



COMUNE DI SOLBIATE OLONA

Via Matteotti, 2 - 21058 Solbiate Olona (VA)

Telefono: 0331 649516 | Fax: 0331 641930

P. IVA: 00223640129

Posta Elettronica Certificata: protocollo@comune.solbiateolona.va.legalmail.it

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Copia

N. 14/C.C. del Registro delle Deliberazioni in data 01-03-2021

OGGETTO: INDIVIDUAZIONE AREE O SINGOLI IMMOBILI DI ESCLUSIONE DALL'APPLICAZIONE DEI CRITERI DI ACCESSO ALL'INCREMENTO DELL'INDICE DI EDIFICABILITÀ MASSIMO PREVISTO DAL P.G.T. AI SENSI DELL'ART. 11 COMMI 5 DELLA L.R. N. 12/2005 IN ATTUAZIONE ALLA L.R. N. 18/2019.

L'anno duemilaventuno addì uno del mese di marzo alle ore 19:00, In Videoconferenza.

Previa notifica degli inviti personali, avvenuta nei modi e termini di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione Ordinaria seduta Pubblica di Prima convocazione.

Risultano:

Saporiti Roberto	Presente	Spagarino Donatella	Presente in videoconferenza
Franchetti Clara	Presente in videoconferenza	Monfrini Ottavio	Presente in videoconferenza
Bianchi Pamela	Presente in videoconferenza	Caprioli Samantha	Presente
Ghioldi Emanuele	Presente in	Luigi Melis	Presente

	videoco nferenz a		
Mantegazza Renzo	Present e in videoco nferenz a	La Cognata Rita	Present e
Mendicino Elena	Present e in videoco nferenz a	Nardi Giuseppe	Present e
Piazza Rita	Present e in videoco nferenz a		

Presenti...: 13

Assenti...: 0

Gli assessori esterni, non facente parte del Consiglio Comunale, risulta:

Leo Giuseppe	P
Catone Stefano	P
Gianfrancesco	
Cometti Fiorella	P
Panariello Annamaria	P

Partecipa il Il Segretario Comunale Seminari Dott. Massimo.

Il Signor Saporiti Roberto, Sindaco, assunta la Presidenza e constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta e pone in discussione l'argomento segnato all'ordine del giorno.

Documento prodotto e conservato in originale informatico e firmato digitalmente, ai sensi dell'art. 20 Dlgs 82/2005.

OGGETTO: INDIVIDUAZIONE AREE O SINGOLI IMMOBILI DI ESCLUSIONE DALL'APPLICAZIONE DEI CRITERI DI ACCESSO ALL'INCREMENTO DELL'INDICE DI EDIFICABILITÀ MASSIMO PREVISTO DAL P.G.T. AI SENSI DELL'ART. 11 COMMI 5 DELLA L.R. N. 12/2005 IN ATTUAZIONE ALLA L.R. N. 18/2019.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

-la legge regionale 26 novembre 2019, n. 18 recante *"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 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali"*, con l'obiettivo di ridurre il consumo del suolo e migliorare la qualità funzionale, ambientale e paesaggistica dei territori e degli insediamenti, nonché le condizioni socio-economiche della popolazione, promuove una serie di misure di incentivazione e di semplificazione, modificando e integrando, in particolare, la L.R. 31/2014 per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato, la L.R. 12/2005 sul governo del territorio, la L.R. 6/2010 in materia di commercio e fiere e la L.R. 7/2017 per il recupero dei vani e locali seminterrati esistenti;

-al fine di favorire gli interventi di rigenerazione urbana e di incentivare una più elevata qualità nel recupero del patrimonio edilizio esistente, la richiamata legge regionale individua alcune misure di incentivazione, quali, in particolare per quanto qui di interesse, l'incremento dell'edificabilità massima prevista dal Piano di Governo del Territorio (PGT) e la riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione;

-l'articolo 3, comma 1, lettera p), della L.R. 26 novembre 2019, n. 18, che ha sostituito e aggiunto l'articolo 11, comma dal 5 al 5-septies, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, prevede, infatti, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, l'incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT fino al 20 per cento, qualora tali interventi perseguano una o più delle finalità volte a promuovere alti livelli di qualità edilizia, negli ambiti dell'edilizia sociale e della mobilità sostenibile, della sicurezza delle costruzioni, della protezione dai rischi naturali e della riqualificazione e sostenibilità ambientale. La medesima disposizione ammette, inoltre, la possibilità che l'incremento sia realizzabile anche in deroga all'altezza massima prevista nei PGT, nel limite del 20 per cento, nonché alle norme quantitative, morfologiche, alle tipologie di intervento, alle 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:

-la Giunta Regionale, con deliberazione 5 agosto 2020 n. XI/3508 - pubblicata sul BURL - Serie Ordinaria - n. 34 del 17/08/2020, entrata in vigore il 14/11/2020, ha approvato i criteri e le finalità nonché le relative percentuali minime di incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal P.G.T. fino al 20%;

-la D.G.R. 5 agosto 2020 n. XI/3508 stabilisce che le percentuali di incremento definite nell'Allegato A "Tabella finalità/criterio per l'incremento di edificabilità previsto dall'art. 11 comma 5" sono percentuali minime di incremento che "potranno essere modificate solo in aumento, fino ad un ulteriore 5%, in coerenza con l'applicazione del criterio di modulabilità previsto dalla legge e fatto salvo, nel caso vengano perseguite più finalità, il limite complessivo del 20%.";

-è quindi facoltà del Comune modulare le percentuali riferite ad ogni finalità, secondo principi di adeguatezza e di proporzionalità, in base alla peculiarità del proprio territorio e delle specifiche strategie di governo ad esse sottese;

-la D.G.R. 5 agosto 2020 - n. XI/3508 precisa inoltre i principi di ammissibilità degli interventi ai fini dell'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT, le modalità di utilizzo dei diritti edificatori di cui al comma 5, dell'articolo 11, della L.R. 12/2005, le deroghe ai sensi del comma 5 ter, dell'articolo 11, le esclusioni dall'ambito di applicazione, il rapporto tra finalità e assegnazione degli incentivi;

-gli elementi prestazionali o le dotazioni che consentono l'accesso alle premialità definite dai criteri regionali sono da intendersi come aggiuntivi e/o maggiormente performanti rispetto a quelli già previsti per legge e per i quali i proprietari o gli operatori sono già tenuti al rispetto della norma. Come specificato nei criteri allegati alla D.G.R. 3508/2020, in considerazione delle finalità della norma di riqualificazione e recupero del patrimonio edilizio esistente e di rigenerazione urbana, gli interventi volti ad ottenere l'incremento dell'indice di PGT devono connotarsi, nel complesso, per un miglioramento sensibile delle condizioni del patrimonio edilizio stesso e del contesto urbano in cui si colloca e assicurare la coerenza generale dell'intervento anche sotto il profilo estetico e percettivo, a prescindere dall'eventuale frazionamento proprietario che lo connota;

-lo scopo perseguito dalla legge è finalizzato a promuovere interventi di qualità, sostenendo economicamente il maggior investimento necessario, consentendo nel contempo di superare, nel rispetto dei limiti di legge, gli eventuali ostacoli all'incremento di qualità del patrimonio edilizio esistente che spesso si riscontra nei tessuti edilizi più densi, consentendo a tal fine le opportune deroghe all'indice di edificabilità massimo stabilito dal PGT e/o ad altre norme di piano che ne possano limitare o annullare l'applicabilità; coerentemente con questi scopi la corretta applicazione degli incentivi presuppone una condizione di proporzionalità tra l'entità (economica e/o fisica) dell'intervento, effettuato per soddisfare una o più delle finalità indicate dall'art. 11, comma 5, della L.R. 12/05 e la premialità connessa, ed in tale ottica è necessario che l'utilizzo degli incentivi sia connesso ad interventi di riqualificazione di rilievo rispetto all'organismo edilizio originario o comunque adeguati in termini di consistenza e di durata rispetto alle finalità elencate;

-i criteri di cui alla D.G.R. 3508/2020 precisano che ai fini delle necessarie verifiche, l'istanza per il rilascio del titolo abilitativo che dà accesso all'incremento dell'indice di edificabilità del PGT deve essere accompagnata, oltre che dalla necessaria documentazione amministrativa e di progetto, anche da una asseverazione del progettista, o altro tecnico abilitato, che dimostri, con apposita relazione e per ciascuna delle finalità perseguite nel progetto, il raggiungimento delle performance richieste.

