



# COMUNE DI CONCESIO

PROVINCIA DI BRESCIA

DELIBERAZIONE N. 83 DEL 22/12/2020

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**OGGETTO: ATTUAZIONE DELLE MISURE DI SEMPLIFICAZIONE INCENTIVAZIONE PER LA RIGENERAZIONE URBANA TERRITORIALE NONCHE' PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (L.R. 18/2019) -RECEPIMENTO DEI CRITERI ATTUATIVI PER L'ACCESSO ALL'INCREMENTO DELL'INDICE DI EDIFICABILITÀ MASSIMO DEL PGT, DETERMINAZIONE DEL PROCEDIMENTO AUTORIZZATIVO PER LA SUA APPLICAZIONE E INDIVIDUAZIONE AREE O SINGOLI IMMOBILI ESCLUSI DALL'APPLICAZIONE DI TUTTE O ALCUNE DELLE DISPOSIZIONI DI CUI AL COMMA 5TER DELL'ART.11 L.R.12/2005**

L'anno **duemilaventi**, addì ventidue del mese di Dicembre con inizio della seduta pubblica in prima convocazione alle ore **18:30**, in modalità videoconferenza, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalle norme di legge e regolamentari, vennero oggi convocati a seduta i componenti del Consiglio Comunale.

All'appello risultano:

COGNOME NOME	P	A	COGNOME NOME	P	A
DAMIOLINI AGOSTINO	SI		PEDRALI PAOLA	SI	
LAZZARI GUIDO	SI		MANENTI CLAUDIO	SI	
GUERINI LUCA	SI		VACCARI ERIKA	SI	
MICHELI MATTEO	SI		TRONCATTI DOMENICA	SI	
FERLINGHETTI DEA	SI		BOSIO ENRICO	SI	
ZANETTI GIULIO	SI		CITRON GIULIA	SI	
PICCIOLI BETTINA	SI		ZANARDELLI SABRINA	SI	
BONFADELLI ROBERTO	SI		PASCALE MICHELE	SI	
FERRARI STEFANO	SI				

**PRESENTI: 17 ASSENTI: 0**

Assiste l'adunanza Il Segretario Generale **Dott.ssa Mattia Manganaro** la quale provvede alla redazione del presente verbale.

Constato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza il signor **Giulio Zanetti** nella sua qualità di Presidente del Consiglio, e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.



# COMUNE DI CONCESIO

PROVINCIA DI BRESCIA

**OGGETTO: ATTUAZIONE DELLE MISURE DI SEMPLIFICAZIONE INCENTIVAZIONE PER LA RIGENERAZIONE URBANA TERRITORIALE NONCHE' PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (L.R. 18/2019) -RECEPIMENTO DEI CRITERI ATTUATIVI PER L'ACCESSO ALL'INCREMENTO DELL'INDICE DI EDIFICABILITÀ MASSIMO DEL PGT, DETERMINAZIONE DEL PROCEDIMENTO AUTORIZZATIVO PER LA SUA APPLICAZIONE E INDIVIDUAZIONE AREE O SINGOLI IMMOBILI ESCLUSI DALL'APPLICAZIONE DI TUTTE O ALCUNE DELLE DISPOSIZIONI DI CUI AL COMMA 5TER DELL'ART.11 L.R.12/2005**

## Proposta di Consiglio N 98

### PREMESSO che:

- il Comune di Concesio è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.40 del 25 luglio 2009 e divenuto efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 21 del 26 maggio 2010;
- il PGT è stato oggetto di prima variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.44 del 21 luglio 2011 e divenuta efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L. n. 44 del 09 novembre 2011;
- il PGT è stato oggetto di seconda variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n°33 del 17 giugno 2017 e divenuta efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L. n.36 del 06 settembre 2017;
- con deliberazione di C.C. n. 13 del 26 febbraio 2019 è stata prorogata la validità del Documento di Piano del P.G.T. vigente ai sensi dell'art. 5 comma 5 della l.r. 31/2014 come modificato dall'art. 1 della l.r. 16/2017.
- con deliberazione n. 12 del 28 gennaio 2020, è stata avviato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 13, commi 2 e 13 della L.R. n.12/2005 e ss.mm.ii., procedimento di Variante al vigente Piano di Governo del Territorio (PGT);

### VISTA

- la Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e ss.mm.ii. "Legge per il governo del territorio";
- la Legge Regionale 28 novembre 2014, n. 31 e ss.mm.ii. "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato";
- la Legge Regionale del 26 novembre 2019, n. 18, "Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005 n. 12";
- la Legge Regionale 7 agosto 2020, n. 18 "Assestamento al bilancio 2020 - 2022 con modifiche di leggi regionali";
- la DGR 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)".

### RICHIAMATO

- l'art. 11 della L.R. 12/2005, così come integrata dalla L.R. 18/2019, il quale al comma 5 prevede che *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



# COMUNE DI CONCESIO

PROVINCIA DI BRESCIA

dalla Giunta regionale e modulabili dai comuni, ove perseguano una o più delle seguenti finalità:

- 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;
- demolizione di opere edilizie incongrue, identificate nel PGT ai sensi dell'articolo 4, comma 9, della l.r. 31/2014;
- 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;
- conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, a impianti di recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti;
- 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;
- interventi di chiusura di vani aperti finalizzati alla riduzione del fabbisogno energetico dell'edificio;
- 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;
- eliminazione delle barriere architettoniche.
- il comma 5-ter dell'art. 11 della L.R. 12/2005, così come integrata dalla L.R. 18/2019, nel quale si dispone 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.*

## DATO ATTO

- che i comuni hanno la facoltà, qualora lo ritengano opportuno, di modulare i criteri per l'incremento volumetrico di cui all'art. 11 comma 5 della L.R. 12/2005, stabiliti con DGR 5 agosto 2020 - n. XI/3508;
- che la disciplina dell'art. 11 comma 5-ter della L.R. 12/2005 prevede che i Comuni, mediante motivata deliberazione consigliare, possano individuare aree o singoli immobili ai quali non si applicano alcune delle disposizioni derogatorie di cui al medesimo comma, in relazione a specifiche ragioni di tutela paesaggistica;
- che il comma 5-quater dell'art. 11 della L.R. 12/2005 prevede che i comuni con deliberazione del consiglio comunale possano escludere aree o singoli immobili dall'applicazione



# COMUNE DI CONCESIO

PROVINCIA DI BRESCIA

del comma 5, nei casi non coerenti con le finalità di rigenerazione urbana;

➤ che le deliberazioni di cui all'articolo 11, commi 5-ter e 5-quater, della L.R. 12/2005 devono essere inviate alla Direzione generale regionale competente entro il 31 gennaio di ogni anno.

**VALUTATO** che i criteri stabiliti da Regione Lombardia, di cui alla DGR 5 agosto 2020 - n. XI/3508, risultano adeguati all'applicazione sul territorio comunale, senza necessità di procedere ad ulteriori modulazioni;

## **RICHIAMATA**

- la L.R. 31/2014 che all'art. 2 comma 1 lettera e) definisce la rigenerazione urbana come *l'insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che possono includere la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse, nonché attraverso la realizzazione e gestione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell'ambiente urbano;*

## **CONSIDERATO**

- che il Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, disciplinato dall'art. 40 della L.R. 12/2005, è la procedura indicata dalla legislazione regionale vigente in caso di interventi di interesse pubblico, in accordo con le disposizioni statali dell'art. 14 comma 1-bis del DPR 380/2001;

## **VALUTATO**

- che ai sensi della legislazione regionale vigente, la rigenerazione urbana può comprendere una pluralità di fattispecie di interventi, che coinvolgono il tessuto edificato in maniera articolata e diversificata, non univocamente riconducibili né alle definizioni di interventi edilizi di cui all'art. 3 comma 1 del DPR 380/2001 né ai diversi titoli abilitativi di cui al TITOLO II del medesimo DPR 380/2001;
- che in generale gli interventi di incremento volumetrico possono necessitare di essere attuati in deroga alle disposizioni del PGT, in particolare rispetto alle norme sull'altezza, sulle prescrizioni quantitative e morfologiche, sulle tipologie di intervento e sulle distanze;
- che i medesimi interventi in alcuni casi possono altresì essere attuati in un quadro di sostanziale coerenza con la disciplina di piano, fatta salva la possibilità di sfruttare l'incremento volumetrico;
- che gli obiettivi di riduzione del consumo di suolo, di rigenerazione urbana e territoriale e di recupero del patrimonio edilizio esistente insiti nella recente legislazione regionale in materia di governo del territorio e in particolare della L.R. 31/2014 e della L.R. 18/2019 sono ampiamente condivisibili;
- che è altresì necessario ponderare adeguatamente gli incentivi volumetrici e derogatori per interventi generalizzati sull'intero patrimonio edilizio esistente in relazione agli interessi di salvaguardia e valorizzazione del patrimonio paesistico ambientale proprio del territorio di Concesio;
- che alcune aree e singoli immobili esistenti sul territorio, così come peraltro indicato nel PGT, costituiscono senza dubbio situazioni meritevoli di una particolare attenzione dal punto di vista paesaggistico, al fine di preservare le caratteristiche storiche del contesto urbano e di conservare gli elementi simbolici e di pregio;
- che la disciplina del PGT vigente relativa alle aree di cui al punto precedente prevede possibilità di intervento diversificate, in relazione alle caratteristiche del singolo immobile o



# COMUNE DI CONCESIO

PROVINCIA DI BRESCIA

- alla presenza di elementi da tutelare;
- che la facoltà di escludere aree o singoli immobili dalle disposizioni in deroga ai sensi del comma 5-ter dell'art. 11 della L.R. 12/2005 non comporta necessariamente l'esclusione dai benefici volumetrici di cui al comma 5, considerato che gli stessi possono trovare comunque applicazione qualora coerenti con la disciplina del PGT vigente, applicando la sola deroga alle prescrizioni quantitative e sulle distanze;

**CONSIDERATO** che è in corso di aggiornamento lo strumento urbanistico e che lo stesso dedica specifici approfondimenti tecnici agli incrementi dell'indice di edificabilità, secondo le diverse casistiche individuate dalla normativa regionale e che pare opportuno anche demandare le scelte strategiche allo stesso Piano di Governo del Territorio;

**CONSIDERATO CHE** il vigente Piano di Governo del Territorio individua già, tra le altre, le seguenti zone urbanistiche sottoposte a particolari tutele paesaggistico-ambientali:

- N.A.F. Nuclei di antica formazione – art. 19 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole
- R2 – Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato costituenti occlusione dei nuclei di antica formazione - art. 27 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole;
- R3 – Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con i nuclei di rilevanza ambientale e paesistica - art. 28 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole
- VUS – Verde urbano di salvaguardia - art. 31 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole;
- RU – Ambiti di riqualificazione urbana - art. 40 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole;
- AAS – Aree agricole di salvaguardia – art. 43 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole;
- AS – Aree agricole di salvaguardia – art. 44 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole;
- AM – Aree di mitigazione/protezione ambientale e paesistica - art. 45 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole;
- ANT – Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica - art. 46 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole;

**RITENUTO** di escludere dall'applicazione delle disposizioni in deroga di cui al comma 5-ter dell'art. 11 della L.R. 12/2005, per motivate ragioni di tutela paesaggistica le aree e gli immobili individuati nelle suddette zone urbanistiche;

**RITENUTO** altresì di escludere anche tutte le aree e gli immobili del territorio ricadenti in zona soggetta a vincolo idrogeologico e tutte le aree e gli immobili del territorio comunale soggette a tutela ambientale così individuate:

- ai sensi dell'art. 142, comma 1 lett. c) del Decreto Legislativo 42/2004– *Fiumi, torrenti, corsi d'acqua*
- ai sensi dell'art. comma 1 lett. m) del Decreto Legislativo 42/2004 – *Zone di interesse archeologico*
- ai sensi dell'art. comma 1 lett. g) del Decreto Legislativo 42/2004 – *Zone boscate*
- ai sensi dell'art. 17 PTPR - *Ambiti di elevata naturalità*

**CONSIDERATO CHE**, al fine di verificare l'effettiva coerenza con le finalità di rigenerazione



# COMUNE DI CONCESIO

PROVINCIA DI BRESCIA

urbana, il Consiglio Comunale debba potersi esprimere specificatamente sugli interventi proposti in relazione all'art. 11 comma 5ter della L.R. 12/2005;

## **PROPONE CHE IL CONSIGLIO ADOTTI LA SEGUENTE DECISIONE**

1. DI APPROVARE i richiami, le premesse e l'intera narrativa quali parti integranti e sostanziali del dispositivo;
2. DI RECEPIRE i criteri per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT di cui alla DGR 5 agosto 2020 - n. XI/3508, non applicando nessuna ulteriore modulazione rispetto all'allegato "A" della citata delibera regionale, che si allega alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale;
3. DI DISPORRE che, al fine di verificare la coerenza con le finalità di rigenerazione urbana, l'autorizzazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 11, commi 5 e seguenti, della L.R. 12/2005, sia assoggettata al rilascio di un Permesso di Costruire in deroga applicando il procedimento di cui all'art. 40 comma 1 della medesima legge, con deroghe ammissibili relativamente 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.
4. DI ESCLUDERE, dall'applicazione dell'art. 11 comma 5-ter della L.R. 12/2005, per motivate ragioni di tutela paesaggistico-ambientale, le zone urbanistiche come di seguito individuate nel vigente Piano di Governo del Territorio:
  - N.A.F. Nuclei di antica formazione – art. 19 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole
  - R2 – Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato costituente occlusione dei nuclei di antica formazione - art. 27 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole
  - R3 – Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con i nuclei di rilevanza ambientale e paesistica - art. 28 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole
  - VUS – Verde urbano di salvaguardia - art. 31 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole
  - RU – Ambiti di riqualificazione urbana - art. 40 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole
  - AAS – Aree agricole di salvaguardia – art. 43 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole
  - AS – Aree agricole di salvaguardia – art. 44 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole
  - AM – Aree di mitigazione/protezione ambientale e paesistica - art. 45 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole
  - ANT – Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica - art. 46 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole

nonché, per motivate ragioni di tutela paesaggistico-ambientale, tutte le aree e gli immobili del territorio ricadenti in zona soggetta a vincolo idrogeologico e tutte le aree e gli immobili del territorio soggetti a tutela ambientale, individuati come segue:

- ai sensi dell'art. 142, comma 1 lett. c) del Decreto Legislativo 42/2004– *Fiumi, torrenti, corsi d'acqua*



# COMUNE DI CONCESIO

PROVINCIA DI BRESCIA

- ai sensi dell'art. comma 1 lett. m) del Decreto Legislativo 42/2004 – *Zone di interesse archeologico*
  - ai sensi dell'art. comma 1 lett. g) del Decreto Legislativo 42/2004 – *Zone boscate*
  - ai sensi dell'art. 17 PTPR - *Ambiti di elevata naturalità*
5. di dare atto, altresì, che Responsabile del procedimento è la Responsabile del Settore Tecnico, Arch. Flavia Gusberti, alla quale compete l'adozione dei necessari e conseguenti adempimenti;
6. di dare altresì atto, ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 241/90 sul procedimento amministrativo, che qualunque soggetto ritenga il presente atto amministrativo illegittimo e venga dallo stesso direttamente leso, può proporre ricorso innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale di Brescia al quale è possibile presentare i propri rilievi, in ordine alla legittimità del presente atto, entro e non oltre 60 giorni dall'ultimo di pubblicazione all'albo pretorio on line.



# COMUNE DI CONCESIO

PROVINCIA DI BRESCIA

**OGGETTO:..ATTUAZIONE DELLE MISURE DI SEMPLIFICAZIONE INCENTIVAZIONE PER LA RIGENERAZIONE URBANA TERRITORIALE NONCHE' PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (L.R. 18/2019) -RECEPIMENTO DEI CRITERI ATTUATIVI PER L'ACCESSO ALL'INCREMENTO DELL'INDICE DI EDIFICABILITÀ MASSIMO DEL PGT, DETERMINAZIONE DEL PROCEDIMENTO AUTORIZZATIVO PER LA SUA APPLICAZIONE E INDIVIDUAZIONE AREE O SINGOLI IMMOBILI ESCLUSI DALL'APPLICAZIONE DI TUTTE O ALCUNE DELLE DISPOSIZIONI DI CUI AL COMMA 5TER DELL'ART.11 L.R.12/2005**

Il Presidente Giulio Zanetti concede la parola al Sindaco Agostino Damiolini che introduce l'argomento in oggetto;

E' presente l'Arch. Alessio Loda che illustra gli aspetti tecnici della proposta;

Al dibattito intervengono i Consiglieri: Michele Pascale, Domenica Troncatti e il Sindaco;

Si allega il file audio della seduta per farne parte integrante di questo atto.

Indi,

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

**ESAMINATA** la proposta di deliberazione sopra riportata;

**DATO ATTO** che sulla proposta di deliberazione è stato acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi degli artt. 49 e 147 - bis del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267 e s.m.i.;

**CON VOTI** favorevoli 12, astenuti 5: Troncatti Domenica, Bosio Enrico, Zanardelli Sabrina, Giulia Citron e Michele Pascale; espressi per alzata di mano da 17 Consiglieri presenti e votanti,

## **DELIBERA**

di approvare integralmente la proposta n. 98, che viene inserita in questo atto come parte costitutiva del medesimo.

Successivamente, tenuto conto dell'urgenza di provvedere,

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

**CON VOTI** unanimi favorevoli legalmente resi, espressi per alzata di mano da 17 consiglieri presenti e votanti,

## **DELIBERA**

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.

**Deliberazione di C.C. N° 83 del 22/12/2020 , letto, confermato e sottoscritto**

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Giulio Zanetti

*Atto firmato digitalmente*

Il Segretario Generale

Dott.ssa Mattia Manganaro

*Atto firmato digitalmente*