



# COMUNE DI VILLASANTA

Provincia di Monza e Brianza

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**N. 44 del 29/09/2021**

**OGGETTO: RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE - L.R. 18/2019 E S.M.I. - ATTUAZIONE DISPOSIZIONI ED ESCLUSIONI PREVISTE DAGLI ARTT. 40 BIS, 11 COMMA 5, 44 COMMA 8, 43 COMMA 2 QUINQUIES DELLA L.R. 12/005 E ART. 8 COMMA 2 L.R. 18/2019 RECUPERO PIANI TERRA**

L'anno 2021 addì 29 del mese di Settembre alle ore 21.00, nella Sala Consiliare del Palazzo Comunale, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunito sotto la presidenza del Sindaco ORNAGO Luca, il Consiglio Comunale.

N.	Cognome e Nome	Presente	N.	Cognome e nome	Presente
1	ORNAGO Luca	SI	10	LINDNER Stefano	SI
2	VARISCO Laura	SI	11	TORRI Nicolas Carlo	NO
3	FAGNANI Adele	SI	12	FRIGERIO Roberto	SI
4	GARATTI Gabriella	SI	13	CASIRAGHI Massimo Maria	SI
5	SORMANI Carlo Alberto	SI	14	CILFONE Federico	SI
6	BARBA Gianluca	SI	15	CAMBIAGHI Antonio	SI
7	GALLI Lorenzo	NO	16	UBIALI Antonio	SI
8	SALA Giulia	SI	17	GANINO Nicola Pasquale	SI
9	BESTETTI Patrizia	SI			
<b>PRESENTI: 15</b>			<b>ASSENTI: 2</b>		

Partecipa il Segretario Generale Dr. SALVEMINI Massimo.

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a trattare l'argomento di cui in oggetto.



**COMUNE DI VILLASANTA**  
**Provincia di Monza e Brianza**

La discussione avvenuta durante la diretta videoconferenza risulta dalla registrazione integrale della seduta come da supporto informatico agli atti.

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

**Vista** la proposta deliberativa illustrata al Consiglio Comunale dall'Assessore **Sormani Carlo Alberto** concernente l'oggetto "**RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE - L.R. 18/2019 E S.M.I. - ATTUAZIONE DISPOSIZIONI ED ESCLUSIONI PREVISTE DAGLI ARTT. 40 BIS, 11 COMMA 5, 44 COMMA 8, 43 COMMA 2 QUINQUIES DELLA L.R. 12/005 E ART. 8 COMMA 2 L.R. 18/2019 RECUPERO PIANI TERRA**";

**Ritenuto** di approvare la suddetta proposta dopo ampia discussione;

**Dato atto** che sulla deliberazione in oggetto sono stati espressi i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile, ai sensi dell'art.49 c. 1 D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i., allegati al presente atto;

**Nominati** i Consiglieri scrutatori nelle persone dei Sigg.ri Barba, Cambiaghi, Ganino che assistono il Presidente ai sensi dell'art.30 del vigente regolamento di Consiglio Comunale, nell'accertamento della regolarità della votazione;

**Udite** le dichiarazioni di voto dei rispettivi Capigruppo Consiliari:

Sala: dichiara il proprio voto favorevole

Casiraghi: dichiara il proprio voto contrario

Cilfone : dichiara il proprio voto contrario

Ganino: dichiara il proprio voto di astensione

**Con voti:**

Presenti: n. 15 Consiglieri (Assenti: 2 Galli, Torri)

Favorevoli : n. 10

Contrari : n. 4 (Casiraghi, Cilfone, Cambiaghi, Ubiali)

Astenuti : n. 1 (Ganino)

espressi in forma palese per alzata di mano;

**DELIBERA**

1. **di approvare** la proposta deliberativa in oggetto, nel testo che si allega al presente provvedimento per costituirne parte integrante e sostanziale.

Infine, con separata votazione espressa in forma palese per alzata di mano, che dà il seguente risultato:

Presenti: n. 15 Consiglieri (Assenti: 2 Galli, Torri)

Favorevoli : n. 10

Contrari : n. 4 (Casiraghi, Cilfone, Cambiaghi, Ubiali)

Astenuti : n. 1 (Ganino)

la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.



