi riconoscono nella trasparenza lo strumento principale per assicurare l'imparzialità dell'amministrazione condivisa;
7. **fruizione collettiva:** la gestione del bene comune deve andare a beneficio di tutta la cittadinanza; deve consentire in qualsiasi momento l'accesso alle attività in atto di nuovi cittadini interessati, e ove possibile, la coabitazione di attività diverse;
8. **valorizzazione del pluralismo sociale e delle pari opportunità:** la collaborazione tra il Comune e i cittadini attivi valorizza le differenze, come elementi di ricchezza civile, culturale, sociale, e promuove le pari opportunità.
9. **adeguatezza e differenziazione:** gli accordi di collaborazione sono proporzionati alla natura e complessità delle attività di cura, gestione condivisa e rigenerazione dei beni comuni urbani e sono differenziati a seconda della tipologia di bene comune, degli ambiti sociali al cui benessere sono funzionali, degli assetti patrimoniali ed economici eventualmente coinvolti;
10. **sostenibilità:** il Comune e i cittadini attivi verificano, con cadenza periodica determinata nel patto di collaborazione, che lo svolgersi delle collaborazioni permanga nelle condizioni di fattibilità tecnica, economica e sociale specificamente previste, potendo esse cessare per superamento di tali limiti; curano inoltre la conservazione dei beni comuni a vantaggio delle generazioni future;

11. **informalità:** il Comune interpreta la propria normativa al fine di assicurare la massima flessibilità e semplicità nelle relazioni con i cittadini attivi e le associazioni e commisura alle effettive esigenze di tutela degli interessi pubblici coinvolti gli adempimenti amministrativi, necessari a dare svolgimento delle attività oggetto del patto di collaborazione;

12. **sussidi e agevolazioni:** ogni aderente al patto di collaborazione sostiene indipendentemente i costi relativi alle proprie attività. sono permesse forme di raccolta fondi per autofinanziamento e la ricezione di contributi in spirito di liberalità e mecenatismo, nelle forme previste dal presente regolamento.

13. **deflazione del contenzioso:** il Comune e i cittadini attivi favoriscono la conciliazione bonaria delle controversie dipendenti dai patti di collaborazione, nelle forme ammesse dall'ordinamento.

### **Articolo 3 - I cittadini attivi**

1. La partecipazione ad attività di cura, gestione condivisa e di rigenerazione dei beni comuni urbani è aperta a tutti. Nel caso di cittadini minorenni, la loro partecipazione può avvenire sotto la responsabilità di un cittadino di maggiore età e con il consenso dei genitori. Non sono ammessi all'amministrazione condivisa dei beni comuni i cittadini che versino nella condizione di incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione, abbiano commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, inerenti a entrate tributarie e extratributarie del Comune di Briosco.

2. Nel caso la partecipazione dei cittadini attivi avvenga mediante organizzazioni informali, il cittadino che sottoscrive il patto di collaborazione deve dare atto di agire in rappresentanza di tale organizzazione iscrivendo la propria organizzazione all'albo delle organizzazioni informali e della cittadinanza attiva istituito dalla Civica Amministrazione.

3. Nella cura, nella gestione condivisa e nella rigenerazione dei beni comuni urbani la Civica Amministrazione può impiegare, secondo modalità concordate nei patti di collaborazione, giovani reclutati attraverso il Servizio Civile Nazionale.

### **Articolo 4 – Ambiti di collaborazione**

Le proposte di collaborazione possono svilupparsi negli ambiti seguenti (elenco esemplificativo e non esaustivo):

- **educazione, istruzione e formazione**, nonché le attività culturali di interesse sociale con finalità educativa, prevenzione della dispersione scolastica e sostegno al successo scolastico e formativo, prevenzione del bullismo e contrasto della povertà educativa, promozione dell'inclusione, dell'integrazione culturale e della coesione sociale;

- **salvaguardia e miglioramento delle condizioni dell'ambiente**, promozione della protezione degli animali, utilizzazione accorta e razionale delle risorse naturali, promozione del contrasto allo spreco alimentare, cultura dello sport e del benessere;

- **tutela e valorizzazione del patrimonio culturale e del paesaggio** con attività culturali, artistiche o ricreative di interesse sociale; riqualificazione e rivitalizzazione dell'ambiente urbano;

