



Comune di  
**SAN ZENONE AL LAMBRO**  
Città Metropolitana di Milano

# P.G.T.

Piano di  
Govern  
del Territorio

## VARIANTE GENERALE 2023

DOCUMENTO DI PIANO

Elab.: **DP2 - POLITICA URBANISTICA DEGLI  
AMBITI DI RIGENERAZIONE E DEGLI  
AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA**

Scala: /



Adozione: con Deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Approvazione: con Deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Pubblicazione: B.U.R.L. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, Serie \_\_\_\_\_

Il Sindaco \_\_\_\_\_

Il Segretario Comunale \_\_\_\_\_

Il Responsabile del Procedimento \_\_\_\_\_

Redazione a cura di:

**Dott. Arch. CAMILLO CUGINI**

Via Porzi n. 24, Crema (CR) - Tel. 0373 250080

mail: [architetto.cugini@gmail.com](mailto:architetto.cugini@gmail.com)

Collaboratori: Arch. Andrea Gerola, Geom. Marco Panelli,  
Dott.ssa Laura Piccolo, Michela Locatelli

**Novembre 2023**

E

COMUNE DI SAN ZENONE AL LAMBRO  
Ufficio Protocollo

Protocollo N.0006781/2023 del 05/12/2023  
Class. 2.2 «URBANISTICA» - STRUMENTI DI SITUAZIONE DI PIANO REGOLATORIO GENERALE

## **INDICE:**

<b>1) PREMESSA</b>	Pag. 03
<b>2) INQUADRAMENTO NORMATIVO</b>	Pag. 04
<b>3) ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANISTICA (A.R.U.)</b>	Pag. 08
<b>4) ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA (A.T.U.)</b>	Pag. 10
<b>5) PRINCIPI GENERALI E REQUISITI PREFERENZIALI</b>	Pag. 13
<b>5.1 Requisiti e indirizzi urbanistici per l'attuazione degli interventi</b>	Pag. 13
<b>6) PROGRAMMAZIONE TEMPORALE</b>	Pag. 21
<b>7) PEREQUAZIONE URBANISTICA</b>	Pag. 22
<b>8) COMPENSAZIONE URBANISTICA</b>	Pag. 23
<b>9) INCENTIVAZIONE URBANISTICA</b>	Pag. 24
<b>9.1 Premessa</b>	Pag. 24
<b>9.2 Legge Regionale n. 18/2019: introduzione dell'art. 11 comma 5 della L.R. n. 12/2005</b>	Pag. 26
<b>9.3 Deliberazione di Giunta Regionale n. XI/3508 del 05/08/2020: criteri e indici, modalità di applicazione</b>	Pag. 26
<b>9.4 Norme Specifiche per l'Applicabilità dell'art. 11 comma 5 della L.R. n° 12/2005</b>	Pag. 28
<b>9.5 Incentivazione economica</b>	Pag. 29
<b>Allegato A - Tabella Finalità/Criterio per l'Incremento di Edificabilità previsto dall'art. 11 comma 5 L.R. n. 12/2005</b>	Pag. 30
<b>10) CRITERI URBANISTICI</b>	Pag. 35
<b>10.1 Parametri indicanti lo sfruttamento edificatorio</b>	Pag. 35
<b>10.2 Servizi da realizzare</b>	Pag. 35
<b>10.3 Parametri indicanti lo standard qualitativo da realizzare</b>	Pag. 35
<b>10.4 Previsioni viabilistiche per la mobilità</b>	Pag. 37
<b>10.5 Perequazioni di comparto e perequazioni territoriali</b>	Pag. 37
<b>11) STRUMENTI ATTUATIVI E PROCEDURE</b>	Pag. 38
<b>11.1 Procedure e documentazione</b>	Pag. 38
<b>11.2 Istruttoria</b>	Pag. 40
<b>Scheda "A" Valutazione A.T.U./A.R.U.</b>	Pag. 41
<b>Scheda "B" Valutazione A.T.U./A.R.U.</b>	Pag. 42
<b>11.3 Ammissibilità degli interventi</b>	Pag. 43

<b>11.4 Modalità e criteri di valutazione</b>	_____	Pag. 43
<b>11.5 Adozione e approvazione</b>	_____	Pag. 43
<b>11.6 Convenzione di attuazione</b>	_____	Pag. 44
<b>11.7 Iter semplificato per ambiti di rigenerazione urbanistica</b>	_____	Pag. 45
<b>12) SCHEDE AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANISTICA (A.R.U.)</b>	_____	Pag. 47
<b>13) SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA (A.T.U.)</b>	_____	Pag. 58
<i>Allegato 1: Deliberazione C.C. 14/2021</i>	_____	Pag. 63
<i>Allegato 2: Rimodulazione dei criteri per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione e incremento nei casi previsti</i>	_____	Pag. 71

**E**

COMUNE DI SAN ZENONE AL LAMERO  
Ufficio Protocollo

Protocollo N.0006781/2023 del 05/12/2023

Class: 6.2 «URBANISTICA: STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE»

## 1. **PREMESSA**

La Regione Lombardia, con la L.R. n. 12 dell'11 marzo 2005, ha avviato un processo di rinnovamento dei metodi e degli strumenti di governo dell'urbanistica. Questo processo, già avviato da tempo, e gli interventi legislativi in materia di urbanistica formulati dalla Regione Lombardia negli ultimi anni sono andati nella direzione di costruire e consolidare una visione dinamica e processuale della Pianificazione. La Legge Regionale n. 31/2014 in materia di Risparmio dell'Uso del Suolo, che avrebbe potuto contribuire attivamente ad un evoluto approccio alla Pianificazione, è stata progressivamente "svuotata" dei suoi contenuti, procrastinandone nel tempo l'attuazione per circa un decennio e solo oggi può definirsi un quadro chiaro di risparmio dell'uso del suolo, che la presente Variante fa proprio.

L'ultimo importante tassello di tale processo è costituito dalla disciplina introdotta dalla Legge Regionale n. 18/2019 in materia di Rigenerazione Urbanistica, che il Comune di San Zenone al Lambro ha attivato mediante Deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 29.06.2021, in materia di individuazione degli ambiti di rigenerazione, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 29.06.2021, in materia di incrementi edificatori, Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 29.06.2021, in materia di riduzione del contributo del costo di costruzione.

Le decisioni amministrative comunali che riguardano l'assetto e le trasformazioni del territorio non si possono quindi considerare esaurite con la redazione del P.G.T.: infatti, gli assetti e l'organizzazione funzionale e spaziale degli insediamenti prefigurati dal P.G.T. devono trovare applicazione in atti amministrativi capaci di rendere concrete ed attuabili le proposte e le iniziative di intervento e, contemporaneamente, di realizzare un armonico inserimento degli stessi al fine di ottenere risultati complessivamente positivi per l'intero organismo territoriale comunale, anche in riferimento alle dinamiche ed alle aspettative di sviluppo economico e sociale, esterne ai fattori più direttamente regolati dalle normative urbanistiche locali.

Si tratta in altre parole, in un momento di aggiornamento e revisione degli strumenti urbanistici comunali, di introdurre nella prassi gestionale del P.G.T., elementi e fattori di elasticità che consentano, senza smentire l'assetto generale del piano, di passare da un metodo di applicazione basato su principi di "conformità" alle norme ad un metodo che permetta di esercitare un "controllo di coerenza" dei progetti con i programmi e le richieste di prestazioni predeterminate e descritte dall'Amministrazione Comunale.

A circa 10 anni dalla approvazione del P.G.T. di San Zenone al Lambro, solo una parte della potenzialità del Documento di Piano in materia di Ambiti Trasformativi, ha concretizzato la sua potenzialità, mediante l'attuazione dell'ATR.2 sita in Via Isola. La presente Variante al P.G.T. riprende una serie di dati conoscitivi elaborati in occasione del P.G.T. e rielabora un nuovo approfondito quadro conoscitivo.

## 2. INQUADRAMENTO NORMATIVO

La continua evoluzione delle normative in materia di programmazione territoriale introduce sempre nuovi strumenti di pianificazione territoriale a livello macro e micro urbanistico. Se infatti fino ad alcuni anni fa il Piano Urbanistico Generale, era l'unico strumento di programmazione territoriale utilizzato, esteso a tutto il territorio comunale e concepito come strumento di carattere generale a volte troppo rigido, nell'ultimo decennio Stato e Regioni (per i poteri conferiti loro dall'art. 117 della Costituzione) hanno prodotto leggi di disciplina di nuovi strumenti di programmazione territoriale, tra i quali i Programmi di Riqualificazione Urbana (P.R.U.), i Programmi Integrati d'Intervento (P.I.I.) e altri.

Le opportunità offerte dalla legislazione più recente di superamento della logica meramente vincolistica della strumentazione urbanistica tradizionale per introdurre maggiore flessibilità nelle procedure amministrative e nei processi decisionali è senza dubbio un'innovazione di significativo spessore nel sistema programmatico / gestionale del territorio nella sua globalità e complessità. È in tale prospettiva che il legislatore, per meglio rispondere alle necessità di sviluppo delle città, ha introdotto anche l'obbligo della collaborazione tra operatori pubblici e operatori privati, imponendo il coinvolgimento diretto dei soggetti privati fin dall'inizio delle procedure, ma anche durante le successive fasi progettuali, senza limitare l'accordo tra le parti alla sola fase esecutiva ed attuativa. Se da un lato il ruolo propositivo ed operativo assegnato al privato favorisce la concreta fattibilità dei progetti di trasformazione urbana, dall'altro lato è pur vero che gli elementi innovativi e di flessibilità introdotti dalla recente legislazione di fatto non comportano assolutamente l'obbligo da parte dell'Ente pubblico di accogliere qualsiasi proposta di trasformazione pubblica o privata.

Ciò che infatti non è venuto meno con la definizione del nuovo modello di pianificazione delineato dai provvedimenti legislativi statali e regionali dell'ultimo ventennio, è il ruolo di garante dell'interesse generale che è proprio dell'Ente pubblico, da esercitare attraverso la verifica di coerenza dei progetti di trasformazione con le scelte strategiche di sviluppo territoriale che l'amministrazione stessa intende perseguire. Nel nuovo quadro i Piani Attuativi sono strumenti attraverso i quali esercitare funzioni di:

1. Pianificazione Generale (gli interventi possono essere previsti in variante al P.G.T.).
2. Pianificazione Esecutiva.
3. Programmazione Urbanistica.

Dalla lettura della normativa di riferimento, emerge chiaramente che l'obiettivo primario dei Piani Attuativi nelle Aree di Trasformazione, ma anche di Rigenerazione, riguarda la promozione della qualità urbana intesa come previsione di interventi significativi per l'integrazione delle funzioni carenti (ad esempio i servizi pubblici e commerciali, le infrastrutture ed i parcheggi, le aree verdi, ecc.) o di interventi di miglioramento del contesto urbano ed ambientale.

La caratteristica fondamentale del Documento di Piano (artt. 8 e 10bis L.R. n. 12/2005) è quella di possedere contemporaneamente una dimensione strategica, che si traduce nella definizione di una visione complessiva del territorio comunale, ed una più direttamente operativa, contraddistinta dalla determinazione degli obiettivi specifici da attivare per le destinazioni funzionali degli ambienti soggetti a trasformazione, attraverso la Pianificazione Attuativa.

La L.R. n. 12/2005 così definisce Il Documento di Piano:

Art. 8. (Documento di piano)

1. Il documento di piano, anche avvalendosi degli strumenti di cui all'articolo 3, definisce:

- a) *Il quadro ricognitivo e programmatorio di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale, eventualmente proponendo le modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si ravvisino necessarie.*
- b) *Il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo, ivi compresi le fasce di rispetto ed i corridoi per i tracciati degli elettrodotti.*
- c) *L'assetto geologico, idrogeologico e sismico, ai sensi dell'articolo 57, comma 1, lettera a).*

2. Sulla base degli elementi di cui al comma 1, il documento di piano:

- a) *Individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale;*
- b) *Determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, relativamente ai diversi sistemi funzionali e, in particolare, all'effettivo fabbisogno residenziale; nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, ambientali ed energetiche, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;*
- b-bis) *Nella definizione degli obiettivi quantitativi tiene conto prioritariamente dell'eventuale presenza di patrimonio edilizio dismesso o sottoutilizzato, da riutilizzare prioritariamente garantendone il miglioramento delle prestazioni ambientali, ecologiche, energetiche e funzionali;*

- b-ter) Quantifica il grado di intervenuto consumo di suolo sulla base dei criteri e dei parametri stabiliti dal PTR e definisce la soglia comunale di consumo del suolo, quale somma delle previsioni contenute negli atti del PGT. La relazione del documento di piano illustra le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole;*
- b-quater) Stabilisce che nelle scelte pianificatorie venga rispettato il principio dell'invarianza idraulica e idrologica, ai sensi dell'articolo 58-bis, comma 3, lettera a); (lettera introdotta dall'art. 7, comma 2, lettera a), legge reg. n. 4 del 2016)*
- c) Determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale, in applicazione dell'articolo 15, commi 1 e 2, lettera g);*
- d) Dimostra la compatibilità delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo;*
- e) Individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;*
- e-bis) (lettera soppressa dall'art. 3, comma 1, lettera h), legge reg. n. 18 del 2019)*
- e-ter) D'intesa con i comuni limitrofi, può individuare, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, le aree nelle quali il piano dei servizi prevede la localizzazione dei campi di sosta o di transito dei nomadi;*
- e-quater) Individua i principali elementi caratterizzanti il paesaggio ed il territorio, definendo altresì specifici requisiti degli interventi incidenti sul carattere del paesaggio e sui modi in cui questo viene percepito;*
- e-quinqies) Individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente; (lettera così sostituita dall'art. 3, comma 1, lettera i), legge reg. n. 18 del 2019)*

- e-sexies) Individua le aree da destinare ad attività produttive e logistiche da localizzare prioritariamente nelle aree di cui alla lettera e-quinquies); (lettera introdotto dall'art. 3, comma 1, lettera j), legge reg. n. 18 del 2019)*
- f) Determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;*
- g) Definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione;*
- g-bis) Definisce meccanismi gestionali e un sistema di monitoraggio che permetta di dare una priorità e un ordine di attuazione agli interventi previsti per gli ambiti di trasformazione e agli interventi infrastrutturali, anche in base alle risorse economiche realmente disponibili. (lettera aggiunta dall'art. 3, comma 1, legge reg. n. 31 del 2014)*

Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

**E**

COMUNE DI SAN ZENONE AL LAMBRO  
Ufficio Protocollo

Protocollo N.0006781/2023 del 05/12/2023

Class: 6.2 «URBANISTICA: STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE»



### 3. **ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANISTICA (A.R.U.)**

Nel contesto degli obiettivi del P.G.T. del Comune di San Zenone al Lambro, ed in particolare lo sviluppo sostenibile ed il risparmio dell'uso del suolo, l'attuazione degli Ambiti di Rigenerazione Urbana costituiscono un tassello importante.

La prima individuazione di tali Ambiti fu contenuta nella Deliberazione C.C. n. 12/2021, rimasti però ad oggi, a causa del momento congiunturale, inattuati.

Nella presente Variante vengono previsti i seguenti Ambiti di Rigenerazione:

CODICE	NOME	LOCALIZZAZIONE
A.R.U. a	AMBITO DI RIGENERAZIONE "VIA DE GASPERI"	CAPOLUOGO - SAN ZENONE AL LAMBRO
A.R.U. b	AMBITO DI RIGENERAZIONE "VIALE RIMEMBRANZE"	CAPOLUOGO - SAN ZENONE AL LAMBRO
A.R.U. c	AMBITO DI RIGENERAZIONE "VIA SALERANO – VIA GIOVANNI XXIII"	FRAZIONE - SANTA MARIA IN PRATO
A.R.U. d	AMBITO DI RIGENERAZIONE "CASCINE SANTA MARIA"	FRAZIONE - SANTA MARIA IN PRATO
A.R.U. e	AMBITO DI RIGENERAZIONE "CASCINA CASSINETTA"	ISOLATA

L'attuazione degli Ambiti di Rigenerazione in virtù della particolare importanza strategica, può avvalersi di specifiche politiche quali:

- Incentivazione urbanistica;
- Incentivazione economica.

Che vengono illustrati al paragrafo n. 9.

La destinazione funzionale degli Ambiti di Rigenerazione è prevalentemente residenziale.

Le potenzialità insediative (in tutte le loro diverse funzionalità), possono trovare attuazione, ai sensi del comma 1 dell'art. 12 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. "...attraverso i Piani Attuativi comunali, o atti di programmazione negoziata o in alternativa Permessi di Costruire Convenzionati...". I Piani Attuativi sono sottesi a criteri di negoziazione prestabiliti dal Comune finalizzati a "costruire" l'attuazione degli interventi (lettera c) comma 4 dell'art. 10 bis della L.R. n. 12/2005.

Lo studio sistematico dei 5 comparti proposti come A.R.U., di cui in parte sono la riproposizione di Ambiti già previsti nel Vigente P.G.T. ha comportato la valutazione di una serie di elementi di lettura e di soppesamento delle potenzialità e dei vincoli sottesi quali:

- Le criticità in atto;
- Le possibilità di rigenerazione;
- La qualità urbana;
- Gli obiettivi alla base del regolamento incentivante.

La tipologia di strumento attuativo potrà essere valutata caso per caso, a seconda della specificità, ma può valutarsi anche nel contesto di semplificazione e incentivazione alla rigenerazione, anche la procedura di Permesso di Costruire Convenzionato.

La negoziazione urbanistica dovrà prevedere le necessarie opere di urbanizzazione e di compensazione-mitigazione ambientale.

Agli Ambiti di Rigenerazione Urbana è demandato un importante ruolo di sostenibilità del Piano; in essi avviene prioritariamente orientata la domanda di nuove costruzioni, una nuova visione di San Zenone al Lambro che sappia, dal riuso e dalla rigenerazione, esprimere le proprie potenzialità.

E	
	COMUNE DI SAN ZENONE AL LAMBRO Ufficio Protocollo Protocollo N.0006781/2023 del 05/12/2023 Class: 6.2 «URBANISTICA: STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE»

#### 4. **ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA (A.T.U.)**

Gli Ambiti di Trasformazione Urbanistica sono episodi territoriali di utilizzo di aree libere.

Il Documento di Piano definisce in modo puntuale gli Ambiti di Trasformazione residenziali concretizzabili mediante Piani Attuativi. Nessun Ambito per la destinazione produttiva. Ciascun Ambito di Trasformazione è contornato da apposito perimetro nelle tavole delle “Previsioni di Piano”. All’interno di tale perimetro, in assenza dell’iniziativa dei proprietari, o in caso del loro mancato accordo, l’Amministrazione Comunale potrà anche, previa procedura del caso, proporre un Piano Particolareggiato ai sensi dell’art. 28 della L. 17/08/1942 n. 1150.

Le disposizioni riferite specificatamente a ciascun Ambito di Trasformazione Urbanistica, quanto a destinazione d’uso, capacità edificatoria, attrezzature ed infrastrutture pubbliche da realizzare nel contesto dell’attuazione, sono definite nelle schede allegate al presente Documento di Politica Urbanistica.

In coerenza con l’obiettivo di “contenere il consumo di territorio agricolo” il Documento di Piano individua solamente 2 Ambiti di Trasformazione Urbanistica, ancora da definire progettualmente, ma che sostanzialmente sono la riproposizione aggiornata allo scenario sotteso dal P.G.T. del 2013, stralciando però una serie di trasformazioni che di fatto non avevano alcuna aspettativa, rimanendo infatti inattuate, a sola esclusione dell’ATR.2.

Sono stati rivisti anche gli obiettivi dei singoli ambiti e quelli che non avevano alcuna potenzialità sono stati stralciati.

Di seguito vengono classificati gli Ambiti di Trasformazione:

CODICE	NOME	LOCALIZZAZIONE	SUPERFICIE
A.T.U. a	LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE “VIA ISOLA – CASCINA SABBIONA”	CAPOLUOGO - SAN ZENONE AL LAMBRO	6.267 mq
A.T.U. b	LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE “VIA MEDAGLIA”	CAPOLUOGO - SAN ZENONE AL LAMBRO	5.713 mq

La destinazione funzionale degli Ambiti di Trasformazione è prevalentemente residenziale.

Le potenzialità insediative (in tutte le loro diverse funzionalità), possono trovare attuazione, ai sensi del comma 1 dell’art. 12 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. “...attraverso i Piani Attuativi comunali, od atti di programmazione negoziata...”. I Piani Attuativi sono sottesi a criteri di negoziazione prestabiliti dal Comune finalizzati a “costruire” l’attuazione degli interventi (lettera c) comma 4 dell’art. 10 bis della L.R. n. 12/2005.

L’Amministrazione Comunale, a fronte della propria potestà decisionale valuterà la necessità ed opportunità di sviluppo insediativo, decidendo quale forma attivare per dar corpo nel tempo allo stesso.

È utile rimarcare l'importanza di questa fase, perché è in questa sede che si “costruisce” gran parte della componente di sostenibilità della trasformazione.

È opportuno ribadire che lo sviluppo insediativo fine a sé stesso non ha alcun fondamento nel P.G.T. del Comune di San Zenone al Lambro. Se i nuovi insediamenti non portano standard di qualità eventualmente come “dotazioni ambientali”, non ricercano la sostenibilità, non producono un'elevata qualità dell'abitare, è doveroso che vengano diniegati dall'Amministrazione Comunale poiché il Documento di Piano non è conformativo del regime giuridico dei suoli.

Quale aiuto e base alla fase di negoziazione è opportuno che il comune elabori regolamenti, disciplinari, convenzioni, studi, etc. Indicativamente si segnalano:

- Disciplinare per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- Disciplinare per la realizzazione del verde e delle componenti ecologiche – ambientali;
- Piano di rinaturazione;
- Convenzione tipo per gli Ambiti di Trasformazione;
- Ridefinizione degli oneri tabellari per le opere di urbanizzazione sulla base del Piano dei Servizi e del programma triennale delle opere pubbliche ed anche dalle indicazioni che emergeranno, potranno essere utilizzate, con le opportune declinazioni, anche per gli Ambiti di Rigenerazione Urbanistica.

Lo studio sistematico dei 2 comparti proposti come A.T.U., ancora da convenzionare, di cui in parte sono la riproposizione di Ambiti già previsti nel Vigente P.G.T. ha comportato la valutazione di una serie di elementi di lettura e di soppesamento delle potenzialità e dei vincoli sottesi quali:

- Le interrelazioni con gli obbiettivi del P.G.T.;
- Le destinazioni in atto;
- Le destinazioni urbanistiche previgenti;
- La frammentazione della proprietà;
- L'accessibilità;
- La lettura del contesto limitrofo all'A.T.U.;
- La strategicità nel quadro generale della nuova politica urbanistica del Piano dei Servizi;
- Eventuali convenzioni urbanistiche ed atti di negoziazione esistenti;
- Le potenziali implicazioni sulla rete della viabilità;
- La generale possibilità di attuare la trasformazione.

Il successivo esame delle tipologie di Piani Attuativi od Atti di Programmazione Negoziata che la Normativa statale e regionale delinea (ricordando che il Governo del Territorio è materia concorrente stato – regione) ha portato ad attribuire e ad individuare per ogni A.T.U. anche lo strumento che

legittimerà e gestirà la trasformazione qualora di iniziativa privata, pur essendo solo indicativa la tipologia dello Strumento attuativo.

La tipologia del Piano Attuativo è indicativa e potrà essere modificata in sede di istruttoria della proposta di A.T.U., sulla base della consistenza delle costruzioni e sulla base delle peculiarità dell'Ambito.

E	
	COMUNE DI SAN ZENONE AL LAMBRO Ufficio Protocollo Protocollo N.0006781/2023 del 05/12/2023 Class: 6.2 «URBANISTICA: STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE»

## 5. PRINCIPI GENERALI E REQUISITI PREFERENZIALI

Le indagini già condotte dagli strumenti di programmazione e pianificazione comunale sull'organismo urbano e la lettura dei principali fenomeni che investono il paese hanno permesso di rilevare come il Comune di San Zenone al Lambro sia ricca di risorse e di valori storici ed ambientali, non sempre adeguatamente valorizzati, di opportunità funzionali che possono essere maggiormente sfruttate e possono costituire importanti occasioni di arricchimento del Comune.

Vi sono parallelamente le occasioni urbane di trasformazione dell'esistente. Le aree produttive in via di dismissione, oppure da riqualificare e/o da riconvertire, costituiscono un'occasione unica ed irrinunciabile di riforma della struttura urbana.

Tutela, riqualificazione, rigenerazione, sono le tre componenti su cui si articolano le scelte e le azioni dei documenti di pianificazione. Ciascuna di esse presuppone azioni e regole specifiche; ciascuna di esse fa tuttavia parte della stessa strategia, ed è necessaria alla piena realizzazione degli obiettivi complessivi.

Nella fase della trasformazione urbana la problematica dimensionale non è più come detto quella centrale degli strumenti urbanistici generali e sarà affrontata in larga misura in funzione delle esigenze di riqualificazione dei tessuti urbani interni o marginali, garantendo comunque la crescita fisiologica del patrimonio edilizio esistente. La scelta di orientare la trasformazione verso la riqualificazione del già esistente, anche se esclude un modello urbanistico prevalentemente espansionistico, dovrà comunque misurarsi con il dimensionamento e la localizzazione di nuove quote insediative di funzioni residenziali, terziarie e produttive/artigianali e di servizio.

Nei confronti del paese che si trasforma, gli strumenti di pianificazione/programmazione urbanistica intendono perseguire oltre alla generalizzata compatibilità ecologica degli interventi, una migliore efficienza del suo funzionamento, ma soprattutto un complessivo processo di riqualificazione, da regolare, come già evidenziato, in modo estensivo e diffuso nei confronti della città consolidata e da affrontare in termini esplicitamente programmati nei confronti delle aree prescelte per le trasformazioni operate attraverso Piani/Programmi Integrati. Le scelte progettuali avanzate per tali Piani/Programmi dovranno discendere da un approfondito ragionamento sul disegno complessivo dei tessuti e degli ambiti urbani interessati, condotto nell'ambito di una strategia di sviluppo e trasformazione indirizzata prioritariamente alla riqualificazione urbana.

### 5.1 REQUISITI E INDIRIZZI URBANISTICI PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Fermi restando gli obiettivi di riorganizzazione del territorio delineati nella parte seconda, che dovranno informare i Piani di Rigenerazione e di Trasformazione ed in particolare i P.I.I. (Programmi Integrati di Intervento) che verranno presentati nei diversi ambiti territoriali, vengono di seguito descritti i criteri

guida per la formulazione e la valutazione delle proposte di A.T.U. e A.R.U. per l'organizzazione della discussione attorno a queste.

Un sistema articolato di criteri per la valutazione delle proposte di trasformazione è relativo ai seguenti punti, fra loro correlati:

- Lettura delle condizioni territoriali;
- Impegni richiesti, che possono riguardare:
  - Aree a servizi standard (da riservare a servizi pubblici o di uso pubblico);
  - Realizzazione di urbanizzazioni primarie e secondarie;
  - Altre opere pubbliche aggiuntive (servizi, infrastrutture per l'accessibilità, etc.);
  - Edilizia di interesse pubblico (convenzionata, agevolata, sovvenzionata e affitto);
  - Perimetrazione minima degli interventi;
- Potenzialità edificatorie.