A valle dell'esecuzione dei lavori, il raggiungimento dei livelli prestazionali dichiarati in

sede progettuale dovrà essere dimostrato da apposita relazione asseverata dal Direttore dei Lavori (o da altro professionista abilitato nel caso in cui la particolarità degli interventi richieda l'assunzione di responsabilità da parte di particolari figure professionali) che accompagnerà la Segnalazione Certificata di Agibilità e/o la fine lavori a seconda del tipo di intervento;

-i criteri regionali specificano che la capacità edificatoria derivante dall'incremento dell'indice massimo di PGT potrà essere utilizzata per l'ampliamento dell'edificio oggetto di riqualificazione o, laddove possibile, anche per la realizzazione di nuovi edifici all'interno della stessa area pertinenziale, fatto salvo il rispetto dell'indice di permeabilità dei suoli previsto dal PGT;

-ai sensi del comma 5 bis dell'articolo 11 della L.R. 12/2005, eventuali incentivi volumetrici definiti dal PGT per gli interventi di cui al comma 5 non sono cumulabili con quelli previsti allo stesso comma 5;

-ai sensi del comma 5 quinquies, dell'articolo 11, della L.R. 12/2005, sono comunque esclusi dai benefici di cui al comma 5 gli interventi riguardanti le grandi strutture di vendita;

-ai sensi del comma 5 septies, qualora gli interventi di cui al comma 5, 5 ter e 5 sexies siano in contrasto con disposizioni contenute in piani territoriali di enti sovracomunali, l'efficacia del titolo abilitativo è subordinato all'assunzione di una deliberazione derogatoria del piano territoriale da parte dell'organo dell'ente sovracomunale competente alla sua approvazione;

-ai sensi del comma 5.1, dell'articolo 11, della L.R. 12/2005, i criteri relativi all'incremento dell'indice di edificabilità massimo per interventi sul patrimonio edilizio esistente che perseguono le finalità di cui alla lettera e) del comma 5, saranno definiti dalla Giunta regionale di concerto con il Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, a tutela del rispetto della disciplina a salvaguardia dei beni paesaggistici e culturali;

RICHIAMATO:

-il Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del giorno 21/12/2012 divenuto esecutivo dal 06/03/2013 a seguito di pubblicazione sul BURL serie avvisi e concorsi

-La Variante Generale n. 1 al PGT approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 11/04/2019 e divenuta esecutiva dal 28/08/2019 a seguito di pubblicazione sul BURL serie avvisi e concorsi.

-la deliberazione di Giunta comunale n. 115 in data 21/10/2020, con cui si è dato avvio al procedimento di individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana e/o territoriale e di individuazione degli immobili dismessi con criticità presenti sul territorio comunale previsti dall'art. 8 bis e art. 40 bis della L.R.12/2005 come modificato dalla L.R.18/2019 coinvolgendo la cittadinanza e qualunque soggetto interessato mediante la pubblicazione dell'avviso "Misure di semplificazione incentivazione per la Rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il Recupero del patrimonio edilizio esistente" in data 03/11/2020;

CONSIDERATO CHE:

-ai sensi dell'art. 136 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", all'interno del territorio comunale sono individuati beni immobili (ville storiche, parchi e giardini) di interesse storico artistico, assoggettati a specifici decreti di tutela, come meglio individuati dal PGT, a titolo ricognitivo, nell'elaborato del Documento di Piano DP 8 b "Carta dei vincoli amministrativi e sovraordinati";

-ai sensi dell'art. 142 c.1) lett. c. del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", all'interno del territorio comunale la fascia di rispetto di 150 mt. dalle sponde del fiume Olona è interessata da tutela paesaggistica, nella quale ricadono edifici ed ambiti edificati, come meglio individuati a titolo ricognitivo, nell'elaborato del Documento di Piano DP 8 a "Carta dei vincoli ambientali e sovraordinati";

CONSIDERATO ALTRESI' CHE:

-La Variante al PGT ha inteso promuovere interventi di riqualificazione del tessuto urbano individuando ambiti dismessi, sottoutilizzati, o non pienamente compatibili con il contesto insediativo urbano in cui attivare specifiche azioni di recupero degli insediamenti e di riqualificazione dei contesti circostanti ed in particolare:

- a) *Ambito di Riqualificazione ARR 1 disciplinato da specifica Scheda Ambiti di Trasformazione allegata alle Norme di Attuazione del Documento di Piano;*
- b) *Insedimenti produttivi in aree residenziali, disciplinati dall'art. 32 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, per i quali il piano prevede interventi di ristrutturazione con riconversione funzionale;*
- c) *Ambiti del centro storico interessati da ristrutturazione urbanistica e assoggettati a progettazione coordinata ai sensi dell'art. 19.8 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole;*
- d) *Gli insediamenti produttivi dismessi da riqualificare (IP riq), disciplinati dall'articolo 34.2 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.*

RILEVATO CHE:

-gli interventi che perseguono le finalità che danno accesso all'incremento di cui all'articolo 11, comma 5, della L.R. 12/2005 sono in gran parte i medesimi previsti per l'applicazione delle riduzioni del contributo di costruzione di cui all'articolo 43, comma 2 quinquies, della medesima legge regionale: in tutti i casi in cui una data finalità figuri sia nell'articolo 11, comma 5, (*incremento indice di edificabilità*) che nell'articolo 43, comma 2 quinquies, (*riduzione contributo di costruzione*), le due forme di incentivazione non sono alternative e ai sensi di legge risultano cumulabile. È facoltà dell'Amministrazione comunale, se lo riterrà opportuno, modularne la combinazione, nel rispetto dei criteri di legge;

-come previsto dall'articolo 9, comma 6, della L.R. 18/2019, l'eventuale deliberazione assunta dai comuni ai sensi del comma 5 ter, e 5 quater, dell'articolo 11, della L.R. 12/2005 deve essere trasmessa, con cadenza annuale (entro il 31 gennaio) alla Direzione generale regionale competente;

RILEVATO ALTRESI' CHE:

- il comma 1, lettera p), dell'articolo 3, della L.R. 18/2019, che ha modificato il comma 5, dell'articolo 11, della L.R. 12/2005, prevede che i comuni possano, con deliberazione del Consiglio comunale, escludere aree o singoli immobili dall'applicazione dell'incremento, nei casi non coerenti con le finalità di rigenerazione urbana;
- il medesimo comma prevede altresì che i Comuni possano, con motivata deliberazione del Consiglio comunale, in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica, escludere aree o singoli immobili dall'applicazione di tutte o alcune di dette deroghe;

VISTA la seguente documentazione, allegata al presente atto, redatta dall'arch. Laura Meroni - in qualità di tecnico incaricato - a supporto della presente deliberazione, che prende in esame rispetto al territorio comunale quanto previsto dal comma 5 quater, dell'articolo 11, della L.R. n. 12/2005 (come modificato dalla L.R. n. 18/2019), in merito all'esclusione di aree o singoli immobili dall'applicazione dell'incremento, nei casi non coerenti con le finalità di rigenerazione, e dal comma 5 ter, in merito all'esclusione di aree o singoli immobili dall'applicazione di tutte o alcune delle possibili deroghe, in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica:

- **Allegato A** - Relazione;
- **Allegato B** - Mappa scala 1:5.000;

RITENUTO opportuno disporre:

-ai sensi e per gli effetti di cui al comma 5 quater, dell'articolo 11, della L.R. 12/2005, come modificato dalla L.R. 18/2019, in merito alla esclusione di aree o singoli immobili dall'applicazione dell'incremento, nei casi non coerenti con le finalità di rigenerazione;