- **promozione partecipazione politica e civica**, della corretta informazione, del pieno accesso agli atti della pubblica amministrazione, della gestione e valorizzazione dei "dati aperti";

- **inserimento o reinserimento nel mercato del lavoro** dei lavoratori disoccupati, sotto occupati e delle persone svantaggiate;

- **promozione della cultura della sharing economy**, del mecenatismo finalizzato all'interesse pubblico; promozione delle pari opportunità e delle iniziative di aiuto

reciproco, incluse le banche del tempo di cui all'articolo 27 della legge 8 marzo 2000, n. 53;

• **promozione della cultura della legalità;**

#### **Articolo 5 – Patto di collaborazione**

1. Il patto sottoscritto costituisce titolo valido, anche se non in via esclusiva, per l'uso dei beni che ne sono oggetto e delle dotazioni connesse. Non è ammesso il rinnovo del patto di collaborazione.

2. Nel corso della collaborazione possono aggiungersi ai sottoscrittori originari del patto nuovi soggetti, allo scopo di potenziare l'efficacia della collaborazione o la sua estensione, eventualmente con la ridefinizione parziale del patto, e solo con il consenso di tutti i sottoscrittori originari.

#### **Articolo 6 – Durata della collaborazione**

La durata delle attività oggetto di patto di collaborazione, in relazione a un bene di proprietà comunale, non supera normalmente i tre anni. Periodi più lunghi possono eventualmente essere pattuiti in considerazione dell'onere richiesto per gli interventi necessari alla rigenerazione e gestione condivisa del bene in oggetto.

#### **Articolo 7 - Condizioni relative alle attività di rigenerazione**

I cittadini attivi, con la proposta di collaborazione, in relazione a un bene di proprietà comunale e alle attività previste, possono proporre e realizzare interventi di manutenzione ordinaria il cui valore non può eccedere il valore di 100.000 Euro. La proposta deve essere corredata da un piano di fattibilità e sostenibilità tecnico economica attestante la disponibilità delle risorse finanziarie necessarie; essa può prevedere forme di cura e gestione condivisa. Lo sviluppo progettuale è effettuato da soggetti esterni alla Civica Amministrazione, in possesso di idoneo titolo professionale; i progetti devono acquisire il nulla osta degli organi tecnici della Civica Amministrazione.

L'esecuzione degli interventi di rigenerazione può essere effettuata esclusivamente da soggetti professionali, in possesso dei medesimi requisiti richiesti dall'art. 80 del d. lgs. n. 50/2016 (e s.m.i), iscritti nella "white list" della Prefettura (di cui al D.P.C.M. 24.11.2016), nel rispetto delle normative in materia edilizia e previo rilascio del titolo abilitativo da parte dello Sportello Unico per l'Edilizia, se necessario ai sensi degli artt. 6, lett a) e 8 del D.P.R. n. 380/2011.

I cittadini attivi possono partecipare alla rigenerazione con interventi rientranti nelle abilità e nella diligenza ordinarie, sotto la direzione del responsabile del cantiere.

Gli interventi realizzati sono acquisiti al patrimonio comunale mediante accessione senza oneri a carico dell'Amministrazione.

#### **Articolo 9 – Monitoraggio della collaborazione**

I patti di collaborazione regolano le attività di monitoraggio e controllo delle attività, allo scopo di valutare in corso d'opera l'attualità dell'interesse perseguito, la congruenza tra finalità, obiettivi, risultati, la sostenibilità, e per individuare possibilità di miglioramento.

#### **Articolo 10 – Recesso e risoluzione**

È ammesso il recesso dai patti di collaborazione in qualsiasi momento, di norma senza sanzioni o penali. Nel caso le attività siano effettuate in modo non conforme ai patti, la Civica Amministrazione può risolvere unilateralmente il rapporto, senza penalizzazioni.