È risultato opportuno introdurre un metodo di valutazione basato su condizioni di base coniugabile in:

5.1.1 Requisiti indispensabili;

5.1.2 Requisiti preferenziali.

Per una corretta comprensione dei requisiti, occorre quindi estendere l'attenzione al loro insieme, senza enfatizzare una lettura pedissequa degli stessi, ma cogliendone la possibile declinazione nella soluzione degli ambiti specifici più complessi, facendo comunque salvi i due principi dell'imparzialità dell'azione amministrativa e del raggiungimento del risultato qualitativamente migliore.

Il rapporto ambientale, articolante la Valutazione Ambientale Strategica del Documento di Piano, nella simulazione degli Ambiti di Rigenerazione e di Trasformazione previsti, prevede ulteriori azioni di mitigazione da considerarsi di indirizzo generale all'azione sugli A.T.U. e sugli A.R.U..

### **5.1.1 Requisiti Indispensabili**

Le proposte di rigenerazione/trasformazione dovranno contenere obiettivi in grado di rispondere ai criteri generali obbligatori, di indirizzo amministrativo di seguito definiti, oltre ad essere coerenti con quanto stabilito dalla Legge Regionale n. 12/05: ogni singola A.T.U. e A.R.U. deve raggiungere un obiettivo di corretto inserimento nel più vasto contesto urbano ed ambientale, oltre ad un alto profilo qualitativo delle trasformazioni sia per la parte di progettazione vera e propria, che per le successive fasi di realizzazione e gestione.

I requisiti indispensabili costituenti la prima griglia di valutazione delle proposte sulle A.T.U. e A.R.U. di iniziativa privata prevedono:

- A) La disponibilità delle proprietà interessate secondo quanto stabilito nell'art. 12 e nell'art. 91 della L.R. n. 12/2005 in seguito alla specifica modifica introdotta dalla L.R. n. 4/2008;
- B) La definizione planimetrica dell'area, nella sua generale conformità (salvo lievi modifiche nel limite del 10% del totale) di perimetro come quanto stabilito nelle Schede Prestazionali A.T.U. e A.R.U.;
- C) Il rispetto delle normative ambientali, normative geologiche e sul reticolo idrico, etc.;
- D) Il corretto inquadramento delle problematiche igienico-sanitarie e nel caso di non rispetto dei regolamenti, in materia per esempio di distanze da allevamenti, ottenimento di parere favorevole alla deroga da parte dell'Agenzia Sanitaria Locale, previo messa a punto di soluzioni mitigative;
- E) Non essere nelle condizioni di esclusioni per gli ambiti agricoli previsti dalla Variante al P.T.M.;
- F) Non comprendere gli ambiti interessati da costruzioni abusive, che verrebbero sanate attraverso l'approvazione dei Piani Attuativi.

Oltre a quelli sopra definiti per le A.R.U. (e A.T.U.), che dovranno attuarsi per mezzo di Programmazione Integrata di Intervento, valgono altresì i seguenti criteri indispensabili:

- G) Contenere almeno due dei tre requisiti previsti dall'art. 87 della L.R. n. 12/2005 e varie e successive modifiche e integrazioni che qui di seguito si illustrano:
  - *Previsione di una pluralità di destinazioni e funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale, naturalistica e paesistica;*
  - *Compresenza di tipologie e modalità di intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;*
  - *Rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.*

Per “pluralità di destinazioni e funzioni” deve intendersi:

- Destinazione: complesso di usi principali complementari ed accessori;
- Pluralità di destinazioni: compresenza nel P.I.I. di interventi destinati ad usi diversi;
- Pluralità di funzioni: insieme degli obiettivi che il P.I.I. persegue:
  - Residenza, commercio, funzioni terziarie e direzionali, attività produttive, etc.;
  - Obiettivi legati alla realizzazione e al potenziamento delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico (infrastrutture per la mobilità, servizi scolastici, socio-sanitari, uffici postali, etc.);
  - Obiettivi relativi alla riqualificazione ambientale (essenzialmente finalizzati a garantire il rispetto delle prescrizioni delle leggi di settore – aria, acqua, suolo, rumore);
  - Obiettivi relativi alla riqualificazione naturalistica e paesistica (p.e.: sistemazione di aree a verde).



Per “integrazione di diverse tipologie e modalità di intervento” deve puntualizzarsi che la norma si riferisce alla gestione e alla modalità di attuazione dei P.I.I. e coniuga il tradizionale aspetto della scelta sulle destinazioni con l’aspetto gestionale ed operativo, favorendo il concorso di più soggetti operatori (privati, pubblici, della cooperazione sociale, etc.) e di modalità di finanziamento miste (pubblico/private).

Nei P.I.I. possono essere ammesse tutte le tipologie edilizie (p.e.: edificazione a schiera o a condominio, etc.) e tutte le modalità d’intervento ammesse in base alla vigente legislazione (demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, fino alla nuova edificazione).

I P.I.I. possono prevedere la realizzazione ed il potenziamento dei servizi primari e secondari.

Per “incidenza sulla riorganizzazione urbana” deve intendersi che la rilevanza territoriale, ai fini della riorganizzazione, è da intendersi prioritariamente in senso qualitativo.

Il P.I.I. acquista rilevanza territoriale, non necessariamente sulla base della sua estensione, ma soprattutto:

- Per la significatività degli interventi inclusi, tali da incidere sulla riqualificazione di un intero ambito urbano, riflettendosi anche oltre i limiti territoriali degli interventi individuati (risolvendo, p.e., situazioni territoriali obsolete, di degrado, di carenza di servizi o apportando miglioramenti ambientali, etc.);
- Oppure per il carattere strategico (dal punto di vista della localizzazione o significatività nel contesto urbano) dell’area di intervento.

### **5.1.2 Requisiti Preferenziali**

Gli Ambiti di Rigenerazione Urbanistica (A.R.U.) e gli Ambiti di Trasformazione Urbanistica (A.T.U.) sono episodi strategici dell’azione amministrativa comunale.

Gli A.R.U. e gli A.T.U. devono necessariamente contemplare la dotazione di uno standard qualitativo aggiuntivo rispetto alla dotazione minima di servizi fissata dalle norme regionali.

#### **Dotazione di aree per infrastrutture ed attrezzature pubbliche, standard qualitativo.**

Gli A.T.U. e gli A.R.U. dovranno sempre garantire la realizzazione di tutte le infrastrutture (urbanizzazioni primarie) necessarie al corretto funzionamento dei nuovi insediamenti progettati. L’insufficienza o inadeguatezza delle reti infrastrutturali previste in progetto determinano la sospensione o il rigetto della proposta di A.T.U. o di A.R.U..

In generale l’attuazione degli A.T.U. e A.R.U. dovrà essere finalizzata all’incremento della dotazione complessiva di aree e di attrezzature pubbliche, sulla base dei seguenti criteri:

- Reperimento aree per servizi all'interno dei comparti. All'interno dei comparti A.T.U. e A.R.U. dovranno essere individuate le aree pubbliche da destinare alle attrezzature ed alle sistemazioni a verde, compresi gli eventuali interventi di “mitigazione ambientale” e “compensazione ecologica preventiva”, direttamente funzionali all'utilizzo delle aree di interesse pubblico. L'Amministrazione valuterà l'opportunità di acquisire tali aree in relazione al progetto generale del sistema delle aree e delle attrezzature pubbliche ed alla qualità delle aree disponibili e delle attrezzature da realizzarvi, ovvero la monetizzazione;
- Fabbisogno minimo di aree per attrezzature pubbliche. L'Amministrazione Comunale indirizzerà le opportunità di acquisizione gratuita delle aree alla costruzione del sistema principale degli spazi e delle attrezzature pubbliche, i cui capisaldi sono contenuti nel P.G.T..

La misura delle cessioni non potrà mai essere inferiore alla dotazione media di aree per attrezzature pubbliche previste dal P.G.T. all'interno degli ambiti dallo stesso assoggettati a pianificazione attuativa, salvo la possibilità della monetizzazione espressamente palesata dal Comune.

Ogni A.T.U./A.R.U. conterrà il cosiddetto “standard qualitativo”, da considerarsi come aggiuntivo rispetto alla dotazione di standard, finalizzato ad una maggiore dotazione di servizi per il cittadino e ad un miglioramento complessivo della qualità degli interventi.

L'entità dello standard qualitativo sarà commisurata e proporzionata alle caratteristiche ed all'entità del Piano/Programma stesso e dovrà essere definita con l'Amministrazione Comunale, anche con riferimento ai requisiti sviluppati nelle schede.

Lo standard qualitativo può essere trasferito all'Amministrazione Comunale attraverso:

- La realizzazione di infrastrutture e servizi di carattere generale di particolare rilevanza individuate dal Piano dei Servizi, accertata mediante specifico progetto preliminare e allegata stima del costo delle opere ed il valore espresso in €/mq;
- Convenzionamento di servizi prioritari per la collettività;
- La cessione di edifici esistenti necessari alla trasformazione di infrastrutture o nuovi edifici realizzati per servizi di interesse generale, il cui valore è stabilito con perizia asseverata;

In tutti i casi l'importo delle opere e/o il valore della cessione non dovrà essere inferiore al valore complessivo dello standard qualitativo.

Lo standard qualitativo può essere anche monetizzato ed utilizzato secondo le modalità sopra definite, purché sia previsto l'indirizzo di utilizzo già all'atto di Adozione dello Strumento, dirottando lo stesso secondo la politica urbanistica e la strategia individuate nel Piano dei Servizi, nonché alla compensazione ecologica e compensazione ecologica preventiva e bonifiche ambientali, mix funzionali, accessibilità e parcheggi e valutazione di impatto del progetto.

## COMPENSAZIONE ECOLOGICA E COMPENSAZIONE ECOLOGICA PREVENTIVA

La compensazione ecologica è componente pianificatoria e progettuale strategica di ogni Piano di Urbanistico.

La compensazione ecologica e la compensazione ecologica preventiva si realizzano attraverso la formazione di aree verdi, filari alberati o fasce boscate proporzionate alla quantità di suolo impermeabilizzata.

Per aree verdi o fasce boscate si intendono terreni, di superficie minima di mq. 150, attrezzati secondo le definizioni e prescrizioni delle vigenti norme regionali. Si può considerare equivalente all'area o fascia boscata un'area a verde alberata in ragione di un albero di alto fusto di essenze autoctone per ogni 80 mq di superficie. A mente del D.Lgs. 42/2004 le aree verdi o fasce boscate qui richiamate, aventi le caratteristiche di cui all'art.2 del D.Lgs. 227/2001 sono sottoposte a vincolo paesaggistico forestale.

Gli interventi di compensazione devono essere realizzati preferibilmente sulle aree a ciò destinate, appositamente individuate negli elaborati grafici del P.G.T., e sulle aree che il P.G.T. individua come non soggette a trasformazione urbanistica e come fasce di rispetto dei corsi d'acqua e delle infrastrutture e delle aree alberate. Possono essere anche considerate:

- Altre aree ricadenti nel territorio comunale purché l'utilizzazione sia convenzionata tra il proponente, l'Amministrazione ed il proprietario dell'area stessa (ove diverso dal proponente) od altre aree individuate dall'Amministrazione comunale, ivi comprese le aree standard;
- Aree di proprietà comunale comprese nel Piano dei Servizi, tramite convenzionamento tra il proponente e l'Amministrazione Comunale;
- Aree demaniali poste in fregio ai canali di bonifica, previo accordo con gli enti gestori.

Le aree destinate agli interventi di compensazione ecologica preventiva, devono essere dimensionate e localizzate in apposito Elaborato di Piano a firma di tecnico a ciò abilitato: gli interventi di sistemazione, ed in particolare la piantumazione, devono essere correttamente progettati e realizzati.

La realizzazione delle aree di compensazione ecologica preventiva è disciplinata in Convenzione e deve prevedere anche gli oneri di manutenzione degli alberi messi a dimora per almeno 10 anni a carico del proponente.

Saranno fondamentali contenuti di reale valutazione ecologica del Piano, che non si limitano ad una generica dotazione di aiuole o spazi residuali.

La compensazione ecologica preventiva può diventare un elemento di valutazione ulteriore perché "anticipa" la modellazione ecologica dell'impatto territoriale rispetto alla matrice antropizzativa, al punto che potrebbero valutarsi soluzioni quali la piantumazione preliminare su aree, che solo successivamente diverranno trasformabili.

Infine va sottolineato un aspetto di coerenza della compensazione ecologica che non necessariamente deve trovare la sua applicazione all'interno del perimetro dell'A.T.U. o dell'A.R.U., potendo configurarsi come compensazione ecologica persino il recupero di un areale naturale o il rimboschimento di una zona in riva al fiume Lambro, purché su aree pubbliche o asservite all'uso pubblico.

### BONIFICHE AMBIENTALI

Gli Ambiti di Rigenerazione Urbanistica (A.R.U.) e gli Ambiti Trasformazione Urbanistica (A.T.U.) ricadenti in aree interessate da preesistenti attività produttive e comunque di carattere inquinante, così come preesistenze edilizie aventi materiali (esempio eternit) di matrice nociva, dovranno essere accompagnate da un dettagliato programma di bonifica ambientale da redigersi sulla base della normativa vigente in materia.

La salute dei cittadini è elemento strettamente correlativo alla igiene ambientale ed alla salubrità del territorio.

### MIX FUNZIONALE

Potranno essere valorizzate le proposte progettuali che garantiranno un armonico mix di funzioni all'interno del comparto. In linea generale, e con riferimento al Piano delle Regole, le destinazioni idonee a rendere equilibrata la soluzione proposta potranno riguardare:

- Residenza;
- Uffici, Studi e Terziario;
- Esercizi di Vicinato;
- Medie Strutture di Vendita;
- Piccole Attività Artigianali ed Artigianato di Servizio;

con tassativa esclusione delle attività produttive insalubri e moleste.

La valutazione inerente il Mix Funzionale risulta strettamente connessa alla dimensione territoriale dell'A.T.U. o dell'A.R.U..

La espressa volontà di realizzare Mix Funzionali è inserita nelle schede prestazionali.

Si auspica inoltre che le A.T.U. di maggiore dimensione valutino anche la realizzazione di interventi di edilizia convenzionata.

### CRITERI GENERALI DI DIMENSIONAMENTO

In generale, ove le proposte inerenti le A.T.U. e le A.R.U. prevedano la realizzazione di nuove edificazioni, queste dovranno risultare coerenti con i parametri urbanistici proposti dal P.G.T., e con la

condizione insediativa del contesto, valutata in termini di densità volumetrica, rapporti di copertura ed altezze medie dei fabbricati.

In ogni caso il rapporto tra le quantità edilizie ed i servizi pubblici da realizzare nel contesto delle A.T.U. e delle A.R.U. dovrà risultare vantaggioso agli effetti della dotazione complessiva di quest'ultime.

### ACCESSIBILITÀ E PARCHEGGI

Dovrà essere garantita idonea accessibilità veicolare e pedonale alle aree pubbliche e private previste dal Piano delle A.T.U. e delle A.R.U., senza aggravio delle condizioni al contorno, specialmente per quanto riguarda le destinazioni diverse dalla residenza.

Per quanto riguarda la dotazione di spazi a parcheggio privato pertinenziale, nel caso di nuovi insediamenti residenziali, terziari, espositivi e commerciali dovrà essere dimostrata la capacità della proposta progettuale di soddisfare le esigenze di parcheggio delle attività previste, con dotazioni superiori a quelle minime stabilite del Piano dei Servizi.

### VALUTAZIONE DI IMPATTO DELL'INTERVENTO

Ogni proposta di intervento dovrà essere accompagnata da una relazione finalizzata ad esaminare e valutare le ricadute generate dall'attuazione del progetto, per ciò che riguarda le diverse componenti ambientali e di contesto, saranno preferibili gli interventi che si prefiggeranno un'armonica definizione del costruito all'interno del tessuto limitrofo e una significativa presenza qualificante di aree verdi e a servizi.

Ai sopraelencati obiettivi se ne aggiunge un ulteriore, di tipo non contenutistico, ma strategico sotto l'aspetto gestionale.

### TERMINI E SCADENZE

Le A.T.U. e le A.R.U. cercheranno di perseguire una celerità attuativa e in modo particolare:

- I Piani/Programmi, a meno di particolari e dimostrate complessità attuative, avranno una durata massima di dieci anni, entro i quali dovranno essere completati tutti gli interventi previsti, privilegiando le proposte che si attivano in 5 anni;
- Le richieste di Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione dovranno precedere quelle delle opere private, relativamente ad ogni unità funzionale di intervento.

L'attuazione completa delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire prima delle opere edilizie private, al fine di dotare le aree interessate delle necessarie infrastrutture e servizi, nei tempi e nei modi stabiliti dalla Convenzione Urbanistica.

## 6. PROGRAMMAZIONE TEMPORALE

La programmazione temporale è un elemento indispensabile dell'attuazione di A.T.U. e A.R.U..

L'esperienza di vecchie stagioni urbanistiche per mezzo dei programmi pluriennali di attuazione hanno sostanzialmente manifestato il fallimento della programmazione temporale così come era disciplinata nel superato contesto normativo regionale lombardo.

La programmazione temporale del Piano di Governo del Territorio, si attiverà al decollo degli A.T.U. e degli A.R.U. per due canali differenti:

A) La Programmazione Temporale del Periodo di Validità del Documento di Piano.

B) La Programmazione Temporale dell'Attuazione di ogni Singolo A.R.U./A.T.U..

La normativa affida al Documento di Piano una durata di anni 5 delle previsioni in esso contenute, salvo la possibilità di riconferma dello stesso.

In questa ottica la determinazione di due A.T.U. e di cinque A.R.U. previste, può essere considerata un'opportunità non necessariamente attuata in soli 5 anni.

Nel caso in cui si ritenesse necessario stimolare la selezione dell'iniziativa privata sulle A.T.U./A.R.U., l'Amministrazione Comunale potrà selezionare le proposte attraverso strumenti quali:

- “Bando Concorrenziale”;
- “Stesura del Documento di Definizione delle Priorità”.

L'approvazione dei sopraelencati strumenti, potrebbe essere coerenziata con gli obiettivi visti al Capitolo 4 “Principi generali e requisiti preferenziali” sopra riportato, definendo che la realizzazione dell'obiettivo è elemento fondamentale nella scelta dell'A.T.U./A.R.U..

Il Documento di Piano vuole ipotizzare fin d'ora due limiti temporali annuali alle trasformazioni urbanistiche:

- Non più di n. 1 A.T.U. approvato per ogni anno;
- Nessun limite temporale per l'approvazione degli A.R.U.
- Non oltre 10.000 mq di superficie territoriale di A.T.U./A.R.U. approvati per ogni anno.

Il secondo livello della programmazione temporale è rinviato alla negoziazione in seno alla procedura di gestione di A.T.U. e A.R.U..

Esso si concretizzerà in un termine temporale di completamento degli A.T.U. e degli A.R.U. nel limite dei 10 anni, con possibilità per l'Amministrazione Comunale di San Zenone al Lambro di “dilatare” o “restringere” tale programmazione in sede di Convenzionamento, fino a 5 anni.

## 7. PEREQUAZIONE URBANISTICA

In attuazione dei principi dettati dalla L.R. n. 12/2005, il P.G.T. del Comune di San Zenone al Lambro adotta l'istituto della Perequazione Urbanistica attribuendo un valore edificatorio uniforme a tutti gli Ambiti di Rigenerazione Urbanistica e gli Ambiti di Trasformazione Urbanistica, aventi carattere di omogeneità di tessuto edificato di collocamento, prescindendo dall'imposizione di vincoli di inedificabilità per la dotazione di spazi da riservare alle opere collettive (perequazione circoscritta). All'istituto della perequazione è collegata la trasferibilità o commercializzazione dei diritti edificatori tra proprietari all'interno del comparto, nonché tra comparti, ove le previsioni del Piano prevedano incrementi di edificabilità in grado di accogliere ulteriori quote, ovvero forme di compensazione tra vari comparti.

L'attuazione della Perequazione all'interno degli Ambiti di Rigenerazione e di Trasformazione, è determinata applicando un indice territoriale (determinato nelle schede prestazionali) all'intera area inclusa nel perimetro d'ambito. Le volumetrie consentite in applicazione dell'indice territoriale saranno realizzate sui lotti effettivamente edificabili, e definiti in sede di Pianificazione Attuativa.

Ai fini dell'attuazione del principio di Perequazione, gli A.T.U. e gli A.R.U. sono disciplinati da due distinti indici: Superficie Territoriale Perimetrata e S.u., che si svilupperanno di seguito.

Nella valutazione delle potenzialità di rigenerazione sugli A.R.U. è stata valutata la volumetria urbanistica preesistente.

E

COMUNE DI SAN ZENONE AL LAMBRO  
Ufficio Protocollo

Protocollo N.0006781/2023 del 05/12/2023

Class: 6.2 «URBANISTICA: STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE»

## 8. **COMPENSAZIONE URBANISTICA**

La Compensazione, che risponde al principio di minima discriminazione, riducendo la possibilità di conflitto tra pubblico e privato prevede che in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio, l'Amministrazione, su richiesta dell'interessato, può concedere, a fronte della cessione gratuita dell'area la trasferibilità dei diritti edificatori su aree edificabili private ricomprese negli A.T.U. e negli A.R.U.. Non sono previste applicazioni specifiche di tale istituto nella Variante al P.G.T. del 2023.

**E**COMUNE DI SAN ZENONE AL LAMBRO  
Ufficio Protocollo

Protocollo N.0006781/2023 del 05/12/2023

Class: 6.2 «URBANISTICA: STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE»



## 9. INCENTIVAZIONE URBANISTICA

### 9.1 Premessa

L'istituto dell'incentivazione urbanistica è previsto dall'art. 11 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i..

Non è applicabile alcuna incentivazione urbanistica per quanto riguarda gli A.T.U., salvo in caso di "atterraggio" di diritti edificatori provenienti da operazioni di incentivazione urbanistica su Ambiti di Rigenerazione Urbana.

È previsto invece il sistematico ricorso all'istituto dell'incentivazione urbanistica per tutti gli interventi riguardanti la Rigenerazione Urbanistica, secondo i commi 5, 5.1, 5 bis, 5 ter, 5 quater, 5 quinquies, 5 sexies, 5 septies, 5 octes, qui di seguito riportati:

5. *Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente l'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT è incrementato fino al 20 per cento, sulla base di criteri definiti dalla Giunta regionale che attribuisce ai comuni la facoltà di modulare tale incremento, in coerenza con i criteri previsti ai sensi dell'articolo 43, comma 2 quinquies, ove perseguano una o più delle finalità di seguito elencate: (i commi da 5 a 5-septies sono stati così introdotto dall'art. 3, comma 1, lettera p), legge reg. n. 18 del 2019)*
  - a) *Realizzazione di servizi abitativi pubblici e sociali, ai sensi della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 (Disciplina regionale dei servizi abitativi);*
  - b) *Aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni;*
  - c) *Demolizione o delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico e idrogeologico, anche comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali;*
  - d) *Rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile;*
  - e) *Riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione della Rete Verde e della Rete Ecologica;*
  - f) *(Lettera soppressa dall'art. 13, comma 1, lettera a), legge reg. n. 13 del 2020)*
  - g) *Demolizione di opere edilizie incongrue, identificate nel PGT ai sensi dell'articolo 4, comma 9, della l.r. 31/2014;*
  - h) *Realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità;*
  - i) *Conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, a impianti di recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti;*
  - j) *Bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, fatta salva la possibilità di avvalersi, in alternativa e ove ne ricorrano le condizioni, degli incentivi di cui all'articolo 21, comma 5, e all'articolo 21-*

*bis, comma 2, della l.r. 26/2003, nel caso in cui gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione;*

*k) Interventi di chiusura di vani aperti finalizzati alla riduzione del fabbisogno energetico dell'edificio;*

*l) Applicazione di sistemi integrati di sicurezza e di processi di gestione dei rischi dei cantieri, basati sulla tracciabilità e sulle attività di controllo, con particolare attenzione al movimento terra e alla tracciabilità dei rifiuti, che si basino su tecnologie avanzate, utilizzando strumenti come la geolocalizzazione, la videosorveglianza e la protezione perimetrale, al fine di prevenire il rischio di reato nel corso di tutte le fasi dei cantieri relativi agli interventi finalizzati alla rigenerazione urbana;*

*m) Eliminazione delle barriere architettoniche.*

*5.1. I criteri relativi all'incremento dell'indice di edificabilità massimo per interventi sul patrimonio edilizio esistente che perseguono le finalità di cui alla lettera e) del comma 5 sono definiti dalla Giunta regionale di concerto con il Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, a tutela del rispetto della disciplina a salvaguardia dei beni paesaggistici e culturali. (comma introdotto dall'art. 13, comma 1, lettera a), legge reg. n. 13 del 2020)*

*5-bis. Eventuali incentivi volumetrici definiti dal PGT per gli interventi di cui al comma 5 non sono cumulabili con quelli previsti allo stesso comma 5.*

*5-ter. Gli interventi di cui al comma 5 sono realizzati anche in deroga all'altezza massima prevista nei PGT, nel limite del 20 per cento, nonché alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento, sulle distanze previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e adottati e ai regolamenti edilizi, fatte salve le norme statali e quelle sui requisiti igienico-sanitari. I comuni possono escludere aree o singoli immobili dall'applicazione di tutte o alcune delle disposizioni del presente comma, con motivata deliberazione del consiglio comunale in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica.*

*5-sexies. I volumi necessari per consentire la realizzazione degli interventi edilizi e l'installazione degli impianti finalizzati all'efficientamento energetico, al benessere abitativo, o anche all'aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico sul patrimonio edilizio esistente, non sono computati ai fini del calcolo delle altezze minime dei locali previste dai regolamenti comunali, ferme restando le vigenti previsioni igienico-sanitarie poste a tutela della salubrità e sicurezza degli ambienti; in alternativa, per le medesime finalità, è consentita la deroga all'altezza massima prevista nei PGT, nel limite del 10 per cento.*

In caso di variazioni del sopraspecificato disposto normativa, il suo recepimento non comporta modifica al presente Documento di Piano

Il presente documento fa proprio il meccanismo incentivante già previsto dal Comune di San Zenone al Lambro con le Deliberazioni C.C. 13/2021 (incentivazioni urbanistiche) e 14/2021 (incentivazioni economiche) qui di seguito riportate.

## **9.2 Legge Regionale n. 18/2019: introduzione dell'art. 11 comma 5 della L.R. n. 12/2005**

Gli obiettivi di riduzione del consumo di suolo e riqualificazione del suolo degradato perseguiti dalla Regione Lombardia con l'emanazione della L.R. n. 31 del 28.11.2014 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e riqualificazione del suolo degradato", trovano una maggiore applicabilità con le disposizioni di cui alla L.R. n. 18 del 26.11.2019 "Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio degradato edilizio esistente. Modifiche ed integrazioni alla Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 (Legge per il governo del territorio) ed altre leggi regionali" pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (B.U.R.L.) – Supplemento – n. 48 del 29.11.2019 e divenuta efficace il 14.12.2019.

Tale Legge Regionale persegue l'obiettivo di uno sviluppo sostenibile ed è orientata a "riconoscere gli interventi finalizzati alla rigenerazione urbana e territoriale, riguardanti ambiti, aree o edifici, quali azioni prioritarie per ridurre il consumo di suolo, migliorare la qualità funzionale, ambientale e paesaggistica dei territori e degli insediamenti, nonché le condizioni socio-economiche delle popolazioni, anche mediante lo sviluppo di una filiera industriale integrata dalla fase di progettazione a quella di realizzazione e gestione dell'intervento, e ne promuove la conoscenza attraverso l'uso di strumenti informatici condivisi tra il sistema della Pubblica Amministrazione, degli operatori economici, delle professioni e dei cittadini."

