



COMUNE DI COSTA MASNAGA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 32 DEL 13/11/2020

OGGETTO: AMBITI TERRITORIALI ESCLUSI DALL'APPLICAZIONE DEL DISPOSTO DI CUI ALL'ART. 11 "COMPENSAZIONE - PEREQUAZIONE ED INCENTIVAZIONE URBANISTICA" COMMA 5 E COMMA 5 TER DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I.

L'anno duemilaventi addì tredici del mese di Novembre alle ore 19:30, SALA DEL CONSIGLIO, dietro regolare avviso di convocazione, contenente anche l'elenco degli affari da trattare, si è riunito in sessione ordinaria pubblica di prima convocazione, il Consiglio Comunale, del quale all'appello risultano:

| COGNOME E NOME | PRESENTE |
|------------------------|-----------------|
| PANZERI SABINA | SI |
| POZZI CRISTIAN | SI |
| BONACINA UMBERTO PRIMO | SI |
| DONGHI SIMONE | SI |
| MOLTENI ANDREA | SI |
| REDAELLI PAOLO | SI |
| ANZANI BRUNO | SI |
| BIANCO ANDREA | SI |
| TURATI ROBERTA | SI |
| BESANA MIRKO | SI |
| CAZZANIGA ANNA | SI |
| SOLA GIUSEPPINA | SI |
| ROSSINI GIOVANNI PAOLO | SI |

Presenti n° 13 Assenti n° 0

E' altresì presente l'Assessore esterno:

CORBETTA MAURIZIO

Partecipa il Segretario Comunale ROMANIELLO EMILIA,

Assume la presidenza, PANZERI SABINA.

Il Presidente, constatato che il numero legale degli intervenuti rende legalmente valida la seduta, la dichiara aperta ed invita i presenti alla trattazione dell'oggetto sopra indicato e posto all'ordine del giorno.

Alle ore 19.44 entra, collegandosi da remoto, l'Assessore esterno arch. Maurizio Corbetta

Sono presenti

DALLA SALA CONSIGLIO i Consiglieri: Sabina Panzeri, Pozzi Cristian, Donghi Simone, Molteni Andrea, Redaelli Paolo Bianco Andrea, Turati Roberta, Besana Mirko, Rossini Giovanni Paolo, Sola Giuseppina

DA REMOTO i Consiglieri: Bonacina Umberto Primo, Anzani Bruno, Cazzaniga Anna, l'Assessore esterno arch. Maurizio Corbetta

E' presente **DA REMOTO** il Segretario comunale, Dott.ssa Emilia Romaniello

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 32 DEL 13.11.2020

OGGETTO: AMBITI TERRITORIALI ESCLUSI DALL'APPLICAZIONE DEL DISPOSTO DI CUI ALL'ART. 11 "COMPENSAZIONE - PEREQUAZIONE ED INCENTIVAZIONE URBANISTICA" COMMA 5 E COMMA 5 TER DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I

IL SINDACO PRESIDENTE

Introduce e riferisce in ordine al punto oggetto di approvazione relazione sull'argomento e passa la parola all'Assessore esterno M. Corbetta il quale fa presente che questa deliberazione dà attuazione alla nuova normativa regionale in materia di Rigenerazione urbana, declinandosi come riconoscimento di premialità per l'attuazione di tale rigenerazione, incentrata principalmente sui concetti di utilizzo del territorio in un'ottica di ristrutturazione e riuso. Prosegue spiegando che la Regione Lombardia ha provveduto a riconoscere premialità come volumetrie e altezze, ove si provveda ad efficientare le costruzioni esistenti. I Comuni sono perciò chiamati ad indicare quali siano le porzioni di territorio eventualmente da escludere dall'applicazione di tale nuova normativa verificando la compatibilità di tali previsioni, con le disposizioni del proprio piano regolatore. Il Comune di Costa Masnaga intende con questa delibera escludere sostanzialmente tre ambiti, il centro storico, posto che le deroghe in materia edilizia potrebbero finire con il confliggere con disposizioni di natura civilistica sulle altezze e vedute, la zona agricola, e le zone coperte da tutela paesaggistica. Le altre zone sono invece libere da esclusioni.

IL CONSIGLIO COMUNALE

DATO ATTO che il Sindaco ha dichiarato aperta la discussione;

UDITA la relazione dell'Assessore all'Urbanistica, arch. Maurizio Corbetta;

PRESO ATTO che nessun Consigliere ha chiesto la parola;

ATTESO che il Sindaco ha dichiarato chiusa la discussione;

PREMESSO che il Comune di Costa Masnaga è dotato di Nuovo Piano del Governo del Territorio, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 29.03.2019 e pubblicato sul BURL – Serie Avvisi e Concorsi n. 23 del 05.06.2019;

RICHIAMATE:

- La LR n. 18/2019 *“Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche ed integrazioni alla LR n. 12 del 11.03.2005 (legge per il governo del territorio) ed altre leggi regionali”*;

- L.R. 12/2005 e s.m.i. e, in particolare, i sottoindicati articoli così come modificati dalla sopraccitata L.R. n. 18/2019:

art. 11 comma 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 introdotti dall'art. 3, comma 1, lettera p), legge reg. n. 18 del 2019)
realizzazione di servizi abitativi pubblici e sociali, ai sensi della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 (Disciplina regionale dei servizi abitativi);

aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni;

demolizione o delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico e idrogeologico, anche comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali;

rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile;

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;

(lettera soppressa dall'art. 13, comma 1, lettera a), legge reg. n. 13 del 2020)

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-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”.

art. 11 comma 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”;

art. 11 comma 5 – quater “I comuni con deliberazione del consiglio comunale possono escludere aree o singoli immobili dall'applicazione del comma 5, nei casi non coerenti con le finalità di rigenerazione urbana”;

art. 11 comma 5 – septies “Qualora gli interventi di cui ai commi 5, 5-ter e 5-sexies siano in contrasto con disposizioni contenute in piani territoriali di enti sovracomunali, l'efficacia del titolo abilitativo è subordinata all'assunzione di una deliberazione derogatoria del piano territoriale da parte dell'organo dell'ente sovracomunale competente alla sua approvazione”;

- i contenuti della D.g.r. 5 agosto 2020 – n. XI/3508 “Approvazione dei criteri per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT (art. 11, comma 5 della L.R. 12/05) – Attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (L.R. 18/19)” pubblicata sul BURL – Serie Ordinaria del 17.08.2020 nonché l'Allegato A - Tabella finalità/ criterio per l'incremento dell'indice di edificabilità previsto dall'art. 11 comma 5 della LR 12/2005;

DATO ATTO che il Comune ha facoltà:

- con apposita deliberazione di consiglio comunale motivata in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica, di escludere aree o singoli immobili dall'applicazione di tutte o alcune delle disposizioni del comma 5ter;

- con apposita deliberazione di Consiglio Comunale, di escludere aree o singoli immobili dall'applicazione del comma 5, nei casi non coerenti con le finalità di rigenerazione urbana e di modulare le percentuali riferite a ogni finalità, secondo i principi di adeguatezza e proporzionalità, in base alla peculiarità del proprio territorio e delle specifiche strategie di governo ad esse sottese;

CONSIDERATO che le percentuali minime di incremento dell'indice di edificabilità indicate nell'Allegato A - Tabella di sintesi per ciascuna delle finalità riconosciute dal comma 5 dell'art. 11, potranno essere modificate solo in aumento, fino ad un ulteriore 5% in coerenza con l'applicazione del criterio di

modulabilità prevista dalla legge e fatto salvo, nel caso vengano perseguite più finalità che il limite complessivo risulta essere pari al 20%;

DATO ATTO che l'art. 28 comma 3 della L.R. n. 18 del 07.08.2020 stabilisce che l'efficacia delle deliberazioni della Giunta Regionale relative ai criteri di cui agli articoli 11, comma 5 e art. 43, comma due quinquies, della L. R. 12/2005 è sospesa per 90 giorni dalla data di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia delle stesse deliberazioni;

RITENUTO di escludere alcune porzioni del territorio comunale costruito, dall'applicazione dei disposti di cui all'art. 11 commi 5 e 5 ter della L.R. 12/2005 e s.m.i. in funzione di considerazioni effettuate rispetto alla pianificazione urbanistica vigente, alla morfologia dei luoghi, alla situazione idrogeologica rilevata dall'ultimo studio idrogeologico del territorio comunale, all'ambiente ed alle rilevanze paesaggistiche presenti sul territorio comunale;

CONSIDERATO CHE per le peculiarità proprie dell'ambito territoriale denominato "CS - Centro storico e nuclei sparsi di Antica Formazione" composto dai centri storici delle singole frazioni, nonché dei nuclei sparsi e degli insediamenti a cascina che ancor oggi si distinguono nei contesti agricoli, non si reputa che gli incentivi promossi dai sopra indicati disposti regolamentari possano essere idonei per promuoverne il recupero;

CONSIDERATO che le differenti tipologie di intervento elencate nei criteri regionali che consentono di acquisire un incremento dell'indice edificatorio, sino ad un massimo del 20%, nel caso del centro storico coincidono con l'aumento del volume e l'opportunità di operare una deroga sino al 20% del parametro dell'altezza, oltre a essere di difficile applicazione negli immobili storici, ne determinerebbe anche delle significative criticità;

CONSIDERATO inoltre che il Comune di Costa Masnaga nell'ambito del piano del governo del territorio ha già redatto un piano particolareggiato dei vecchi nuclei volto alla semplificazione dei procedimenti amministrativi individuando per ogni edificio modalità di intervento puntuali evitando lo strumento del piano di recupero, con le relative monetizzazioni;