#### **Articolo 11 – Copertura assicurativa**

*Qualora non ne fossero provvisti, la Civica Amministrazione può attivare a vantaggio dei cittadini attivi, in relazione alle attività previste dai patti di collaborazione, idonee tutele assicurative nei rami malattia, infortunio e responsabilità civile per danni causati a terzi o ai beni oggetto di patto di collaborazione.*

#### **Articolo 12 – Sovvenzioni e autofinanziamento**

*A scopo di autofinanziamento sono consentite attività ad offerta libera o commerciali, purché non prevalenti sulle attività previste dai patti di collaborazione; tali attività restano subordinate alle disposizioni dei regolamenti pertinenti per materia. Nessuna contribuzione o rimborso potrà essere erogato dall'Amministrazione Comunale a fronte della sottoscrizione del patto di collaborazione.*

#### **Articolo 13 – Donazioni e sponsorizzazioni**

*Donazioni, sovvenzioni e contributi di qualunque natura, di sostegno alle attività oggetto del patto di collaborazione, provenienti da fonte esterna all'Amministrazione, possono essere accettati solo con il consenso unanime dei sottoscrittori del patto di collaborazione. Le donazioni possono essere modalizzate, e le relative condizioni vengono integrate nel patto di collaborazione.*

#### **Articolo 14 - Trasparenza e attività di divulgazione**

*Ogni vicenda relativa alle proposte, dalla loro presentazione al patto di collaborazione, e la successiva gestione delle attività, è documentata con la pubblicazione di notizie e materiali documentali, concordata fra i sottoscrittori, sul sito istituzionale dell'ente, ivi compresi gli aspetti economici di ogni tipo. I patti di collaborazione non possono contenere condizioni restrittive in tema di trasparenza.*

### **RETTIFICA PROPOSTA N.1/3**

Si rettifica l'art.7C a pagina 36, cancellando "A1, A2 e A3" e scrivendo "C1, C2 e C3"

### **VARIANTE PROPOSTA N.1/4- art.10-NTA-PdR**

In attuazione dell'art.51 bis-l.r..n.12/2005, modificato dall'art.4c.1, lett.j) della l.r.n.18/19, che recita:

- 1. Allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di aree ed edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati, ..., il comune può consentire, previa stipula di apposita convenzione, l'utilizzazione temporanea di tali aree, edifici, o parti di essi, anche ..., in deroga al vigente strumento urbanistico.*
- 2. L'uso temporaneo può riguardare sia edifici pubblici, concessi in comodato..., sia immobili privati.*
- 3. L'uso temporaneo è consentito, ... , per una sola volta e per un periodo di tempo non superiore a tre anni, prorogabili di altri due .....*
- 4. 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.....*
- 5. Sono fatte salve le indicazioni di legge, ..., previste per gli immobili e gli ambiti assoggettati a tutela....*
- 6. E' in ogni caso esclusa l'utilizzazione temporanea..., come attrezzature religiose e sale*  
si integra l'art.10-NTA-PdR, pag.41, aggiungendo quest'ultimo capoverso:  
*Previa stipula di apposita convenzione, l'uso temporaneo di aree, edifici o parti di essi, pubblici e/o privati, è possibile anche in deroga al PGT, per una sola volta e per un periodo di tempo non superiore a tre anni, prorogabili di altri due. Quest'uso temporaneo non comporta la corresponsione da parte del richiedente di aree per servizi e non comporta il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari.*

3- Si integra l'art.28 c.6-NTA-PdR, pag.99

-cancellando le ultime due righe .

*In caso contrario, la trasformazione d'uso non potrà aumentare il numero di alloggi e/o negozi e uffici esistenti.*

-aggiungendo quest'ultimo capoverso:

*Il cambio di destinazione d'uso da residenza ad esercizi commerciali di vicinato ed a pubblici esercizi non genera oneri concessori né maggiore fabbisogno di standard.*

### **VARIANTE PROPOSTA N.1/6-art.9-NTA-PdR**

L'indifferenziazione delle destinazioni d'uso prevista dalle NTA-PGT vigente all'interno della superficie urbanizzata (TUC), necessita di un riallineamento alla nuova normativa regionale, modificando:

-l'art.9-NTA-PdR

-al comma a, pag.38 dopo "*oltre la percentuale del 30%*" cancellando la frase *a condizione che vengano reperiti in loco e non monetizzati, gli standard corrispondenti alla nuova destinazione "servizi"* e aggiungendo la frase "*senza reperimento di aree per servizi e di interesse generale nella superficie urbanizzata.*"

-al comma b, a pag.39 dopo "