## **9.3 Deliberazione di Giunta Regionale n. XI/3508 del 05/08/2020: criteri e indici, modalità di applicazione**

Con Deliberazione di Giunta Regionale n. XI/3508 del 05.08.2020: "Approvazione dei criteri per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT (art. 11, comma 5 della L.R. 12/2005) - Attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (L.R. 18/2019)", pubblicata sul B.U.R.L. – Sede Ordinaria – n. 34 del 17.08.2020, sono stati definiti i criteri relativi all'incremento dell'indice di edificabilità e le relative percentuali di incremento degli indici edificatori.

A ciascuna finalità dell'art. 11 comma 5 della L.R. n° 12/2005 viene associata, nell'Allegato A "Tabella finalità/criterio per l'incremento di edificabilità previsto dall'art. 11 comma 5" della D.G.R. n. XI/3508/2020, una sintetica descrizione degli interventi che danno accesso agli incentivi volumetrici.

Ad ogni finalità e descrizione sono poi state definite delle percentuali di incremento degli indici edificatori che sono da intendersi come percentuali minime di incremento dell'indice di edificabilità. In fase progettuale ed attuativa dell'intervento sul patrimonio edilizio esistente, tali percentuali potranno essere sommate ed applicate cumulativamente, se l'intervento fosse coerente con più di una finalità di

quelle previste dall'art. 11 comma 5, fino ad un tetto massimo del 20% di incremento dell'indice edificatorio previsto dalle schede degli Ambiti qui di seguito allegate.

Trattandosi di percentuali minime di incremento dell'indice di edificabilità, le Amministrazioni Comunali hanno la facoltà, come previsto dalla D.G.R. n. XI/3508/2020, di rimodulare tali percentuali solamente in aumento, fino ad un ulteriore 5%, in base alle peculiarità del proprio territorio comunale ed alle specifiche strategie di governo del territorio ad esse sottese.

Il comma 5-bis dell'art. 11 della L.R. n. 12/2005, esclude però la cumulabilità degli incrementi previsti dallo stesso comma 5 (definiti con D.G.R. ed aumentabili da parte dell'Ente comunale) ad eventuali incentivi volumetrici definiti dal P.G.T. vigente.

La capacità edificatoria derivante dall'incremento del 20% dell'indice di zona previsto dal P.G.T., potrà essere:

- Utilizzata sia mediante interventi di ampliamento dell'edificio/ci oggetto di riqualificazione, sia mediante la realizzazione di nuovi edifici all'interno della stessa area pertinenziale, anche a seguito di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, fatto salvo il rispetto dell'indice di permeabilità del suolo previsto dal vigente P.G.T. o da altre normative più restrittive di settore riferibili ai temi della difesa del suolo e della tutela del paesaggio;
- Commercializzata, a valle dell'iscrizione nell'apposito Registro dei Diritti Edificatori, istituito ed aggiornato ai sensi dell'art. 11 comma 4 della L.R. n. 18/2019.

In attuazione del secondo punto, i Comuni si adoperano, nella pianificazione comunale, a collocare tali diritti edificatori (derivanti dall'applicazione dell'art. 11 comma 5 della L.R. n. 12/2005) privilegiando gli Ambiti di Rigenerazione Urbana e Territoriale, individuati ai sensi dell'art. 8-bis della L.R. n. 12/2005 quali ambiti di "atterraggio", per esempio, come visto sopra, negli Ambiti di Trasformazione Urbanistica (A.T.U.).

Per la presentazione dei titoli abitativi relativi a tali interventi, la documentazione amministrativa e progettuale dovrà essere corredata da un'apposita relazione asseverata dal progettista, o da un tecnico abilitato, che dimostri, per ciascuna delle finalità perseguite nel progetto, il raggiungimento delle performance richieste nell'Allegato A della D.G.R. n. XI/3508/2020.

A seconda della tipologia di intervento e di titolo abilitativo, a corredo della documentazione della fine lavori e/o Segnalazione Certificata di Agibilità dovrà essere presentata un'apposita relazione asseverata dal Direttore dei Lavori (o da parte di un altro professionista abilitato nel caso in cui la particolarità degli interventi richieda l'assunzione di responsabilità da parte di particolari figure professionali), al fine di verificare il raggiungimento dei livelli prestazionali dichiarati in sede progettuale.

La norma prevede inoltre che per gli interventi coerenti con le finalità definite all'art. 11 comma 5, parallelamente agli incentivi volumetrici derivanti dagli incrementi dell'indice edificatorio massimo del

P.G.T., possano essere applicati anche incentivi monetari applicando le riduzioni del contributo di costruzione di cui all'art. 43 comma 2-quinquies della stessa L.R. n. 12/2005.

Infatti le finalità di cui all'art. 11 comma 5 e le finalità definite all'art. 43 comma 2-quinquies sono in gran parte sovrapponibili. Qualora un intervento risulti coerente con una o più delle finalità previste, avrà pertanto accesso contemporaneamente ad entrambe le forme di incentivazione (volumetrica e monetaria). Nel caso di possibile utilizzo di entrambe le forme incentivanti, l'Amministrazione avrà la facoltà di modularne la combinazione, se lo riterrà opportuno.

#### **9.4 Norme Specifiche per l'Applicabilità dell'art. 11 comma 5 della L.R. n° 12/2005**

Per l'applicabilità del disposto normativo di cui all'art. 11 comma 5 della L.R. n. 12/2005, ulteriormente definita nella D.G.R. n. XI/3508/2020, si propongono le seguenti norme specifiche da introdurre a livello comunale a garanzia degli interventi:

##### **9.4.a Presentazione di idonea documentazione probatoria**

Per la presentazione dei titoli abilitativi relativi a tali interventi, la documentazione amministrativa e progettuale (definita da normativa vigente e dettagliata nel Regolamento Edilizio vigente), dovrà essere corredata da un'apposita relazione asseverata dal progettista, o da un tecnico abilitato, che dimostri, per ciascuna delle finalità perseguite nel progetto, il raggiungimento delle performance richieste nell'Allegato A della D.G.R. n. XI/3508/2020.

In fase istruttoria verranno verificati i requisiti di accesso per ogni finalità, al fine di definire l'incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal P.G.T. fino al 20%.

A seconda della tipologia di intervento e di titolo abilitativo, a corredo della documentazione della fine lavori e/o Segnalazione Certificata di Agibilità dovrà essere presentata un'apposita relazione asseverata del Direttore dei Lavori (o da parte di un altro professionista abilitato nel caso in cui la particolarità degli interventi richieda l'assunzione di responsabilità da parte di particolari figure professionali), al fine di verificare il raggiungimento dei livelli prestazionali dichiarati in sede progettuale.

Successivamente, l'Amministrazione Comunale potrà verificare, tramite richiesta di documentazione comprovante o tramite sopralluoghi in loco, la veridicità delle dichiarazioni. Qualora non dovessero riscontrarsi gli elementi che hanno determinato l'accesso all'incremento dell'indice edificatorio, potranno essere applicate le norme repressive previste da T.U. Edilizia, D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

#### **9.4.b Modalità di Accesso alla Commercializzazione dei Diritti Edificatori**

La capacità edificatoria, derivante dall'applicazione dell'art. 11 comma 5 della L.R. n. 12/2005, potrà essere anche commercializzata, ai sensi del comma 4 dell'art. 11 della L.R. n. 12/2005.

Per la modalità e la disciplina della commercializzazione dei diritti edificatori si rimanda alla istituzionalizzazione del Regolamento dei Diritti Edificatori, ad oggi non ancora avvenuta.

#### **9.5 Incentivazione economica**

Per gli interventi di rigenerazione valgono i criteri di incentivazione economica previsti all'interno della Deliberazione C.C. n. 14 del 29/06/2021, il cui allegato tecnico è qui accluso.

**E**

COMUNE DI SAN ZENONE AL LAMBRO  
Ufficio Protocollo

Protocollo N.0006781/2023 del 05/12/2023

Class: 6.2 «URBANISTICA: STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE»



- ALLEGATO A -

TABELLA FINALITÀ/CRITERIO PER L’INCREMENTO DI EDIFICABILITÀ PREVISTO DALL’ART. 11 COMMA 5 L.R. n. 12/2005

FINALITÀ	AMBITO DI APPLICAZIONE	CRITERIO		INCREMENTO MINIMO DELL’INDICE DI EDIFICABILITÀ
A) REALIZZAZIONE DI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI E SOCIALI, AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 8 LUGLIO 2016, N. 16 (DISCIPLINA REGIONALE DEI SERVIZI ABITATIVI)	INTERVENTI COMPATIBILI CON L'INSERIMENTO DI ALLOGGI SOCIALI PERMANENTEMENTE DESTINATI A SODDISFARE IL BISOGNO ABITATIVO DEI NUCLEI FAMILIARI IN STATO DI DISAGIO ECONOMICO, FAMILIARE ED ABITATIVO (SAP: ART. 1, COMMA 5, LEGGE REGIONALE N. 16/2016 E S.M.I.)	A.IE.1: REALIZZAZIONE DI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI (SAP)	REALIZZAZIONE DI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI (SAP) DEL 10% (DI SL) RISPETTO ALL'INTERVENTO, CON ALMENO UNA UNITÀ ABITATIVA MINIMA DEDICATA (NON INFERIORE A 50 MQ DI SU)	15,00%
	INTERVENTI COMPATIBILI CON L'INSERIMENTO DI ALLOGGI SOCIALI DESTINATI A SODDISFARE IL BISOGNO ABITATIVO DEI NUCLEI FAMILIARI AVENTI UNA CAPACITÀ ECONOMICA CHE NON CONSENTE NÉ DI SOSTENERE UN CANONE DI LOCAZIONE O UN MUTUO SUL MERCATO ABITATIVO PRIVATO, NÉ DI ACCEDERE AD UN SERVIZIO ABITATIVO PUBBLICO (SAS: ART. 1, COMMA 6, LEGGE REGIONALE N. 16/2016 E S.M.I.).	A.IE.2: REALIZZAZIONE DI SERVIZI ABITATIVI SOCIALI (SAS)	REALIZZAZIONE DI SERVIZI ABITATIVI SOCIALI (SAS) DEL 20% (DI SL) RISPETTO ALL'INTERVENTO, CON ALMENO UNA UNITÀ ABITATIVA MINIMA DEDICATA (NON INFERIORE A 50 MQ DI SU)	10,00%
B) AUMENTO DELLA SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI RELATIVAMENTE AL RISCHIO SISMICO E RIDUZIONE DELLA VULNERABILITÀ RISPETTO ALLE ESONDAZIONI;	EDIFICI PROGETTATI E REALIZZATI PRIMA DELL'ENTRATA IN VIGORE DEL D.M. 14 GENNAIO 2008 (NTC 2008) IN CLASSE D'USO II, III, IV	B.1 AUMENTO DELLA SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI RELATIVAMENTE AL RISCHIO SISMICO *	MIGLIORAMENTO SISMICO (§ 8.4.2 D.M. 17 GENNAIO 2018 “AGGIORNAMENTO DELLE «NORME TECNICHE PER LE COSTRUZIONI») INTERVENTO DI MIGLIORAMENTO SISMICO CON INCREMENTO DI $\gamma_E$ NON MINORE DI 0,2: – PER EDIFICI IN CLASSE D’USO II E III (AD ECCEZIONE DELL’USO SCOLASTICO) DOVRÀ ESSERE GARANTITO ANCHE UNO $\gamma_E > 0,50$ – PER EDIFICI IN CLASSE D’USO III SCOLASTICA E CLASSE IV DOVRÀ ESSERE GARANTITO ANCHE UNO $\gamma_E > 0,70$	10,00%
			ADEGUAMENTO SISMICO (§ 8.4.3 D.M. 17 GENNAIO 2018 “AGGIORNAMENTO DELLE «NORME TECNICHE PER LE COSTRUZIONI») INTERVENTI DI ADEGUAMENTO SISMICO CON INCREMENTO DI $\gamma_E$ NON MINORE DI 0,3: – PER EDIFICI IN CLASSE D’USO II, III E IV DOVRÀ ESSERE GARANTITO UNO $\gamma_E > 0,80$	15,00%
	EDIFICI NON DISMESSI IN AREE A RISCHIO R4 NELLE MAPPE DEL PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO DI ALLUVIONE (PGRA) E PERICOLOSITÀ H4, H3, H2 E H1 DEFINITA IN BASE A STUDIO DI DETTAGLIO ALLEGATO 4 D.G.R. 2616/2011 E S.M.I.  EDIFICI DISMESSI IN AREE A RISCHIO R4 NELLE MAPPE DEL PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO DI ALLUVIONE (PGRA) E PERICOLOSITÀ H3, H2 E H1 DEFINITA IN BASE A STUDIO DI DETTAGLIO ALLEGATO 4 D.G.R. 2616/2011 E S.M.I.	B.2.1: RIDUZIONE DELLA VULNERABILITÀ RISPETTO ALLE ESONDAZIONI	UTILIZZO DI ALMENO UNA DELLE SOLUZIONI FISSE CHE IMPEDISCANO L'INGRESSO DELL’ACQUA NELL’EDIFICIO ATTRAVERSO LE APERTURE ESISTENTI: - CHIUSURA DI LUCERNARI E APERTURE POSTE A QUOTE INFERIORI ALLA PIENA DI RIFERIMENTO; - SISTEMI PER LA PROTEZIONE DEGLI IMPIANTI (ES. INSTALLAZIONE DI VALVOLE DI NON RITORNO); - IMPERMEABILIZZAZIONE AL PASSAGGIO DELL’ACQUA DI TUTTE LE PARETI ESTERNE DEGLI EDIFICI E IMPIEGO DI MATERIALI EDILI RESISTENTI ALL’ACQUA SOTTO LA FASCIA DEL LIVELLO DELLA PIENA DI RIFERIMENTO; - RINFORZO DELLA FASCIA PERIMETRALE ALL’EDIFICIO CON SPECIFICHE PAVIMENTAZIONI DA ESTERNO; - GRADINI, SOVRALZI.	5,00%
			SPOSTAMENTO DEGLI AMBIENTI CON PERMANENZA DI PERSONE O SEDE DI IMPIANTI, POSTI AL DI SOTTO DELLA QUOTA DELLA PIENA DI RIFERIMENTO, A QUOTE MAGGIORI DELLA PIENA STESSA	10,00%
	EDIFICI DISMESSI SOTTOPOSTI A VINCOLI ARCHITETTONICI/CULTURALI, IN AREE A RISCHIO R4 NELLE MAPPE DEL PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO DI ALLUVIONE (PGRA) E PERICOLOSITÀ H4 IN BASE A STUDIO DI DETTAGLIO ALLEGATO 4 D.G.R. 2616/2011 E S.M.I.		DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE COMPATIBILE IN SITU, CON POSSIBILITÀ DI CREARE ZONE DI ALLAGAMENTO GUIDATO (EDIFICIO “TRASPARENTE ALLE ESONDAZIONI”)	15,00%

FINALITÀ	AMBITO DI APPLICAZIONE	CRITERIO		INCREMENTO MINIMO DELL'INDICE DI EDIFICABILITÀ
C) DEMOLIZIONE O DELOCALIZZAZIONE DI EDIFICI IN AREE A RISCHIO IDRAULICO E IDROGEOLOGICO, ANCHE COMPORTANTI LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI AMBITI FLUVIALI;	AREE A RISCHIO R4 NELLE MAPPE DEL PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO DI ALLUVIONE (PGRA)	C.1: DEMOLIZIONE E DELOCALIZZAZIONE DI EDIFICI POSTI IN ZONE A RISCHIO IDRAULICO	DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE O CON RICOSTRUZIONE COMPATIBILE IN ZONE P1 (PGRA) O NON ALLAGABILI	15,00%
	AREE IN DISSESTO IDROGEOLOGICO SOGGETTE ALLE NORME DEL PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI) - ART. 9 (COMMI 2, 3, 10, 11) E 51.	C.IE.2: DEMOLIZIONE E DELOCALIZZAZIONE DI EDIFICI POSTI IN ZONE A RISCHIO IDROGEOLOGICO	DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE O CON RICOSTRUZIONE IN ZONE NON ESPOSTE A DISSESTO IDROGEOLOGICO	15,00%
D) RISPETTO DEL PRINCIPIO DI INVARIANZA IDRAULICA E IDROLOGICA, GESTIONE SOSTENIBILE DELLE ACQUE METEORICHE, RISPARMIO IDRICO, CONSEGUIMENTO DEL DRENAGGIO URBANO SOSTENIBILE;	INTERVENTI PER I QUALI È PREVISTA L'ATTRIBUZIONE DI INCENTIVI AI SENSI DEL REGOLAMENTO REGIONALE N. 7/2017 E S.M.I.	D.1 INVARIANZA IDRAULICA E IDROLOGICA, DRENAGGIO URBANO SOSTENIBILE E GESTIONE ACQUE METEORICHE <sup>a</sup>	SISTEMI CHE GESTISCONO LE ACQUE PLUVIALI AI SENSI DEL R.R. 7/2017 E S.M.I. UNICAMENTE MEDIANTE L'INFILTRAZIONE ATTRAVERSO INTERVENTI "VERDI" DI TIPO NATURALE (ES. AVVALLAMENTI, RIMODELLAZIONI MORFOLOGICHE, DEPRESSIONI DEL TERRENO, TRINCEE DRENANTI) SENZA ALCUNO SCARICO IN CORPO IDRICO SUPERFICIALE NATURALE O ARTIFICIALE O RETE FOGNARIA	15,00%
			ALTRI SISTEMI CHE GESTISCONO LE ACQUE PLUVIALI AI SENSI DEL R.R. 7/2017 S.M.I. UNICAMENTE MEDIANTE L'INFILTRAZIONE (ES. POZZI PERDENTI) SENZA ALCUNO SCARICO IN CORPO IDRICO SUPERFICIALE NATURALE O ARTIFICIALE O RETE FOGNARIA	10,00%
			SISTEMI CHE GESTISCONO LE ACQUE PLUVIALI AI SENSI DEL R.R. 7/2017 E S.M.I. SIA MEDIANTE INFILTRAZIONE SIA TRAMITE SCARICO, IN CORPO IDRICO SUPERFICIALE NATURALE O ARTIFICIALE O RETE FOGNARIA, CHE NON SUPERI IL 50% DELLA PORTATA LIMITE FISSATA DALL'ART.8, COMMI 1 E 2, DEL R.R. 7/17 E S.M.I.	10,00%
	INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE CON AREE VERDI PERTINENZIALI > 500 MQ E ACCUMULO ACQUE PLUVIALI PER RIUSO > 50 MC  INTERVENTI DI EDILIZIA COMMERCIALE/INDUSTRIALE CON AREE VERDI PERTINENZIALI > 1.000 MQ E ACCUMULO ACQUE PLUVIALI PER RIUSO > 100 MC.	D.2 RISPARMIO IDRICO <sup>b</sup>	SISTEMI DI RACCOLTA DELLE ACQUE PLUVIALI DA DESTINARE A IRRIGAZIONE DEL VERDE CON IMPIANTI AUTOMATICI A GOCCIA E A USI NON POTABILI DI SERVIZIO IGIENICO TRAMITE RETE DUALE DI ADDUZIONE E DISTRIBUZIONE DELLE ACQUE ALL'INTERNO E ALL'ESTERNO DELL'ORGANISMO EDILIZIO (NORMA UNI/TS 11445 O EQUIVALENTE)	15,00%
			SISTEMI DI RACCOLTA DELLE ACQUE PLUVIALI DA DESTINARE A IRRIGAZIONE DEL VERDE CON IMPIANTI AUTOMATICI A GOCCIA (NORMA UNI/TS 11445 O EQUIVALENTE)	10,00%
E) RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E PAESAGGISTICA, UTILIZZO DI COPERTURE A VERDE, INTERCONNESSIONE TRA VERDE E COSTRUITO PER LA REALIZZAZIONE DI UN ECOSISTEMA URBANO SOSTENIBILE, ANCHE IN ATTUAZIONE DELLA RETE VERDE E DELLA RETE ECOLOGICA;	INTERVENTI VOLTI A MIGLIORARE LA QUALITÀ COMPLESSIVA DEGLI INSEDIAMENTI ATTRAVERSO LA PROMOZIONE DI UN SISTEMA DEL VERDE CON FUNZIONI ESSENZIALI DI NATURA ECOLOGICA E AMBIENTALE, ESTETICA E PAESISTICA E DI AUSILIO ALLA CONSERVAZIONE DI UN MICROCLIMA PIÙ FAVOREVOLE.	E.1.1 RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE	INCREMENTO DI ALMENO 25% DELLE AREE PRIVATE LIBERE DESTINATE A VERDE, CON ESTENSIONE MINIMA COMPLESSIVA PARI AL 25% DELLA SUPERFICIE FONDIARIA E CON CONGRUO EQUIPAGGIAMENTO ARBOREO (ALMENO 30% DELLE AREE VERDI PRIVATE COMPLESSIVE) OPPURE, IN AMBITI PRODUTTIVI, REALIZZAZIONE DI QUINTE ARBOREE PERIMETRALI LUNGO ALMENO DUE LATI DELLA SUPERFICIE FONDIARIA AFFACCIATI SU SPAZI PUBBLICI. PER ENTRAMBI È D'OBBLIGO L'UTILIZZO DI SPECIE AUTOCTONE DELLA REGIONE LOMBARDIA, OVVERO NATURALIZZATE O CONSOLIDATE NEL PAESAGGIO LOCALE, SEGUENDO LE INDICAZIONI DI CUI ALLA D.G.R. 16 DICEMBRE 2019 N.2658 E S.M.I.	**
		E.2 PARETI VERDI E/O TETTI VERDI	REALIZZAZIONE DI PARETI VERDI E/O TETTI VERDI IN RIFERIMENTO ALLA NORMA UNI 11235:2015 O EQUIVALENTE.	5,00%



FINALITÀ	AMBITO DI APPLICAZIONE	CRITERIO		INCREMENTO MINIMO DELL'INDICE DI EDIFICABILITÀ
G) DEMOLIZIONE DI OPERE EDILIZIE INCONGRUE, IDENTIFICATE NEL PGT AI SENSI DELL'ARTICOLO 4, COMMA 9, DELLA L.R. 31/2014;	INTERVENTI VOLTI ALLA DEMOLIZIONE DELLE OPERE EDILIZIE INCONGRUE PRESENTI NEL TERRITORIO AGRICOLO E NEGLI AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO, AI SENSI DELL'ART. 4, COMMA 9, DELLA L.R. 31/2014 (DGR N. 5832 DEL 18/11/2016 “CRITERI PER L'IDENTIFICAZIONE NEI PIANI DI GOVERNO DEL TERRITORIO DELLE OPERE EDILIZIE INCONGRUE PRESENTI NEL TERRITORIO AGRICOLO E NEGLI AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO”) E S.M.I.	G.1 DEMOLIZIONE OPERE INCONGRUE	DEMOLIZIONE DELLE OPERE EDILIZIE INCONGRUE (COMMA 9 ART. 4 DELLA L.R. 31/14)	15,00%
H) REALIZZAZIONE DI INTERVENTI DESTINATI ALLA MOBILITÀ COLLETTIVA, ALL'INTERSCAMBIO MODALE, ALLA CICLABILITÀ E ALLE RELATIVE OPERE DI ACCESSIBILITÀ, NONCHÉ DI RIQUALIFICAZIONE DELLA RETE INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITÀ;	EDIFICI RESIDENZIALI CON ALMENO DIECI UNITÀ ABITATIVE O NON RESIDENZIALI CON SL > 500MQ.  GLI INTERVENTI DEVONO ESSERE REALIZZATI IN ATTUAZIONE DI PREVISIONI GIÀ CONTENUTE NELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE O DA ALTRI PIANI DI SETTORE OPPURE SULLA BASE DI SPECIFICO CONVENZIONAMENTO CON IL COMUNE.	H.1.1 INTERVENTI DESTINATI ALLA MOBILITÀ COLLETTIVA (SHARING MOBILITY): AUTO ELETTRICHE	FLOTTA CONDOMINIALE ELETTRICA CONDIVISA: MIN. 1 AUTO ELETTRICA OGNI 10 UNITÀ ABITATIVE O, PER EDIFICI NON RESIDENZIALI, OGNI 500 MQ DI SL	5,00%
		H.1.2 INTERVENTI DESTINATI ALLA MOBILITÀ COLLETTIVA (SHARING MOBILITY): RICARICA ELETTRICA	DISPOSITIVI PER LA RICARICA ELETTRICA DI AUTO: N° COLONNINE ≥ 20% N° PARCHEGGI PERTINENZIALI (REALIZZATI O DI LEGGE PER I NUOVI EDIFICI) O, PER EDIFICI NON RESIDENZIALI, 1 COLONNINA OGNI 500 MQ DI SL	5,00%
		H.2.1 INTERVENTI DESTINATI ALL'INTERSCAMBIO MODALE PUBBLICO-PUBBLICO	REALIZZAZIONE DI STRUTTURE DI INTERSCAMBIO MODALE PUBBLICO/PUBBLICO, CON SUPERFICIE MINIMA DI 1.000 MQ	15,00%
		H.2.2 INTERVENTI DESTINATI ALL'INTERSCAMBIO MODALE PUBBLICO-PRIVATO	REALIZZAZIONE DI STRUTTURE DI INTERSCAMBIO MODALE PUBBLICO/PRIVATO CON SUPERFICIE MINIMA DI 1.000 MQ	15,00%
		H.3 MOBILITÀ CICLABILE	REALIZZAZIONE DI PISTE CICLABILI (DI LUNGHEZZA MINIMA 1000 M) CON O SENZA REALIZZAZIONE DI VANI CHIUSI PER IL DEPOSITO DI BICICLETTE IN EDIFICI RESIDENZIALI ≥ 6 U. ABITATIVE O PER ALTRE FUNZIONI URBANE.	10,00%
		H.4 RIQUALIFICAZIONE DELLA RETE INFRASTRUTTURALE DI MOBILITÀ	RIQUALIFICAZIONE DELLA RETE INFRASTRUTTURALE DI MOBILITÀ CON COSTO MINIMO DI 100.000,00 €	15,00%
I) CONFERIMENTO DI RIFIUTI, DERIVANTI DA DEMOLIZIONE SELETTIVA, A IMPIANTI DI RECUPERO E UTILIZZO DI MATERIALI DERIVANTI DA OPERAZIONI DI RECUPERO DI RIFIUTI;	PROMUOVERE GLI INTERVENTI DI DEMOLIZIONE SELETTIVA IN RIFERIMENTO A NORMA UNI/PDR 75:2020 “DECOSTRUZIONE SELETTIVA - METODOLOGIA PER LA DECOSTRUZIONE SELETTIVA E IL RECUPERO DEI RIFIUTI IN UN'OTTICA DI ECONOMIA CIRCOLARE” E S.M.I.	I.1 DEMOLIZIONE SELETTIVA	ALMENO IL 70% IN PESO DEI RIFIUTI NON PERICOLOSI GENERATI DURANTE LA DEMOLIZIONE E RIMOZIONE DI EDIFICI, PARTI DI EDIFICI, MANUFATTI DI QUALSIASI GENERE PRESENTI IN CANTIERE, AD ESCLUSIONE DEGLI SCAVI, DEVE ESSERE AVVIATO A IMPIANTI CHE FANNO RECUPERO DI MATERIA.	10,00%
	PROMUOVERE L'UTILIZZO DI INERTI PROVENIENTI DA ATTIVITÀ DI RECUPERO (PARTE IV DEL D.LGS. 152/06)	I.2 UTILIZZO INERTI DERIVANTI DA RECUPERO E DI SOTTOPRODOTTI	RAPPORTO % TRA IL VOLUME DI INERTI PROVENIENTI DA PROCESSI DI RECUPERO, RICICLAGGIO E DI SOTTOPRODOTTI E IL VOLUME TOTALE DEGLI INERTI NECESSARI ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO, PARI ALMENO AL 15%.	10,00%
	PROMUOVERE I PRODOTTI DERIVANTI DA RICICLO, RECUPERO O RIUSO IN RIFERIMENTO AL PARAGRAFO 2.4.2 DELL'ALLEGATO AL PIANO D'AZIONE NAZIONALE SUL GREEN PUBLIC PROCUREMENT (PANGPP) AL DM 11.10.2017 – CAM	I.3 UTILIZZO MATERIALI (DIVERSI DAGLI INERTI) DERIVANTI DA RECUPERO	UTILIZZO MATERIALI DA COSTRUZIONE DERIVATI DA RICICLO, RECUPERO O RIUSO DI RIFIUTI PER ALMENO IL 20% IN PESO SUL TOTALE DELL'EDIFICIO, ESCLUSE LE STRUTTURE PORTANTI, I RINTERRI E I RILEVATI.	10,00%