-ai sensi e per gli effetti di cui al comma 5 ter, dell'articolo 11, della L.R. 12/2005, come modificato dalla L.R. 18/2019, l'esclusione di aree o singoli immobili dall'applicazione di tutte o alcune delle possibili deroghe, in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica;

VISTE:

- *la Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio" e s.m.i.;*
- *la Legge Regionale 26/11/2019 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 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali";*
- *la deliberazione della Giunta regionale 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)";*

PRESO ATTO, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267, che il responsabile del servizio ha espresso parere in ordine alla regolarità tecnica;

Prima di iniziare la trattazione del punto, il Sindaco Dott. Roberto Saporiti e i Consiglieri Donatella Spagarino e Pamela Bianchi fanno rientro alla Sala Consiliare abbandonata nei modi e tempi illustrati nel verbale nr 13;

In conseguenza di quanto sopra illustrato, il Vice-Sindaco Giuseppe Leo abbandona la Presidenza del Consiglio "restituendola" al rientrante Sindaco Saporiti;

Su invito di quest'ultimo il Segretario Comunale procede a ulteriore appello che da il seguente esito:

Sindaco Dott. Roberto Saporiti: presente fisicamente in sala Consiliare

Consiglieri fisicamente presenti in sala consiliare: Samantha Caprioli, Luigi Salvatore Melis, Rita Maria Antonietta la Cognata e Giuseppe Nardi per un totale di 4 (quattro);

Consiglieri connessi da remoto: Clara Emanuela Franchetti, Pamela Bianchi, Emanuele Ghioldi, Renzo Mario Mantegazza, Elena Mendicino, Rita Piazza, Donatella Spagarino e Ottavio Monfrini per un totale di 8 (otto);

il totale dei Consiglieri presenti e/o connessi da remoto ammonta a nr. 12 (dodici) ai quali va aggiunto il Sindaco Dott- Saporiti. Il Consiglio Comunale è, pertanto, costituito nella sua interezza e può validamente deliberare;

Esaurite le precitate formalità il Sindaco Saporiti introduce il punto all'ordine del giorno e cede la parola all' Ass. G.F. Catone per l' illustrazione in dettaglio di esso;

UDITO l'intervento dell'Ass. G.F. Catone che illustra in dettaglio il punto;

UDITI altresì gli interventi dei Signori:

Cons. Samantha Caprioli che chiede di sapere se avanti l'Ufficio Tecnico comunale "penda " una pratica riguardante il comparto di Via Vespucci e dell'Arch. Luca Antonini, Responsabile Tecnico Comunale che risponde al Cons. Caprioli in senso negativo;

Cons. Luigi Salvatore Melis che osserva come con il presente provvedimento si dia la possibilità di aumentare gli indici di edificabilità e di beneficiare di una riduzione del contributo di costruzione e, quindi, come di fatto l'Amministrazione in carica persegua le linee di condotta già fissate dall'Amministrazione precedente e che conclude il proprio intervento dando lettura di una dichiarazione di voto astensionistico che viene allagata alla presente quale sua parte sostanziale e integrante;

Con voti 9 (nove) favorevoli, 4 (quattro) astenuti (Consiglieri: Samantha Caprioli Luigi Salvatore Melis, Rita Maria Antonietta La Cognata e Giuseppe Nardi),nessuno contrario espressi verbalmente a seguito di appello nominale esperito dal Segretario Comunale dal Sindaco Dott. Saporiti, da nr. 4 (quattro) Consiglieri fisicamente presenti in aula e da nr.8 (otto) Consiglieri connessi da remoto;

DELIBERA

1-Di dare atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;

2-Ai sensi e per gli effetti di cui al comma 5 quater, dell'articolo 11, della L.R. 12/2005, come modificato dalla L.R. 18/2019, di disporre in merito alla esclusione di aree o singoli immobili dall'applicazione dell'incremento dell'indice di edificabilità massimo per interventi sul patrimonio edilizio esistente, nei casi non coerenti con le finalità di rigenerazione urbana come di seguito argomentato:

a-Di escludere gli edifici isolati presenti nelle aree esterne al tessuto urbano esistente individuate nel Piano delle Regole elaborato "Quadro urbanistico" PdR 02 quali Ambiti extraurbani, che comprendono gli insediamenti isolati negli ambiti agricoli e boschivi, in quanto gli edifici sporadici e isolati ricadono nel contesto ambientale del paesaggio rurale, di particolare pregio, e gli interventi di riqualificazione su tale patrimonio non perseguono un obiettivo di rigenerazione del tessuto urbano.