DATO ATTO CHE l'Amministrazione Comunale si riserva, inoltre, nell'ambito di una prossima variante di P.G.T. di considerare l'introduzione nel P.G.T. di ulteriori criteri di incentivazione, i quali siano maggiormente consoni alla realtà territoriale ed all'impianto dei centri storici e dei nuclei sparsi;

RITENUTA la:

- non opportuna l'applicazione del disposto normativo di cui all'art. 11 c. 5 della LR 12/2005 e s.m.i. per gli ambiti territoriali che afferiscono al centro storico poiché inappropriate rispetto all'impianto dei vecchi nuclei ed alla salvaguardia dei medesimi;
- non opportuna l'applicazione dell'art. 11 comma 5 ter, relativamente alla possibilità di deroga delle altezze rispetto al parametro massimo ammesso in relazione all'aspetto paesaggistico ;

RITENUTO per omogeneità di trattamento e considerazioni escludere dall'applicazione dei suddetti disposti normativi e regolamentari anche i comparti denominati:

- VS - Ville con parco di impianto storico

- R1 - Residenziale intensivo esclusivamente per gli ambiti delimitati come "comparti di impianto storico"

RITENUTO diversamente per gli edifici ed i comparti di seguito indicati di non procedere alla loro esclusione dall'applicazione dei criteri regionali, trattandosi di ambiti territoriali per i quali si considerano efficaci le azioni introdotte dalla suddetta deliberazione:

- gli edifici posti lungo i corsi d'acqua che sono sottoposti dallo studio idrogeologico comunale in ambito di vincolo classe 4 e/o aree di esondazione R4

- l'edificio storico denominato "il fabbricone"

- i comparti di proprietà comunale denominati "PdR 3av - TORRE DI BRENNO – VIA SS. PROTASIO E GERVASO" e "PdR 3bv NUCLEO BRENNO DELLA TORRE – EST VIA SS. PROTASIO E GERVASO" poiché appartenenti all'ambito territoriale di cui all'Accordo Quadro per il recupero dell'Area Ex Holcim e formazione della nuova vasca di laminazione.

I sopra indicati edifici saranno altresì individuati, in apposita deliberazione quali ambiti della rigenerazione ai sensi dell'art. 8 bis- della L.R. 12/2005 e s.m.i.

CONSIDERATO inoltre che nelle strategie del documento di piano e nelle azioni poste in essere dallo strumento urbanistico vi è la salvaguardia dei contesti agricoli, la quale si è concretizzata attraverso un progetto di connessione della rete ecologica sovralocale con la rete ecologica comunale e, pertanto, l'edificazione sparsa in zona agricola è considerata, dal medesimo piano, come incongrua e in contrasto rispetto al contesto naturale nel quale si inserisce poiché non compatibile;

RITENUTO, in funzione di quanto sopra, di escludere, dall'applicazione dei disposti di cui all'art. 11 comma 5 e art. 11 comma 5 ter della L.R. 12/2005 e s.m.i., per motivazioni di natura paesaggistica ed ambientale, nei contesti agricoli gli edifici identificati negli elaborati di piano con la simbologia * definiti "Edifici esistenti" in aree agricole antropizzate e gli edifici con il simbolo rombo "edifici esistenti senza possibilità di ampliamento";

DATO ATTO che in ambito del tessuto urbano consolidato vi sono dei contesti classificati in ambito "VV - Ville con contesti a verde di valore ambientale", caratterizzati dalla presenza di edificazione di tipo rada con ampi spazi verdi, che costituiscono, nel progetto urbanistico del P.G.T., elemento di connessione tra il tessuto urbano consolidato e la rete ecologica, nonché elemento di appoggio per le connessioni ecologiche nei contesti di costruito esistente;

DATO ATTO che il piano urbanistico attraverso il mantenimento di un indice edificatorio basso, nella maggior parte dei casi corrispondente a quanto già costruito sul lotto, ha consentito di mantenere vaste superfici permeabili interne al tessuto urbano consolidato oltre a preservare la percezione dei luoghi, che qualifica il comune, sotto il profilo paesaggistico ed ambientale;

DATO ATTO infine che i suddetti ambiti territoriali non sono individuabili quali aree da sottoporre a recupero e/o rigenerazione urbana si reputa opportuno, ai fini della salvaguardia del territorio, escludere i suddetti contesti dall'applicazione dei disposti di cui all'art. 11 comma 5 e art. 11 comma 5 ter della L.R. 12/2005 e s.m.i. ;

RITENUTO, a fronte delle motivazioni riportate nella narrativa sopraesposta di procedere all'esclusione dell'applicazione dei disposti di cui all'art. 11 comma 5 e art. 11 comma 5 ter della L.R. 12/2005 e s.m.i. degli ambiti territoriali così come identificati negli elaborati Tavole 13a - 13b – PROGETTO - Elaborato di sintesi delle previsioni contenute nei tre atti: DOCUMENTO DI PIANO – PIANO DELLE REGOLE – PIANO DEI SERVIZI - scala 1:2.000 - approvate con deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 29.03.2019 e pubblicate sul BURL – Serie Avvisi e Concorsi n. 23 del 05.06.2019 e di seguito indicati:

- Zona CS - Centro storico e nuclei sparsi di Antica Formazione

Ad eccezione dei seguenti edifici e comparti, per i quali si reputano efficaci le azioni introdotte dalla legge/criteri regionali:

-gli edifici posti lungo i corsi d'acqua che sono sottoposti dallo studio idrogeologico comunale in ambito di vincolo classe 4 e/o aree di esondazione R4

-l'edificio storico denominato "il fabbricone"

-i comparti di proprietà comunale denominati "*PdR 3av- TORRE DI BRENNO – VIA SS. PROTASIO E GERVASO*" e "*PdR 3bv NUCLEO BRENNO DELLA TORRE – EST VIA SS. PROTASIO E GERVASO*" poiché appartenenti all'ambito territoriale di cui all'Accordo Quadro per il recupero dell'Area Ex Holcim e formazione della nuova vasca di laminazione;

- Zona VS - Ville con parco di impianto storico

- Zona R1 - Residenziale intensivo esclusivamente per gli ambiti delimitati come "comparti di impianto storico"

- Zona VV – ville con contesti a verde di valore ambientale

- edificazione nei contesti agricoli identificati negli elaborati di piano identificati con la simbologia * definiti "Edifici esistenti" in aree agricole antropizzate e gli edifici con il simbolo rombo "edifici esistenti senza possibilità di ampliamento";

ACQUISITO, ai sensi e per gli effetti dell'Art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, il parere di regolarità tecnica da parte del Responsabile del servizio tecnico progettuale e tecnico manutentivo;

ACQUISITO il parere della Commissione Consiliare Ambiente Territorio, espresso nella seduta del 12.11.2020;

RICHIAMATI:

- lo Statuto Comunale vigente;

- la Legge Regionale n. 18/2019

- la Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i.;

- la D.g.r. n° XI/3508 del 05.08.2020
- la Legge Regionale n. 31/2014 così come modificata dalla L.R. 16/2017
- la normativa vigente in materia;
- il D.Lgs n. 267/2000 e s.m.i.;

CON votazione unanime favorevole, espressa con le modalità e le forme di legge

CON separata votazione unanime favorevole, espressa con le modalità e le forme di legge ai fini dell'immediata eseguibilità

DELIBERA

1. **DI ESCLUDERE** dall'applicazione del disposto normativo di cui all'art. 11 c. 5 della LR 12/2005 e s.m.i. e del disposto normativo di cui all'art. art. 11 comma 5 ter, relativamente alla possibilità di deroga delle altezze rispetto al parametro massimo ammesso, in relazione all'aspetto paesaggistico :

gli ambiti territoriali che afferiscono al centro storico poiché inappropriati rispetto all'impianto dei vecchi nuclei ed alla salvaguardia dei medesimi.

2. **DI ESCLUDERE** dall'applicazione dei suddetti disposti normativi e regolamentari anche i comparti denominati:

VS - Ville con parco di impianto storico

R1 - Residenziale intensivo esclusivamente per gli

ambiti delimitati come "comparti di impianto storico"

3. **DI NON ESCLUDERE** dall'applicazione dei criteri regionali, gli edifici ed i comparti di seguito indicati: -gli edifici posti lungo i corsi d'acqua che sono sottoposti dallo studio idrogeologico comunale in ambito di vincolo classe 4 e/o aree di esondazione R4

-l'edificio storico denominato "il fabbricone"

-i comparti di proprietà comunale denominati "*PdR 3av - TORRE DI BRENNO – VIA SS. PROTASIO E GERVASO*" e "*PdR 3bv NUCLEO BRENNO DELLA TORRE – EST VIA SS. PROTASIO E GERVASO*" poiché appartenenti all'ambito territoriale di cui all'Accordo Quadro per il recupero dell'Area Ex Holcim e formazione della nuova vasca di laminazione, dando atto che i sopra indicati edifici saranno altresì individuati, in apposita deliberazione quali ambiti della rigenerazione ai sensi dell'art. 8 bis- della L.R. 12/2005 e s.m.i.

4. **DI ESCLUDERE** dall'applicazione dei disposti di cui all'art. 11 comma 5 e art. 11 comma 5 ter della L.R. 12/2005 e s.m.i., per motivazioni di natura paesaggistica ed ambientale, nei contesti agricoli, gli edifici identificati negli elaborati di piano con la simbologia * definiti "Edifici esistenti" in aree agricole antropizzate e gli edifici con il simbolo rombo "edifici esistenti senza possibilità di ampliamento".