FINALITÀ	AMBITO DI APPLICAZIONE	CRITERIO		INCREMENTO MINIMO DELL'INDICE DI EDIFICABILITÀ
<p>J) BONIFICA DEGLI EDIFICI E DEI SUOLI CONTAMINATI, FATTA SALVA LA POSSIBILITÀ DI AVVALERSI, IN ALTERNATIVA E OVE NE RICORRANO LE CONDIZIONI, DEGLI INCENTIVI DI CUI ALL'ARTICOLO 21, COMMA 5, E ALL'ARTICOLO 21 BIS, COMMA 2, DELLA L.R. 26/2003, NEL CASO IN CUI GLI INTERVENTI DI DECONTAMINAZIONE VENGANO EFFETTUATI DAL SOGGETTO NON RESPONSABILE DELLA CONTAMINAZIONE;</p>	EDIFICI CON PRESENZA DI MANUFATTI CONTENENTI AMIANTO (MCA) E FIBRE ARTIFICIALI VETROSE (FAV)	J.1 BONIFICA DEGLI EDIFICI – RIMOZIONE DI MCA E FAV	EDIFICI - SMALTIMENTO DI MANUFATTI CONTENENTI AMIANTO (MCA) E FIBRE ARTIFICIALI VETROSE (FAV)CON LE SEGUENTI INDICAZIONI MINIME: <ul style="list-style-type: none"> <li>- SMALTIMENTO DI ALMENO 150 KG DI MANUFATTI CONTENENTI AMIANTO IN MATRICE COMPATTA OGNI MQ DI INCREMENTO DI SL RISPETTO INDICE MAX PGT</li> <li>- SMALTIMENTO DI ALMENO 75 KG DI MANUFATTI CONTENENTI AMIANTO IN MATRICE FRIABILE OGNI MQ DI INCREMENTO DI SL RISPETTO INDICE MAX PGT</li> <li>- SMALTIMENTO DI ALMENO 150 KG DI MANUFATTI CONTENENTI FAV AVENTI DIAMETRO GEOMETRICO MEDIO PONDERATO RISPETTO ALLA LUNGHEZZA INFERIORE A 6 µM OGNI MQ DI INCREMENTO DI SL RISPETTO INDICE MAX PGT</li> </ul>	10,00%
	INTERVENTI DI BONIFICA DEI SUOLI CONTAMINATI CHE CONSENTANO LA COMPLESSIVA RIPROGETTAZIONE DELL'EDIFICIO PREESISTENTE E DEGLI SPAZI DI PERTINENZA, CONIUGANDO OBIETTIVI DI BONIFICA CHE ATTENGANO AD UNA MAGGIORE QUALITÀ AMBIENTALE RISPETTO A QUELLA STRETTAMENTE RICHIESTA DALLE NORME DI SETTORE (RIF. D.LGS 152/2006 E S.M.I.).	J.2 BONIFICA DI SUOLI CONTAMINATI <sup>a</sup>	SUOLI - INTERVENTI DI SOSTITUZIONE EDILIZIA SU SUOLO CONTAMINATO COME DA ART. 240 LETT. E D.LGS. 152/06 OVE VENGANO ESEGUITI INTERVENTI DI BONIFICA CON RIDUZIONE DELLE CONCENTRAZIONI INQUINANTI FINO AL RAGGIUNGIMENTO ALLE CONCENTRAZIONI SOGLIA DI RISCHIO (CSR DI CUI ALL'ART. 240 LETT. C) D.LGS. 152/06), IN LUOGO DI INTERVENTI DI MESSA IN SICUREZZA PERMANENTE O OPERATIVA DI CUI ALL'ART. 240 LETT. O) E N) D.LGS. 152/06)	15,00%
			SUOLI - INTERVENTI DI SOSTITUZIONE EDILIZIA SU SUOLO POTENZIALMENTE CONTAMINATO (COME DA ART. 240 LETT. D D.LGS. 152/06) OVE VENGANO ESEGUITI INTERVENTI DI BONIFICA CON RIDUZIONE DELLE CONCENTRAZIONI INQUINANTI FINO ALLE CONCENTRAZIONI SOGLIA DI CONTAMINAZIONE (CSC DI CUI ALL'ART. 240 LETT. B D.LGS. 152/06) FISSATE PER LA SPECIFICA DESTINAZIONE D'USO DEL SITO (LIMITI DI COLONNA A O COLONNA B TABELLA 1 ALLEGATO 5 PARTE IV D.LGS. 152/06).	15,00%
			SUOLI - INTERVENTI DI SOSTITUZIONE EDILIZIA SU SUOLO POTENZIALMENTE CONTAMINATO (COME DA ART. 240 LETT. D D.LGS. 152/06), OVE VENGANO ESEGUITI INTERVENTI DI BONIFICA CON RIDUZIONE DELLE CONCENTRAZIONI INQUINANTI FINO ALLE CONCENTRAZIONI SOGLIA DI CONTAMINAZIONE (CSC DI CUI ALL'ART. 240 LETT. B D.LGS. 152/06) FISSATE PER LA SPECIFICA DESTINAZIONE D'USO DEL SITO (LIMITI DI COLONNA A O COLONNA B TABELLA 1 ALLEGATO 5 PARTE IV D.LGS. 152/06) E OVE TALI INTERVENTI NON PREVEDANO LA MOVIMENTAZIONE DI SUOLO CONTAMINATO O LA RIDUCANO IN MANIERA SIGNIFICATIVA	15,00%
			SUOLI - INTERVENTI DI SOSTITUZIONE EDILIZIA SU TERRENI DI RIPORTO NON CONTAMINATI COME DA ART. 240 LETT. F D.LGS. 152/06 MA LE CUI CONCENTRAZIONI MISURATE CON TEST DI CESSIONE ESEGUITO SECONDO LE METODICHE DI CUI ALL'ALLEGATO 3 DEL D.M. 5.2.1998 SUPERANO I LIMITI FISSATI DALLA TABELLA 2 ALLEGATO 5 PARTE IV D.LGS. 152/06 OVE VENGANO ESEGUITI INTERVENTI DI BONIFICA CHE PORTINO AL RISPETTO DI TALI LIMITI IN LUOGO DI INTERVENTI DI MESSA IN SICUREZZA PERMANENTE O OPERATIVA DI CUI ALL'ART. 240 LETT. O E N D.LGS. 152/06	15,00%
K) INTERVENTI DI CHIUSURA DI VANI APERTI FINALIZZATI ALLA RIDUZIONE DEL FABBISOGNO ENERGETICO DELL'EDIFICIO	EDIFICI CON PRESENZA DI: LOGGE, PORTICATI, PILOTIS, VANI SCALA APERTI VERSO L'AMBIENTE ESTERNO.	K.1 CHIUSURA DI VANI APERTI	CHIUSURA DI VANI APERTI (LOGGE, PORTICATI, PILOTIS E VANI SCALA) CON STRUTTURE EDILIZIE TRASPARENTI O OPACHE; LE STRUTTURE OPACHE UTILIZZATE PER LA CHIUSURA VERSO L'AMBIENTE ESTERNO DOVRANNO AVERE TRASMITTANZA TERMICA INFERIORE O UGUALE A 0,8 W/M2K.	5,00%

<p>COMUNE DI SAN ZENONE AL LAMBRO</p> <p>Ufficio Protocollo</p> <p>Protocollo N.0006781/2023 del 05/12/2023</p> <p>Class: 6.2 «URBANISTICA: STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE»</p>	<b>E</b>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------

*\*\* nelle more dell'attuazione di quanto previsto in applicazione all'art. 11, comma 5.1 della l.r. 12/2005, come aggiunto dalla Legge Regionale 9 giugno 2020, n. 13, l'applicazione del criterio relativo alla finalità e) sarà possibile solo a seguito dell'acquisizione delle autorizzazioni necessarie a tutela del rispetto della disciplina a salvaguardia dei beni paesaggistici e culturali.*

## 10. CRITERI URBANISTICI

Le schede prestazionali su ogni singolo A.T.U. e A.R.U. presentate ai successivi Capitoli n. 12 “Repertorio delle schede prestazionali degli A.T.U.” e n. 13 “Repertorio delle schede prestazionali degli A.R.U.” sottintendono criteri generali sull’attività edilizia all’interno degli A.T.U. e degli A.R.U., sanciti nel Piano delle Regole, nelle more dell’approvazione del nuovo Regolamento Edilizio, a cui è rimandata la definizione dei parametri urbanistici.

### 10.1 PARAMETRI INDICANTI LO SFRUTTAMENTO EDIFICATORIO

Si rimanda interamente all’art. 15 del documento “PR2 - Norme Tecniche” del Piano delle Regole.

Sono consentite deroghe ai parametri e indici nelle casistiche previste da normative sovracomunali in ambito di disciplina energetica, recupero dei sottotetti o altre.

### 10.2 SERVIZI DA REALIZZARE

Le A.T.U. e le A.R.U. in ossequio al dispositivo di cui all’art. 9 della L.R. 12/2005, devono prevedere la realizzazione di una dotazione minima di Servizi Standard.

Tali Standard a Servizi minimi consentono la realizzazione delle cosiddette urbanizzazioni secondarie definite dalle Norme Tecniche del Piano delle Regole.

Oltre a tale dotazione ogni A.T.U./A.R.U. deve essere dotata delle urbanizzazioni primarie in misura soddisfacente, ma non dimensionalmente definita, poiché basata su un concetto di qualità ed efficacia, più che di quantità.

L’individuazione, il reperimento, l’eventuale monetizzazione, il dimensionamento ed il corredo delle aree per urbanizzazioni secondarie e primarie, è definito a livello di “progettazione definitiva” in ogni Piano/Programma dell’A.T.U. o dell’A.R.U., nella “messa a fuoco” che la procedura di negoziazione condotta dall’Amministrazione Comunale garantirà.

### 10.3 PARAMETRI INDICANTI LO STANDARD QUALITATIVO DA REALIZZARE

In aggiunta agli Standard a Servizi minimi sopra previsti, ogni A.T.U./A.R.U. deve arrecare al contesto una qualità indotta da una sorta di valore aggiunto definito nel P.G.T. “Standard Qualitativo” come disciplinato puntualmente anche all’art. 10

delle Norme Tecniche del Piano delle Regole:



... Lo “Standard Qualitativo” è da considerarsi come aggiuntivo rispetto alla dotazione di standard prevista dalla legge, finalizzato ad una maggiore dotazione di servizi per il cittadino e ad un miglioramento complessivo della qualità degli interventi.

L’entità dello “Standard Qualitativo” sarà commisurata e proporzionata alle caratteristiche ed all’entità del piano attuativo e dovrà essere definita con l’Amministrazione Comunale.

Lo “Standard Qualitativo” può essere trasferito all’Amministrazione Comunale attraverso:

- La realizzazione di infrastrutture e servizi di carattere generale di particolare rilevanza individuate dal P.G.T e dal Piano dei Servizi, accertata mediante specifico progetto preliminare e allegata stima del costo delle opere ed il valore espresso in euro/mq;
- La cessione di edifici esistenti necessari alla trasformazione di infrastrutture o nuovi edifici realizzati per servizi di interesse generale, il cui valore è stabilito con perizia asseverata;
- La realizzazione e la cessione di alloggi all’Amministrazione Comunale, oppure la cessione di aree per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica;
- La monetizzazione finalizzata.

In tutti i casi l’importo delle opere e/o il valore della cessione non dovrà essere inferiore al valore complessivo dello “Standard Qualitativo”.

Lo “Standard Qualitativo” va reperito prioritariamente all’interno dei parametri dei Piani Attuativi riguardanti comparti di trasformazione, secondo gli indirizzi del Documento di Piano ...

Lo “Standard Qualitativo” per la sua piena potenzialità può essere in taluni casi, ed anzi in questo modo esplica tutta la sua potenzialità, collocato anche fuori dal perimetro della singola A.T.U./A.R.U., purché in una logica di sviluppo armonico del P.G.T., e di coerenza con il quadro programmatico del Piano dei Servizi.

In una sua particolare accezione, lo “Standard Qualitativo” può declinarsi in “Compensazione Ecologica”, quando l’A.T.U. o l’A.R.U. permette la realizzazione di:

- Verde attrezzato;
- Verde agricolo di fruizione pubblica (bosco didattico, orto didattico, area per la fruizione dei fontanili);
- Porzioni della rete ciclabile;
- Interventi di rinaturalizzazione (del fiume Lambro, delle scarpate, delle rive delle rogge, etc.);
- Altri progetti di fruizione dell’ambiente, del paesaggio, del verde, della natura in generale.

Lo “Standard Qualitativo” (o Compensazione Ecologica) sarà dimensionato e parametrizzato con successivi atti amministrativi.

Lo Standard Qualitativo può essere tradotto sempre in un controvalore economico al fine dell’accoglimento di interventi quantificabili su base computo metrico estimativo, previo apposita Deliberazione di Giunta o di Consiglio.

## **10.4 PREVISIONI VIABILISTICHE E PER LA MOBILITÀ**

Le previsioni viabilistiche e per la mobilità vengono definite in sede di Piano/Programma di trasformazione della singola A.T.U./A.R.U..

Secondo i criteri delle schede posso essere considerate:

- Urbanizzazioni Primarie necessarie al comparto se funzionali alla sola A.T.U.;
- Standard Qualitativo quando consentono l'espletamento di un obiettivo/funzione alla scala territoriale ed urbanistica.

## **10.5 PEREQUAZIONI DI COMPARTO E PEREQUAZIONI TERRITORIALI**

La Perequazione definita precedente al Capitolo 7 "Perequazione Urbanistica" può assumere 2 definizioni differenti:

- a) Perequazione di Comparto o perequazione vera e propria: è la ripartizione tra tutti i proprietari del Comparto di diritti edificatori proporzionali alla quota di proprietà;
- b) Perequazione Territoriale: consiste nel prevedere la possibilità di aumentare la capacità edificatoria prevista dalle schede per ogni singola A.T.U./A.R.U. con quantità di edificazione provenienti da altre A.T.U./A.R.U., se ammissibile e se per destinazione consentita.

Più specificatamente, tutte le A.T.U. e le A.R.U. potranno perequare tra essi diritti edificatori.

**E**

COMUNE DI SAN ZENONE AL LAMBRO  
Ufficio Protocollo

Protocollo N.0006781/2023 del 05/12/2023

Class: 6.2 «URBANISTICA: STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE»

## 11. **STRUMENTI ATTUATIVI E PROCEDURE**

I criteri riportati ai punti precedenti costituiscono indirizzi e impegni dell'Amministrazione Comunale nei confronti dei proponenti degli A.T.U. e degli A.R.U., e assumono carattere vincolante solo per l'azione dell'Amministrazione stessa, nei termini di validità del presente Documento di Piano stando dunque alla facoltà di essere modificati per particolari esigenze nonché in sede di valutazione complessiva delle politiche urbanistiche del P.G.T.

Oltre a quanto indicato nei punti precedenti, l'Amministrazione valuterà, nel corso del procedimento di istruttoria e di approvazione degli A.T.U. e degli A.R.U., la necessità di introdurre ulteriori elementi utili all'esame e alla valutazione delle singole proposte; si intende in questo modo rendere possibile la ricerca di soluzioni efficaci e innovative ai temi urbani affrontati nei programmi, fatto salvo comunque il principio del perseguimento dell'interesse pubblico, inteso come interesse generale dei cittadini, come sopra già definito, vi potrà essere una modifica nella tipologia di Piano Attuativo rispetto a quanto previsto nelle schede, e anche modifiche dimensionali del 5% della superficie territoriale.

È inoltre possibile valutare il frazionamento dell'A.T.U. o dell'A.R.U. in stralci funzionali, qualora le dimensioni e la funzionalità generale lo consentano, ma in tal caso, l'Amministrazione Comunale dovrà essere garantita circa la piena attuabilità dell'intervento dal punto di vista della progettazione d'insieme dei servizi e della loro realizzazione. In alcune A.R.U. di particolare complessità già le schede prestazionali singole propongono una suddivisione.

### **11.1 PROCEDURE E DOCUMENTAZIONE**

Le proposte di approvazione degli A.T.U. e degli A.R.U. possono essere presentate da soggetti pubblici o privati, singolarmente o riuniti in consorzio o tra loro associati.

L'istruttoria verrà condotta dall'Ufficio Tecnico che si potrà avvalere di consulenza esterna (tecnica e giuridica) per valutazioni specifiche, il quale procederà ad esprimere pareri su ogni proposta iniziale e definitiva, valutando in particolare:

- L'ammissibilità della proposta rispetto agli obiettivi del Documento di Piano;
- La coerenza del Piano/Programma con i criteri d'indirizzo del Documento di Piano.

L'Ufficio Tecnico Comunale, sulla base dei contenuti del presente documento e delle richieste presentate, potrà sottoporre alla Giunta Comunale, che si esprimerà nel merito, proposte per l'adeguamento nel tempo del Documento di Piano.

L'esclusione delle domande deve essere comunicata al proponente previa comunicazione nella quale devono essere indicate le motivazioni del rigetto delle domande. È prevista la facoltà di presentare uno schema

preliminare di fattibilità prima dell'istanza di Piano/Programma. La presentazione da parte dei soggetti proponenti dello Schema Preliminare di Fattibilità, dovrà contenere almeno i seguenti materiali:

- Planimetria di inquadramento territoriale, in scala 1/10.000, con l'individuazione dell'area oggetto dell'intervento;
- Documentazione fotografica a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento o del comparto, le caratteristiche fisiche ed ambientali della stessa, nonché le relazioni con il contesto;
- Schema di massima del progetto planivolumetrico;
- Relazione tecnica contenente le finalità del Piano/Programma proposto, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto alle strategie e agli obiettivi del Documento di Piano;
- Relazione di prefattibilità economica, con riferimento particolare alle risorse attivate o attivabili, nonché alle eventuali cessioni di aree, realizzazioni e conseguente gestione di opere o di interventi di interesse pubblico.

L'istanza di Piano/Programma è subordinata alla presentazione di una documentazione minima:

- Planimetria di Inquadramento Territoriale (scala 1:10.000);
- Stato di Fatto degli Ambiti di Intervento (scala 1:500 o 1:1.000 o 1:2.000);
- Azzonamento del P.G.T.;
- Progetto Planivolumetrico almeno in scala 1:1.000;
- Progetto delle Opere di Adeguamento dei Servizi Tecnologici, delle Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria;
- Computo Estimativo dei Costi delle Opere Pubbliche e di Interesse Pubblico;
- Documentazione Fotografica a Colori;
- Relazione Tecnica;
- Relazione Economica sulla Fattibilità dell'Intervento;
- Schema di Convenzione Contenente gli Impegni Assunti dai Privati e le Garanzie Finanziarie Richieste per l'Attuazione delle A.T.U. e delle A.R.U..

A questi elaborati, se necessari, si aggiungeranno elaborati e valutazioni derivanti da circolari e disposizioni Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale (A.R.P.A.), relative ai seguenti argomenti:

- Analisi del contesto insediativo in cui si inserisce l'intervento, valutando l'impatto generato dall'insediamento di nuove funzioni;
- Schema delle urbanizzazioni primarie esistenti e delle reti fognarie (anche interne all'insediamento) e, se previsti, relazione tecnica degli impianti di depurazione;
- Valutazione del clima acustico per tutti i casi previsti dalla Legge Quadro n° 447/1995 e L.R. n. 13/2001;



- Relazione in merito all'inquinamento luminoso per impianti di illuminazione esterna pubblici e privati (L.R. n. 17/2000);
- Relazione in merito ai criteri da adottare per i consumi energetici e fonti alternative di energia;
- Relazione in merito agli approfondimenti in materia geologica, geotecnica ed eventualmente sismica;
- Relazione e progettazione della compensazione ecologica;
- Relazione e progettazione inerente le bonifiche ambientali.

## **11.2 ISTRUTTORIA**

Precedentemente alla fase istruttoria, come sopra puntualizzato i soggetti proponenti potranno presentare all'Amministrazione Comunale una proposta preliminare di Piano/Programma, finalizzata ad una prima verifica di fattibilità.

La fase di pre-istruttoria consente di individuare l'effettiva procedibilità della proposta e, qualora il parere dell'amministrazione risultasse negativo, di aprire un processo negoziale finalizzato al raggiungimento degli obiettivi contenuti del presente Documento.

L'Amministrazione Comunale si esprimerà entro 30 giorni, senza che ciò comporti pregiudizio per la definizione del successivo procedimento di approvazione definitiva. La fase di pre-istruttoria si formalizzerà attraverso la presentazione di uno schema preliminare di fattibilità.

L'istruttoria degli A.T.U./A.R.U. dovrà essere completata nel termine di 60 giorni dalla presentazione della documentazione del Programma Integrato di Intervento.

Tale termine potrà essere interrotto una sola volta per integrazioni istruttorie entro 30 giorni dalla presentazione della documentazione, in questo caso il termine inizierà a decorrere nuovamente per intero dalla presentazione delle integrazioni richieste.

La proposta dovrà essere sottoposta all'organo deliberante entro 30 giorni dalla conclusione dell'istruttoria.

A titolo esemplificativo si allegano:

- Scheda "A" – Valutazione A.T.U./A.R.U.
- Scheda "B" – Valutazione A.T.U. /A.R.U.

## SCHEDA "A" – VALUTAZIONE A.T.U. / A.R.U.

### DATI GENERALI

☐ **AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

☐ **AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANISTICA**

DENOMINAZIONE	
LOCALIZZAZIONE	

### A CURA DEL PROPONENTE

RICHIEDENTE	
ATTIVITÀ ESERCITATA	
INTERVENTO	
COMPILATORE DELLA SCHEDA (NOME E COGNOME)	
RECAPITO TELEFONICO	

### A CURA DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

L'istanza è stata integrata dal modulo relativo alla procedura di verifica?	SI	NO
-----------------------------------------------------------------------------	----	----

L'intervento richiede Valutazione Ambientale Strategica?	SI	NO
----------------------------------------------------------	----	----

E

COMUNE DI SAN ZENONE AL LAMBRO  
Ufficio Protocollo

Protocollo N.0006781/2023 del 05/12/2023  
Class: 6.2 «URBANISTICA: STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE»

## SCHEDA “B” – VALUTAZIONE A.T.U. / A.R.U.

**DATI RELATIVI ALL'INTERVENTO, A CURA DEL PROPONENTE**

TARGET DI PIANO	DATI INTERVENTO		UNITÀ DI MISURA	SI	NO	VALORE INIZIALE	VALORE PREVISTO	VALORE FINALE
LIMITARE IL CONSUMO DI SUOLO RISPETTO ALLA CONDIZIONE NATURALE		SUPERFICIE TOT. DEL SITO OGGETTO DELL'INTERVENTO	mq					
	INTERVENTI SU SITI ESISTENTI	AREA RECUPERATA E RIQUALIFICATA	SI/NO					
		RECUPERO/RISTRUTTURAZIONE EDIFICI ESISTENTI	SI/NO					
		1) SU	mq					
	INTERVENTI SU NUOVI SITI	2) SUPERFICIE COPERTA	mq					
		NUOVI EDIFICI E/O AMPLIAMENTO EDIFICI	SI/NO					
		1) SU	mq					
LIMITAZIONE DEI CONSUMI: MAGGIORE EFFICIENZA NELLA PRODUZIONE DI ENERGIA		2) SUPERFICIE COPERTA	mq					
		REALIZZAZIONE DI IMPIANTI COMUNI FINALIZZATI AL RISPARMIO ENERGETICO	SI/NO					
TUTELA E MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ DELLE ACQUE SUPERFICIALI		REALIZZAZIONE DI IMPIANTI FINALIZZATI ALL'UTILIZZO DI FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI OD ASSIMILABILI	SI/NO					
		REALIZZAZIONE DI IMPIANTI E SERVIZI DI PRE-TRATTAMENTO E/O TRATTAMENTO FINALE DELLE ACQUE REFLUE DERIVANTI DALLE RESIDENZE O DALLE ATTIVITÀ INSERITE NELL'AREA ATTREZZATA	SI/NO					
	FORNITURE IDRICHE	ABITANTI SERVITI	n°					
		LUNGHEZZA DELLA RETE	km					
		OPERE DI PRESA	n°					
		POZZI ESTRAZIONE	n°					
		QUANTITÀ DI ACQUA ESTRATTA	me/anno					
		INTERVENTI VOLTI AL RISPARMIO IDRICO	SI/NO					
		PERDITE DELLE RETE IDRICA	%					
	FOGNATURE	ABITANTI EQUIVALENTI	n°					
		PORTATA MEDIA TRANSITATA	me/anno					
		LUNGHEZZA DELLA RETE	km					
TUTELA E MIGLIORAMENTO DEGLI AMBITI NATURALISTICI		NUMERO DI ALBERI PIANTATI SU AREE PUBBLICHE O AREE PRIVATE LIBERAMENTE FRUIBILI	n°					
TUTELA DEGLI AMBITI PAESISTICI		METRI DI TRACCIATI RURALI RECUPERATI	m					
		METRI DI NUOVI TRACCIATI DI FRUIZIONE PAESISTICA	m					
VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO STORICO ARCHITETTONICO		PRESENZA DI EDIFICI STORICI DA RECUPERARE	SI/NO					
		SU	mq					
		SUPERFICIE COPERTA	mq					

**E**

COMUNE DI SAN ZENONE AL LAMBRO  
Ufficio Protocollo

Protocollo N.0006781/2023 del 05/12/2023  
Class: 6.2 «URBANISTICA: STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE»

### **11.3 AMMISSIBILITÀ DEGLI INTERVENTI**

Gli interventi considerati ammissibili sono quelli coerenti con il presente Documento.

Le proposte di Piano/Programma non conformi agli indirizzi e ai criteri esplicitati nel presente Documento, devono essere opportunamente motivate dai soggetti proponenti e caratterizzarsi in tal senso già in fase di schema preliminare di fattibilità, motivando e argomentando compiutamente le istanze di cambiamento.

L'ammissibilità dei Piani/Programmi deve essere inoltre valutata dall'Amministrazione in base all'incidenza e alle ricadute degli interventi inclusi nel Piano/Programma sul soddisfacimento dei nuovi fabbisogni, sul miglioramento della dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche nonché sulla riorganizzazione dell'intero tessuto urbano.

