



Città di LONATO del GARDA
Provincia di Brescia

DELIBERAZIONE N.5 del 23/03/2021

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: Attuazione delle misure di semplificazione incentivazione per la rigenerazione urbana territoriale nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente (L.R. 18/2019) – Approvazione 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 delle disposizioni di cui al comma 5ter dell'art.11 L.R. 12/2005.

L'anno **duemilaventuno** addì **ventitré** del mese di **marzo** alle ore **20:15** in videoconferenza, così come previsto dall'art.73, comma 1, del D.L.17.03.2020, n.18 e disposto con Decreto n.1 del 3.12.2020 del Presidente del Consiglio comunale, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente Legge e dal regolamento comunale, sono stati convocati a seduta i Consiglieri Comunali.

All'appello risultano:

Ruolo	Nominativo	Presente	Assente
SINDACO	TARDANI ROBERTO	Si	
componente	BORGESE GIUSEPPE	Si	
componente	VANARIA ROBERTO	Si	
componente	BRESCIANI FIORENZO	Si	
componente	GIACOMELLI LAURA	Si	
componente	VALENTINO LEONARDI	Si	
componente	ORLINI ELENA	Si	
componente	FERRARINI NICOLA	Si	
componente	COMINELLI LUIGI	Si	
componente	CAPRA LAURA	Si	
componente	ANELLI MARIA	Si	
componente	COMENCINI PAOLA	Si	
componente	BREDA ALBERTO	Si	
componente	DANESI LORENZO	Si	
componente	LOCANTORE	Si	

	ANDREA		
componente	PERINI PAOLA	Si	
componente	BOLLANI DAVIDE	Si	

Totale Presenti: 17	Totale Assenti: 0
----------------------------	--------------------------

Assiste all'adunanza il Segretario Generale **FERRO VALERIA**, il quale provvede alla relazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Consigliere **GIUSEPPE BORGESE**, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.



**Città di LONATO del GARDA
Provincia di Brescia**

Deliberazione Consiglio Comunale n. 5 del 23/03/2021

OGGETTO: Attuazione delle misure di semplificazione incentivazione per la rigenerazione urbana territoriale nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente (L.R. 18/2019) – Approvazione 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 delle disposizioni di cui al comma 5ter dell'art.11 L.R. 12/2005.

Sono presenti gli assessori comunali Monica Zilioli, Nicola Bianchi, Massimo Castellini, Christian Simonetti e Rachele Ragni.

Il presidente del Consiglio dà lettura del quinto punto all'ordine del giorno precisando che l'argomento è stato trattato nella precedente discussione.

Si dà atto che gli interventi dei consiglieri che hanno partecipato alla discussione della presente proposta sono riportati e trascritti, dalla relativa registrazione audio, in forma integrale, nel documento depositato agli atti della segreteria comunale.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Ricordato che il Comune di Lonato del Garda è dotato di Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione del Consigli Comunale n. 15 del 09.02.2010 ai sensi di quanto previsto dalla Legge Regionale 11.03.2005, n. 12 e divenuto efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 32 - Serie inserzioni e concorsi, in data 11/08/2010;

Richiamati gli atti relativi alle successive varianti apportate allo strumento urbanistico generale, di cui ai seguenti avvisi pubblicati sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia:

- n. 27 - Serie inserzioni e concorsi del 06/07/2011 (Variante al Piano di Governo del Territorio - Piano delle Regole);

- n. 17 - Serie inserzioni e concorsi del 26/04/2012 (Variante al Piano di Governo del Territorio - Variante n.1);
- n. 19 - Serie inserzioni e concorsi del 06/05/2015 (Variante al Piano di Governo del Territorio - Varianti e Rettifiche);
- n. 10 - Serie inserzioni e concorsi del 04/03/2020 (Recepimento nel PGT del Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni e modifiche al Piano dei Servizi ai sensi degli artt. 9.15, 10.6 e 95bis della LR 12/2005 e s.m.i.);
- n. 44 - Serie inserzioni e concorsi del 28/10/2020 (Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del PGT);

Visti:

- 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 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 6 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 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 DPR380/2001;

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 DPR380/2001;
- 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 Lonato del Garda;
- 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 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. 24 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole, ed in particolare gli immobili classificati con grado di operatività 1 dell'Analisi Storico ambientale (Grado storico-ambientale 1 - Edifici emergenti dal tessuto urbano con carattere autonomo)
- VUS – Verde urbano di salvaguardia - art. 35 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole;
- AA – Aree agricole - art. 47 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole;
- AAS – Aree agricole di salvaguardia – art. 48 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole;
- AS – Aree di salvaguardia – art. 49 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole;
- AM – Aree di mitigazione/protezione ambientale e paesistica - art. 50 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 urbana, il Consiglio Comunale debba potersi esprimere specificatamente sugli interventi proposti in relazione all'art. 11 comma 5ter della L.R. 12/2005;

Visto l'articolo 42 del T.U.E.L. in merito alle competenze del Consiglio Comunale;

RICHIAMATI gli artt. 30 e 42 del d.lgs. 18.8.2000, n. 267 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti locali";

VISTI i pareri favorevoli espressi, dal dirigente dello sportello unico per l'edilizia e urbanistica, dott. Michele Spazzini, in ordine alla regolarità tecnica della proposta, dal dirigente dell'area economico-finanziaria, dott. Davide Boglioni, in ordine alla regolarità contabile e dal Segretario Generale, dott.ssa Valeria Ferro in ossequio alle disposizioni del vigente Statuto comunale;

Ravvisata la necessità di dare immediata eseguibilità al presente provvedimento;

Con voti favorevoli 12, astenuti 5 (Comencini, Breda, Danesi, Locantore, Perini) espressi nelle forme di legge da 17 consiglieri presenti ed aventi diritto al voto;

D E L I B E R A

1. DI APPROVARE 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. 24 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole, limitatamente agli immobili classificati con grado di operatività 1 dell'Analisi Storico ambientale (Grado storico-ambientale 1 - Edifici emergenti dal tessuto urbano con carattere autonomo)

- VUS – Verde urbano di salvaguardia - art. 35 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole;

- AA – Aree agricole - art. 47 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole;

- AAS – Aree agricole di salvaguardia – art. 48 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole;

- AS – Aree di salvaguardia – art. 49 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole;

- AM – Aree di mitigazione/protezione ambientale e paesistica - art. 50 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*

- 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 il dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia e Urbanistica, Dott. Michele Spazzini, al 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 online.

Inoltre, con successiva separata votazione,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con voti favorevoli 12, astenuti 5 (Comencini, Breda, Danesi, Locantore, Perini) espressi nelle forme di legge da 17 consiglieri presenti ed aventi diritto al voto;

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del d.lgs. 18.8.2000, n. 267 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali".



Città di LONATO del GARDA
Provincia di Brescia

Letto, approvato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE
GIUSEPPE BORGESE

IL SEGRETARIO GENERALE
FERRO VALERIA

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. 445/2000 e del D.Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. L'originale è in formato digitale, qualunque stampa dello stesso costituisce copia, salvo che sia dichiarata conforme all'originale.