5. **DI ESCLUDERE** i contesti classificati in ambito "VV - Ville con contesti a verde di valore ambientale", dall'applicazione dei disposti di cui all'art. 11 comma 5 e art. 11 comma 5 ter della L.R. 12/2005 e s.m.i.,

poichè caratterizzati dalla presenza di edificazione di tipo rada con ampi spazi verdi, che costituiscono, nel progetto urbanistico del P.G.T., elemento di connessione tra il tessuto urbano consolidato e la rete ecologica, nonché elemento di appoggio per le connessioni ecologiche nei contesti di costruito esistente.

6. **DI ESCLUDERE** dall'applicazione del disposto normativo di cui all'art. 11 comma 5 e art. 11 comma 5 ter della L.R. 12/2005 e s.m.i. gli ambiti territoriali così come identificati negli elaborati Tavole 13a - 13b – PROGETTO - Elaborato di sintesi delle previsioni contenute nei tre atti: DOCUMENTO DI PIANO – PIANO DELLE REGOLE – PIANO DEI SERVIZI - scala 1:2.000 - approvate con deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 29.03.2019 e pubblicate sul BURL – Serie Avvisi e Concorsi n. 23 del 05.06.2019 e di seguito indicati:

-Zona CS - Centro storico e nuclei sparsi di Antica Formazione

Ad eccezione dei seguenti edifici e comparti, per i quali si reputano efficaci le azioni introdotte dalla legge/criteri regionali:

-gli edifici posti lungo i corsi d'acqua che sono sottoposti dallo studio idrogeologico comunale in ambito di vincolo classe 4 e/o aree di esondazione R4

-l'edificio storico denominato "il fabbricone"

-i comparti di proprietà comunale denominati "PdR 3av- TORRE DI BRENNO – VIA SS. PROTASIO E GERVASO" e "PdR 3bv NUCLEO BRENNO DELLA TORRE – EST VIA SS. PROTASIO E GERVASO" poiché appartenenti all'ambito territoriale di cui all'Accordo Quadro per il recupero dell'Area Ex Holcim e formazione della nuova vasca di laminazione;

- Zona VS - Ville con parco di impianto storico

- Zona R1 - Residenziale intensivo esclusivamente per gli ambiti delimitati come "comparti di impianto storico"

-edificazione nei contesti agricoli identificati negli elaborati di piano identificati con la simbologia * definiti "Edifici esistenti" in aree agricole antropizzate e gli edifici con il simbolo rombo "edifici esistenti senza possibilità di ampliamento"

- Zona VV – ville con contesti a verde di valore ambientale;

7. **DI INDIVIDUARE** l'arch. Giuseppina Bonfanti, responsabile del servizio tecnico progettuale e tecnico manutentivo, quale responsabile del procedimento al fine di dare puntuale attuazione a quanto deliberato.

8. **DI DISPORRE**, ai sensi dell'art. 32 - comma 1 - della legge 18.6.2009, n. 69, la pubblicazione della presente deliberazione all'albo online, nell'apposita sezione del sito istituzionale del Comune.

9. **DI DARE ATTO** che la presente deliberazione viene pubblicata nella sezione Amministrazione Trasparente, alla voce "Provvedimenti" in attuazione del D.Lgs. n. 33 del 14.3.2013 in materia di trasparenza amministrativa.

10. **DI DICHIARARE** con separata ed unanime votazione, la presente deliberazione, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 267/2000, attesa la necessità di provvedere con solerzia a quanto deliberato.

Registro proposte al Consiglio comunale del 13.11.2020

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Porta all'approvazione del Consiglio comunale la proposta di deliberazione avente per oggetto: "**AMBITI TERRITORIALI ESCLUSI DALL'APPLICAZIONE DEL DISPOSTO DI CUI ALL'ART. 11 "COMPENSAZIONE - PEREQUAZIONE ED INCENTIVAZIONE URBANISTICA" COMMA 5 E COMMA 5 TER DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I."**

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che il Comune di Costa Masnaga è dotato di Nuovo Piano del Governo del Territorio, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 29.03.2019 e pubblicato sul BURL – Serie Avvisi e Concorsi n. 23 del 05.06.2019;

RICHIAMATE:

La LR n. 18/2019 "Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche ed integrazioni alla LR n. 12 del 11.03.2005 (legge per il governo del territorio) ed altre leggi regionali";

L.R. 12/2005 e s.m.i. e, in particolare, i sottoindicati articoli così come modificati dalla sopraccitata L.R. n. 18/2019:

art. 11 comma 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 introdotti dall'art. 3, comma 1, lettera p), legge reg. n. 18 del 2019) realizzazione di servizi abitativi pubblici e sociali, ai sensi della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 (Disciplina regionale dei servizi abitativi);

aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni;

demolizione o delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico e idrogeologico, anche comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali;

rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile;

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;

(lettera soppressa dall'art. 13, comma 1, lettera a), legge reg. n. 13 del 2020)

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-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”.

art. 11 comma 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”;

art. 11 comma 5 – quater “I comuni con deliberazione del consiglio comunale possono escludere aree o singoli immobili dall'applicazione del comma 5, nei casi non coerenti con le finalità di rigenerazione urbana”;

art. 11 comma 5 – septies “Qualora gli interventi di cui ai commi 5, 5-ter e 5-sexies siano in contrasto con disposizioni contenute in piani territoriali di enti sovracomunali, l'efficacia del titolo abilitativo è subordinata all'assunzione di una deliberazione derogatoria del piano territoriale da parte dell'organo dell'ente sovracomunale competente alla sua approvazione”;

i contenuti della D.g.r. 5 agosto 2020 – n. XI/3508 “Approvazione dei criteri per l’accesso all’incremento dell’indice di edificabilità massimo del PGT (art. 11, comma 5 della L.R. 12/05) – Attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (L.R. 18/19)” pubblicata sul BURL – Serie Ordinaria del 17.08.2020 nonché l’Allegato A - Tabella finalità/ criterio per l’incremento dell’indice di edificabilità previsto dall’art. 11 comma 5 della LR 12/2005;

DATO ATTO che il Comune ha facoltà:

- con apposita deliberazione di consiglio comunale motivata in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica, di escludere aree o singoli immobili dall’applicazione di tutte o alcune delle disposizioni del comma 5ter;
- con apposita deliberazione di Consiglio Comunale, di escludere aree o singoli immobili dall’applicazione del comma 5, nei casi non coerenti con le finalità di rigenerazione urbana e di modulare le percentuali riferite a ogni finalità, secondo i principi di adeguatezza e proporzionalità, in base alla peculiarità del proprio territorio e delle specifiche strategie di governo ad esse sottese;

CONSIDERATO che le percentuali minime di incremento dell’indice di edificabilità indicate nell’Allegato A - Tabella di sintesi per ciascuna delle finalità riconosciute dal comma 5 dell’art. 11, potranno essere modificate solo in aumento, fino ad un ulteriore 5% in coerenza con l’applicazione del criterio di modulabilità prevista dalla legge e fatto salvo, nel caso vengano perseguite più finalità che il limite complessivo risulta essere pari al 20%.

DATO ATTO che l’art. 28 comma 3 della L.R. n. 18 del 07.08.2020 stabilisce che l’efficacia delle deliberazioni della Giunta Regionale relative ai criteri di cui agli articoli 11, comma 5 e art. 43, comma due quinquies, della L. R. 12/2005 è sospesa per 90 giorni dalla data di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia delle stesse deliberazioni.

A seguito di considerazioni effettuate rispetto alla pianificazione urbanistica vigente, alla morfologia dei luoghi, alla situazione idrogeologica rilevata dall’ultimo studio idrogeologico del territorio comunale, all’ambiente ed alle rilevanze paesaggistiche presenti sul territorio comunale, vengono di seguito illustrate le motivazioni, a fronte delle quali, è stata operata la scelta di escludere alcune porzioni del territorio comunale costruito, dall’applicazione dei disposti di cui all’art. 11 commi 5 e 5 ter della L.R. 12/2005 e s.m.i:

CONSIDERATO le peculiarità proprie dell’ambito territoriale denominato “CS - Centro storico e nuclei sparsi di Antica Formazione” composto dai centri storici delle singole frazioni, nonché dei nuclei sparsi e degli insediamenti a cascina che ancor oggi si distinguono nei contesti agricoli, non si reputa che gli incentivi promossi dai sopra indicati disposti regolamentari possano essere idonei per promuoverne il recupero.

Le differenti tipologie di intervento elencate nei criteri regionali che consentono di acquisire un incremento dell’indice edificatorio, sino ad un massimo del 20%, che, nel caso del centro storico coincide con l’aumento del volume e l’opportunità di operare una deroga sino al 20% del parametro dell’altezza oltre a essere di difficile applicazione negli immobili storici ne determinerebbe anche delle significative criticità.

CONSIDERATO INOLTRE che il Comune di Costa Masnaga nell'ambito del piano del governo del territorio ha già redatto un piano particolareggiato dei vecchi nuclei volto alla semplificazione dei procedimenti amministrativi individuando per ogni edificio modalità di intervento puntuali evitando lo strumento del piano di recupero, con le relative monetizzazioni.

L'Amministrazione Comunale si riserva, inoltre, nell'ambito di una prossima variante di P.G.T. di considerare l'introduzione nel P.G.T. di ulteriori criteri di incentivazione, i quali siano maggiormente consoni alla realtà territoriale ed all'impianto dei centri storici e dei nuclei sparsi.