L'approvazione di Piani/Programmi non conformi al presente Documento deve essere adeguatamente motivata da parte dell'Amministrazione comunale e deve dare luogo alla contestuale verifica ed aggiornamento delle strategie e dei criteri specificati nel Documento stesso, previo procedura di Valutazione Ambientale Strategica, ovvero di procedura di esclusione della V.A.S.

A titolo puramente indicativo si può ipotizzare un'istruttoria basata su:

- Una prima fase consistente nella verifica di esistenza dei requisiti indispensabili di cui sopra;
- Una seconda fase consistente nella valutazione dei requisiti preferenziali di cui sopra.

### **11.4 MODALITÀ E CRITERI DI VALUTAZIONE**

Una volta accertata la sussistenza dei requisiti indispensabili la modalità di valutazione della proposta di Piano/Programma può essere condotta valutando l'esistenza significativa dei criteri elencati a proposito di requisiti preferenziali nonché il corretto inserimento di standard di qualità coerenti con quanto definito nei criteri economici.

In ogni caso l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di dettare indicazioni di tipo progettuale ed obiettivi specifici anche con atti di indirizzo della Giunta Comunale.

### **11.5 ADOZIONE E APPROVAZIONE**

I Piani/Programmi di attuazione degli A.R.U./A.T.U., sia di iniziativa pubblica che privata, saranno approvati in conformità con le vigenti disposizioni di legge e seguiranno un iter differenziato in funzione della loro coerenza o meno con la strumentazione urbanistica comunale vigente.

Il procedimento di approvazione dei Piani/Programmi è attivato mediante Delibera di Adozione, che dovrà essere depositata con i relativi allegati, per 15 giorni consecutivi nella segreteria comunale

affinché chiunque vi abbia interesse possa prenderne visione; del deposito ne dovrà essere data comunicazione al pubblico mediante avviso all'albo pretorio nonché con la pubblicazione dello stesso su almeno un quotidiano di interesse locale. Nei successivi 15 giorni gli interessati possono presentare osservazioni ed opposizioni.

Decorso il suddetto termine, ed entro 30 giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, il Piano/Programma ed i relativi allegati sono approvati dall'organo comunale competente (Giunta Comunale o Consiglio Comunale) con propria Deliberazione, che dovrà prendere in esame tutte le osservazioni pervenute motivando, per ciascuna di esse, le determinazioni assunte.

Vale comunque quanto previsto dalla normativa vigente in materia: art. 14 L.R. 12/2005 e s.m.i..

## **11.6 CONVENZIONE DI ATTUAZIONE**

Successivamente all'approvazione del Piano/Programma deve essere stipulata tra il Comune e i soggetti attuatori, la Convenzione prevista dalla normativa regionale.

Qualora sia decorso un anno dalla definita approvazione del Piano/Programma senza che sia intervenuta la stipula della convenzione di attuazione, il Sindaco, come alternativa all'esproprio può avviare il procedimento di messa in mora preordinato alla declaratoria di decadenza del programma da ogni effetto.

La Convenzione prevede i reciproci diritti e obblighi dei diversi operatori pubblici e privati per l'attuazione del Piano/Programma, con particolare riguardo, tra gli altri:

- Ai termini, non superiori a dieci anni, per l'esecuzione degli interventi e delle opere contemplati nel Piano/Programma. In particolare, deve essere prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione contestualmente al programma di esecuzione degli interventi, mentre i termini in esame non devono essere superiori a quattro anni per l'esecuzione degli interventi relativi allo standard qualitativo;
- Alla possibilità di suddividere l'attuazione in stralci funzionali, in considerazione della loro complessità;
- Alle garanzie da fornirsi con fidejussioni bancarie o assicurative, che devono essere di importo non inferiore all'ammontare delle opere che i soggetti attuatori si impegnano a realizzare, avendo riguardo anche alla relazione economica allegata al Piano/Programma. L'entità delle garanzie potrà essere altresì commisurata agli eventuali interessi per il ritardo, alle variazioni dei prezzi e d'altre variabili prevedibili;

- All'impegno dell'Amministrazione Comunale di utilizzare le somme previste per la monetizzazione delle aree a servizi, per l'acquisizione di fabbricati o aree destinati o da destinarsi alla realizzazione di infrastrutture e di servizi pubblici;
- Agli strumenti di messa in mora degli attuatori, in caso di inadempimenti all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle eventuali strutture realizzate a titolo di standard e agli interventi sostitutivi dell'Amministrazione Comunale in danno degli attuatori;
- Ai rapporti attinenti alla gestione delle strutture e dei servizi realizzati, finalizzati a garantire l'uso pubblico, salvo che detti rapporti non siano disciplinati da atto convenzionale apposito che deve essere espressamente indicato e allegato alla Convenzione;
- Alle modalità di esecuzione di eventuali interventi di bonifica, nel caso di Piani/Programmi interessanti anche parzialmente strutture produttive dismesse.

### **11.7 ITER SEMPLIFICATO PER AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANISTICA**

Nello spirito della Legge Regionale sono previste norme più agevoli e snelle per agevolare l'attuazione degli Ambiti di Rigenerazione. È quindi previsto quanto segue:

*1. Fino all'adeguamento del PGT di cui all'articolo 5, comma 3, della l.r. 31/2014, l'individuazione, anche tramite azioni partecipative di consultazione preventiva delle comunità e degli eventuali operatori privati interessati dalla realizzazione degli interventi, degli ambiti di cui all'articolo 8, comma 2, lettera e-quinquies), è effettuata, entro sei mesi dall'approvazione della legge regionale recante 'Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali', con deliberazione del consiglio comunale, che acquista efficacia ai sensi dell'articolo 13, comma 11, lettera a). Per gli ambiti individuati, la deliberazione, nel rispetto della disciplina urbanistica prevista dal PGT per gli stessi:*

*a) individua azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo; ...*

#### **11.7.1 Accelerazione dei Procedimenti**

Il Comune di San Zenone al Lambro si impegna a dimezzare i tempi dei procedimenti amministrativi rispetto alla disciplina statale e regionale vigente per gli specifici procedimenti aventi finalità di Rigenerazione Urbanistica.

Inoltre, allo scopo di agevolare massimamente l'iniziativa e velocizzare i procedimenti, potrà farsi uso dei seguenti strumenti:

- La consulenza preistruttoria da parte degli uffici competenti;

- Il soccorso istruttorio nel caso la documentazione a corredo dell'istanza fosse bisognosa di approfondimento;
- L'accordo di programma od altri atti di negoziazione preventiva, nel caso di interventi complessi lo rendessero opportuno.

#### 11.7.2 Trasferimento dei Diritti Edificatori

I diritti edificatori maturati dagli Ambiti di Rigenerazione mediante una delle 2 seguenti possibilità, a seconda dei casi:

- Con applicazione dell'indice di ambito del P.G.T. vigente incrementato di max 20%;
- Con riferimento alla volumetria urbanistica già in atto con incremento di max 20%.

Potranno, nel caso di non utilizzo nell'ambito, essere trasferiti in altro Ambito di Rigenerazione (A.R.U.) o Ambito di Trasformazione Urbanistica (A.T.U.), nel momento in cui, con proprio atto, il Comune di San Zenone al Lambro sarà dotato del Registro dei Diritti Edificatori previsto dall'art. 11 comma 4 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i..

#### 11.7.3 Usi Temporanei

Così come previsto all'art. 23-quater del D.P.R. 380/2001 ed art. 8 bis L.R. n. 12/2005 e s.m.i., nelle more dell'attuazione degli Ambiti di Rigenerazione, è possibile disciplinare l'uso temporaneo con destinazioni d'uso non previste per l'ambito, purché convenzionate e per una durata di massimo 3 anni estendibile a 5 anni.

#### 11.7.4 Riduzione dei Costi

Secondo le indicazioni della L.R. n. 18/2019, il Comune di San Zenone al Lambro prevede le seguenti forme di riduzione dei costi negli interventi di Rigenerazione Urbanistica:

- Azzeramento dei diritti di segreteria sui procedimenti edilizi;
- Riduzione del contributo di costruzione (sulla base dell'Allegato 1);
- Possibilità di monetizzare degli standard urbanistici.

Infine, anche la stessa riduzione dei tempi e semplificazione delle procedure costituisce una forma di riduzione dei costi.

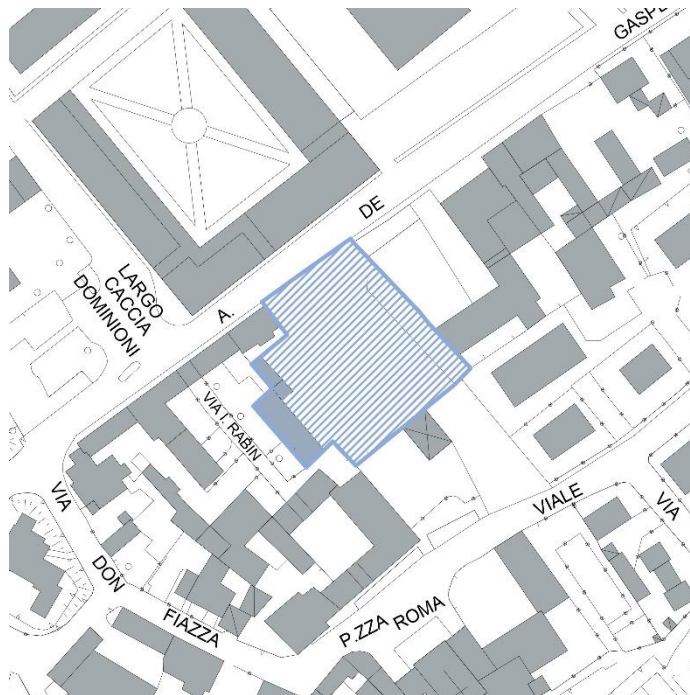
COMUNE DI SAN ZENONE AL LAMBRO Ufficio Protocollo	E
Protocollo N.0006781/2023 del 05/12/2023 Class: 6.2 «URBANISTICA: STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE»	

## 12. SCHEDE AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANISTICA (A.R.U.)



# SCHEDA PRESTAZIONALE

## A.R.U. a



### AMBITO DI RIGENERAZIONE "VIA DE GASPERI"

Superficie territoriale	2.207 mq
Superficie lorda di pavimento realizzabile (Incrementabile fino al 10% per utilizzo dell'istituto della compensazione urbanistica)	1.765,60 mq
Volumetria realizzabile (Incrementabile fino al 10% per utilizzo dell'istituto della compensazione urbanistica) (Salvo maggiori superfici già in atto)	5.296,80 mc circa
Altezza massima stimata	8,50 m
Destinazioni d'uso in progetto	Residenziale

## PARAMETRI URBANISTICI REALIZZABILI

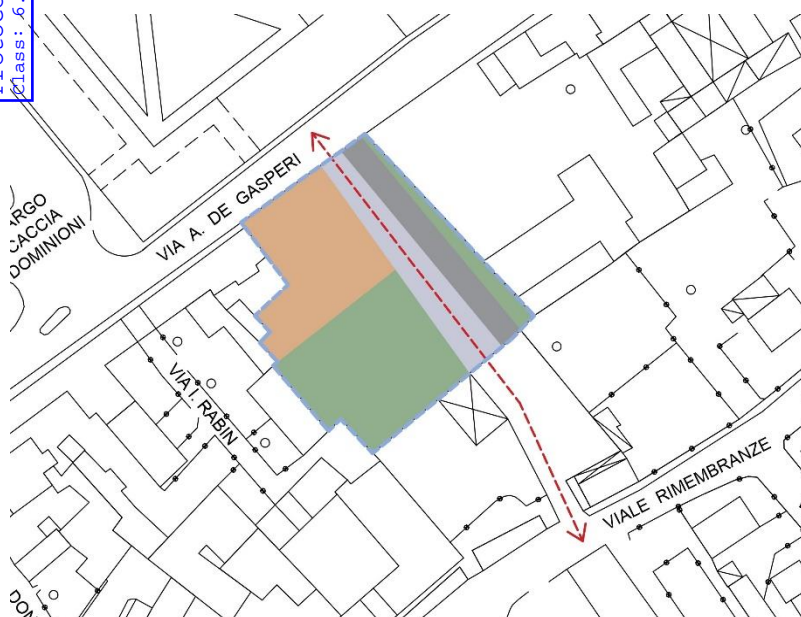
Numero di abitanti insediabili stimato	35
Vincoli e/o criticità	Perimetro del nucleo di antica formazione e presenza della fascia di rispetto di pozzi idrici.
Classe di Sensibilità Paesistica	Classe 3 (sensibilità media)
Indice di Utilizzazione Territoriale massimo	0,66 mq/mq (ulteriormente incrementabile del 20% fino a 0,80 mq/mq secondo l'art. 3 comma 1 lettera "p" della L.R. n. 18/2019 e fino a 0,90 mq/mq nel caso di utilizzo di compensazione urbanistica).

## SERVIZI, VIABILITÀ E STANDARD DI QUALITÀ

Urbanizzazioni primarie, viabilità e mobilità; Urbanizzazioni secondarie; Standard di qualità e/o compensazione ecologica.

A tale ambito è affidato un importante ruolo per il collegamento della zona della chiesa parrocchiale e del centro culturale La Meridiana con via De Gasperi: il progetto di rigenerazione dovrà essere massimamente orientato al raggiungimento di tale risultato. All'interno dell'ambito dovranno essere realizzati parcheggi a servizio dei futuri insediamenti residenziali e una nuova viabilità che colleghi via De Gasperi e viale Rimembranze. Si dovranno anche prevedere delle zone a verde a completamento del tessuto esistente.

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA e MASTERPLAN DI PROGETTO

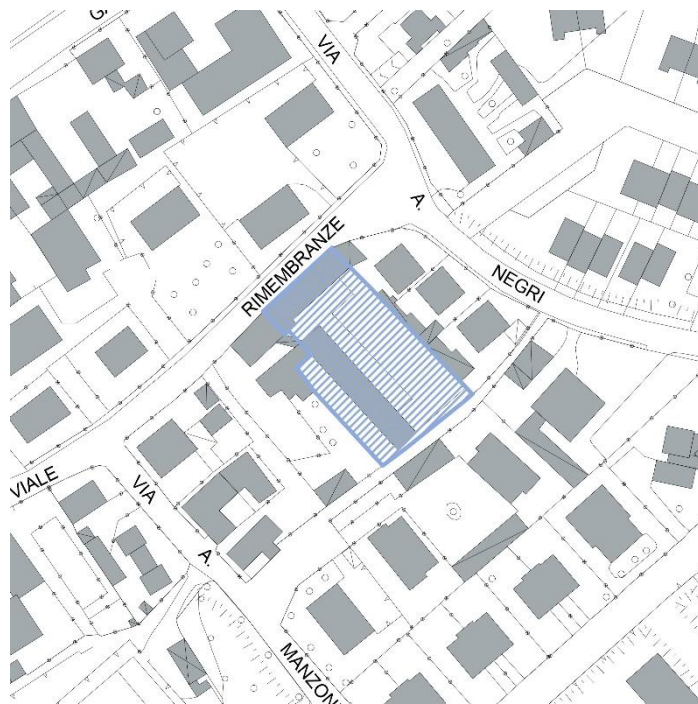


- A.R.U. a
- aree soggette a trasformazione residenziale
- ambiti di compensazione e mitigazione ambientale
- viabilità di progetto
- parcheggi e servizi per le residenze
- > concept di collegamento



# SCHEDA PRESTAZIONALE

## A.R.U. b



### AMBITO DI RIGENERAZIONE "VIA RIMEMBRANZE"

Superficie territoriale	1.695 mq
Superficie lorda di pavimento realizzabile (Incrementabile fino al 10% per utilizzo dell'istituto della compensazione urbanistica)	1.356 mq
Volumetria realizzabile (Incrementabile fino al 10% per utilizzo dell'istituto della compensazione urbanistica) (Salvo maggiori superfici già in atto)	4.068 mc circa
Altezza massima stimata	8,50 m
Destinazioni d'uso in progetto	Residenziale

## PARAMETRI URBANISTICI REALIZZABILI

Numero di abitanti insediabili stimato	27
Vincoli e/o criticità	Perimetro del nucleo di antica formazione e presenza della fascia di rispetto di pozzi idrici.
Classe di Sensibilità Paesistica	Classe 3 (sensibilità media)
Indice di Utilizzazione Territoriale massimo	0,66 mq/mq (ulteriormente incrementabile del 20% fino a 0,80 mq/mq secondo l'art. 3 comma 1 lettera "p" della L.R. n. 18/2019 e fino a 0,90 mq/mq nel caso di utilizzo di compensazione urbanistica).

## SERVIZI, VIABILITÀ E STANDARD DI QUALITÀ

Urbanizzazioni primarie, viabilità e mobilità; Urbanizzazioni secondarie; Standard di qualità e/o compensazione ecologica.

Il progetto di rigenerazione dovrà costruire un episodio di recupero e ricucitura del patrimonio costruito con una nuova destinazione residenziale e/o compatibile al residenziale, dovrà essere progettato un percorso ciclopeditone interno di collegamento tra viale Rimembranze e lo "stargo" di via Manzoni. All'interno dell'ambito sono presenti degli edifici residenziali che dovranno essere riqualificati per renderli più omogenei con il contesto. Inoltre verrà migliorata la parte retrostante il fabbricato adibita a verde e quella adibita al transito dei veicoli e a parcheggio.

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA e MASTERPLAN DI PROGETTO



- A.R.U. b
- fabbricati soggetti a riqualificazione
- ambiti di compensazione e mitigazione ambientale
- parcheggi e servizi per le residenze
- > concept di collegamento



# SCHEDA PRESTAZIONALE

## A.R.U. c



### AMBITO DI RIGENERAZIONE "VIA SALERANO – VIA GIOVANNI XXIII"

Superficie territoriale	1.256,40 mq
Superficie lorda di pavimento realizzabile (Incrementabile fino al 10% per utilizzo dell'istituto della compensazione urbanistica)	1.005 mq
Volumetria realizzabile (Incrementabile fino al 10% per utilizzo dell'istituto della compensazione urbanistica) (Salvo maggiori superfici già in atto)	3.015 mc circa
Altezza massima stimata	8,50 m
Destinazioni d'uso in progetto	Residenziale

## PARAMETRI URBANISTICI REALIZZABILI

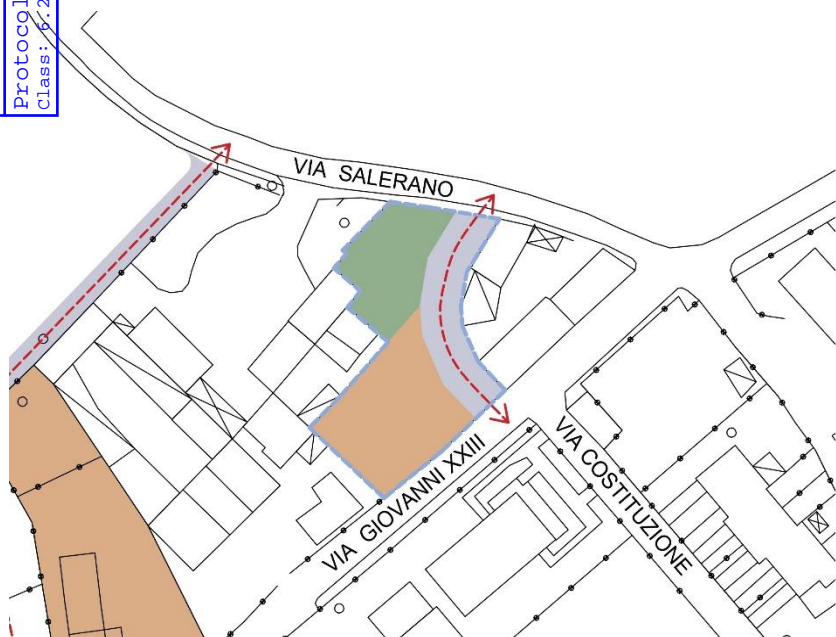
Numero di abitanti insediabili stimato	20
Vincoli e/o criticità	Perimetro del nucleo di antica formazione.
Classe di Sensibilità Paesistica	Classe 3 (sensibilità media)
Indice di Utilizzazione Territoriale massimo	0,66 mq/mq (ulteriormente incrementabile del 20% fino a 0,80 mq/mq secondo l'art. 3 comma 1 lettera "p" della L.R. n. 18/2019 e fino a 0,90 mq/mq nel caso di utilizzo di compensazione urbanistica).

## SERVIZI, VIABILITÀ E STANDARD DI QUALITÀ

Urbanizzazioni primarie, viabilità e mobilità; Urbanizzazioni secondarie; Standard di qualità e/o compensazione ecologica.

Obiettivo del piano di rigenerazione è costruire un importante episodio di recupero del nucleo storico di Santa Maria in Prato. L'ambito dovrà essere provvisto di tratto stradale (carrabile e pedonale) che colleghi via Salerano con via Giovanni XXIII. Verrà realizzata un'area a verde che garantirà la continuità dell'elemento con il contesto circostante.

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA e MASTERPLAN DI PROGETTO

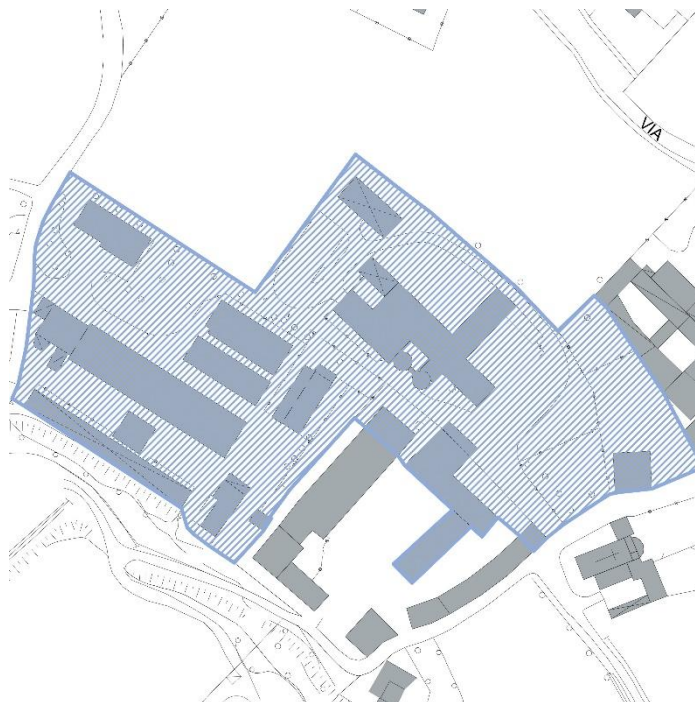
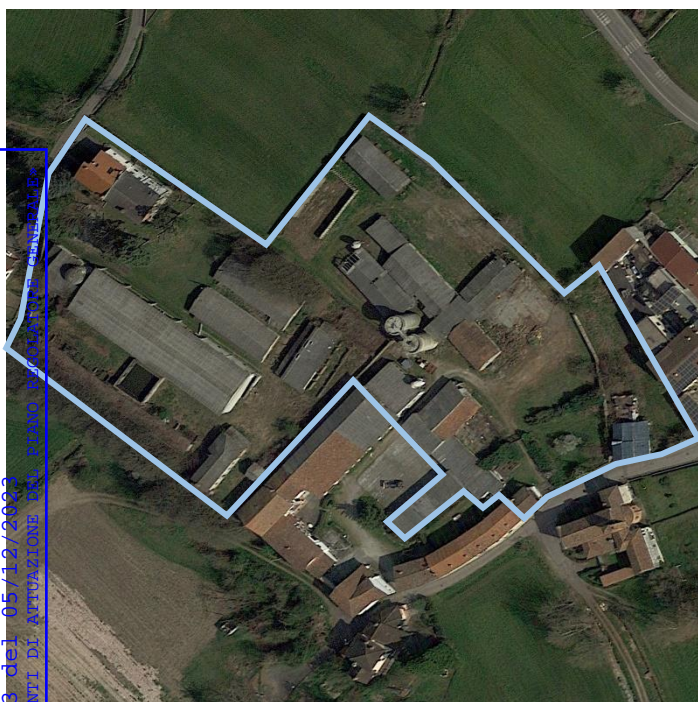


- A.R.U. c
- aree soggette a trasformazione residenziale
- ambiti di compensazione e mitigazione ambientale
- viabilità di progetto
- > concept di collegamento



# SCHEDA PRESTAZIONALE

## A.R.U. d



### AMBITO DI RIGENERAZIONE "CASCINE SANTA MARIA"

Superficie territoriale	16.684 mq
Superficie lorda di pavimento realizzabile (Incrementabile fino al 10% per utilizzo dell'istituto della compensazione urbanistica)	13.347,20 mq
Volumetria realizzabile (Incrementabile fino al 10% per utilizzo dell'istituto della compensazione urbanistica) (Salvo maggiori superfici già in atto)	40.042 mc circa
Altezza massima stimata	8,50 m
Destinazioni d'uso in progetto	Residenziale



## PARAMETRI URBANISTICI REALIZZABILI

Numero di abitanti insediabili stimato	267
Vincoli e/o criticità	Perimetro del nucleo di antica formazione, presenza del limite del vincolo paesistico ai sensi dell'art.142, comma 1, lettera c) del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e vicinanza a scarpata morfologica.
Classe di Sensibilità Paesistica	Classe 2 (sensibilità bassa) Classe 3 (sensibilità media) Classe 4 (sensibilità alta)
Indice di Utilizzazione Territoriale massimo	0,66 mq/mq (ulteriormente incrementabile del 20% fino a 0,80 mq/mq secondo l'art. 3 comma 1 lettera "p" della L.R. n. 18/2019 e fino a 0,90 mq/mq nel caso di utilizzo di compensazione urbanistica).

## SERVIZI, VIABILITÀ E STANDARD DI QUALITÀ

Urbanizzazioni primarie, viabilità e mobilità; Urbanizzazioni secondarie; Standard di qualità e/o compensazione ecologica.

L'ambito di rigenerazione costituisce un importante episodio di riqualificazione del nucleo storico di Santa Maria in Prato con recupero di edifici dismessi. L'ambito, per la sua estensione, potrà essere suddiviso in sottocomparti o unità minime di intervento, ma solo previo definizione di un masterplan esteso sull'intero comparto. L'ambito sarà quindi provvisto di viabilità pedonale, di spazi verdi e di aggregazione che concorrano al raggiungimento di questo obiettivo.

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA e MASTERPLAN DI PROGETTO



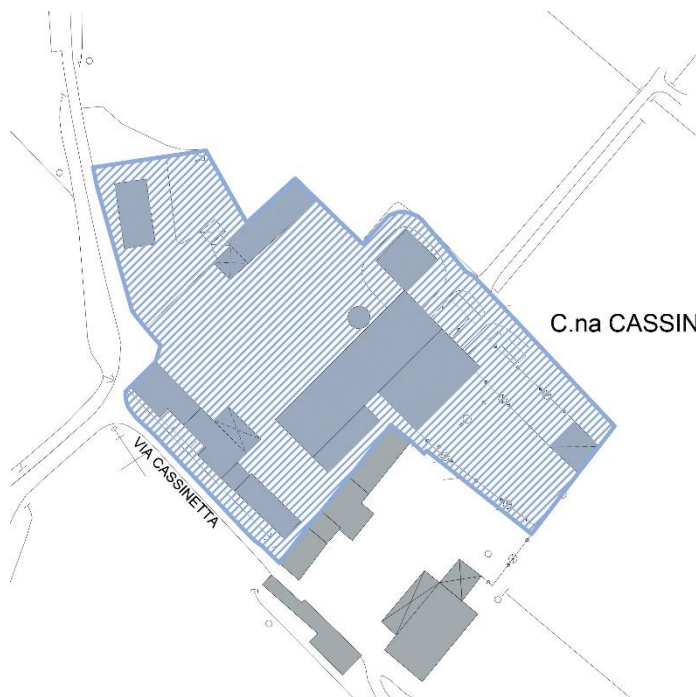
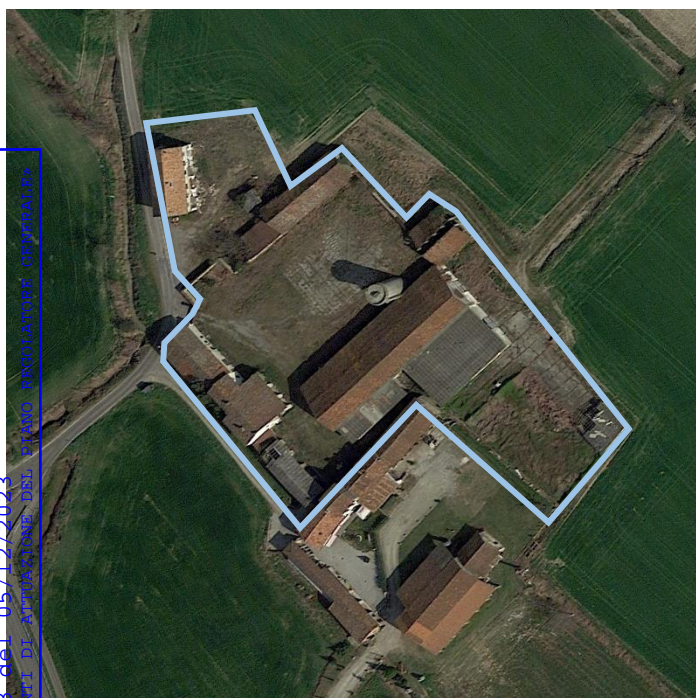
NB: l'ambito potrà essere suddiviso in sottocomparti.



- A.R.U. d
- aree soggette a riqualificazione
- spazio pubblico di collegamento pavimentato e con aree verdi
- aree soggette a trasformazione residenziale
- viabilità di progetto
- > concept di collegamento

# SCHEDA PRESTAZIONALE

## A.R.U. e



### AMBITO DI RIGENERAZIONE "CASCINA CASSINETTA"

Superficie territoriale	9.306 mq
Superficie lorda di pavimento realizzabile	7.444,80 mq
Volumetria realizzabile (Salvo maggiori superfici già in atto)	22.334 mc circa
Altezza massima stimata	8,50 m
Destinazioni d'uso in progetto	Residenziale



## PARAMETRI URBANISTICI REALIZZABILI

Numero di abitanti insediabili stimato	149
Vincoli e/o criticità	Insediamiento rurale di rilevanza paesistica ai sensi del PTCP della Prov. di Milano (art. 39), insediamento rurale di interesse storico ai sensi del PTCP della Prov. di Milano, ambito destinato all'attività agricola di interesse strategico, perimetro del nucleo di antica formazione, immobile con valenza storico-architettonica, immobili con valenza ambientale e corti con valenza ambientale. Vicinanza a manufatti idraulici e ponti, elettrodotto, metanodotto in esercizio, reticolo idrico e fasce soggette a specifici vincoli e regolamenti di polizia idraulica.
Classe di Sensibilità Paesistica	Classe 2 (sensibilità bassa) Classe 3 (sensibilità media) Classe 4 (sensibilità alta)
Indice di Utilizzazione Territoriale massimo	0,66 mq/mq (ulteriormente incrementabile del 20% fino a 0,80 mq/mq secondo l'art. 3 comma 1 lettera "p" della L.R. n. 18/2019).

## SERVIZI, VIABILITÀ E STANDARD DI QUALITÀ

Urbanizzazioni primarie, viabilità e mobilità; Urbanizzazioni secondarie; Standard di qualità e/o compensazione ecologica.

Il comparto dovrà costituire un episodio di rigenerazione in grado di mediare due aspetti tra loro solo apparentemente in conflitto: da un lato il recupero del linguaggio rurale presente ancora nel patrimonio costruito (corte chiusa rurale, portici e barchesse, ecc); dall'altra la trasformazione in senso residenziale o compatibile al residenziale dell'ambito ormai dismesso dell'attività agricola. L'intervento dovrà prevedere un progetto di riqualificazione dell'area, data la sua importanza da un punto di vista storico-architettonico e ambientale. Andrà rafforzato il collegamento con il capoluogo attraverso la mobilità lenta.

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA e MASTERPLAN DI PROGETTO



- A.R.U. e
- immobili soggetti a riqualificazione
- aree soggette a trasformazione residenziale
- parcheggi e servizi per le residenze
- ambiti di compensazione e mitigazione ambientale

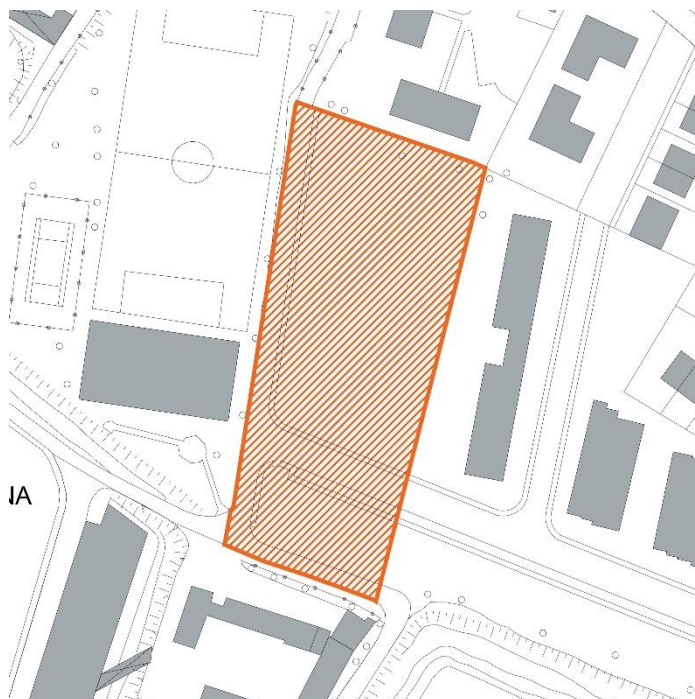
COMUNE DI SAN ZENONE AL LAMBRO Ufficio Protocollo	E
------------------------------------------------------	---

Protocollo N.0006781/2023 del 05/12/2023  
Class: 6.2 «URBANISTICA: STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE»

### 13. SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA (A.T.U.)

# SCHEDA PRESTAZIONALE

## A.T.U. α



### LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE "VIA ISOLA – CASCINA SABBIONA"

Superficie territoriale	6.267 mq
Superficie lorda di pavimento realizzabile (Incrementabile fino al 10% per utilizzo dell'istituto della compensazione urbanistica)	2.256 mq
Volumetria realizzabile (Incrementabile fino al 10% per utilizzo dell'istituto della compensazione urbanistica) (Salvo maggiori superfici già in atto)	6.768 mc circa
Altezza massima	8,50 m
Destinazioni d'uso in progetto	Residenziale



## PARAMETRI URBANISTICI REALIZZABILI

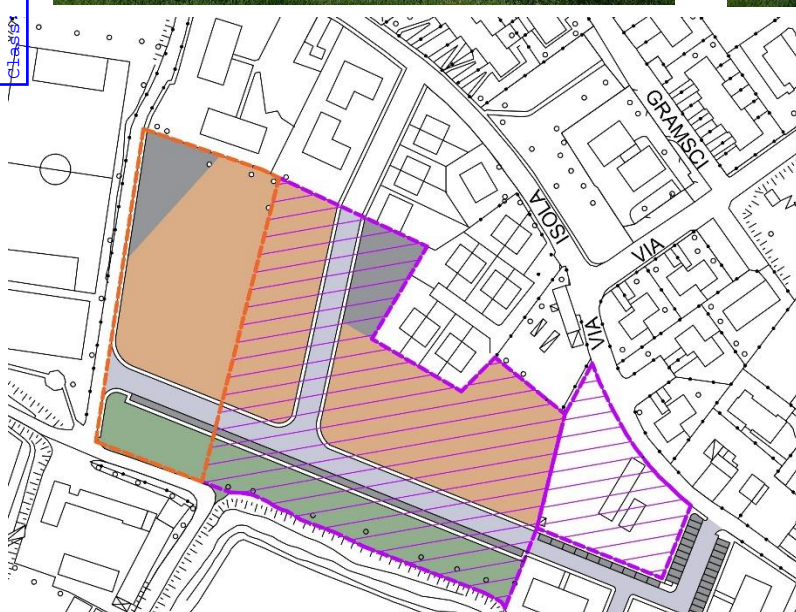
Numero di abitanti insediabili stimato	45
Vincoli ambientali	Vicinanza del Limite del vincolo paesistico ai sensi dell'art.142, comma 1, lettera c) del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.
Classe di Sensibilità Paesistica	Classe 2 (sensibilità bassa) Classe 4 (sensibilità alta)
Indice di Utilizzazione Territoriale massimo	0,36 mq/mq (incrementabile fino a 0,40 mq/mq per l'istituto della compensazione urbanistica).

## SERVIZI, VIABILITÀ E STANDARD DI QUALITÀ

Urbanizzazioni primarie, viabilità e mobilità;  
Urbanizzazioni secondarie; Standard di qualità e/o compensazione ecologica.

L'ambito, unitamente al comparto A.T.R. 2 già convenzionato, costituisce la principale espansione verso ovest del capoluogo. L'area dovrà essere provvista di tratto stradale (carrabile e pedonale) che colleghi il prolungamento di via Frignati a via C.na Sabbiona. Dovranno essere inoltre completate le zone a parcheggio e l'area a verde lungo via Frignati. Verrà infine realizzato un parcheggio nella zona a nord dell'ambito con accesso da via C.na Sabbiona.

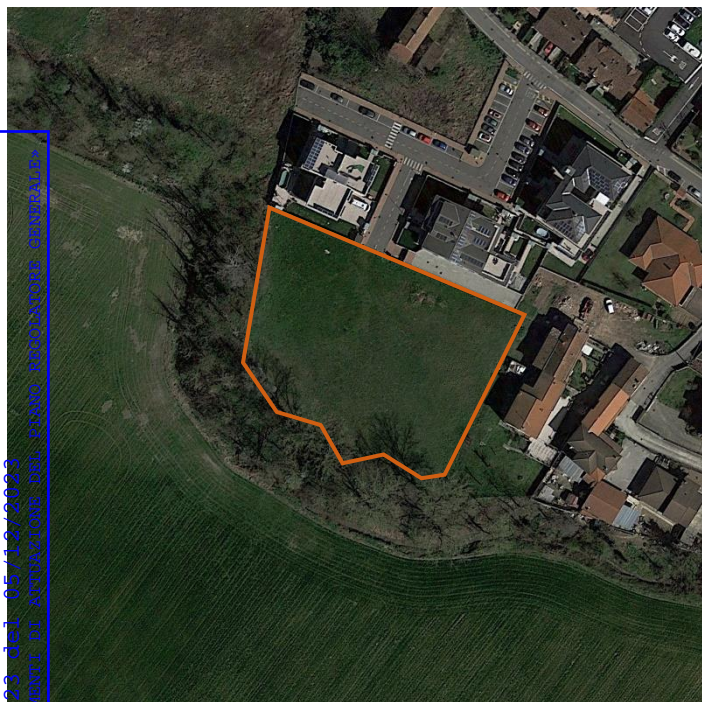
## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA e MASTERPLAN DI PROGETTO



- A.T.U. a
- piani attuativi in corso di validità/realizzazione
- aree soggette a trasformazione residenziale
- ambiti di compensazione e mitigazione ambientale
- viabilità di progetto
- parcheggi e servizi per le residenze

# SCHEDA PRESTAZIONALE

## A.T.U. b



### LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE "VIA MEDAGLIA"

Superficie territoriale	5.713 mq
Superficie lorda di pavimento realizzabile (Incrementabile fino al 10% per utilizzo dell'istituto della compensazione urbanistica)	2.057 mq
Volumetria realizzabile (Incrementabile fino al 10% per utilizzo dell'istituto della compensazione urbanistica) (Salvo maggiori superfici già in atto)	6.171 mc circa
Altezza massima	8,50 m
Destinazioni d'uso in progetto	Residenziale



## PARAMETRI URBANISTICI REALIZZABILI

Numero di abitanti insediabili stimato	41
Vincoli ambientali	Presenza di scarpata morfologica e del Limite del vincolo paesistico ai sensi dell'art.142, comma 1, lettera c) del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.
Classe di Sensibilità Paesistica	Classe 2 (sensibilità bassa) Classe 4 (sensibilità alta)
Indice di Utilizzazione Territoriale massimo	0,36 mq/mq (incrementabile fino a 0,40 mq/mq per l'istituto della compensazione urbanistica).

## SERVIZI, VIABILITÀ E STANDARD DI QUALITÀ

Urbanizzazioni primarie, viabilità e mobilità; Urbanizzazioni secondarie; Standard di qualità e/o compensazione ecologica.

Trattasi, unitamente al comparto A.T.U. a, dell'espansione verso ovest del capoluogo. All'interno dell'ambito dovranno essere realizzati parcheggi a servizio dei futuri insediamenti residenziali e il prolungamento, per quanto necessario, di via Medaglia. Le zone più a ridosso della scarpata morfologica presente dovranno essere lasciate a verde. Inoltre dovrà valutarsi una viabilità che consenta una comoda soluzione di rotonda di ritorno con verde, parcheggi e percorsi pedonali.

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA e MASTERPLAN DI PROGETTO



- A.T.U. b
- piani attuativi in corso di validità/realizzazione
- aree soggette a trasformazione residenziale
- ambiti di compensazione e mitigazione ambientale
- viabilità di progetto
- parcheggi e servizi per le residenze

**E**

COMUNE DI SAN ZENONE AL LAMBRO  
Ufficio Protocollo

Protocollo N.0006781/2023 del 05/12/2023  
Class: 6.2 «URBANISTICA: STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE»

## Allegato 1: Deliberazione C.C. 14/2021



## Comune di San Zenone al Lambro

Provincia di Milano  
P.zza Aldo Moro, 2  
Tel. 02-98870024 Fax 02-987736

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° 14 del 29/06/2021

**OGGETTO:** MODULAZIONE DEI CRITERI PER L'ACCESSO ALLA RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E INCREMENTO NEI CASI PREVISTI (ART. 43, COMMA 2-QUINQUIES L.R. 12/2005) IN ATTUAZIONE ALLA LEGGE SULLA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE (L.R. 18/2019)

L'anno **2021**, addì **ventinove**, del mese di **Giugno** alle ore **18:30**, nel Palazzo Comunale, in seguito a convocazione disposta dal Sindaco, si è riunito il CONSIGLIO COMUNALE nelle persone dei signori:

Cognome e Nome	Pr.	As.	Cognome e Nome	Pr.	As.
TRONCONI ARIANNA	X		PEA ELEONORA	X	
MASSERONI VALTER	X		ROSSINI DAVIDE	X	
ROTA MARIO	X		CREMASCHI CRISTINA	X	
ROZZONI PAOLA	X		FEDELI SERGIO		X
CACCINI ANTONIO	X		PIGNANELLI SALVATORE	X	
CERRI ALESSANDRO	X		OGNISSANTO SALVATORE	X	
MACHINA STEFANO	X				

Presenti: 12      Assenti: 1

Partecipa il **Segretario Comunale** Dott.ssa Anna Russo, che provvede della redazione del presente verbale.

**Il Sindaco** Arianna Tronconi, dopo aver constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta ed invita i sigg. Consiglieri alla trattazione dell'argomento di cui all'oggetto.

**OGGETTO:** MODULAZIONE DEI CRITERI PER L'ACCESSO ALLA RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E INCREMENTO NEI CASI PREVISTI (ART. 43, COMMA 2-QUINQUIES L.R. 12/2005) IN ATTUAZIONE ALLA LEGGE SULLA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE (L.R. 18/2019)

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

**RICHIAMATA** la 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. Modifiche e integrazioni alla Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali”* che riconosce, nel perseguire l'obiettivo di uno sviluppo sostenibile, gli interventi finalizzati alla rigenerazione urbana e territoriale, riguardanti ambiti, aree o edifici, quali azioni prioritarie per ridurre il consumo di suolo, migliorare la qualità funzionale, ambientale e paesaggistica dei territori e degli insediamenti, nonché le condizioni socio-economiche della popolazione;

### **VISTI:**

- L'art 4 comma 1 lett. c), della L.R. n. 18/2019 che ha aggiunto all'art. 43 della L.R. n. 12/2005, il comma 2 quinquies che prevede, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, la riduzione del contributo di costruzione, ove essi perseguano una o più delle finalità ivi elencate, volte a promuovere alti livelli di qualità edilizia, negli ambiti dell'efficientamento energetico e della mobilità sostenibile, della sicurezza delle costruzioni, della protezione dai rischi naturali e della riqualificazione e sostenibilità ambientale;
- L'art. 43 comma 2 quinquies della L.R. n. 12/2005 prevede che la Giunta Regionale definisca i criteri per applicare la riduzione del Contributo di Costruzione, attribuendo ai Comuni la facoltà di modulare tale riduzione, in coerenza con i criteri previsti ai sensi dell'articolo 11, comma 5;

**DATO ATTO** che la Giunta Regionale, con D.G.R. n. XI/ 3509 del 05/08/2020 ha approvato i criteri per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione (art. 43 comma 2 quinquies della L.R. n. 12/2005) – attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (L.R. n. 18/2019)

**CONSIDERATO** che l'art. 43 della L.R. n. 12/2005, prevede:

- Al comma 2 quinquies, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, la riduzione del contributo di costruzione ove essi perseguano una o più delle seguenti finalità:
  - a) Promozione dell'efficientamento energetico;
  - b) Aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni;
  - c) Demolizione o delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico e idrogeologico, anche comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali;
  - d) Rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile;
  - e) Riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione della Rete Verde e della Rete Ecologica;
  - f) Tutela e restauro degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
  - g) Demolizione di opere edilizie incongrue, identificate nel PGT ai sensi dell'articolo 4, comma 9, della L.R. 31/2014;
  - h) Realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità;
  - i) Conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, a impianti di recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti;

- j) Bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, in alternativa allo scomputo ai sensi del comma 4 dell'articolo 44, nel caso in cui gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione;
  - k) L'utilizzo, anche relativamente alle eventuali operazioni di bonifica, di metodiche, protocolli e tecnologie innovative per il tracciamento dei rifiuti e dei sottoprodotti di cantiere, nonché l'assunzione di sistemi interni di valutazione dei subappaltatori e meccanismi di sicurezza sul lavoro.
- Al comma 2 sexies una maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione di cui all'articolo 16, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001 così determinata:
    - a) Entro un minimo del trenta ed un massimo del quaranta per cento, determinata dai Comuni, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato;
    - b) Pari al venti per cento, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato;
    - c) Pari al cinquanta per cento per gli interventi di logistica o autotrasporto non incidenti sulle aree di rigenerazione;

#### **RILEVATO che:**

- Come previsto dall'art. 43 comma 2 quinquies della LR n. 12/2005 ai Comuni è attribuita la facoltà di modulare la riduzione del contributo di costruzione;
- I criteri per l'accesso a tale riduzione sono riferiti a specifici interventi sul patrimonio edilizio esistente che perseguano le finalità indicate dall'art. 43 comma 2 quinquies della L.R. n. 12/2005;
- I criteri per la riduzione del contributo di costruzione sono in gran parte sovrapponibili a quelli utilizzabili per l'accesso agli incrementi dell'indice di edificabilità massimo del PGT;
- Lo scopo del comma 2 quinquies dell'art. 43 della L.R. 12/05 è quindi il riconoscimento di un incentivo per i maggiori investimenti necessari per perseguire le ulteriori prestazioni o il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio esistente;
- La riduzione del contributo di costruzione di cui al comma 2 quinquies art. 43 L.R. n. 12/2005 deve rispondere ad un principio di proporzionalità tra l'entità (economica e/o fisica) dell'intervento e l'entità della riduzione del contributo di costruzione;
- La graduazione dell'incremento percentuale del contributo relativo al costo di costruzione di cui al comma 2 sexies, lett. a) dell'art. 43 della L.R. n. 12/2005, corrisponde parimenti ad esigenze di disincentivo del consumo di suolo e bilancia le riduzioni previste dal comma 2 quinquies dello stesso art. 43;

**DATO ATTO** che per ciascuna finalità e criterio, le percentuali indicate nell'allegato A della D.G.R. n. XI/ 3509 del 05/08/2020 potranno essere modulate dal Comune da zero, prevedendo quindi la possibilità di non applicare la riduzione - eccezion fatta per la lettera d), j) e k), per le quali sono comunque previste percentuali minime di riduzione del contributo di costruzione rispettivamente del 5% e 15% e 5% - ad una percentuale maggiore di quella riportata nel medesimo allegato A regionale anche sulla base dei seguenti considerazioni:

- Applicazione o mancato utilizzo, per lo stesso intervento, dell'incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal comma 5 dell'art. 11 della L.R. n. 12/2005;
- Applicazione delle ulteriori riduzioni già previste dal comma 8 dell'art.44, comma 6 dell'art.48, comma 2 quater dell'art. 43;
- Livello qualitativo raggiunto, complessità, costo degli interventi e collocazione territoriale degli stessi;

#### **RITENUTO:**

- Di modulare le percentuali di riduzione del contributo di costruzione relativamente a specifici interventi sul patrimonio edilizio esistente come riportate nell'ALLEGATO "1" parte integrante della presente deliberazione;
- Di effettuare la rimodulazione sulla base di approfondimenti e valutazioni riferiti alle finalità e ai criteri definiti dalla DGR n. XI/ 3509 del 05/08/2020, tenuto conto delle peculiarità del territorio di San Zenone al Lambro e delle specifiche strategie di governo ad esse sottese, secondo principi di adeguatezza e proporzionalità;
- In attuazione del comma 2 sexies dell'art. 43 della L.R. n. 12/2005 di prevedere una maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione di cui all'articolo 16, comma 3 del D.P.R. n.



380/2001 per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto, come da tabella riportata nell'ALLEGATO "1" facente parte integrante della presente deliberazione;

**DATO ATTO** altresì che la deliberazione regionale prevede che in fase di prima applicazione del provvedimento si potranno valutare esigenze o casistiche che richiedano eventuali modifiche o rimodulazioni dei criteri attuativi per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione, anche in considerazione delle esperienze maturate sul territorio da parte dei soggetti coinvolti;

**RICHIAMATA** la determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica n. 221 del 11/05/2021;

**VISTI:**

- Il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 *"Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"*;
- La Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12 *"Legge per il governo del territorio"*;
- La Legge Regionale 28 novembre 2014, n. 31 *"Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato"*;
- La 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. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali"*
- Il vigente Piano di Governo del Territorio.

**RECEPITO** il parere di regolarità tecnica di cui all'articolo 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000;

con voti espressi favorevoli unanimi, resi nelle forme di legge;

**DELIBERA**

1. **Di approvare** la relazione allegata al presente provvedimento (ALLEGATO "1") con le valutazioni che hanno portato alla rimodulazione delle percentuali di riduzione del contributo di costruzione relativamente a specifici interventi sul patrimonio edilizio esistente riferite a ogni finalità e criterio definito dalla D.G.R. n. XI/ 3509 del 05/08/2020;
2. **Di modulare** le percentuali di riduzione del contributo di costruzione relativamente a specifici interventi sul patrimonio edilizio esistente come riportate nell'ALLEGATO "1" – TABELLA "A" facente parte integrante della presente deliberazione;
3. **Di approvare** la tabella di previsione riportata nell'ALLEGATO "1" facente parte integrante della presente deliberazione, che prevede altresì una maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione (TABELLA "B"), di cui all'art. 16 comma 3 D.P.R. n. 380/2001 per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto, in attuazione del comma 2 sexies dell'art. 43 della L.R. n. 12/2005;
4. **Di trasmettere** la presente deliberazione alla Regione Lombardia, così come previsto dalla D.G.R. n. XI/ 3509 del 05/08/2020.

Successivamente, a seguito di separata votazione

**CON VOTI** unanimi favorevoli, resi nelle forme di legge;

**DELIBERA**

**DI DICHIARARE** il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, ultimo comma, del T.U. n. 267/00.

Letto, approvato e sottoscritto:

**IL SINDACO**

Arianna Tronconi  
sottoscritto digitalmente

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

Dott.ssa Anna Russo  
sottoscritto digitalmente

**E**

COMUNE DI SAN ZENONE AL LAMBRO  
Ufficio Protocollo

Protocollo N.0006781/2023 del 05/12/2023  
Class: 6.2 «URBANISTICA: STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE»



## **Allegato 2: Rimodulazione dei criteri per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione e incremento nei casi previsti**

Il documento è approvato con Delibera C.C. n. 14 del 29/06/2021 e viene qui allegato per facilità. Con deliberazione motivata, potrà essere variato in qualsiasi momento, senza che ciò costituisca variante al presente Documento di Piano.

**E**

COMUNE DI SAN ZENONE AL LAMBRO  
Ufficio Protocollo

Protocollo N.0006781/2023 del 05/12/2023

Class: 6.2 «URBANISTICA: STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE»



# COMUNE DI SAN ZENONE AL LAMBRO

PROVINCIA DI MILANO

Codice Fiscale/Partita Iva 84504020151/05102380150

Piazza Aldo Moro, 2 - Tel. 02/98870024

[sindaco.comune.sanzenone@pec.regione.lombardia.it](mailto:sindaco.comune.sanzenone@pec.regione.lombardia.it)

## ALLEGATO 1

**RIMODULAZIONE DEI CRITERI PER  
L'ACCESSO ALLA RIDUZIONE DEL  
CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE e  
INCREMENTO NEI CASI PREVISTI**

DOTT. ARCH. CAMILLO CUGINI

26013 Crema (CR) – Via Porzi n. 24

E

COMUNE DI SAN ZENONE AL LAMBRO  
Ufficio Protocollo

Protocollo N.0006781/2023 del 05/12/2023

Class: 6.2 «URBANISTICA: STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE»

## I N D I C E :

<b>1) PREMESSA e QUADRO NORMATIVO</b>	<b>3</b>
<i>Legge Regionale n. 18/2019: introduzione dell'art. 11 comma 5 della L.R. n. 12/2005</i>	<b>3</b>
<i>L'art. 43 comma 2-quinquies della L.R. n. 12/2005</i>	<b>3</b>
<i>Deliberazione di Giunta Regionale n. XI/3509 del 05.08.2020: criteri e indici, modalità di applicazione</i>	<b>5</b>
<b>2) PROPOSTA DI RIMODULAZIONE DELLA RIDUZIONE/ MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE</b>	<b>10</b>
<i>TABELLA A - Finalità e criteri per la riduzione del contributo di costruzione</i>	<b>12</b>
<i>TABELLA B - Maggiorazione del Costo di costruzione</i>	<b>16</b>
<b>3) MODALITÀ APPLICATIVE DELLA RIDUZIONE</b>	<b>17</b>
<i>a) Modalità di ottenimento della riduzione del contributo di costruzione</i>	<b>17</b>
<i>b) Modalità di utilizzo della riduzione del contributo di costruzione in relazione ad altre riduzioni/incentivi</i>	<b>18</b>
<i>c) Rapporto tra finalità e riduzione del contributo di costruzione</i>	<b>18</b>
<i>d) Verifica dell'attuazione delle soluzioni proposte</i>	<b>19</b>

## 1) **PREMESSA e QUADRO NORMATIVO**

Si illustrano di seguito i passaggi normativi a base della proposta della nuova disciplina:

### **Legge Regionale n. 18/2019: introduzione dell'art. 11 comma 5 della L.R. n. 12/2005**

Gli obiettivi della riduzione del consumo di suolo e riqualificazione del suolo degradato perseguiti dalla Regione Lombardia con l'emanazione della L.R. n. 31 del 28.11.2014 *"Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e riqualificazione del suolo degradato"*, trovano una maggiore applicabilità con le disposizioni di cui alla L.R. n. 18 del 26.11.2019 *"Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio degradato edilizio esistente. Modifiche ed integrazioni alla Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 (Legge per il governo del territorio) ed altre leggi regionali"* pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (B.U.R.L.) – Supplemento – n. 48 del 29.11.2019 e divenuta efficace il 14.12.2019.

Tale Legge Regionale persegue l'obiettivo di uno sviluppo sostenibile ed è orientata a *"riconoscere gli interventi finalizzati alla rigenerazione urbana e territoriale, riguardanti ambiti, aree o edifici, quali azioni prioritarie per ridurre il consumo di suolo, migliorare la qualità funzionale, ambientale e paesaggistica dei territori e degli insediamenti, nonché le condizioni socio-economiche delle popolazioni, anche mediante lo sviluppo di una filiera industriale integrata dalla fase di progettazione a quella di realizzazione e gestione dell'intervento, e ne promuove la conoscenza attraverso l'uso di strumenti informatici condivisi tra il sistema della Pubblica Amministrazione, degli operatori economici, delle professioni e dei cittadini."*<sup>1</sup>

### **L'art. 43 comma 2-quinquies della L.R. n. 12/2005**

L'art. 4, comma 1, lettera c) della L.R. n. 18/2019 ha introdotto all'art. 43 della L.R. n. 12/2005 il comma 2-quinquies disciplinando riduzioni del contributo di costruzione per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ove si perseguano una o più delle seguenti finalità:

“ a) *Promozione dell'efficientamento energetico;*

---

<sup>1</sup> ART.1 *"Finalità generali"* della L.R. n. 18.2019.

- b) *Aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni;*
- c) *Demolizione o delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico e idrogeologico, anche comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali;*
- d) *Rispetto del principio di invarianza idraulica e idrogeologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico e conseguimento del drenaggio urbano sostenibile;*
- e) *Riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde ed interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione della Rete Verde e della Reta Ecologica;*
- f) *Tutela e restauro degli immobili di interesse storico artistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004;*
- g) *Demolizione di opere edilizie incongrue, identificate dal P.G.T. ai sensi dell'art. 4, comma 9, della L.R. 31/2014;*
- h) *Realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità;*
- i) *Conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, a impianti di recupero e utilizzo di materiali derivati da operazioni di recupero di rifiuti;*
- j) *Bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, in alternativa allo scomputo ai sensi del comma 4 dell'art. 44, nel caso in cui gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione;*
- k) *L'utilizzo, anche relativamente alle eventuali operazioni di bonifica, di metodiche, protocolli e tecnologie innovative per il tracciamento dei rifiuti e dei sottoprodotti di cantiere, nonché l'assunzione di sistemi interni di valutazione dei subappaltatori e meccanismi di sicurezza sul lavoro.*

»2

La norma stabilisce che sia la Giunta Regionale a definire i criteri per la riduzione degli oneri di urbanizzazione e di contributo del costo di costruzione e le relative percentuali di applicazione, tramite apposita

---

2 ART. 43, comma 2-quinquies della L.R. 12/2005, introdotto con art. 4 comma 1, lettera c) della L.R. 18/2019.

Deliberazione da approvare entro sei mesi dall'entrata in vigore, prevedendo la facoltà per i comuni, tramite Deliberazione motivata del Consiglio Comunale, di modulare tali riduzioni.

Tale termine è stato differito al 31.07.2020 con l'art. 1 della L.R. n. 4 del 31.03.2020 *“Differimento dei termini stabiliti da leggi e regolamenti regionali e disposizioni urgenti in materia contabile e di agriturismi, in considerazione dello stato di emergenza epidemiologica da COVID-19”*, in relazione all'emergenza epidemiologica da diffusione del virus COVID-19, poi ulteriormente prorogato ai sensi dell'art.18 della L.R. 22/2020.

### **Deliberazione di Giunta Regionale n. XI/3509 del 05.08.2020: criteri e indici, modalità di applicazione**

Con Deliberazione di Giunta Regionale n. XI/3509 del 05.08.2020: *“Approvazione dei criteri per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione (art. 43, comma 2-quinquies della L.R. 12/2005) – Attuazione della Legge di Rigenerazione Urbana e Territoriale (L.R. 18/2019)”*, pubblicata sul B.U.R.L. – Sede Ordinaria – n. 34 del 17.08.2020, sono stati definiti i criteri relativi l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione e le relative percentuali di incremento degli indici edificatori. Ai sensi dell'art. 28, comma 3 della L.R. n. 18 del 07.08.2020 *“Assestamento al bilancio 2020-2022 con modifiche di leggi regionali”*.

A ciascuna finalità dell'art. 43, comma 2-quinquies della L.R. 12/2005 viene associata, nell'Allegato A *“Tabella finalità / criterio per le riduzioni del contributo di costruzione previste dall'art. 43, comma 2-quinquies”* della D.G.R. n. XI/3509/2020, una sintetica descrizione degli interventi, ovvero delle percentuali di riduzione del contributo di costruzione che, in fase progettuale e attuativa dell'intervento sul patrimonio edilizio esistente, potranno essere sommate e applicate cumulativamente, se l'intervento fosse coerente con più di una finalità di quelle previste dall'art. 43, comma 2-quinquies.

La norma prevede la facoltà delle Amministrazioni Comunali di rimodulare tali percentuali fino a zero, prevedendo la facoltà di non applicare tale riduzione, ad eccezione delle finalità previste della lettere d), j) e k), ovvero:

- “ d) *Rispetto del principio di invarianza idraulica e idrogeologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico e conseguimento del drenaggio urbano sostenibile;*
- j) *bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, in alternativa allo scomputo ai sensi del comma 4 dell’art. 44, nel caso in cui gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione;*
- k) *L’utilizzo, anche relativamente alle eventuali operazioni di bonifica, di metodiche, protocolli e tecnologie innovative per il tracciamento dei rifiuti e dei sottoprodotti di cantiere, nonché l’assunzione di sistemi interni di valutazione dei subappaltatori e meccanismi di sicurezza sul lavoro;* ”<sup>3</sup>

per le quali sono comunque fissate percentuali minime di riduzione dalla D.G.R. n. XI/3509/2020 rispettivamente del 5%, 15% e 5%.

Al fine di monitorare l’attuazione della disciplina in oggetto, la Regione chiede ai Comuni di provvedere alla trasmissione delle eventuali Deliberazioni assunte per la rimodulazione della riduzione del contributo di costruzione, chiarendo, nella D.G.R. n. XI/3509/2020, che le eventuali rimodulazioni comunali possono essere proposte anche sulla base delle seguenti considerazioni:

- Applicazione o mancato utilizzo, per lo stesso intervento, dell’incremento dell’indice di edificabilità massimo previsto dal P.G.T. in applicazione dell’art. 11, comma 5 della L.R. 12/2005 e della D.G.R. n. XI/3508/2020;
- Applicazione di ulteriori riduzioni già previste dall’art. 44, comma 8 (riduzione del 60% degli oneri di urbanizzazione per interventi di ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione e diversa sagoma), dall’art. 48, comma 6 (riduzione del 60% del costo di costruzione per interventi di ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione) e dall’art. 43, comma 2-quater della L.R. 12/2005 (riduzione del 50% del costo di costruzione per gli ambiti di rigenerazione urbana ai sensi dell’art. 8-bis);
- Il livello qualitativo raggiunto dall’intervento e la complessità, nonché i costi e la collocazione territoriale dello stesso.

<sup>3</sup> ART. 43, comma 2-quinquies della L.R. 12/2005, introdotto con art. 4 comma 1, lettera c) della L.R. 18/2019.



Infatti, le riduzioni del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 43, comma 2-quater della L.R. 12/2005, sono applicabili e cumulabili con altre discipline e ulteriori riduzioni già previste dalla stessa Legge Regionale:

- Riduzione del 60% degli oneri di urbanizzazione per interventi di ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione e diversa sagoma ai sensi dell'art. 44, comma 8;
- Riduzione del 60% del costo di costruzione per interventi di ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione ai sensi dell'art. 48, comma 6;
- Riduzione del 50% del costo di costruzione per gli ambiti di rigenerazione urbana di cui all'art. 8-bis, ai sensi dall'art. 43, comma 2-quater della L.R. 12/2005;
- Incremento degli indici di edificabilità massima prevista dal P.G.T. fino al 20% per alcune tipologie di intervento sul patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'art. 11, comma 5, definiti nella D.G.R. n. XI/3508/2020;

con lo scopo di perseguire maggiormente le prestazioni e il miglioramento della qualità del patrimonio esistente.

In merito all'ultimo punto, si rileva, che le finalità contenute nell'art. 43, comma 2-quinquies e le finalità dell'art. 11, comma 5 sono in gran parte sovrapponibili, ammettendo la possibilità di combinare le due discipline per la stessa tipologia di intervento. In altre parole, qualora un intervento risulti coerente con una o più delle finalità previste, avrà accesso contemporaneamente ad entrambe le forme di incentivazione (volumetrica e monetaria). Nel caso di possibile utilizzo di entrambi le forme incentivanti, l'Amministrazione avrà la facoltà di modularne la combinazione, se lo riterrà opportuno.

Restano invece esclusi dall'applicazione delle riduzioni del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 43, comma 2-quinquies della L.R. 12/2005 le seguenti tipologie di intervento:

- Gli interventi di recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati ai sensi dell'art. 40-ter della L.R. 12/2005 per i quali è già prevista la riduzione del 50% del contributo di costruzione e l'esenzione in caso di mantenimento della funzione agricola nell'immobile recuperato;

- Gli interventi che per le medesime finalità dell'art. 43, comma 2-quinquies usufruiscono già di un finanziamento pubblico<sup>4</sup>;
- Similmente, nel caso di interventi di bonifica di immobili o suoli contaminati, potrà essere ammesso l'accesso alle riduzioni di cui alla presente disciplina [rif. art. 43, comma 2-quinquies lettera j) della L.R. 12/2005] solamente in alternativa alle agevolazioni legate agli interventi di bonifica già previsti dalla normativa regionale di settore di cui alla L.R. 26/2003.

La norma non precisa l'applicabilità dell'art. 43, comma 2-quinquies nel caso di interventi di recupero di immobili dismessi da oltre 5 anni con criticità di cui all'art. 40-bis.

Per la presentazione dei titoli abilitativi relativi agli interventi con le finalità di cui all'art. 43, comma 2-quinquies, la documentazione amministrativa e progettuale dovrà essere corredata da un'apposita relazione di asseverazione dal progettista, o da un tecnico abilitato, che dimostri, per ciascuna delle finalità perseguite nel progetto, il raggiungimento delle performance richieste nell'Allegato A della D.G.R. n. XI/3509/2020. In fase istruttoria verranno verificati i requisiti di accesso per ogni finalità. A seconda delle tipologia di intervento e di titolo abilitativo, a corredo della documentazione della fine lavori e/o Segnalazione Certificata di Agibilità dovrà essere presentata un'apposita relazione asseverata dal Direttore dei Lavori (o da parte di altro professionista abilitato nel caso in cui la particolarità degli interventi richieda l'assunzione di responsabilità da parte di particolari figure professionali) al fine di verificare il raggiungimento dei livelli prestazionali dichiarati in sede progettuale.

In considerazione delle finalità della L.R. in oggetto, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente *“volti ad accedere alla riduzione del contributo di costruzione di cui ai presenti criteri devono connotarsi, nel complesso, per un miglioramento sensibile delle condizioni del patrimonio edilizio stesso e del contesto urbano in cui si colloca ed assicurare la coerenza generale dell'intervento anche sotto il profilo estetico e percettivo, a prescindere dall'eventuale frazionamento proprietario che lo connota”*<sup>5</sup>. Prendendo per

<sup>4</sup> Le agevolazioni fiscali non sono equiparate a un “finanziamento pubblico” [rif. Capitolo 2 dell'Allegato A della D.G.R. n. XI/3509/2020]

<sup>5</sup> Capitolo 3 “Modalità di ottenimento della riduzione del contributo di costruzioni” della D.G.R. n. XI/3509/2020

esempio un edificio condominiale, nel caso di interventi di cui all'art. 43, comma 2-quinquies, che influiscono sull'aspetto esteriore dell'immobile, gli stessi dovranno essere progettati, autorizzati ed eseguiti unitariamente.

COMUNE DI SAN ZENONE AL LAMBRO Ufficio Protocollo	<b>E</b>
Protocollo N.0006781/2023 del 05/12/2023 Class: 6.2 «URBANISTICA: STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE»	

## **2) PROPOSTA DI RIMODULAZIONE DELLA RIDUZIONE/MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

L'applicazione delle disposizioni regionali di cui all'art. 43, comma 2-quinquies della L.R. 12/2005, introdotta dalla L.R. 18/2019, è, senza dubbio, un utile incentivo per interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. In relazione alle finalità e ai criteri definiti nell'Allegato A della D.G.R. n. XI/3509/2020, gli interventi che potrebbero usufruire di tali incentivi riguardano ipoteticamente, non solo le aree dismesse e degradate, ma anche il piccolo patrimonio edilizio esistente e diffuso nel territorio, attraverso limitati interventi di manutenzione e miglioramento degli immobili.

Le ricadute di tale disciplina e l'applicazione diffusa sul territorio comunale non potranno far altro che influenzare positivamente gli interventi di rinnovamento del tessuto urbano consolidato, ma è doverosa una riflessione sulle conseguenze che questi incentivi comporteranno per l'Amministrazione Comunale. È infatti evidente che le riduzioni del contributo di costruzione potranno essere un'ulteriore causa di minori proventi da registrarsi nei bilanci comunali. Considerando però che il Comune di San Zenone al Lambro si contraddistingue per un'elevata quantità di aree pubbliche e di servizi offerti, a fronte della minor sostenibilità finanziaria derivante da dette riduzioni per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'art. 43, comma 2-quinquies della L.R. 12/2005, le aree e i servizi pubblici potrebbero subire problematiche di gestione e manutenzione, con un conseguente abbassamento del livello qualitativo del servizio offerto e un successivo eventuale innalzamento dei prezzi.

Di seguito si propone una riflessione in merito alla cumulazione degli incentivi proposti dall'art. 43, comma 2-quinquies con altri incentivi monetari proposti dalla stessa L.R. 12/2005. Pare infatti evidente che la futura applicazione delle incentivazioni in oggetto potrebbe trovare più ampia applicazione in grandi interventi unitari, in cui, per la rilevanza territoriale degli stessi, le ricadute sul territorio devono essere approfondite nello specifico procedimento istruttorio.

La concentrazione pubblico/privato di tali interventi porta alla definizione di interventi quantitativi e qualitativi per le opere pubbliche proposte e alla definizione di un quadro economico degli interventi con ricadute considerevoli nel bilancio comunale. Entrambi gli aspetti vengono definiti nelle convenzioni dello strumento attuativo e dal titolo abilitativo, tramite approvazione da parte degli organi politici comunali.

La particolare natura e complessità di tali interventi non può prescindere da questi momenti interlocutori con l'Amministrazione e non può non garantire le altre prestazioni pubbliche che finora hanno caratterizzato l'operato comunale. Pertanto, si propone di riservarsi in fase istruttoria l'approvazione di strumenti attuativi e titoli abilitativi convenzionati, e di valutare caso per caso l'applicazione delle riduzioni in oggetto.

La normativa consente inoltre di prevedere dei casi in cui, al contrario, potranno essere penalizzati fiscalmente gli interventi edilizi con aumenti del contributo sul costo di costruzione:

- Per interventi di nuova costruzione che consumano suolo agricolo nello stato di fatto;
- Per interventi di logistica e autotrasporto;

Nelle pagine successive viene quindi riportata la proposta formulata:



- T A B E L L A   A -

FINALITÀ E CRITERI PER LA RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE  
Ai sensi dell’art. 43, comma 2-quinquies della L.R. 12/2005

FINALITÀ	AMBITO DI APPLICAZIONE	CRITERIO		% DI RIDUZIONE
A) PROMOZIONE DELL'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO;	INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE DI PRIMO LIVELLO - COME DEFINITE DALLE DISPOSIZIONI NAZIONALI E REGIONALI DI RIFERIMENTO, ES. ALLEGATO A DAL DECRETO REGIONALE N. 2456/2017 E S.M.I.- REALIZZATI NEL RISPETTO DELLE DISPOSIZIONI NAZIONALI E REGIONALI ATTUALMENTE VIGENTI (DECRETO REGIONALE N. 18546/2019 E S.M.I.)	A.1 MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA DELL'EDIFICIO	MIGLIORAMENTO DELL'EDIFICIO, ANCHE ATTRAVERSO L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI GEOTERMICI O DI ALTRE FONTI DI ENERGIA RINNOVABILE, CHE CONSENTE DI RAGGIUNGERE UNA RIDUZIONE SUPERIORE AL 20 PER CENTO DELL'INDICE DI PRESTAZIONE ENERGETICA ESPRESSO IN TERMINI DI FABBISOGNO DI ENERGIA PRIMARIA GLOBALE E TOTALE (EPgl, tot) COME PREVISTO DALLE VIGENTI DISPOSIZIONI NAZIONALI E REGIONALI.	5,00%
			MIGLIORAMENTO DELL'EDIFICIO, ANCHE ATTRAVERSO L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI GEOTERMICI O DI ALTRE FONTI DI ENERGIA RINNOVABILE, CHE CONSENTE DI RAGGIUNGERE UNA RIDUZIONE SUPERIORE AL 10 PER CENTO DELL'INDICE DI PRESTAZIONE ENERGETICA ESPRESSO IN TERMINI DI FABBISOGNO DI ENERGIA PRIMARIA GLOBALE E TOTALE (EPgl,tot) COME PREVISTO DALLE VIGENTI DISPOSIZIONI NAZIONALI E REGIONALI	3,00%
	INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE DI SECONDO LIVELLO O DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DELLE STRUTTURE EDILIZIE - COME DEFINITE DALLE DISPOSIZIONI NAZIONALI E REGIONALI DI RIFERIMENTO, ES. ALLEGATO A DECRETO REGIONALE N. 2456/2017 E S.M.I.- REALIZZATI NEL RISPETTO DELLE DISPOSIZIONI NAZIONALI E REGIONALI ATTUALMENTE VIGENTI (DECRETO REGIONALE N. 18546/2019 E S.M.I.)	A.2 RIDUZIONE DEL VALORE DI TRASMITTANZA TERMICA DELLE STRUTTURE OGGETTO DI INTERVENTO	RIDUZIONE SUPERIORE AL 20 PER CENTO DEL VALORE DI TRASMITTANZA TERMICA DELLE STRUTTURE OGGETTO DI INTERVENTO RISPETTO AI VALORI MASSIMI PREVISTI DALLE VIGENTI DISPOSIZIONI NAZIONALI E REGIONALI (ES. ALLEGATO B DEL DECRETO 18546/2019 E S.M.I.)	3,00%
B) AUMENTO DELLA SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI RELATIVAMENTE AL RISCHIO SISMICO E RIDUZIONE DELLA VULNERABILITÀ RISPETTO ALLE ESONDAZIONI;	EDIFICI PROGETTATI E REALIZZATI PRIMA DELL'ENTRATA IN VIGORE DEL D.M. 14 GENNAIO 2008 (NTC 2008) IN CLASSE D'USO II, III, IV	B.1 AUMENTO DELLA SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI RELATIVAMENTE AL RISCHIO SISMICO <sup>a</sup>	MIGLIORAMENTO SISMICO (§ 8.4.2 D.M. 17 GENNAIO 2018 “AGGIORNAMENTO DELLE «NORME TECNICHE PER LE COSTRUZIONI») INTERVENTO DI MIGLIORAMENTO SISMICO CON INCREMENTO DI $\Delta E$ NON MINORE DI 0,2: <ul style="list-style-type: none"><li>- PER EDIFICI IN CLASSE D'USO II E III (AD ECCEZIONE DELL'USO SCOLASTICO) DOVRÀ ESSERE GARANTITO ANCHE UNO <math>\Delta E &gt; 0,50</math>;</li><li>- PER EDIFICI IN CLASSE D'USO III SCOLASTICA E CLASSE IV DOVRÀ ESSERE GARANTITO ANCHE UNO <math>\Delta E &gt; 0,70</math>;</li></ul>	3,00%
			ADEGUAMENTO SISMICO (§ 8.4.3 D.M. 17 GENNAIO 2018 “AGGIORNAMENTO DELLE «NORME TECNICHE PER LE COSTRUZIONI») INTERVENTI DI ADEGUAMENTO SISMICO CON INCREMENTO DI $\Delta E$ NON MINORE DI 0,3: PER EDIFICI IN CLASSE D'USO II, III E IV DOVRÀ ESSERE GARANTITO UNO $\Delta E > 0,80$	5,00%
	EDIFICI NON DISMESSI IN AREE A RISCHIO R4 NELLE MAPPE DEL PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO DI ALLUVIONE (PGRA) E PERICOLOSITÀ H4, H3, H2 E H1 DEFINITA IN BASE A STUDIO DI DETTAGLIO ALLEGATO 4 D.G.R. 2616/2011 E S.M.I.  EDIFICI DISMESSI IN AREE A RISCHIO R4 NELLE MAPPE DEL PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO DI ALLUVIONE (PGRA) E PERICOLOSITÀ H3, H2 E H1 DEFINITA IN BASE A STUDIO DI DETTAGLIO ALLEGATO 4 D.G.R. 2616/2011 E S.M.I.  EDIFICI DISMESSI SOTTOPOSTI A VINCOLI ARCHITETTONICI/CULTURALI, IN AREE A RISCHIO R4 NELLE MAPPE DEL PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO DI ALLUVIONE (PGRA) E PERICOLOSITÀ H4 IN BASE A STUDIO DI DETTAGLIO ALLEGATO 4 D.G.R. 2616/2011 E S.M.I.	B.2.1: RIDUZIONE DELLA VULNERABILITÀ RISPETTO ALLE ESONDAZIONI	UTILIZZO DI ALMENO UNA DELLE SOLUZIONI FISSE CHE IMPEDISCANO L'INGRESSO DELL'ACQUA NELL'EDIFICIO ATTRAVERSO LE APERTURE ESISTENTI: <ul style="list-style-type: none"><li>- CHIUSURA DI LUCERNARI E APERTURE POSTE A QUOTE INFERIORI ALLA PIENA DI RIFERIMENTO;</li><li>- SISTEMI PER LA PROTEZIONE DEGLI IMPIANTI (ES. INSTALLAZIONE DI VALVOLE DI NON RITORNO);</li><li>- IMPERMEABILIZZAZIONE AL PASSAGGIO DELL'ACQUA DI TUTTE LE PARETI ESTERNE DEGLI EDIFICI E IMPIEGO DI MATERIALI EDILI RESISTENTI ALL'ACQUA SOTTO LA FASCIA DEL LIVELLO DELLA PIENA DI RIFERIMENTO;</li><li>- RINFORZO DELLA FASCIA PERIMETRALE ALL'EDIFICIO CON SPECIFICHE PAVIMENTAZIONI DA ESTERNO;</li><li>- GRADINI, SOVRALZI.</li></ul>	5,00%
			SPOSTAMENTO DEGLI AMBIENTI CON PERMANENZA DI PERSONE O SEDE DI IMPIANTI, POSTI AL DI SOTTO DELLA QUOTA DELLA PIENA DI RIFERIMENTO, A QUOTE MAGGIORI DELLA PIENA STESSA	

FINALITÀ	AMBITO DI APPLICAZIONE	CRITERIO		% DI RIDUZIONE
B) AUMENTO DELLA SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI RELATIVAMENTE AL RISCHIO SISMICO E RIDUZIONE DELLA VULNERABILITÀ RISPETTO ALLE ESONDAZIONI;	EDIFICI NON DISMESSI O DISMESSI IN AREE A RISCHIO R4 NELLE MAPPE DEL PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO DI ALLUVIONE (PGRA) E PERICOLOSITÀ H3, H2 E H1 DEFINITA IN BASE A STUDIO DI DETTAGLIO ALLEGATO 4 D.G.R. 2616/2011 E S.M.I.	B.2.2: INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE IN SITO	DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE COMPATIBILE IN SITU, CON POSSIBILITÀ DI CREARE ZONE DI ALLAGAMENTO GUIDATO (EDIFICIO "TRASPARENTE ALLE ESONDAZIONI")	5,00%
C) DEMOLIZIONE O DELOCALIZZAZIONE DI EDIFICI IN AREE A RISCHIO IDRAULICO E IDROGEOLOGICO, ANCHE COMPORTANTI LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI AMBITI FLUVIALI;	AREE A RISCHIO R4 NELLE MAPPE DEL PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO DI ALLUVIONE (PGRA)	C.1: DEMOLIZIONE E DELOCALIZZAZIONE DI EDIFICI POSTI IN ZONE A RISCHIO IDRAULICO	DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE O CON RICOSTRUZIONE COMPATIBILE IN ZONE P1 (PGRA) O NON ALLAGABILI	5,00%
	AREE IN DISSESTO IDROGEOLOGICO SOG- 30% --- 30% GETTE ALLE NORME DEL PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI) - ART. 9 (COMMI 2, 3, 10, 11) E 51.	C.2: DEMOLIZIONE E DELOCALIZZAZIONE DI EDIFICI POSTI IN ZONE A RISCHIO IDROGEOLOGICO	DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE O CON RICOSTRUZIONE IN ZONE NON ESPOSTE A DISSESTO IDROGEOLOGICO	
D) RISPETTO DEL PRINCIPIO DI INVARIANZA IDRAULICA E IDROLOGICA, GESTIONE SOSTENIBILE DELLE ACQUE METEORICHE, RISPARMIO IDRICO, CONSEGUIMENTO DEL DRENAGGIO URBANO SOSTENIBILE;	INTERVENTI PER I QUALI È PREVISTA L'ATTRIBUZIONE DI INCENTIVI AI SENSI DEL REGOLAMENTO REGIONALE N. 7/2017 E S.M.I.	D.1 INVARIANZA IDRAULICA E IDROLOGICA, DRENAGGIO URBANO SOSTENIBILE E GESTIONE ACQUE METEORICHE <sup>a</sup>	SISTEMI CHE GESTISCONO LE ACQUE PLUVIALI AI SENSI DEL R.R. 7/2017 E S.M.I. UNICAMENTE MEDIANTE L'INFILTRAZIONE ATTRAVERSO INTERVENTI "VERDI" DI TIPO NATURALE (ES. AVVALLAMENTI, RIMODELLAZIONI MORFOLOGICHE, DEPRESSIONI DEL TERRENO, TRINCEE DRENANTI) SENZA ALCUNO SCARICO IN CORPO IDRICO SUPERFICIALE NATURALE O ARTIFICIALE O RETE FOGNARIA	5,00%
			ALTRI SISTEMI CHE GESTISCONO LE ACQUE PLUVIALI AI SENSI DEL R.R. 7/2017 S.M.I. UNICAMENTE MEDIANTE L'INFILTRAZIONE (ES. POZZI PERDENTI) SENZA ALCUNO SCARICO IN CORPO IDRICO SUPERFICIALE NATURALE O ARTIFICIALE O RETE FOGNARIA	
			SISTEMI CHE GESTISCONO LE ACQUE PLUVIALI AI SENSI DEL R.R. 7/2017 E S.M.I. SIA MEDIANTE INFILTRAZIONE SIA TRAMITE SCARICO, IN CORPO IDRICO SUPERFICIALE NATURALE O ARTIFICIALE O RETE FOGNARIA, CHE NON SUPERI IL 50% DELLA PORTATA LIMITE FISSATA DALL'ART.8, COMMI 1 E 2, DEL R.R. 7/17 E S.M.I.	
	INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE CON AREE VERDI PERTINENZIALI > 500 MQ E ACCUMULO ACQUE PLUVIALI PER RIUSO > 50 MC INTERVENTI DI EDILIZIA COMMERCIALE/INDUSTRIALE CON AREE VERDI PERTINENZIALI > 1.000 MQ E E ACCUMULO ACQUE PLUVIALI PER RIUSO > 100 MC.	D.2 RISPARMIO IDRICO <sup>b</sup>	SISTEMI DI RACCOLTA DELLE ACQUE PLUVIALI DA DESTINARE A IRRIGAZIONE DEL VERDE CON IMPIANTI AUTOMATICI A GOCCIA E A USI NON POTABILI DI SERVIZIO IGIENICO TRAMITE RETE DUALE DI ADDUZIONE E DISTRIBUZIONE DELLE ACQUE ALL'INTERNO E ALL'ESTERNO DELL'ORGANISMO EDILIZIO (NORMA UNI/TS 11445 O EQUIVALENTE)	
			SISTEMI DI RACCOLTA DELLE ACQUE PLUVIALI DA DESTINARE A IRRIGAZIONE DEL VERDE CON IMPIANTI AUTOMATICI A GOCCIA (NORMA UNI/TS 11445 O EQUIVALENTE)	
E) RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E PAESAGGISTICA, UTILIZZO DI COPERTURE A VERDE, INTERCONNESSIONE TRA VERDE E COSTRUITO PER LA REALIZZAZIONE DI UN ECOSISTEMA URBANO SOSTENIBILE, ANCHE IN ATTUAZIONE DELLA RETE VERDE E DELLA RETE ECOLOGICA;	INTERVENTI VOLTI A MIGLIORARE LA QUALITÀ COMPLESSIVA DEGLI INSEDIAMENTI ATTRAVERSO LA PROMOZIONE DI UN SISTEMA DEL VERDE CON FUNZIONI ESSENZIALI DI NATURA ECOLOGICA E AMBIENTALE, ESTETICA E PAESISTICA E DI AUSILIO ALLA CONSERVAZIONE DI UN MICROCLIMA PIÙ FAVOREVOLE.	E.1 RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE	INCREMENTO DI ALMENO 25% DELLE AREE PRIVATE LIBERE DESTINATE A VERDE, CON ESTENSIONE MINIMA COMPLESSIVA PARI AL 25% DELLA SUPERFICIE FONDIARIA E CON CONGRUO EQUIPAGGIAMENTO ARBOREO (ALMENO 30% DELLE AREE VERDI PRIVATE COMPLESSIVE) OPPURE, IN AMBITI PRODUTTIVI, REALIZZAZIONE DI QUINTE ARBOREE PERIMETRALI LUNGO ALMENO DUE LATI DELLA SUPERFICIE FONDIARIA AFFACCIATI SU SPAZI PUBBLICI. PER ENTRAMBI È D'OBBLIGO L'UTILIZZO DI SPECIE AUTOCTONE DELLA REGIONE LOMBARDIA, OVVERO NATURALIZZATE O CONSOLIDATE NEL PAESAGGIO LOCALE, SEGUENDO LE INDICAZIONI DI CUI ALLA D.G.R. 16 DICEMBRE 2019 N.2658 E S.M.I.	3,00%
		E.2 PARETI VERDI E/O TETTI VERDI	REALIZZAZIONE DI PARETI VERDI E/O TETTI VERDI IN RIFERIMENTO ALLA NORMA UNI 11235:2015 O EQUIVALENTE.	
F) TUTELA E RESTAURO DEGLI IMMOBILI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO AI SENSI DEL D.LGS. 42/2004);	INTERVENTI DA REALIZZARSI SU IMMOBILI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO, FINALIZZATI AL LORO RECUPERO.	F.1 TUTELA E RESTAURO DEGLI IMMOBILI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO AI SENSI DEL D.LGS. 42/2004:	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA (ESTESI A TUTTO L'EDIFICIO);	3,00%
			INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA LEGGERA (ESTESI A TUTTO L'EDIFICIO);	
			DEMOLIZIONE DELLE OPERE EDILIZIE INCONGRUE (COMMA 9 ART. 4 DELLA L.R. 31/14)	3,00%

FINALITÀ	AMBITO DI APPLICAZIONE	CRITERIO		% DI RIDUZIONE
G) DEMOLIZIONE DI OPERE EDILIZIE INCONGRUE, IDENTIFICATE NEL PGT AI SENSI DELL'ARTICOLO 4, COMMA 9, DELLA L.R. 31/2014;	INTERVENTI VOLTI ALLA DEMOLIZIONE DELLE OPERE EDILIZIE INCONGRUE PRESENTI NEL TERRITORIO AGRICOLO E NEGLI AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO, AI SENSI DELL'ART. 4, COMMA 9, DELLA L.R. 31/2014 (DGR N. 5832 DEL 18/11/2016 "CRITERI PER L'IDENTIFICAZIONE NEI PIANI DI GOVERNO DEL TERRITORIO DELLE OPERE EDILIZIE INCONGRUE PRESENTI NEL TERRITORIO AGRICOLO E NEGLI AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO") E S.M.I.	G.1 DEMOLIZIONE OPERE INCONGRUE	DEMOLIZIONE DELLE OPERE EDILIZIE INCONGRUE (COMMA 9 ART. 4 DELLA L.R. 31/14)	5,00%
H) REALIZZAZIONE DI INTERVENTI DESTINATI ALLA MOBILITÀ COLLETTIVA, ALL'INTERSCAMBIO MODALE, ALLA CICLABILITÀ E ALLE RELATIVE OPERE DI ACCESSIBILITÀ, NONCHÉ DI RIQUALIFICAZIONE DELLA RETE INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITÀ;	EDIFICI RESIDENZIALI CON ALMENO DIECI UNITÀ ABITATIVE O NON RESIDENZIALI CON SL > 500MQ.  GLI INTERVENTI DEVONO ESSERE REALIZZATI IN ATTUAZIONE DI PREVISIONI GIÀ CONTENUTE NELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE O DA ALTRI PIANI DI SETTORE OPPURE SULLA BASE DI SPECIFICO CONVENZIONAMENTO CON IL COMUNE.	H.1.1 INTERVENTI DESTINATI ALLA MOBILITÀ COLLETTIVA (SHARING MOBILITY): AUTO ELETTRICHE	FLOTTA CONDOMINIALE ELETTRICA CONDIVISA: MIN. 1 AUTO ELETTRICA OGNI 10 UNITÀ ABITATIVE O, PER EDIFICI NON RESIDENZIALI, OGNI 500 MQ DI SL	3,00%
		H.1.2 INTERVENTI DESTINATI ALLA MOBILITÀ COLLETTIVA (SHARING MOBILITY): RICARICA ELETTRICA	DISPOSITIVI PER LA RICARICA ELETTRICA DI AUTO: N° COLONNINE ≥ 20% N° PARCHEGGI PERTINENZIALI (REALIZZATI O DI LEGGE PER I NUOVI EDIFICI) O, PER EDIFICI NON RESIDENZIALI, 1 COLONNINA OGNI 500 MQ DI SL	
		H.2.1 INTERVENTI DESTINATI ALL'INTERSCAMBIO MODALE PUBBLICO/PUBBLICO	REALIZZAZIONE DI STRUTTURE DI INTERSCAMBIO MODALE PUBBLICO/PUBBLICO, CON SUPERFICIE MINIMA DI 1.000 MQ	5,00%
		H.2.2 INTERVENTI DESTINATI ALL'INTERSCAMBIO MODALE PUBBLICO/PRIVATO	REALIZZAZIONE DI STRUTTURE DI INTERSCAMBIO MODALE PUBBLICO/PRIVATO CON SUPERFICIE MINIMA DI 1.000 MQ	
		H.3 MOBILITÀ CICLABILE	REALIZZAZIONE DI PISTE CICLABILI (DI LUNGHEZZA MINIMA 1000 M) CON O SENZA REALIZZAZIONE DI VANI CHIUSI PER IL DEPOSITO DI BICICLETTE IN EDIFICI RESIDENZIALI ≥ 6 U. ABITATIVE O PER ALTRE FUNZIONI URBANE.	
I) CONFERIMENTO DI RIFIUTI, DERIVANTI DA DEMOLIZIONE SELETTIVA, A IMPIANTI DI RECUPERO E UTILIZZO DI MATERIALI DERIVANTI DA OPERAZIONI DI RECUPERO DI RIFIUTI;	PROMUOVERE GLI INTERVENTI DI DEMOLIZIONE SELETTIVA IN RIFERIMENTO A NORMA UNI/PDR 75:2020 "DECOSTRUZIONE SELETTIVA - METODOLOGIA PER LA DECOSTRUZIONE SELETTIVA E IL RECUPERO DEI RIFIUTI IN UN'OTTICA DI ECONOMIA CIRCOLARE" E S.M.I.	I.1 DEMOLIZIONE SELETTIVA	ALMENO IL 70% IN PESO DEI RIFIUTI NON PERICOLOSI GENERATI DURANTE LA DEMOLIZIONE E RIMOZIONE DI EDIFICI, PARTI DI EDIFICI, MANUFATTI DI QUALSIASI GENERE PRESENTI IN CANTIERE, AD ESCLUSIONE DEGLI SCAVI, DEVE ESSERE AVVIATO A IMPIANTI CHE FANNO RECUPERO DI MATERIA.	3,00%
	PROMUOVERE L'UTILIZZO DI INERTI PROVENIENTI DA ATTIVITÀ DI RECUPERO (PARTE IV DEL D.LGS. 152/06)	I.2 UTILIZZO INERTI DERIVANTI DA RECUPERO E DI SOTTOPRODOTTI	RAPPORTO % TRA IL VOLUME DI INERTI PROVENIENTI DA PROCESSI DI RECUPERO, RICICLAGGIO E DI SOTTOPRODOTTI E IL VOLUME TOTALE DEGLI INERTI NECESSARI ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO, PARI ALMENO AL 15%.	
	PROMUOVERE I PRODOTTI DERIVANTI DA RICICLO, RECUPERO O RIUSO IN RIFERIMENTO AL PARAGRAFO 2.4.2 DELL'ALLEGATO AL PIANO D'AZIONE NAZIONALE SUL GREEN PUBLIC PROCUREMENT (PANGPP) AL DM 11.10.2017 – CAM	I.3 UTILIZZO MATERIALI (DIVERSI DAGLI INERTI) DERIVANTI DA RECUPERO	UTILIZZO MATERIALI DA COSTRUZIONE DERIVATI DA RICICLO, RECUPERO O RIUSO DI RIFIUTI PER ALMENO IL 20% IN PESO SUL TOTALE DELL'EDIFICIO, ESCLUSE LE STRUTTURE PORTANTI, I RINTERRI E I RILEVATI.	

FINALITÀ	AMBITO DI APPLICAZIONE	CRITERIO		% DI RIDUZIONE
J) BONIFICA DEGLI EDIFICI E DEI SUOLI CONTAMINATI, FATTA SALVA LA POSSIBILITÀ DI AVVALERSI, IN ALTERNATIVA E OVE NE RICORRANO LE CONDIZIONI, DEGLI INCENTIVI DI CUI ALL'ARTICOLO 21, COMMA 5, E ALL'ARTICOLO 21 BIS, COMMA 2, DELLA L.R. 26/2003, NEL CASO IN CUI GLI INTERVENTI DI DECONTAMINAZIONE VENGANO EFFETTUATI DAL SOGGETTO NON RESPONSABILE DELLA CONTAMINAZIONE;	EDIFICI CON PRESENZA DI MANUFATTI CONTENENTI AMIANTO (MCA) E FIBRE ARTIFICIALI VETROSE (FAV)	J.1 BONIFICA DEGLI EDIFICI – RIMOZIONE DI MCA E FAV	EDIFICI - SMALTIMENTO DI MANUFATTI CONTENENTI AMIANTO (MCA) E FIBRE ARTIFICIALI VETROSE (FAV)CON LE SEGUENTI INDICAZIONI MINIME: <ul style="list-style-type: none"><li>- SMALTIMENTO DI ALMENO 150 KG DI MANUFATTI CONTENENTI AMIANTO IN MATRICE COMPATTA OGNI MQ DI INCREMENTO DI SL RISPETTO INDICE MAX PGT</li><li>- SMALTIMENTO DI ALMENO 75 KG DI MANUFATTI CONTENENTI AMIANTO IN MATRICE FRIABILE OGNI MQ DI INCREMENTO DI SL RISPETTO INDICE MAX PGT</li><li>- SMALTIMENTO DI ALMENO 150 KG DI MANUFATTI CONTENENTI FAV AVENTI DIAMETRO GEOMETRICO MEDIO PONDERATO RISPETTO ALLA LUNGHEZZA INFERIORE A 6 µM OGNI MQ DI INCREMENTO DI SL RISPETTO INDICE MAX PGT</li></ul> SUOLI - INTERVENTI DI SOSTITUZIONE EDILIZIA SU SUOLO CONTAMINATO COME DA ART. 240 LETT. E D.LGS. 152/06 OVE VENGANO ESEGUITI INTERVENTI DI BONIFICA CON RIDUZIONE DELLE CONCENTRAZIONI INQUINANTI FINO AL RAGGIUNGIMENTO ALLE CONCENTRAZIONI SOGLIA DI RISCHIO (CSR DI CUI ALL'ART. 240 LETT. C) D.LGS. 152/06), IN LUOGO DI INTERVENTI DI MESSA IN SICUREZZA PERMANENTE O OPERATIVA DI CUI ALL'ART. 240 LETT. O) E N) D.LGS. 152/06)	15,00%
	INTERVENTI DI BONIFICA DEI SUOLI CONTAMINATI CHE CONSENTANO LA COMPLESSIVA RIPROGETTAZIONE DELL'EDIFICIO PREESISTENTE E DEGLI SPAZI DI PERTINENZA, CONIUGANDO OBIETTIVI DI BONIFICA CHE ATTENGANO AD UNA MAGGIORE QUALITÀ AMBIENTALE RISPETTO A QUELLA STRETTAMENTE RICHIESTA DALLE NORME DI SETTORE (RIF. D.LGS 152/2006 E S.M.I).	J.2 BONIFICA DI SUOLI CONTAMINATI <sup>a</sup>	SUOLI - INTERVENTI DI SOSTITUZIONE EDILIZIA SU SUOLO POTENZIALMENTE CONTAMINATO (COME DA ART. 240 LETT. D D.LGS. 152/06) OVE VENGANO ESEGUITI INTERVENTI DI BONIFICA CON RIDUZIONE DELLE CONCENTRAZIONI INQUINANTI FINO ALLE CONCENTRAZIONI SOGLIA DI CONTAMINAZIONE (CSC DI CUI ALL'ART. 240 LETT. B D.LGS. 152/06) FISSATE PER LA SPECIFICA DESTINAZIONE D'USO DEL SITO (LIMITI DI COLONNA A O COLONNA B TABELLA 1 ALLEGATO 5 PARTE IV D.LGS. 152/06).  SUOLI - INTERVENTI DI SOSTITUZIONE EDILIZIA SU SUOLO POTENZIALMENTE CONTAMINATO (COME DA ART. 240 LETT. D D.LGS. 152/06), OVE VENGANO ESEGUITI INTERVENTI DI BONIFICA CON RIDUZIONE DELLE CONCENTRAZIONI INQUINANTI FINO ALLE CONCENTRAZIONI SOGLIA DI CONTAMINAZIONE (CSC DI CUI ALL'ART. 240 LETT. B D.LGS. 152/06) FISSATE PER LA SPECIFICA DESTINAZIONE D'USO DEL SITO (LIMITI DI COLONNA A O COLONNA B TABELLA 1 ALLEGATO 5 PARTE IV D.LGS. 152/06) E OVE TALI INTERVENTI NON PREVEDANO LA MOVIMENTAZIONE DI SUOLO CONTAMINATO O LA RIDUCANO IN MANIERA SIGNIFICATIVA  SUOLI - INTERVENTI DI SOSTITUZIONE EDILIZIA SU TERRENI DI RIPORTO NON CONTAMINATI COME DA ART. 240 LETT. F D.LGS. 152/06 MA LE CUI CONCENTRAZIONI MISURATE CON TEST DI CESSIONE ESEGUITO SECONDO LE METODICHE DI CUI ALL'ALLEGATO 3 DEL D.M. 5.2.1998 SUPERANO I LIMITI FISSATI DALLA TABELLA 2 ALLEGATO 5 PARTE IV D.LGS. 152/06 OVE VENGANO ESEGUITI INTERVENTI DI BONIFICA CHE PORTINO AL RISPETTO DI TALI LIMITI IN LUOGO DI INTERVENTI DI MESSA IN SICUREZZA PERMANENTE O OPERATIVA DI CUI ALL'ART. 240 LETT. O E N D.LGS. 152/06	15,00%
K) L'UTILIZZO, ANCHE RELATIVAMENTE ALLE EVENTUALI OPERAZIONI DI BONIFICA, DI METODICHE, PROTOCOLLI E TECNOLOGIE INNOVATIVE PER IL TRACCIAMENTO DEI RIFIUTI E DEI SOTTOPRODOTTI DI CANTIERE, NONCHÉ L'ASSUNZIONE DI SISTEMI INTERNI DI VALUTAZIONE DEI SUBAPPALTATORI E MECCANISMI DI SICUREZZA SUL LAVORO	OBIETTIVO DELLE FINALITÀ K) E L) È QUELLO DI INCENTIVARE UNA GESTIONE OTTIMALE DEI CANTIERI EDILI, CON LA PREVISIONE DI SISTEMI DI TRACCIAMENTO, CONTROLLO E SORVEGLIANZA AGGIUNTIVI RISPETTO A QUELLI GIÀ OBBLIGATORI PER LEGGE, CON LA SPECIFICA FINALITÀ DEL CONTENIMENTO DEL RISCHIO DI REATI CONNESSI ALLE ATTIVITÀ IN ESSI SVOLTE E DI AUMENTARE I LIVELLI DI SICUREZZA NEI CANTIERI.	K.1 E L.1 TRACCIAMENTO DELLA MOVIMENTAZIONE E PESATURA DEI MATERIALI E SISTEMA DI SORVEGLIANZA	TRACCIAMENTO E CONTROLLO DELLE MOVIMENTAZIONI DEI MATERIALI: <ul style="list-style-type: none"><li>- INSTALLAZIONE DI SISTEMA DI GEOLOCALIZZAZIONE SUI MEZZI DI TRASPORTO IN USCITA DAL CANTIERE</li><li>- INSTALLAZIONE DI UN SISTEMA DI PESATURA DEI MEZZI DI TRASPORTO IN INGRESSO E IN USCITA DAL CANTIERE SORVEGLIANZA DELLE ATTIVITÀ DI CANTIERE: INSTALLAZIONE DI SISTEMA DI VIDEOSORVEGLIANZA/GUARDIANIA</li></ul>	5,00%

NOTA BENE

- a) La riduzione del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione + contributo sul costo di costruzione) indicata si applica, a partire dall'entrata in vigore prevista del presente documento.
- b) Le riduzioni del contributo di costruzione indicate, sono alternative all'interno dello stesso criterio (per es: non si può sommare premialità per miglioramento e adeguamento sismico nel contesto del criterio “Aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico”).



## **- T A B E L L A   B -**

### **MAGGIORAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE**

**Ai sensi dell'art. 16, comma 3 del D.P.R. 380/2001**

Di seguito si riporta la maggiorazione della percentuale del costo di costruzione di cui all'art. 16, comma 3 del D.P.R. 380/2001, in attuazione del comma 2-sexies dell'art. 43 della L.R. 12/2005, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto e di logistica/autotrasporto.

<b>RIFERIMENTO ALLE LETTERE DEL COMMA 2-SEXIES DELL'ART. 43 DELLA L.R. 12/2005</b>	<b>MAGGIORAZIONE DELLA PERCENTUALE DEL COSTO DI COSTRUZIONE</b>	<b>TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI</b>
A)	<b>30,00%</b>	INTERVENTI CHE CONSUMANO SUOLO AGRICOLO NELLO STATO DI FATTO NON RICOMPRESI NEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO
B)	<b>20,00%</b>	INTERVENTI CHE CONSUMANO SUOLO AGRICOLO NELLO STATO DI FATTO ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO
C)	<b>50,00%</b>	INTERVENTI DI LOGISTICA E AUTOTRASPORTO NON INCIDENTI SULLE AREE DELLA RIGENERAZIONE



### **3) MODALITÀ APPLICATIVE DELLA RIDUZIONE**

Di seguito vengono riportate le modalità applicative della riduzione del contributo di costruzione.

#### **a) Modalità di ottenimento della riduzione del contributo di costruzione**

In considerazione delle finalità della norma, di riqualificazione e recupero del patrimonio edilizio esistente e di rigenerazione urbana, gli interventi volti ad accedere alla riduzione del contributo di costruzione di cui ai presenti criteri devono connotarsi, nel complesso, per un miglioramento sensibile delle condizioni del patrimonio edilizio stesso e del contesto urbano in cui si colloca ed assicurare la coerenza generale dell'intervento anche sotto profilo estetico e percettivo, a prescindere dall'eventuale frazionamento proprietario che lo connota. Ad esempio, nel caso di edificio condominiale gli interventi che influiscono sull'aspetto esteriore dovranno essere progettati, autorizzati ed eseguiti unitariamente. Ciò fatte salve eventuali eccezioni stabilite da normative di dettaglio del P.G.T., tra le quali, per esempio, le modalità di intervento sugli edifici dei Nuclei di Antica Formazione.

Si evidenzia, altresì, che il presupposto per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione è che l'intervento sul patrimonio edilizio esistente determini l'onerosità del titolo abilitativo. Ciò a rimarcare che l'intervento per cui trovano applicazione i presenti criteri non può che essere di un certo rilievo.

Ai fini delle necessarie verifiche, l'istanza per il rilascio del titolo abilitativo che dà accesso alla riduzione del contributo di costruzione di cui all'art. 43, comma 2-quinquies della L.R. 12/2005 deve essere accompagnata, oltre che dalla necessaria documentazione amministrativa e di progetto, anche dall'ulteriore documentazione tecnica nonché da un'asseverazione del progettista, o altro tecnico abilitato, che dimostri, con apposita relazione, e per ciascuna delle finalità perseguite nel progetto, il raggiungimento delle finalità e dei criteri di cui alla "Tabella A" del presente documento.

A valle dell'esecuzione dei lavori il raggiungimento delle finalità e dei criteri dichiarati in sede progettuale dovrà essere dimostrata da apposita

relazione asseverata del Direttore dei Lavori (o da parte di altro professionista abilitato nel caso in cui la particolarità degli interventi richieda l'assunzione di responsabilità da parte di particolari figure professionali) che accompagnerà la Segnalazione Certificata di Agibilità e/o la Fine Lavori a seconda del tipo di intervento.

**b) Modalità di utilizzo della riduzione del contributo di costruzione in relazione ad altre riduzioni/incentivi**

La riduzione del contributo di costruzione di cui ai presenti criteri si somma ad ulteriori riduzioni previste, in materia dalla L.R. 12/2005, nei seguenti casi di applicazione:

- Al comma 8, art. 44;
- Al comma 6, art. 48;
- Al comma 2-quater, art. 43.

La somma di tali incentivi non è invece ammessa, ai sensi dell'art. 40-ter, comma 5, per gli interventi di recupero degli edifici rurali che versano in stato di dismissione o abbandono dall'uso agricolo esistente. In tal caso il contributo di costruzione è ridotto del 50% e non è consentita l'applicazione ai medesimi interventi delle ulteriori riduzioni previste dalla stessa L.R. 12/2005. Nell'ambito degli interventi disciplinati dall'art. 40-ter, è previsto tuttavia che il contributo di costruzione non sia dovuto se la destinazione d'uso dell'edificio recuperato è agricola.

Così come per gli incentivi di cui all'art. 11, comma 5, lettera j), anche per l'art. 43, comma 2-quinquies, nei casi riferiti alla *“bonifica degli edifici e dei suoli contaminati”*, è prevista la possibilità di avvalersi, in alternativa, delle agevolazioni legate agli interventi di bonifica già previste dalla normativa di settore di cui alla L.R. 26/2003.

**c) Rapporto tra finalità e riduzione del contributo di costruzione**

La riduzione del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione + contributo sul costo di costruzione) prevista dai presenti criteri si applica sulla base delle indicazioni contenute nella “Tabella A”: a ciascuna della finalità di cui all'art. 43, comma 2-quinquies della L.R. 12/2005 vengono associati uno o più criteri con una sintetica descrizione dei requisiti che gli interventi dovranno garantire per accedere alle riduzioni del contributo

di costruzione indicate. Le percentuali di riduzione indicate nella “Tabella A” sono da applicarsi salvo diverse indicazioni comunali.

L’art. 43, comma 2-quinquies prevede infatti che il Comune possa avvalersi della facoltà di modulare tali riduzioni. Pertanto, per ciascuna delle finalità e criteri indicati, le percentuali individuate nella “Tabella A” potranno essere modulate dal Comune da zero, prevedendo quindi la possibilità di non applicare la riduzione, eccezion fatta per le lettere d), j) e k) per le quali sono comunque previste percentuali minime di riduzione del contributo di costruzione rispettivamente del 5%, 15% e 5%, ad una percentuale maggiore di quella riportata nella “Tabella A” anche sulla base delle seguenti considerazioni:

- Applicazione del mancato utilizzo, per lo stesso intervento, dell’incremento dell’indice di edificabilità massimo previsto dall’art. 11, comma 5 della L.R. 12/2005;
- Applicazione delle ulteriori riduzioni già previste dagli artt. 44, comma 8, 48, comma 6 e 43, comma 2-quater;
- Livello qualitativo raggiunto, complessità, costo degli interventi e collocazione territoriale degli stessi.

#### **d) Verifica dell’attuazione delle soluzioni proposte**

Il Comune può sempre incaricare tecnici di fiducia per la verifica della veridicità delle soluzioni proposte e della loro reale attuazione.

La riduzione del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione + contributo sul costo di costruzione) e le modulazioni in aumento indicate nella “Tabella A” e “Tabella B” saranno applicate a partire dalla Delibera Approvativa del presente documento.

Il Tecnico Estensore

*Arch. Camillo Cugini*

The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Camillo Cugini'. Below the signature is a rectangular blue stamp. The stamp contains the following text: 'Dott. architetto Camillo Cugini', 'Sezione A', 'Credito ARCHITETTURA', 'Anno iscrizione: 1997', 'n.441', and 'ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI CREMONA'.