**COMUNE DI VILLASANTA**  
Provincia di Monza e Brianza

**SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO**  
Servizio Urbanistica / Edilizia Privata

**OGGETTO: RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE - L.R. 18/2019 E S.M.I. -  
ATTUAZIONE DISPOSIZIONI ED ESCLUSIONI PREVISTE DAGLI ARTT. 40 BIS, 11  
COMMA 5, 44 COMMA 8, 43 COMMA 2 QUINTES DELLA L.R. 12/005 E ART. 8  
COMMA 2 L.R. 18/2019 RECUPERO PIANI TERRA**

**Assessorato competente: Urbanistica e assetto del territorio - Edilizia residenziale pubblica, economico-popolare e privata - Sportello Unico Attivita' Produttive (SUAP) - Piano urbano della mobilità.**

**Assessore competente: Sormani Carlo Alberto**

**Settore: SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO**

**Responsabile di Settore: Davide Teruzzi**

L'Assessore Sormani Carlo Alberto propone al Consiglio Comunale la proposta in oggetto specificando quanto segue:

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE**

PREMESSO che:

- il Comune di Villasanta è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 15 del 28/02/2019 e n. 16 del 04/03/2019 pubblicato sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 27 del 03/07/2019;
- Regione Lombardia, in data 26/11/2019 ha approvato la L.R. n 18/2019 recante *"Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizia esistente. Modifiche e integrazioni alla L.R. 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) ed altre leggi regionali"* comportanti l'introduzione di importanti modifiche alla normativa edilizio urbanistica sul territorio regionale;

RICORDATO che il Comune di Villasanta, in attuazione del nuovo art. 8 bis della L.R. n. 12/2005, introdotto dalla sopra citata Legge regionale, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 14/07/2020 ha già individuato gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale secondo quanto stabilito in tale articolo;

DATO ATTO che le ulteriori e principali modifiche apportate alla L.R. n. 12/2005 e ad altre Leggi Regionali dalla L.R. n. 18/2019 e dalle successive modifiche introdotte tra cui quelle della L.R. n. 11 del 24/06/2021 sono in particolare:

- l'introduzione dell'art.40-bis, alla L.R. n. 12/2005, stabilendo che *i comuni con deliberazione consiliare, anche sulla base di segnalazioni motivate e documentate, individuano **gli immobili di qualsiasi destinazione d'uso, dismessi da almeno un anno, che causano criticità per uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio, sui quali sono previsti incentivi sugli interventi edilizi e obblighi temporali per attivare i procedimenti di recupero.*** Gli interventi su tali immobili usufruiscono di:

- un incremento dell'indice edificatorio o della slp esistente, stabilito con deliberazione consiliare tra il 10% e il 25%, e in carenza di deliberazione pari al 20%, con possibilità, fatto salvo il reperimento di aree per servizi (cosiddetti standard) già puntualmente individuate nel PGT per il comparto o immobile, da parte del Comune di richiesta di ulteriori dotazioni per la parte di incremento percentuale – comma 5;
  - un ulteriore incremento del 5% dell'indice di edificabilità per deimpermeabilizzazione della superficie destinandola a verde o riduzione impronta al suolo di almeno il 10% - comma 6;
  - deroga alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie d'intervento, sulle distanze previste dagli strumenti urbanistici e regolamenti edilizi – comma 10;
- la modifica e sostituzione dell'art. 44 comma 8 della L.R. 12/2005, prevedendo la **possibilità** in capo ai comuni di **deliberare ulteriori riduzioni degli oneri** previsti per interventi di ristrutturazione stabilendo che “[...] *per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, [...], gli oneri di urbanizzazione sono quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, ridotti del sessanta per cento, salva la facoltà per i comuni di deliberare ulteriori riduzioni*”;
- l'estensione dell'applicazione delle norme previste dalla L.R. 7/2017 (relativa al recupero ai fini abitativi dei seminterrati) anche al **recupero ai fini abitativi dei piani terra**, con specifico art. 8 comma 1 e 2 della stessa L.R. 18/2019, **riservando la facoltà in capo ai comuni di individuare gli ambiti di territorio esclusi** dall'applicazione di tale estensione, mediante deliberazione di consiglio comunale;
- l'introduzione all'art. 11 dei nuovi commi da 5 a 5-septies, per i quali **“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”** qualora perseguano determinate finalità (comma 5) con possibilità in capo ai comuni di **“escludere aree o singoli immobili”** dall'applicazione di tale incrementi **nei casi non coerenti con la finalità di rigenerazione urbana** (comma 5-quater) oltre a stabilire (comma 5 ter) che **“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”** con possibilità in capo ai comuni di **“escludere aree o immobili dall'applicazione di tutte o alcune delle disposizioni”** del comma 5 ter per specifiche esigenze di tutela paesaggistica (medesimo comma 5 ter).  
Le finalità da perseguire stabilite al comma 5 sono:
- 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) *tutela e restauro degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 ovvero degli immobili espressamente dichiarati come di valenza storico documentale dal PGT comunale;*
  - 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*
- l'introduzione all'art. **43 il nuovo comma 2-quinquies** per il quale *“La Giunta regionale definisce criteri per la riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione”* per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che perseguano finalità di efficientamento energetico, sicurezza o riqualificazione ambientale, fatta salva la possibilità in capo ai comuni di modulare tale riduzione del contributo;

La Giunta Regionale con deliberazioni nr. XI/3508 del 05/08/2020 e nr. XI/3509 del 05/08/2020 ha approvato i criteri per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto **dall'art. 11 comma 5** della L.R. 12/2005, nonché i criteri per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione di cui all'**art. 43 comma 2-quinquies** della L.R. 12/2005, entrati in vigore il 15/11/2020;

PRESO ATTO che i termini per procedere con gli adempimenti comunali previsti da quanto sopra esposto sono stati prorogati con L.R. n. 11 del 24/06/2021 alla data del **31/12/2021**;

DATO ATTO che l'individuazione degli “edifici dismessi”, ai sensi dell'art. 40 bis della L.R. 12/2005, oltre alle deroghe e incrementi previsti dai commi 5, 6 e 10 pone in capo all'amministrazione comunale i seguenti adempimenti:

- **al comma 4:** *La richiesta di piano attuativo, la richiesta di permesso di costruire, la segnalazione certificata di inizio attività, la comunicazione di inizio lavori asseverata o l'istanza di istruttoria preliminare funzionale all'ottenimento dei medesimi titoli edilizi devono essere presentati entro tre anni dall'efficacia della deliberazione di cui al comma 1 oppure entro un termine compreso tra 24 mesi e cinque anni stabilito dalla medesima deliberazione di cui al comma 1 da parte dell'Ente Comunale.*

- **al comma 4 ultimo capoverso:** *La deliberazione di cui al comma 1 attesta l'interesse pubblico al recupero dell'immobile individuato, anche ai fini del perfezionamento dell'eventuale procedimento di deroga ai sensi dell'articolo 40;*
- **al comma 7:** *Se il proprietario non provvede entro il termine di cui al comma 4, non può più accedere ai benefici di cui ai commi 5 e 6 e il comune lo invita a presentare una proposta di riutilizzo, assegnando un termine da definire in ragione della complessità della situazione riscontrata, e comunque non inferiore a mesi quattro e non superiore a mesi dodici.*
- **al comma 8:** *Decorso il termine di cui al comma 7 senza presentazione delle richieste o dei titoli di cui al comma 4, il comune ingiunge al proprietario la demolizione dell'edificio o degli edifici interessati o, in alternativa, i necessari interventi di recupero e/o messa in sicurezza degli immobili, da effettuarsi entro un anno. La demolizione effettuata dalla proprietà determina il diritto ad un quantitativo di diritti edificatori pari alla superficie lorda dell'edificio demolito fino all'indice di edificabilità previsto per l'area. I diritti edificatori generati dalla demolizione edilizia possono sempre essere perequati e confluiscono nel registro delle cessioni dei diritti edificatori di cui all'articolo 11, comma 4.*
- **al comma 9:** *Decorso infruttuosamente il termine di cui al comma 8, il comune provvede in via sostitutiva, con obbligo di rimborso delle relative spese a carico della proprietà, cui è riconosciuta la SL esistente fino all'indice di edificabilità previsto dallo strumento urbanistico.*

PRESO ATTO delle richieste di inserimento di alcuni ambiti tra quelli di cui all'art. 40 bis della L.R. n. 12/2005 di seguito elencate:

- Fallimento Villasanta Village prot. 7836 del 07/05/2020 – area destinata a servizi con consumo di suolo via Da Vinci/Fieramosca;
- Fallimento Lombarda Petroli prot. 7937 del 11/05/2020 – ambito di trasformazione AT11;
- Proprietà Horse prot. 13033 del 29/07/2020 – ambito di trasformazione AT4
- Proprietà Imm.re Roma prot. 23401 del 16/12/2020 – ambito di riqualificazione AR5;

DATO ATTO che:

- l'art. 11 comma 5 ter stabilisce che *“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”*
- l'art. 40 bis comma 1 prevede un'analogia fattispecie stabilendo che i comuni *“entro il 31 dicembre 2021, possono individuare, mediante deliberazione del consiglio comunale, gli ambiti del proprio territorio ai quali non si applicano le disposizioni di cui ai commi 5, 6 e 10 del presente articolo, in relazione a motivate ragioni di tutela paesaggistica, comunque ulteriori rispetto a eventuali regole morfologiche previste negli strumenti urbanistici, che nel concreto dimostrino l'insostenibilità degli impatti generati da tali disposizioni rispetto al contesto urbanistico ed edilizio in cui si collocano gli interventi. Non è comunque consentita l'esclusione generalizzata delle parti di territorio ricadenti nel tessuto urbano consolidato o comunque urbanizzato. La deliberazione di cui al primo periodo può essere sempre aggiornata, anche al fine di includere gli immobili individuati a seguito della presentazione delle perizie asseverate giurate da parte dei privati”;*

RITENUTO pertanto opportuno procedere all'esclusione di aree e ambiti del territorio secondo quanto previsto dagli artt. 11 comma 5 ter e 40 bis comma 1;

PRESO ATTO che la carta di sensibilità paesaggistica, tav. PdR4 del vigente PGT, individua le parti del territorio stabilendone il grado di sensibilità paesaggistica del sito per i vari comparti del Territorio al fine di garantire specifiche esigenze di tutela paesaggistica tramite classi di sensibilità e in particolare:

- le aree incluse in classe di sensibilità **molto elevata** includono i nuclei storici (di Villasanta e San Fiorano), quelle comprese nel perimetro del Parco Regionale Valle del Lambro (e quindi, costituenti beni paesaggistici ai sensi del D.Lgs. 42/2004) e la linea di edifici che fronteggiano la cinta del Parco di Monza, nelle quali è evidente l'esigenza di salvaguardare il carattere storico e testimoniale degli spazi costruiti e il loro rapporto con gli spazi aperti;
- le aree a sensibilità paesaggistica **elevata** comprendono spazi prevalentemente ineditati – peraltro oggetto di tutela paesaggistica o costituenti aree agricole strategiche in base al PTCP- aree edificate e non comprese negli ambiti vallivi del medesimo PTCP, oltre ad una fascia, prevalentemente edificata, attigua alle linee ferroviarie che attraversano il territorio comunale ove l'obiettivo della previsione è quello di valorizzare la percezione del paesaggio da parte del viaggiatore;
- le aree a sensibilità paesaggistica **media** comprendono il tessuto urbano consolidato, derivante dall'espansione urbana della seconda parte del secolo precedente, gli Ambiti di Trasformazione, gli Ambiti di Riquilificazione e le aree per servizi;
- le aree a sensibilità paesaggistica **bassa** comprendono le aree UTP1 del tessuto produttivo consolidato oltre agli ambiti di Trasformazione AT11-AT12-AT13, al cui interno è prevista la realizzazione della Rete Ecologia Comunale, l'AT14 e le aree produttive in Rete Verde di Ricomposizione Paesaggistica del PTCP (viale Monza e via Cristina Trivulzio di Belgioioso);

RITENUTO che:

A. sono da escludere tutte le aree del Territorio classificate in classe di sensibilità paesaggistica **molto elevata** ed **elevata** nella tav. PdR4 del vigente PGT, per le seguenti motivazioni:

- l'applicazione delle deroghe, estese anche alle norme morfologiche ed a quelle sulle altezze degli edifici, risulta incompatibile con l'obiettivo di salvaguardare questa parte del territorio, ove è preminente l'esigenza che eventuali interventi di recupero del costruito, siano attuati con modalità consone alle regole dettate dal PGT;
- la valenza paesaggistica di tali parti del territorio comunale è considerevole; gli incrementi volumetrici, la deroga alle regole morfologiche e sull'altezza degli edifici sono in grado, potenzialmente, di pregiudicare gli obiettivi di salvaguardia paesaggistica sottesi alla previsione;

B. sono da escludere, all'interno delle aree del Territorio classificate in classe di sensibilità paesaggistica **media** nella tav. PdR4 del vigente PGT, coincidenti con il tessuto urbano consolidato, tutti gli ambiti di trasformazione (AT), tutti gli Ambiti di Riquilificazione (AR), le aree nei comparti UTP1 ubicati in via Dei Mille posti in aderenza al Centro Sportivo Comunale o inglobati nello stesso, individuati nella tavola PdR1 del vigente PGT, e l'area per Servizi con consumo di suolo ubicata in via Leonardo Da Vinci/via Fieramosca, individuata nella tavola PdS del vigente PGT, per le seguenti motivazioni:

- le deroghe, estese anche alle norme morfologiche ed a quelle sulle altezze degli edifici, non risultano applicabili agli ambiti di trasformazione (AT), agli Ambiti di Riqualificazione (AR), all'area per Servizi con consumo di suolo in via Leonardo Da Vinci e via Fieramosca, oltre che alle aree nei comparti UTP1 ubicati in via Dei Mille posti in adiacenza al Centro Sportivo Comunale o inglobati nello stesso in quanto risultano incompatibili con l'obiettivo di salvaguardare il contesto, ove è preminente l'esigenza che eventuali interventi di recupero del costruito, siano attuati con modalità consone alle regole dettate dal PGT risultando peraltro insostenibili tenuto conto della dimensione limitata dei lotti che vedrebbe pregiudicati gli spazi a verde sia privato che quelli destinati a servizi/spazi pubblici;

C. sono da escludere, all'interno delle aree del Territorio classificate in classe di sensibilità paesaggistica **bassa** nella tav. PdR4 del vigente PGT, gli ambiti di trasformazione AT11-AT12-AT13, individuati nella tavola PdR1 del vigente PGT, per le seguenti motivazioni:

- all'interno e in prossimità di tali ambiti è prevista la realizzazione della Rete Ecologia Comunale in collegamento e coordinamento con la Rete Verde di Ricomposizione Paesaggistica Provinciale, prevista dal PTCP, dove l'obiettivo del PGT è quello di favorire la realizzazione di spazi verdi, il che appartiene a pieno titolo alla nozione di rigenerazione urbana come definita dall'art. 2, comma 1, lettera e) della L.R. n. 31/2014. In queste aree sussiste l'esigenza di evitare ogni intervento che possa pregiudicare l'obiettivo del PGT, finalizzato alla valorizzazione del paesaggio;

RITENUTO pertanto sulla base di quanto sopra esposto di:

- 1) escludere dall'applicazione degli artt. 11 comma 5 e 40 bis della L.R. n. 12/2005 le aree indicate alle precedenti lettere A, B e C per le motivazioni ivi indicate;
- 2) escludere dall'applicazione del recupero dei piani terra le medesime aree escluse dall'applicazione del recupero dei piani seminterrati individuate con deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 18/07/2017 per le medesime ragioni di sicurezza legate al rischio idrogeologico;
- 3) non procedere ad un'ulteriore riduzione degli oneri di urbanizzazione rispetto a quella già prevista dall'art. 44 della L.R. n. 12/2005;
- 4) procedere alla rimodulazione della riduzione del contributo di costruzione stabilito dalla Deliberazione di Giunta Regionale n. XI/3509 del 05/08/2020 come segue:
  - pari allo 0% per tutti gli interventi indicati nell'allegato A alla DGR XI/3509 ove è ammessa la rimodulazione alle 0% di cui alle lettere a) - b) - c) - e) - f) - g) - h) - i);
  - pari al 5% per gli interventi indicati nell'allegato A alla DGR XI/3509 ove è ammessa la rimodulazione minima al 5% di cui alle lettere d) - k);
  - pari al 15% per gli interventi indicati nell'allegato A alla DGR XI/3509 ove è ammessa la rimodulazione minima al 15% di cui alla lettera j);
- 5) stabilire, nelle aree ove è ammessa l'applicazione dell'art. 40 bis, che l'incremento edificatorio, previsto dal medesimo articolo, sia pari al 10%;

CONSIDERATO che l'argomento è stato illustrato e dibattuto nelle sedute della Commissione Territorio del 01/10/2020, del 25/11/2020, del 20/01/2021 e del 16/03/2021;

VISTI:

- la L.R. n. 12/2005 e s.m.i.;
- Il D.lgs n. 267/00;
- la DGR n. XI/3509 del 05/08/2020;
- la L.R. n. 11 del 24/06/2021;

Dato atto che sulla proposta di deliberazione in oggetto sono stati espressi i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile, ai sensi dell'art.49 c. 1 D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i., allegati al presente atto;

### PROPONE

- 1) di DARE ATTO che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- 2) di ESCLUDERE dall'applicazione degli artt. 11 comma 5 e 40 bis della L.R. n. 12/2005 le aree di seguito indicate per le motivazioni ivi riportate:
  - A. tutte le aree del Territorio classificate in classe di sensibilità paesaggistica **molto elevata** ed **elevata** nella tav. PdR4 del vigente PGT, per le seguenti motivazioni:
    - l'applicazione delle deroghe, estese anche alle norme morfologiche ed a quelle sulle altezze degli edifici, risulta incompatibile con l'obiettivo di salvaguardare questa parte del territorio, ove è preminente l'esigenza che eventuali interventi di recupero del costruito, siano attuati con modalità consone alle regole dettate dal PGT;
    - la valenza paesaggistica di tali parti del territorio comunale è considerevole; gli incrementi volumetrici, la deroga alle regole morfologiche e sull'altezza degli edifici sono in grado, potenzialmente, di pregiudicare gli obiettivi di salvaguardia paesaggistica sottesi alla previsione;
  - B. all'interno delle aree del Territorio classificate in classe di sensibilità paesaggistica **media** nella tav. PdR4 del vigente PGT, coincidenti con il tessuto urbano consolidato, tutti gli ambiti di trasformazione (AT), tutti gli Ambiti di Riqualficazione (AR), le aree nei comparti UTP1 ubicati in via Dei Mille posti in aderenza al Centro Sportivo Comunale o inglobati nello stesso, individuati nella tavola PdR1 del vigente PGT, e l'area per Servizi con consumo di suolo ubicata in via Leonardo Da Vinci/via Fieramosca, individuata nella tavola PdS del vigente PGT, per le seguenti motivazioni:
    - le deroghe, estese anche alle norme morfologiche ed a quelle sulle altezze degli edifici, non risultano applicabili agli ambiti di trasformazione (AT), agli Ambiti di Riqualficazione (AR), all'area per Servizi con consumo di suolo in via Leonardo Da Vinci e via Fieramosca, oltre che alle aree nei comparti UTP1 ubicati in via Dei Mille posti in adiacenza al Centro Sportivo Comunale o inglobati nello stesso in quanto risultano incompatibili con l'obiettivo di salvaguardare il contesto, ove è preminente l'esigenza che eventuali interventi di recupero del costruito, siano attuati con modalità consone alle regole dettate dal PGT risultando peraltro insostenibili tenuto conto della dimensione limitata dei lotti che vedrebbe pregiudicati gli spazi a verde sia privato che quelli destinati a servizi/spazi pubblici;
  - C. all'interno delle aree del Territorio classificate in classe di sensibilità paesaggistica **bassa** nella tav. PdR4 del vigente PGT, gli ambiti di trasformazione AT11-AT12-AT13, individuati nella tavola PdR1 del vigente PGT, per le seguenti motivazioni:

- all'interno e in prossimità di tali ambiti è prevista la realizzazione della Rete Ecologia Comunale in collegamento e coordinamento con la Rete Verde di Ricomposizione Paesaggistica Provinciale, prevista dal PTCP, dove l'obiettivo del PGT è quello di favorire la realizzazione di spazi verdi, il che appartiene a pieno titolo alla nozione di rigenerazione urbana come definita dall'art. 2, comma 1, lettera e) della L.R. n. 31/2014. In queste aree sussiste l'esigenza di evitare ogni intervento che possa pregiudicare l'obiettivo del PGT, finalizzato alla valorizzazione del paesaggio;

3) di **ESCLUDERE** dall'applicazione del recupero dei piani terra le medesime aree escluse dall'applicazione del recupero dei piani seminterrati individuate con deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 18/07/2017 per le medesime ragioni di sicurezza legate al rischio idrogeologico;

4) di **NON PROCEDERE** ad un'ulteriore riduzione degli oneri di urbanizzazione rispetto a quella già prevista dall'art. 44 della L.R. n. 12/2005;

5) di **PROCEDERE** alla rimodulazione della riduzione del contributo di costruzione stabilito dalla Deliberazione di Giunta Regionale n. XI/3509 del 05/08/2020 come segue:

- pari allo 0% per tutti gli interventi indicati nell'allegato A alla DGR XI/3509 ove è ammessa la rimodulazione alle 0% di cui alle lettere a) - b) - c) - e) - f) - g) - h) - i);
- pari al 5% per gli interventi indicati nell'allegato A alla DGR XI/3509 ove è ammessa la rimodulazione minima al 5% di cui alle lettere d) - k);
- pari al 15% per gli interventi indicati nell'allegato A alla DGR XI/3509 ove è ammessa la rimodulazione minima al 15% di cui alla lettera j);

6) di **DARE ATTO** che a seguito dell'approvazione della presente deliberazione non risulta necessario provvedere ad una variazione degli attuali stanziamenti previsti nel bilancio di previsione 2021-2023;

7) di **STABILIRE** che, nelle aree ove è ammessa l'applicazione dell'art. 40 bis, l'incremento edificatorio, previsto dal medesimo articolo, sia pari al 10%.



## Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2021 / 69**

Ufficio Proponente: **Servizio Urbanistica / Edilizia Privata**

Oggetto: **RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE - L.R. 18/2019 E S.M.I. - ATTUAZIONE DISPOSIZIONI ED ESCLUSIONI PREVISTE DAGLI ARTT. 40 BIS, 11 COMMA 5, 44 COMMA 8, 43 COMMA 2 QUINQUIES DELLA L.R. 12/005 E ART. 8 COMMA 2 L.R. 18/2019 RECUPERO PIANI TERRA**

## Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Servizio Urbanistica / Edilizia Privata)

Ai sensi dell'art.49 c.1 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i. sulla proposta di deliberazione in oggetto in ordine alla regolarità tecnica esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 22/07/2021

Il Responsabile di Settore

Arch. Davide Teruzzi

## Parere Contabile

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere: FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 22/07/2021

Responsabile del Servizio Finanziario

Mario Arosio

Letto, confermato e sottoscritto.

IL Presidente del Consiglio  
ORNAGO Luca

Il Segretario Generale  
Dr. SALVEMINI Massimo

---

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale - ai sensi degli art. 23, 25 DPR 445/2000 e art .20 e 21 D.lgs 82/2005 dalle seguenti persone:

ornago luca;1;18311133  
MASSIMO SALVEMINI;2;4961994

## **RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE**

**La presente deliberazione verrà pubblicata all'Albo Comunale per 15 giorni consecutivi**

**dal 14/10/2021 al 29/10/2021**

**Dalla Residenza Municipale, addì 14/10/2021**

**IL VICE SEGRETARIO GENERALE**

**Dr.ssa CASTOLDI Laura**

---