TUTTO CIÒ CONSIDERATO si reputa inopportuna l'applicazione del disposto normativo di cui all'art. 11 c. 5 della LR 12/2005 e s.m.i. per gli ambiti territoriali che afferiscono al centro storico poiché inappropriate rispetto all'impianto dei vecchi nuclei ed alla salvaguardia dei medesimi.

In relazione all'aspetto paesaggistico si esclude altresì l'opportunità di applicazione dell'art. 11 comma 5 ter, relativamente alla possibilità di deroga delle altezze rispetto al parametro massimo ammesso.

Per omogeneità di trattamento e considerazioni vengono esclusi dall'applicazione dei suddetti disposti normativi e regolamentari anche i comparti denominati:

- VS - Ville con parco di impianto storico

- R1 - Residenziale intensivo esclusivamente per gli ambiti delimitati come "comparti di impianto storico"

Si reputa diversamente per gli edifici ed i comparti di seguito indicati di non procedere alla loro esclusione dall'applicazione dei criteri regionali, trattandosi di ambiti territoriali per i quali si considerano efficaci le azioni introdotte dalla suddetta deliberazione:

gli edifici posti lungo i corsi d'acqua che sono sottoposti dallo studio idrogeologico comunale in ambito di vincolo classe 4 e/o aree di esondazione R4

l'edificio storico denominato "il fabbricone"

i comparti di proprietà comunale denominati "PdR 3av - TORRE DI BRENNO – VIA SS. PROTASIO E GERVASO" e "PdR 3bv NUCLEO BRENNO DELLA TORRE – EST VIA SS. PROTASIO E GERVASO" poiché appartenenti all'ambito territoriale di cui all'Accordo Quadro per il recupero dell'Area Ex Holcim e formazione della nuova vasca di laminazione.

I sopra indicati edifici saranno altresì individuati, in apposita deliberazione quali ambiti della rigenerazione ai sensi dell'art. 8 bis- della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Considerato inoltre che nelle strategie del documento di piano e nelle azioni poste in essere dallo strumento urbanistico vi è la salvaguardia dei contesti agricoli, la quale si è concretizzata attraverso un progetto di connessione della rete ecologica sovralocale con la rete ecologica comunale e, pertanto, l'edificazione sparsa in zona agricola è considerata, dal medesimo piano, come incongrua e in contrasto rispetto al contesto naturale nel quale si inserisce poiché non compatibile.

DATO INOLTRE ATTO di quanto sopra, si esclude, dall'applicazione dei disposti di cui all'art. 11 comma 5 e art. 11 comma 5 ter della L.R. 12/2005 e s.m.i., per motivazioni di natura paesaggistica ed ambientale, nei

contesti agricoli gli edifici identificati negli elaborati di piano con la simbologia * definiti “ Edifici esistenti” in aree agricole antropizzate e gli edifici con il simbolo rombo “edifici esistenti senza possibilità di ampliamento”.

DATO ATTO CHE in ambito del tessuto urbano consolidato vi sono dei contesti classificati in ambito “VV - Ville con contesti a verde di valore ambientale”, caratterizzati dalla presenza di edificazione di tipo rada con ampi spazi verdi, le quali costituiscono, nel progetto urbanistico del P.G.T., elemento di connessione tra il tessuto urbano consolidato e la rete ecologica, nonché elemento di appoggio per le connessioni ecologiche nei contesti di costruito esistente.

Il piano urbanistico attraverso il mantenimento di un indice edificatorio basso, nella maggior parte dei casi corrispondente a quanto già costruito sul lotto, ha consentito di mantenere vaste superfici permeabili interne al tessuto urbano consolidato oltre a preservare la percezione dei luoghi, che qualifica il comune, sotto il profilo paesaggistico ed ambientale.

DATO ATTO infine che i suddetti ambiti territoriali non sono individuabili quali aree da sottoporre a recupero e/o rigenerazione urbana si reputa opportuno, ai fini della salvaguardia del territorio, escludere i suddetti contesti dall’applicazione dei disposti di cui all’art. 11 comma 5 e art. 11 comma 5 ter della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Riassumendo, a fronte delle motivazioni riportate nella narrativa sopraesposta di procedere all’esclusione dell’applicazione dei disposti di cui all’art. 11 comma 5 e art. 11 comma 5 ter della L.R. 12/2005 e s.m.i. degli ambiti territoriali così come identificati negli elaborati Tavole 13a - 13b – PROGETTO - Elaborato di sintesi delle previsioni contenute nei tre atti: DOCUMENTO DI PIANO – PIANO DELLE REGOLE – PIANO DEI SERVIZI - scala 1:2.000 - approvate con deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 29.03.2019 e pubblicate sul BURL – Serie Avvisi e Concorsi n. 23 del 05.06.2019 e di seguito indicati:

- Zona CS - Centro storico e nuclei sparsi di Antica Formazione

Ad eccezione dei seguenti edifici e comparti, per i quali si reputano efficaci le azioni introdotte dalla legge/criteri regionali:

gli edifici posti lungo i corsi d’acqua che sono sottoposti dallo studio idrogeologico comunale in ambito di vincolo classe 4 e/o aree di esondazione R4

l’edificio storico denominato “il fabbricone”

i comparti di proprietà comunale denominati “PdR 3av- TORRE DI BRENNO – VIA SS. PROTASIO E GERVASO” e “PdR 3bv NUCLEO BRENNO DELLA TORRE – EST VIA SS. PROTASIO E GERVASO” poiché appartenenti all’ambito territoriale di cui all’Accordo Quadro per il recupero dell’Area Ex Holcim e formazione della nuova vasca di laminazione;

- Zona VS - Ville con parco di impianto storico

- Zona R1 - Residenziale intensivo esclusivamente per gli ambiti delimitati come “comparti di impianto storico”

- edificazione nei contesti agricoli identificati negli elaborati di piano identificati con la simbologia * definiti “Edifici esistenti” in aree agricole antropizzate e gli edifici con il simbolo rombo “edifici esistenti senza possibilità di ampliamento”;

VISTO il parere favorevole espresso in ordine alla regolarità tecnica, dal Responsabile del Servizio Tecnico, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i;

VISTI inoltre:

lo Statuto Comunale vigente;

la Legge Regionale n. 18/2019

la Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i.;

la D.g.r. n° XI/3508 del 05.08.2020

la Legge Regionale n. 31/2014 così come modificata dalla L.R. 16/2017

la normativa vigente in materia;

il D.Lgs n. 267/2000 e s.m.i.;

CON VOTI n. favorevoli e n. contrari essendo n. i Consiglieri Comunali presenti di cui n. i votanti, voti espressi nelle forme di legge,

DELIBERA

1. le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto;

2. **DI ESCLUDERE** dell'applicazione dei disposti di cui all'art. 11 comma 5 e art. 11 comma 5 ter della L.R. 12/2005 e s.m.i. degli ambiti territoriali così come identificati negli elaborati Tavole 13 a - 13b – PROGETTO

- Elaborato di sintesi delle previsioni contenute nei tre atti: DOCUMENTO DI PIANO – PIANO DELLE REGOLE – PIANO DEI SERVIZI - scala 1:2.000 - approvate con deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 29.03.2019 e pubblicate sul BURL – Serie Avvisi e Concorsi n. 23 del 05.06.2019 e di seguito indicati:

- Zona CS - Centro storico e nuclei sparsi di Antica Formazione

Ad eccezione dei seguenti edifici e comparti, per i quali si reputano efficaci le azioni introdotte dalla legge/criteri regionali:

- gli edifici posti lungo i corsi d'acqua che sono sottoposti dallo studio idrogeologico comunale in ambito di vincolo classe 4 e/o aree di esondazione R4

- l'edificio storico denominato “il fabbricone”

- i comparti di proprietà comunale denominati “PdR 3av- TORRE DI BRENNO – VIA SS. PROTASIO E GERVASO” e “PdR 3bv NUCLEO BRENNO DELLA TORRE – EST VIA SS. PROTASIO E GERVASO” poiché appartenenti all'ambito territoriale di cui all'Accordo Quadro per il recupero dell'Area Ex Holcim e formazione della nuova vasca di laminazione;

- Zona VS - Ville con parco di impianto storico

- Zona R1 - Residenziale intensivo esclusivamente per gli ambiti delimitati come “comparti di impianto storico”

- edificazione nei contesti agricoli identificati negli elaborati di piano identificati con la simbologia * definiti “Edifici esistenti” in aree agricole antropizzate e gli edifici con il simbolo rombo “edifici esistenti senza possibilità di ampliamento”;

3. **Di Individuare** il Responsabile del Servizio Tecnico quale Responsabile del Procedimento, ai sensi della L. n. 241/90, per tutti gli atti necessari e consequenziali alla presente deliberazione.

Successivamente,

L'Assessore all'Urbanistica

Arch. Maurizio Corbetta

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il Responsabile del Servizio ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm. in ordine alla Regolarità Tecnica della proposta **n.ro 825 del 10/11/2020** esprime parere **FAVOREVOLE**.

Parere firmato digitalmente dal Responsabile del Servizio **BONFANTI GIUSEPPINA** in data **13/11/2020**

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
PANZERI SABINA

Il Segretario Comunale
Dott.ssa ROMANIELLO EMILIA

NOTA DI PUBBLICAZIONE N. 1084

Ai sensi dell'art. 124 del T.U. 267/2000 il Responsabile della Pubblicazione **PANZERI SABINA** attesta che in data 27/11/2020 si è proceduto alla pubblicazione sull'Albo Pretorio.

La Delibera diviene esecutiva dopo il decimo giorno dalla sua pubblicazione.

Copia digitale di documento informatico firmato e prodotto ai sensi del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate.