



# COMUNE DI AGRATE BRIANZA

## Provincia di Monza e Brianza

Agrate Brianza – Via San Paolo 24

Telefono 03960511

Fax 0396051254

e-mail: urbanistica@comune.agratebrianza.mb.it

Posta elettronica certificata (PEC): comune.agratebrianza@pec.regione.lombardia.it

Agrate Brianza, data protocollo

SG/sma prot.

### IL RESPONSABILE DEL SETTORE

In base alle risultanze degli atti d'ufficio;

Visto il Documento di Piano vigente approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 61 del 06.12.2018 e n° 47 del 17.07.2019 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia - Serie Avvisi e concorsi del 25.09.2019, n° 39;

Visto il nuovo Documento di Piano adottato con delibera di Consiglio Comunale n° 22 del 22.04.2024, immediatamente esecutiva;

Visti il Piano delle Regole, il Piano dei Servizi e il Piano delle Attrezzature Religiose vigenti approvati con delibere del Consiglio Comunale n° 55 in data 15.10.2020 e n° 62 in data 12.11.2020 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia - Serie Avvisi e concorsi del 20.01.2021 - serie avvisi e concorsi n° 3;

### CERTIFICA CHE

i mappali sottoriportati – **IN BASE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTE** – risultano classificati come segue:

Foglio	Mappale	Destinazione Urbanistica prevista
10	28	<p><b><i>In parte</i></b></p> <p><b>Ambito di trasformazione Tr 01</b></p> <p>Descrizione territoriale di contesto</p> <p>Il sito è collocato a nord del territorio comunale, ai margini del tessuto urbano consolidato di carattere prevalentemente residenziale. L'area, attualmente utilizzata da attività agricola periurbana, è delimitata a sud e a est da strade, ed è caratterizzata da elevata accessibilità al sistema viabilistico locale.</p> <p>Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione</p> <p>L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie per promuovere uno sviluppo equilibrato del sistema urbano e una adeguata offerta abitativa. Per la salvaguardia della coesione sociale, la riduzione del disagio abitativo di individui e nuclei familiari che non sono in grado di accedere ad alloggi nel libero mercato, l'ambito di trasformazione è riservato ad interventi di housing sociale finalizzati all'offerta di alloggi e servizi abitativi a prezzi contenuti, garantendo integrazione sociale e benessere abitativo.</p> <p>Le finalità del progetto di assetto territoriale, sono orientate alla riorganizzazione del disegno urbano, ridefinendo il margine mediante un opportuno rapporto tra area edificabile e spazi a verde, salvaguardando in particolare il varco ineditato al fine di evitare "saldature" tra gli insediamenti, valorizzando gli opportuni spazi di permeabilità verde in funzione della rete ecologica ed evitando processi di conurbazione.</p> <p>L'intervento è ritenuto strategico sia per la posizione che assume nel contesto urbano, sia per favorire e promuovere iniziative di edilizia sociale. L'area è infatti in prossimità di aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche individuate come nuova "porta verde" di accesso da nord con le quali l'intervento dovrà misurarsi per restituire un assetto progettuale unitario, in armonia con il contesto paesaggistico.</p> <p>Requisiti ed elementi di qualità urbana e territoriale</p> <p>Al fine di garantire mediante una progettazione unitaria l'integrazione tra pianificazione urbanistica, infrastrutturale e paesaggistica, l'attuazione dell'ambito di trasformazione deve perseguire il corretto inserimento dell'intervento nel paesaggio di contesto e la realizzazione di spazi di interesse pubblico di alta qualità. L'iniziativa di trasformazione deve promuovere la qualità urbana e architettonica intesa come espressione di una soluzione coerente e sostenibile dell'impianto morfologico complessivo e degli edifici, in funzione dell'efficienza e piacevolezza dell'insediamento.</p> <p>In particolare:</p>



	<p>- l'insediamento deve configurarsi con tipologie edilizie coerenti con il tessuto urbano di contesto, con adeguata densità e dimensione, in termini di compattezza e rapporto con gli insediamenti preesistenti;</p> <p>- l'orientamento dell'edificio deve essere correttamente delineato in rapporto a sole e venti prevalenti, predisponendo le opportune strategie di risparmio energetico e impiego di fonti rinnovabili, coerentemente alle disposizioni dell'Allegato energetico al Regolamento Edilizio vigente;</p> <p>- deve essere preferita la separazione tra percorsi pedonali, ciclabili e veicolari e la limitazione e confinamento di questi ultimi; la soluzione progettuale dovrà prevedere gli accessi veicolari minimizzando le interferenze con la viabilità primaria;</p> <p>- deve essere privilegiata una collocazione degli spazi verdi nelle porzioni nord ed ovest dell'ambito, con funzione di adeguata interfaccia con il sistema degli spazi aperti, il primo, e con funzione di separazione e filtro con il preesistente insediamento artigianale, il secondo;</p> <p>- le superfici a parcheggio, fatte salve le opportune verifiche in relazione alla vulnerabilità degli acquiferi in modo da evitare il pericolo di percolamento di sostanze inquinanti, devono essere articolate anche in relazione all'utilizzo di appropriate tecniche verdi per la permeabilità dei suoli, e con la piantumazione di elementi vegetali adatti all'ombreggiamento, per regolare il microclima degli spazi di sosta e contribuire alla funzione di barriera acustica e visiva;</p> <p>- in ragione degli obiettivi generali di perseguimento della sostenibilità, dovranno essere introdotte specifiche attenzioni progettuali alla scala dell'insediamento per prevedere le soluzioni più appropriate in ordine a:</p> <p>- assicurare il forte risparmio dell'energia di origine fossile attraverso l'ottimizzazione degli impianti di produzione del calore, dei sistemi di coibentazione degli edifici, della illuminazione e della climatizzazione naturali; in particolare gli edifici previsti all'interno dell'ambito di trasformazione devono essere progettati e realizzati secondo parametri che consentano prestazioni energetiche definite secondo l'attribuzione di una certificazione energetica almeno in Classe A2;</p> <p>- ridurre il consumo di materie prime non rinnovabili attraverso l'uso di materiali riciclati e/o riciclabili;</p> <p>- ridurre il consumo dell'acqua attraverso adeguate tecniche per la raccolta e l'uso dell'acqua piovana e per la fitodepurazione per il riuso delle acque grigie;</p> <p>- considerare il verde non solo come elemento formale e decorativo ma come componente essenziale di controllo del microclima degli spazi aperti e come elemento connettivo dell'insediamento.</p> <p>Lungo il confine ovest del lotto, a separazione dall'insediamento produttivo preesistente, dovrà essere realizzata una adeguata fascia di ambientazione urbana mediante un sistema verde con finalità di schermatura e filtro, utilizzando le specie opportune secondo lo specifico quadro ambientale e insediativo che caratterizza il sito.</p> <p>La trasformazione dovrà prestare attenzione progettuale alla ridefinizione del margine con gli spazi aperti a nord, prevedendo un sistema integrato di aree, spazi e strutture verdi, in grado di valorizzare il rapporto con il sistema degli spazi agricoli sotto il profilo paesaggistico, ecologico e fruitivo e di massimizzare gli effetti positivi della vegetazione sull'ambiente urbano.</p> <p><b>Modalità di attuazione</b> L'attuazione degli interventi di trasformazione avviene mediante Piano Attuativo.</p> <p>Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo</p> <table border="0"> <tr> <td>superficie territoriale</td> <td>(mq)</td> <td>11.291</td> <td></td> </tr> <tr> <td>indice edificabilità</td> <td>(mq/mq)</td> <td>0,500</td> <td></td> </tr> <tr> <td>superficie lorda di pavimento</td> <td>(mq)</td> <td>5.646</td> <td></td> </tr> <tr> <td>rapporto di copertura territoriale</td> <td>(%)</td> <td>50</td> <td></td> </tr> <tr> <td>indice di permeabilità territoriale</td> <td>(%)</td> <td>15</td> <td></td> </tr> <tr> <td>altezza massima</td> <td>(m)</td> <td>13,50</td> <td></td> </tr> <tr> <td>dotazione massima di servizi indotta dall'intervento</td> <td>(mq)</td> <td>4.516</td> <td></td> </tr> </table> <p><b>Criteri di perequazione, compensazione e incentivazione</b> Il piano attuativo è assoggettato alla disciplina della perequazione urbanistica. L'intervento è destinato alla realizzazione di edilizia di tipo sociale, secondo le diverse formule dell'housing sociale, in accordo con i programmi regionali e comunali in materia.</p> <p><b>Vocazioni funzionali</b> Destinazione d'uso qualificante: residenza</p> <p>Principali destinazioni d'uso complementari e accessorie o compatibili: esercizi di vicinato</p> <p>Destinazioni d'uso non compatibili: A AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA B ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE</p>	superficie territoriale	(mq)	11.291		indice edificabilità	(mq/mq)	0,500		superficie lorda di pavimento	(mq)	5.646		rapporto di copertura territoriale	(%)	50		indice di permeabilità territoriale	(%)	15		altezza massima	(m)	13,50		dotazione massima di servizi indotta dall'intervento	(mq)	4.516	
superficie territoriale	(mq)	11.291																											
indice edificabilità	(mq/mq)	0,500																											
superficie lorda di pavimento	(mq)	5.646																											
rapporto di copertura territoriale	(%)	50																											
indice di permeabilità territoriale	(%)	15																											
altezza massima	(m)	13,50																											
dotazione massima di servizi indotta dall'intervento	(mq)	4.516																											



	<p>C ATTIVITÀ MANIFATTURIERE  D PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE  E ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO  G 3 COMMERCIO ALL'INGROSSO  G 4.2 Medie strutture di vendita  G 4.3 Grandi strutture di vendita  G 4.4 Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria  G 4.5 Attività dei centri di telefonia in sede fissa  G 5 COMMERCIO AL DETTAGLIO DI ARTICOLI PER ADULTI  H 2 MAGAZZINAGGIO E CUSTODIA, MOVIMENTAZIONE MERCI E SPEDIZIONIERI, ATTIVITÀ DI CORRIERE  J 1 ATTIVITÀ EDITORIALI  J 2 ATTIVITÀ DI PRODUZIONE CINEMATOGRAFICA, DI VIDEO E DI PROGRAMMI TELEVISIVI, DI REGISTRAZIONI MUSICALI E SONORE  J 3 ATTIVITÀ DI PROGRAMMAZIONE E TRASMISSIONE  R 3.1 ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO  R 5 ATTIVITÀ RICREATIVE E DI DIVERTIMENTO</p> <p><b><u>In parte</u></b>  <b>Unità Territoriali E1 - Aree di interesse ecologico e paesaggistico</b>  1. L'unità territoriale comprende aree caratterizzate da elementi significativi dal punto di vista ambientale ed ecologico e di particolare interesse paesaggistico, anche con la significativa presenza di elementi del sistema idrografico naturale e artificiale.  2. Comprende in particolare le aree a sud del territorio comunale contraddistinte da un'infrastruttura per la regolamentazione delle acque che, nel corso del tempo, si è "rinaturalizzata" assumendo connotati significativi nel quadro ecologico comunale; l'ambito di stretta connessione con il torrente Molgora, connotato da una configurazione geomorfologica tipica della pianura incisa dai corsi d'acqua minori, con la presenza di aree boscate e di vegetazione ripariale; i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche principali e le aree urbanizzate.  3. Nell'unità territoriale sono comprese altresì le aree obiettivo di perequazione territoriale.  4. Le finalità della pianificazione per l'unità territoriale, sono orientate alla conservazione e alla ricostituzione del paesaggio rurale e del relativo patrimonio di biodiversità, degli habitat e delle associazioni vegetali e forestali, alla salvaguardia e ricostituzione dei processi naturali, degli equilibri idraulici e idrogeologici e al ripristino e valorizzazione degli equilibri ecologici e paesaggistici.  Prescrizioni generali: disciplina normativa, modalità di attuazione  5. In questi ambiti è vietato qualsiasi intervento di trasformazione che alteri, in modo significativo, i caratteri e gli equilibri naturali; sono preferenzialmente destinati alla realizzazione di interventi di riqualificazione paesaggistica ed ambientale ed è ammesso lo svolgimento di attività agricole in grado di promuovere la relazione tra l'uso del suolo a fini agricoli e la sua fruizione ambientale di tipo educativa, culturale, scientifica e ricreativa.  6. In considerazione della fragilità intrinseca di tali aree e in relazione al preminente ruolo di tutela del sistema paesaggistico e ambientale rivestito da questi ambiti, in tali unità territoriali pur essendo ammessa l'attività agricola, non sono ammesse nuove edificazioni, con l'eccezione degli interventi finalizzati a scopi educativi, culturali, scientifici e ricreativi.  7. Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.  8. Compatibilmente con le disposizioni legislative vigenti, la realizzazione di strutture educative, culturali, scientifiche e ricreative finalizzate alla fruizione ambientale è subordinata ad atto convenzionale con l'Amministrazione comunale che ne disciplini l'uso pubblico e all'osservanza delle seguenti prescrizioni:  - l'ef 0,01 mq/mq e comunque non superiore a mq 100  - sia sottoscritta dagli interessati, impegnativa unilaterale d'obbligo per la rimozione delle strutture e dei manufatti accessori, al cessare dell'attività.  9. Nelle aree obiettivo di perequazione territoriale, antecedentemente alla concretizzazione delle azioni di perequazione territoriale, al fine di consentire lo svolgimento dell'attività agricola, è ammessa la realizzazione di manufatti accessori di servizio, esclusivamente da destinare ad attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile, con l'osservanza dei presupposti soggettivi e oggettivi previsti dall'articolo 60 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e delle seguenti prescrizioni:  - siano realizzati con materiali ecocompatibili, facilmente amovibili, armonizzati ed inseriti il più possibile nel paesaggio circostante;  - Rcf 5% e comunque inferiore a mq. 25;  - H. max 3,00 m;  - sia sottoscritta dagli interessati, impegnativa unilaterale d'obbligo per la rimessa in pristino stato dei luoghi e per la rimozione dei manufatti accessori, al concretizzarsi delle azioni di perequazione territoriale.</p>
--	---



	<p>10. Per le aziende agricole esistenti alla data del 21.07.2011, qualora le superfici aziendali siano prevalentemente localizzate in aree obiettivo di perequazione ambientale e la realizzazione di manufatti accessori di servizio non sia motivatamente possibile in altra area della superficie aziendale, tali interventi potranno essere realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano realizzati con materiali ecocompatibili, facilmente amovibili, armonizzati ed inseriti il più possibile nel paesaggio circostante;</li> <li>- Rcf 5% e comunque inferiore a mq. 100;</li> <li>- H. max interna 3,00 m;</li> <li>- sia sottoscritta dagli interessati, impegnativa unilaterale d'obbligo per la rimessa in pristino stato dei luoghi e per la rimozione dei manufatti accessori, al concretizzarsi delle azioni di perequazione territoriale.</li> </ul> <p><b>Aree a rischio di rinvenimenti archeologici</b></p> <p>1. Le aree identificate con apposito simbolo grafico nell'elaborato di PR n. 02.01, in ragione dei dati informativi acquisiti dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio territorialmente competente, sono considerati areali a rischio di rinvenimenti archeologici.</p> <p>2. In tali areali, al fine di consentire la salvaguardia del patrimonio archeologico, gli interventi che presuppongono attività di scavo o movimenti di terra, sono subordinati a preventiva segnalazione di inizio lavori alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio territorialmente competente. La comunicazione preliminare, deve essere effettuata dal titolare dell'atto abilitativo edilizio ovvero dall'esecutore dei lavori edili, almeno quindici giorni lavorativi prima dell'effettivo inizio dei lavori di scavo, nei modi e con i contenuti disposti dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio territorialmente competente.</p> <p>3. Qualunque rinvenimento di natura archeologica, anche esterno agli areali a rischio di rinvenimenti archeologici, è disciplinato dal decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42.</p>
--	--

i mappali sottoriportati – **IN BASE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – DOCUMENTO DI PIANO ADOTTATO** – risultano classificati come segue:

Foglio	Mappale	Destinazione Urbanistica prevista
10	28	Aree di valore agronomico

Si intendono, inoltre, integralmente recepiti i contenuti di cui all'art. 3 delle Norme di Governo del Territorio e del Paesaggio del Piano delle Regole relativamente alla correlazione tra gli atti del Piano di Governo del Territorio.

Il presente certificato ha validità di un anno a partire dalla data del rilascio.

Sono fatte salve le eventuali modificazioni che dovessero essere apportate agli strumenti urbanistici generali di cui il Comune è dotato a partire dalla data di oggi.

Si rilascia la presente certificazione in carta da bollo a richiesta dell'Ing. GHELFI ERNESTO residente in Monza - Via Giusti, 10 per gli usi consentiti dalla Legge.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE URBANISTICA

Arch. Simona Gianì

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. 07/03/2005, 82.

Bollo assolto con identificativo 01240140477314 – 22.05.2024  
Diritti di segreteria € 26,00 versati in data 22.05.2024