b-Di escludere gli edifici del tessuto extraurbano con una propria autonomia funzionale, quali il complesso ricettivo del golf club e le strutture edilizie correlate a tale attività,

in quanto gli interventi su edifici siti all'interno di tali ambiti, non perseguono, analogamente al punto precedente, l'obiettivo di rigenerazione del tessuto urbano.

c-Di escludere le aree e gli edifici del tessuto urbano che il PGT classifica quali

- *Ambiti residenziali ad alta densità AR 1 e a media/bassa densità AR 2,*
- *Insedimenti residenziali di ville con giardino ARVg,*
- *Insedimenti residenziali negli ambiti del tessuto produttivo ARP,*

come meglio identificati nell'elaborato grafico "Quadro urbanistico" PdR 02, in quanto ambiti costituiti quasi esclusivamente da edifici singoli con giardini di pertinenza, che connotano un tessuto ordinato in cui le condizioni e le caratteristiche del patrimonio edilizio esistente ed il loro stato di conservazione, il rapporto poco rilevante con le aree di interesse pubblico o collettivo, mediato dal verde privato che contorna gli edifici e li separa dalla strada, non risultano coerenti con l'attivazione di interventi che perseguano le finalità di rigenerazione urbana secondo la definizione della L.R. 18/2019.

d-Di escludere, per le analoghe motivazioni di cui al punto b., le aree e gli edifici del tessuto urbano come meglio identificati nell'elaborato grafico "Quadro urbanistico" PdR 02 che il PGT classifica quali:

- *Ambiti a prevalente destinazione produttiva (IP) e insediamenti produttivi a rischio di incidente rilevante (IPrir),*
- *Insedimenti Terziario-Commerciali esistenti (ITC),*
- *Aree per deposito di inerti*
- *Insedimenti polifunzionali e attività terziarie e ricettive (ITR)*
- *Insedimenti per attività terziarie e di servizio (TS),*

3-Ai sensi e per gli effetti di cui al comma 5 ter, dell'articolo 11, della L.R. 12/2005, come modificato dalla L.R. 18/2019, disporre l'esclusione di aree o singoli immobili dall'applicazione di tutte o alcune delle possibili deroghe, in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica, come di seguito argomentato:

a-escludere dall'applicazione di tutte le deroghe di cui al comma 5 ter dell'articolo 11 della L.R. 12/2005, gli edifici tutelati di cui all'art. 136 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", al fine di garantirne la protezione e la conservazione, senza possibile alterazione e compromissione dei valori paesaggistici riconosciuti,

b-escludere dall'applicazione di tutte le deroghe di cui al comma 5 ter dell'articolo 11 della L.R. 12/2005 le aree qualificate dal PGT, come meglio identificati nell'elaborato grafico "Quadro urbanistico" PdR 02, quali Insediamenti produttivi di interesse paesistico ambientale lungo il fiume Olona IPfO in cui la dimensione e composizione del volume edificato devono essere considerate quali elementi di attenzione sotto il profilo paesaggistico per un corretto inserimento nel contesto ambientale della valle fluviale dell'Olona, ed un incremento indiscriminato del volume degli edifici andrebbe a snaturare la valenza architettonica di interesse storico testimoniale riferibile ai caratteri morfo tipologici degli edifici di matrice storica esistenti, già per altro in parte compromessi dalle superfetazioni e dagli accessori incongruenti di più recente realizzazione.

c-escludere dall'applicazione di tutte le deroghe di cui al comma 5 ter, dell'articolo 11, della L.R. 12/2005, gli edifici dei nuclei di antica formazione che per caratteristiche

specifiche e per il rapporto con il tessuto morfologico circostante non possono essere assoggettati ad interventi di ampliamento, in quanto eventuali ampliamenti volumetrici comprometterebbero i caratteri storico-architettonici sia dell'edificio sia riguardo al rapporto tra l'edificio e l'articolazione del tessuto morfologico in cui risultano inseriti. Tali edifici sono quelli di interesse storico architettonico per i quali il PGT ammette esclusivamente interventi di natura conservativa e per i quali l'elaborato del Piano delle Regole PR CS 7 "*Grado massimo di intervento*", prescrive i seguenti gradi di intervento:

- Grado di intervento (G1) Risanamento conservativo di I° grado - *Restauro finalizzato alla conservazione ed al recupero degli edifici di interesse storico monumentale*
- Grado di intervento (G2) Risanamento conservativo di II° grado - *Risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia interna finalizzata al mantenimento ed alla ricomposizione dei caratteri compositivi e tipologici dell'edificio*

Dando peraltro atto che gli Interventi di ampliamento su tali edifici determinerebbero, infatti, la perdita dei caratteri morfologici del tessuto di antica formazione e dei singoli organismi edilizi, la riduzione dell'identità territoriale degli elementi connotativi, del sistema di relazioni, dei rapporti visivi e strutturali di tali ambiti sia sotto il profilo paesaggistico che storico-architettonico, alterando l'equilibrio dei complessi di matrice storica e la struttura del sistema di rapporto tra gli edifici e gli spazi collettivi circostanti, siano essi piazze e vie pubbliche o corti interne;

d-escludere dall'applicazione della deroga all'altezza massima del PGT nei limiti del 20%, nonché dall'applicazione della deroga del rispetto delle norme morfologiche come previsto dal comma 5 ter dell'articolo 11 della L.R. 12/2005, gli edifici dei nuclei di antica formazione che per caratteristiche specifiche e per il rapporto con il tessuto morfologico circostante non possono essere assoggettati ad interventi di sopraelevazione, nonché di modifica in contrasto con il rispetto delle norme tipologiche e morfologiche, in quanto comprometterebbero il corretto inserimento dell'edificio nell'articolazione del tessuto morfologico del centro storico. Tali edifici sono quelli che mantengono caratteri storici riferibili alla tradizione costruttiva locale, in particolare sotto l'aspetto tipo-morfologico che connota la dimensione delle facciate e la struttura compositiva delle stesse, che il PGT, assoggetta ad interventi di natura conservativa sotto questo profilo, disciplinati nell'elaborato PR CS 7 "*Grado massimo di intervento*" - come segue:

-Grado di intervento G3 - *Ristrutturazione edilizia finalizzata alla conservazione dell'impianto generale dell'edificio ed alla ricomposizione dei caratteri compositivi.*

4-Ai sensi e per gli effetti di cui al comma 5 quater, dell'articolo 11, della L.R. 12/2005, come modificato dalla L.R. 18/2019, disporre l'esclusione di aree o singoli immobili dall'applicazione di tutte o alcune delle possibili deroghe, gli ambiti di riqualificazione urbana, da assoggettare ad un intervento urbanistico unitario:

-gli ambiti dei centri storici per i quali sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica con progetto unitario e coordinato, come previsto dall'art. 19.8 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole (AR CS);

-gli Ambiti urbani di riqualificazione residenziale (ARR).

5-Di dare atto che non sono state modificate in aumento le percentuali minime di incremento dell'indice di edificabilità indicate dalla D.G.R. 5 agosto 2020 - n. XI/3508 in osservanza dell'applicazione del criterio di modulabilità previsto dal comma 5,

dell'articolo 11, della L.R. 12/2005, e che pertanto sono confermate le percentuali indicate all'"*Allegato A - Tabella finalità/criterio per l'incremento di edificabilità previsto dall'art. 11 comma 5*" di cui alla richiamata D.G.R. 3508/2020, allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale - **Allegato C**.

6-Di dare atto che gli eventuali interventi sul patrimonio edilizio esistente per i quali gli interessati volessero accedere all'incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT ai sensi della legge regionale 26 novembre 2019, n. 18, devono rispettare i criteri e le modalità previste dalla D.G.R. 5 agosto 2020 - n. XI/3508, con la modulabilità disposta dai punti 2) e 3) del presente deliberato.

7-Di dare mandato ai competenti uffici comunali per gli adempimenti conseguenti alla presente deliberazione e per gli adempimenti previsti dalla legge regionale 26 novembre 2019, n. 18 e dalla D.G.R. 5 agosto 2020 - n. XI/3508;

8-di pubblicare il presente atto sul sito istituzionale www.comune.solbiateolona.va.it ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 33/2013, nella sezione "Amministrazione Trasparente".

IL CONSIGLIO COMUNALE

Successivamente, data l'urgenza di procedere, con separata votazione riportante il medesimo esito di quella relativa al merito del provvedimento

DELIBERA

Di rendere il presente atto immediatamente eseguibile.

Allegati:

Allegato A - Relazione;

Allegato B - Elaborato grafico di individuazione degli ambiti esclusi dall'applicazione dei criteri di accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT

Allegato C - *Allegato "A" D.G.R. 3508/2020*: Tabella finalità/criterio per l'incremento di edificabilità previsto dall'art. 11 comma 5

Documento prodotto e conservato in originale informatico e firmato digitalmente, ai sensi dell'art. 20 Dlgs 82/2005.

Allegato alla deliberazione di
C.C. n.14 del 01-03-2021

**PARERE DEI RESPONSABILI DEI SERVIZI INTERESSATI A NORMA
DELL'ART.49 DEL D.LGS. 18/08/2000, N.267**

**OGGETTO: INDIVIDUAZIONE AREE O SINGOLI IMMOBILI DI
ESCLUSIONE DALL'APPLICAZIONE DEI CRITERI DI
ACCESSO ALL'INCREMENTO DELL'INDICE DI
EDIFICABILITÀ MASSIMO PREVISTO DAL P.G.T. AI
SENSI DELL'ART. 11 COMMI 5 DELLA L.R. N. 12/2005
IN ATTUAZIONE ALLA L.R. N. 18/2019.**

PARERE: Favorevole in ordine alla **Parere tecnico**

Lì, 22-02-2021

Il Responsabile del Servizio

F.to Antonini Luca

*firmato digitalmente ai sensi del codice dell'amministrazione
digitale D.lgs. n. 82/2005 e s.m.i*

Documento prodotto e conservato in originale informatico e firmato digitalmente, ai sensi dell'art. 20 Dlgs 82/2005.

Il presente atto è stato letto, approvato e sottoscritto.

Sindaco

F.to Saporiti Roberto

*firmato digitalmente ai sensi del codice dell'amministrazione
digitale D.lgs. n. 82/2005 e s.m.i*

Il Consigliere Anziano

F.to Franchetti Clara

*firmato digitalmente ai sensi del codice dell'amministrazione
digitale D.lgs. n. 82/2005 e s.m.i*

Il Segretario Comunale

F.to Seminari Dott. Massimo

*firmato digitalmente ai sensi del codice dell'amministrazione
digitale D.lgs. n. 82/2005 e s.m.i*

CERTIFICATO DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio del sito istituzionale di questo Comune dal giorno 12-03-2021 al giorno 27-03-2021 per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art.124, comma 1, del D.Lgs.vo n.267/2000 e articolo 32, comma 1, della Legge n. 69/2009.

Il Segretario Comunale

F.to Seminari Dott. Massimo

*firmato digitalmente ai sensi del codice dell'amministrazione
digitale D.lgs. n. 82/2005 e s.m.i*

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 01-03-2021

[..] per decorrenza del termine di cui all'art. 134, comma 3 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

[X] essendo stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Lì, 01-03-2021

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Seminari Dott. Massimo

*firmato digitalmente ai sensi del codice dell'amministrazione
digitale D.lgs. n. 82/2005 e s.m.i*

Documento prodotto e conservato in originale informatico e firmato digitalmente, ai sensi dell'art. 20 Dlgs 82/2005.