



Città di Arese

CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

Area Territorio e Sviluppo

Settore Programmazione, Pianificazione
e Verifica Strategica – S.I.T. e Patrimonio
Immobiliare

*Misure incentivanti
per gli Ambiti di Rigenerazione Urbana e Territoriale
individuati ai sensi dell'art. 8-bis della L.R. n. 12/2005,
introdotto della L.R. n. 18/2019*

○○○○○○

Comune di Arese

Via Roma 2 - 20044 Arese Mi
Codice fiscale e partita IVA 03366130155
tel. 02.93527.1 fax 02.93580465
www.comune.arese.mi.it



Misure incentivanti per gli Ambiti di Rigenerazione Urbana e Territoriale

Semplificazione

- Estensione dell'applicazione del **Permesso di Costruire Convenzionato** quale modalità di attuazione delle previsioni stabilite a mezzo di piano attuativo¹ conforme al P.G.T., per gli ambiti ricadenti all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC)², ai sensi dell'art. 14, comma 1-bis della L.R. n. 12/2005, modificato dalla L.R. n. 19/2018.
- Anche per gli interventi inerenti gli *Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale* viene garantito il **servizio di preistruttoria dedicata**, ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 12/2005, modificata dalla L.R. n. 21/2019, tramite lo Sportello unico telematico per l'edilizia.
- Il Comune di Arese ha da tempo attivato lo **Sportello Telematico Polifunzionale**, con l'inclusione dello Sportello unico per l'edilizia, atto all'espletamento in via telematica di tutte le procedure necessarie all'approvazione di Piani Attuativi e al rilascio dei titoli abilitativi edilizi convenzionati.

Incentivazione

- Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, potrà essere applicato l'art. 43, comma 2-quater della L.R. n. 12/2005, introdotto dalla L.R. n. 18/2019, che prevede la **riduzione del 50% del contributo di costruzione dovuto**, fatto salvo i casi di riduzione o aumento previsti dal medesimo articolo e definiti dall'Amministrazione Comunale.
- Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente che perseguano una o più delle finalità definite dall'art. 43, comma 2-quinquies della L.R. n. 12/2005, introdotto dalla L.R. n. 18/2019, **potranno essere cumulate ulteriori riduzioni del contributo di costruzione dovuto**, definite dalla D.G.R. n. XI/3509/2020 e rimodulate con Deliberazione motivata del Consiglio Comunale n. 86 del 22.12.2020. In tal caso dovrà essere rispettato quanto previsto nell'allegato "*Criteri per l'applicabilità*" approvato con la stessa deliberazione.
- L'Amministrazione Comunale ha la facoltà, in fase istruttoria/di approvazione di strumenti attuativi e titoli abilitativi convenzionati per interventi di particolare rilevanza territoriale e complessità, di valutare caso per caso l'applicazione delle riduzioni in oggetto, al fine di garantire l'interesse pubblico nel **processo di concertazione pubblico/privato dell'intervento** e nel rispetto dei criteri di calcolo del contributo di costruzione determinati nel dedicato documento inerente la regolamentazione dei contributi di costruzione vigente nel tempo.

¹ Facoltà già prevista per gli "*Ambiti di trasformazione funzionale "Tf"* di cui all'art. 40 delle NTA del Piano delle Regole per i comparti aventi superficie territoriale < 4.000 mq.

² Il vigente P.G.T. individua il "*Tessuto Urbanizzato*" nell'elaborato cartografico "*DdP.A4.1.02_Consumo di suolo PRG e Tessuto Urbanizzato*" assimilabile al Tessuto Urbano Consolidato (TUC) definito all'art. 10, comma 1, lettera a) della L.R. n. 12/2005.



- Qualora un intervento ricorra a entrambe le incentivazioni, sopra riportate, è **fissato un tetto massimo di riduzione del contributo di costruzione dovuto del 60%**.

Ricordando che l'individuazione degli *Ambiti di rigenerazione* ai sensi dell'art. 8-bis della L.R. n. 12/2005 non costituisce variante al vigente P.G.T., al fine di dare attuazione al disegno complessivo dello sviluppo previsto dal P.G.T. e garantire il reperimento delle dotazioni minime di servizi pubblici ed a uso pubblico previste dalla vigente normativa e dal P.G.T. stesso, si propone di mantenere alternata l'applicazione delle seguenti dotazioni e compensazioni dovute³:

- **Reperimento della dotazione minima di aree per servizi e di aree a parcheggio** di cui agli artt. 18, 19 e 20 delle Norme di Attuazione del vigente Piano dei Servizi, ricorrendo, laddove previsto e consentito, alla **monetizzazione** delle aree per servizi di cui all'art. 22 delle stesse Norme.
Rimangono invariate le prescrizioni di cui all'art. 7 dei Criteri di Attuazione del Documento di Piano in merito al reperimento del **contributo di scopo** con il reperimento e la cessione delle aree di compensazione ecologica (ACE), facenti parte della rete ecologica comunale (REC), o della monetizzazione di valore pari agli oneri di acquisizione di dette aree di oneri.
- **Monetizzazione della compensazione ambientale** di cui all'art. 22 della Norme di Attuazione del vigente Piano dei Servizi. Si specifica che la quantificazione monetaria di tale compensazione dovrà essere calcolata senza considerare le riduzioni del contributo di costruzione di cui sopra (applicazione art. 43, commi 2-quater e comma 2-quinquies della L.R. n. 12/2005).
- **Reperimento delle "aree di compensazione ambientale "ca"**, di cui all'art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, secondo quanto definito dall'art. 5 dei Criteri di Attuazione del Documento di Piano.
- **Reperimento della quota di edilizia sociale** (e.e.p.) determinata tenendo conto di quanto previsto dall'art. 51 delle Norme di Attuazione Tecnica del Piano delle Regole e dagli artt. 23 e 24 delle Norme di Attuazione del vigente Piano dei Servizi in cui viene normata anche la possibilità di **monetizzazione** della quota di edilizia sociale.
- **Reperimento delle aree di perequazione urbanistica** secondo i criteri definiti dall'art. 25 delle Norme di Attuazione del vigente Piano dei Servizi e le capacità edificatorie virtuali assegnati alle aree da perequare secondo quanto definito dall'art. 26 delle Norme di Attuazione Tecnica del Piano delle Regole. **Ricorso alla compensazione urbanistica** disciplinata dall'art. 6 dei Criteri di Attuazione del Documento di Piano, laddove previsto l'atterraggio dei diritti edificatori degli Ambiti di Compensazione Urbanistica (ACU) all'interno degli Ambiti di Trasformazione dalle schede degli Ambiti del Documento di Piano.

³ Ed ogni altra eventuale obbligazione prevista dalle norme del P.G.T. E da regolamenti vigenti.



Città di Arese

CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

Area Territorio e Sviluppo

**Settore Programmazione, Pianificazione
e Verifica Strategica – S.I.T. e Patrimonio
Immobiliare**

Usi temporanei

- È sempre ammesso l'uso temporaneo ai sensi dell'art. 51-bis della L.R. n. 12/2005, introdotto dalla L.R. n. 18/2019, al fine di attivare processi di recupero e valorizzazione di aree e edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati.