



**COMUNE DI
DESENZANO DEL GARDA**

Provincia di Brescia

OGGETTO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

**ADEMPIMENTI CONNESSI ALLA L.R. 18/2019: INTERVENTI SUL
PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

DOCUMENTO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PROPONENTE

Comune di Desenzano del Garda

arch. Guido Malinverno - Sindaco
dott. Alessandro Tomaselli - Segretario Generale
arch. Cinzia Pasin - Dirigente Area Tecnica
geom. Luigi Rossi - Responsabile Ufficio Tecnico
arch. Giulia Bonatti - Funzionario Ufficio tecnico

PROFESSIONISTI

Arch. Stefania Baronio

via Ferrini, 7 - 25123 Brescia (BS)
e-mail: baronio.stefania@libero.it

DATA

OTTOBRE 2020

INDICE

1. PREMESSA.....	4
2. INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	8
2.1. CRITERI ATTUATIVI PER L'ACCESSO ALL'INCREMENTO DELL'INDICE DI EDIFICABILITÀ MASSIMO DEL PGT (ART.11, COMMA 5 DELLA L.R. 12/05).....	13
2.2. CRITERI ATTUATIVI PER L'ACCESSO ALLA RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (ART. 43 COMMA 2 QUINQUIES DELLA L.R. 12/05)	17
3. PROPOSTA PER L'APPLICAZIONE DEI CRITERI NEL TERRITORIO COMUNALE.....	20
3.1. INCREMENTO DELL'INDICE DI EDIFICABILITÀ MASSIMO PREVISTO DAL PGT.....	21
3.2. RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	42

1. PREMESSA

Il comune di Desenzano del Garda è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) ai sensi della LR 12/05 e s.m.i. approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 123 del 21/12/2012, pubblicata sul BURL n. 26, serie “avvisi e concorsi”, del 26/06/2013.

In seguito, l'Amministrazione Comunale ha approvato alcune varianti, ai sensi dell' art. 13 della Legge Regionale 11 Marzo 2005, n. 12, e in particolare la variante generale al PGT approvata con D.C.C. n. 13 del 24/03/2017 e pubblicata sul B.U.R.L. -Serie Avvisi e Concorsi n. 26 del 28/06/2017, nonché altre procedure di SUAP e PII in variante al PGT (tra cui quelle approvate con DCC n. 61 del 4/08/2016 e DCC n. 19 del 19/04/2017).

La recente Legge Regionale n. 18 del 2019: *“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” (LR 18/2019)*, ha tuttavia apportato alcune modifiche al quadro normativo regionale previgente. In particolare, alla **LR 31/2014** (legge per il contenimento del consumo di suolo); alla **LR 12/2005** (legge per il governo del territorio) e alla **LR 7/2017** (recupero dei piani terra esistenti). Le disposizioni introdotte riguardano sostanzialmente alcune norme direttamente applicabili, nuove facoltà concesse ai comuni e altri adempimenti da rispettare.

Le norme direttamente applicabili, riguardano principalmente:

1. il contributo di costruzione e i relativi casi di riduzione/maggiorazione;
2. le modalità di calcolo dei volumi “tecnici” necessari a riqualificare il patrimonio edilizio esistente;
3. l’indifferenza funzionale;
4. i cambi di destinazione d’uso;
5. l’estensione dei casi di deroga alle distanze fra i fabbricati;
6. il riallineamento delle norme regionali, di cui alla LR 12/2005, con le norme nazionali, DPR 380/2001;
7. i titoli edilizi (SCIA, PdCc);
8. i programmi integrati di intervento (PII);
9. la carta del consumo di suolo;
10. la norma transitoria per l’adeguamento dei PGT alla LR 31/2014.

Le nuove facoltà concesse ai comuni invece, sono riferite alla possibilità di:

1. stipulare convenzioni al fine di applicare la nuova normativa sugli usi temporanei;
2. stipulare convenzioni al fine di prevedere una dotazione di parcheggi pubblici, anche in deroga alle dotazioni minime previste dal PGT, per le medie strutture di vendita mediante il recupero di edifici esistenti;
3. favorire l’insediamento di esercizi commerciali di vicinato e artigianato di servizio nei distretti del commercio;
4. promuovere la realizzazione di parchi anche sovracomunali, attribuendo un incremento del 20% dei diritti edificatori da trasferire prioritariamente negli ambiti di rigenerazione;
5. presentare istanza agli enti sovracomunali per proporre l’assunzione di deliberazioni derogatorie che consentano di superare eventuali contrasti al fine di poter usufruire del diritto edificatorio aggiuntivo;
6. modulare l’incremento del 20% dell’indice di edificabilità massimo previsto dal PGT, in base agli indirizzi stabiliti con delibera regionale;
7. individuare le aree e/o gli immobili esclusi dall’applicazione dell’incremento dell’indice di edificabilità (max 20% per il patrimonio edilizio esistente), nei casi non coerenti con le finalità di rigenerazione urbana;
8. individuare le aree e/o gli immobili esclusi da tutte o alcune delle deroghe concesse per il patrimonio edilizio esistente, in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica;

9. individuare delle aree escluse dall'applicazione delle deroghe e degli incentivi volumetrici ammessi per gli immobili dismessi che causano criticità, per motivate ragioni di tutela paesaggistica;
10. modulare le riduzioni del contributo di costruzione, in base agli indirizzi stabiliti con delibera regionale;
11. disporre ulteriori riduzioni degli oneri per gli interventi di ristrutturazione edilizia;
12. disporre ulteriori riduzioni del contributo di costruzione negli ambiti di rigenerazione per gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
13. prevedere, anche in accordo con enti sovraordinati, forme di perequazione territoriale intercomunale;

I nuovi adempimenti introdotti inoltre, prevedono che i comuni debbano procedere con quanto segue:

1. Individuazione degli **ambiti di rigenerazione urbana e territoriale** (art. 3, comma 1, lettera i), legge reg. n. 18 del 2019 e art. 8 co. 2 lett. e quinquies) LR 12/2005), all'interno del documento di piano con rappresentazioni grafiche e previsioni circa le modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione; Fino all'adeguamento del PGT di cui all'articolo 5, comma 3, della l.r. 31/2014, l'individuazione, anche tramite azioni partecipative di consultazione preventiva delle comunità e degli eventuali operatori privati interessati dalla realizzazione degli interventi, è effettuata con deliberazione del consiglio comunale, che acquista efficacia ai sensi dell'articolo 13, comma 11, lettera a). Per gli ambiti individuati, la deliberazione, nel rispetto della disciplina urbanistica prevista dal PGT per gli stessi:
 - a) individua azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo;
 - b) incentiva gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo, tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente;
 - c) prevede gli usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51 bis, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati;
 - d) prevede lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria.
2. Individuazione degli **immobili dismessi**, da oltre cinque anni, che causano particolari criticità;
3. individuazione nel piano delle regole del PGT, degli **edifici rurali dismessi o abbandonati** dall'uso agricolo da almeno 3 anni ed esistenti alla data di entrata in vigore delle LR 18/19;
4. Individuazione degli ambiti di esclusione dall'applicazione della disciplina per il **recupero dei piani terra esistenti**;
5. Individuazione nel documento di piano delle attività produttive e logistiche, da localizzare prioritariamente negli ambiti di rigenerazione;
6. Determinazione della percentuale di maggiorazione del costo di costruzione (fra il 30% e il 40%) per interventi che consumano suolo agricolo.

Quindi, per adempiere alla suddetta LR 18/2019 (cosiddetta Legge per la rigenerazione urbana), nonché per approfondire le norme subentrate e avviare le verifiche preliminari al fine di poter recepire con una al PGT vigente i nuovi disposti, le attività da svolgere da parte degli enti locali consisteranno in:

1. Individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale, con rappresentazioni grafiche e prime modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione, nel rispetto della disciplina del PGT vigente;
2. valutazioni preliminari circa l'individuazione nel Documento di Piano delle aree da destinare ad attività produttive e logistiche da localizzare prioritariamente nelle aree di rigenerazione;
3. valutazioni preliminari circa la modulazione dell'incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT vigente (max 20%), per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sulla scorta degli indirizzi forniti con delibera della Giunta regionale 3508 del 5/08/2020;

4. individuazione delle aree e/o degli immobili esclusi dall'applicazione dell'incremento dell'indice di edificabilità (di cui al precedente punto 3), nei casi non coerenti con le finalità di rigenerazione urbana;
5. individuazione le aree e/o gli immobili esclusi da tutte o alcune delle deroghe concesse per il patrimonio edilizio esistente (di cui al precedente punto 3), in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica;
6. Individuazione degli immobili dismessi da oltre cinque anni che causano particolari criticità;
7. individuazione delle aree escluse dall'applicazione delle deroghe e degli incentivi volumetrici ammessi per gli immobili dismessi che causano criticità (di cui al precedente punto 6), per motivate ragioni di tutela paesaggistica;
8. valutazioni preliminari circa l'individuazione nel Piano delle Regole degli edifici rurali dismessi o abbandonati dall'uso agricolo, da almeno tre anni, ed esistenti alla data di entrata in vigore della LR 18/2019;
9. Individuazione degli ambiti di esclusione dall'applicazione della disciplina per il recupero dei piani terra esistenti;
10. Determinazione della percentuale di maggiorazione del costo di costruzione (fra il 30% e il 40%) per interventi che consumano suolo agricolo.
11. Modulazione delle riduzioni del contributo di costruzione, in base agli indirizzi stabiliti con delibera regionale n. 3509 del 5/08/2020;
12. valutazione, in funzione delle indicazioni fornite dall'AC, delle ulteriori riduzioni del contributo di costruzione negli ambiti di rigenerazione per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e degli oneri per gli interventi di ristrutturazione edilizia.

I termini per adempiere a quanto sopra sono stati differiti in applicazione dell'articolo 1, comma 1, della legge regionale 31 marzo 2020, n. 4, come segue:

1. Individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale: 31 dicembre 2020 (pubbl. gennaio 2021);
2. Individuazione degli ambiti di esclusione dall'applicazione della disciplina per il recupero dei piani terra: 31 dicembre 2020;
3. Individuazione degli immobili dismessi che causano particolari criticità: 31 dicembre 2020;
4. individuazione delle aree escluse dall'applicazione delle deroghe e degli incentivi volumetrici ammessi per gli immobili dismessi che causano criticità: 31 dicembre 2020.

In merito invece agli incentivi introdotti dalla LR n. 18 del 2019 per gli interventi sul **patrimonio edilizio esistente** (art. 11 commi da 5 a 5-septies) della LR 12/2005), si rileva che gli stessi trovano attuazione attraverso due specifici provvedimenti attuativi:

- 1) D.g.r. n. 3508 del 5 agosto 2020 "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)";
- 2) D.g.r. n. 3509 del 5 agosto 2020 "Approvazione dei criteri per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione (art. 43 comma 2 quinquies della l.r. 12/05) - attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (l.r. 18/19)";

Entrambi i provvedimenti sono pubblicati sul BURL n. 34, Serie Ordinaria, del 17 agosto 2020 e sono efficaci dopo novanta giorni da tale data (14 novembre 2020), per consentire e agevolare le valutazioni di competenza dei comuni, ai fini della relativa applicazione.

Alla luce dei criteri regionali, 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, e possono modulare l'incremento, in coerenza con i criteri previsti ai sensi dell'articolo 43, comma 2 quinquies della LR 12/05, ove perseguano una o più delle finalità elencate al co. 5 art. 11 della LR 12/05.

- escludere aree o singoli immobili dall'applicazione di tutte o alcune delle disposizioni del comma 5-ter, con motivata deliberazione del consiglio comunale in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica o nei casi non coerenti con le finalità di rigenerazione urbana;
- modulare l'incremento, in coerenza con i criteri previsti ai sensi dell'articolo 43, comma 2 quinquies della LR 12/05;
- modulare l'incremento e le maggiorazioni del contributo di costruzione.

Con la presente relazione si intendono illustrare le valutazioni effettuate dall'Amministrazione comunale in merito gli interventi sul **patrimonio edilizio esistente, per quanto riguarda gli incrementi dell'indice massimo di edificabilità previsto dal PGT vigente e le riduzioni/maggiorazioni del contributo di costruzione**, nonchè alle D.g.r. n. 3508 del 5 agosto 2020 e D.g.r. n. 3509 del 5 agosto 2020.

2. INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Come anticipato nelle premesse, la legge regionale 18/2019 per la rigenerazione urbana, all'articolo 3 comma 1 lettera p), introduce alcuni **incentivi volti al recupero del patrimonio edilizio esistente** andando a modificare l'articolo 11 commi da 5 a 5 septies della LR 12/2005. Inoltre, con i nuovi disposti introdotti nella l.r. 12/05, definisce i criteri per la **riduzione del contributo di costruzione** relativamente a specifici interventi sul patrimonio edilizio esistente.

In seguito uno schema riassuntivo dei disposti normativi richiamati.

art. 3 co.1 lett. p) LR 18/2019: interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 11 commi da 5 a 5-septies) della LR 12/2005	
<i>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 (entro il 30/09/20) che attribuisce ai comuni la facoltà di modulare l'incremento, in coerenza con i criteri previsti ai sensi dell'articolo 43, comma 2 quinquies della LR 12/05, ove perseguano una o più delle finalità elencate al co. 5 art. 11 della LR 12/05.</i>	
Modalità e termini	Incentivi
Il Documento di Piano del PGT definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.	L'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT è incrementato fino al 20% (co. 5).
<p>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.</p> <p>I comuni possono escludere aree o singoli immobili dall'applicazione di tutte o alcune delle disposizioni del comma 5-ter, con motivata deliberazione del consiglio comunale in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica o nei casi non coerenti con le finalità di rigenerazione urbana.</p>	<p>Eventuali incentivi volumetrici definiti dal PGT per gli interventi di cui al comma 5 <u>non sono cumulabili</u> con quelli previsti allo stesso comma 5 (co. 5 bis).</p> <p>Gli interventi di cui al comma 5 sono realizzati anche in <u>deroga all'altezza massima prevista nei PGT, nel limite del 20%, 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</u> (co. 5 ter).</p>
<p>I comuni (alla luce dei criteri regionali), hanno la facoltà di modulare l'incremento, in coerenza con i criteri previsti ai sensi dell'articolo 43, comma 2 quinquies della LR 12/05:</p> <p>a) promozione dell'efficientamento energetico;</p> <p>b) aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni;</p> <p>c) demolizione o delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico e idrogeologico, anche comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali;</p> <p>d) rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque</p>	<p>Gli incrementi sono previsti per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che perseguano una o più delle seguenti finalità:</p> <p>a) realizzazione di servizi abitativi pubblici e sociali, ai sensi della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 (Disciplina regionale dei servizi abitativi);</p> <p>b) aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni;</p> <p>c) demolizione o delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico e idrogeologico, anche comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali;</p>

<p>meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile;</p> <p>e) riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione della Rete Verde e della Rete Ecologica;</p> <p>f) tutela e restauro degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;</p> <p>g) demolizione di opere edilizie incongrue, identificate nel PGT ai sensi dell'articolo 4, comma 9, della l.r. 31/2014;</p> <p>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;</p> <p>i) conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, a impianti di recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti;</p> <p>j) bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, in alternativa allo scomputo ai sensi del comma 4 dell'articolo 44, nel caso in cui gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione;</p> <p>k) l'utilizzo, anche relativamente alle eventuali operazioni di bonifica, di metodiche, protocolli e tecnologie innovative per il tracciamento dei rifiuti e dei sottoprodotti di cantiere, nonché l'assunzione di sistemi interni di valutazione dei subappaltatori e meccanismi di sicurezza sul lavoro.</p>	<p>d) rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile;</p> <p>e) riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione della Rete Verde e della Rete Ecologica;</p> <p>f) tutela e restauro degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del d.lgs. 42/2004 ovvero degli immobili espressamente dichiarati come di valenza storico documentale dal PGT comunale;</p> <p>g) demolizione di opere edilizie incongrue, identificate nel PGT ai sensi dell'articolo 4, comma 9, della l.r. 31/2014;</p> <p>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;</p> <p>i) conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, a impianti di recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti;</p> <p>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;</p> <p>k) interventi di chiusura di vani aperti finalizzati alla riduzione del fabbisogno energetico dell'edificio;</p> <p>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;</p> <p>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.</p>
<p>Dal 14 novembre 2020 diventano efficaci gli incrementi volumetrici di cui all'articoli 11, comma 5 della LR 12/2005 e la riduzione del contributo di costruzione di cui 43, comma 2-quinquies, della LR 12/2005, secondo i criteri di cui alle deliberazioni regionali.</p>	<p>I Consigli Comunali possono approvare una delibera ai fini di escludere aree o singoli immobili dall'applicazione degli incentivi volumetrici previsti dall'articoli 11, comma 5 della LR 12/2005, nonché modulare gli incentivi e la riduzione del contributo di costruzione.</p>

RIDUZIONE E/O MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	
RIDUZIONE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	
Tipologie interventi	Contributo da versare
Interventi negli ambiti della rigenerazione urbana (art. 8 co. 2 lett. e-quinquies della LR 12/2005), in cui vengano previsti interventi di <u>ristrutturazione urbanistica</u> . (Fino all'adeguamento del PGT (art. 5 co. 3 LR 31/14) l'individuazione degli ambiti è effettuata entro il 31/12/2020 con DCC.)	Il contributo di costruzione (OOUU I e II + c.c.) è ridotto del 50%, <u>salva la facoltà per i comuni di prevedere ulteriori riduzioni</u> . Nei casi di convenzionamento il comune può sempre rimodulare in aumento o in riduzione il contributo di costruzione sulla base di una valutazione economico-finanziaria a supporto della quantificazione del valore economico delle trasformazioni urbanistiche e degli investimenti a esse collegati. La G.R. individua le modalità e i requisiti per l'elaborazione della valutazione economico-finanziaria degli interventi. (art. 43 co. 2 quater LR 12/2005)
Interventi di recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati (di cui all'art. 40 ter della LR 12/2005).	<u>I contributi di costruzione</u> di cui al Titolo I, Capo IV, della Parte II della LR 12/2005, <u>sono ridotti del 50 per cento e a essi non si applicano le ulteriori riduzioni previste dalla LR 18/2019</u> . Qualora la destinazione d'uso dell'edificio recuperato ai sensi del presente articolo sia agricola, il predetto contributo di costruzione non è dovuto. (art. 40 ter co. 5 della LR 12/2005)
Interventi sul patrimonio edilizio esistente che perseguano una o più delle seguenti finalità: a) promozione dell'efficientamento energetico; b) aumento della sicurezza delle costruzioni (rischio sismico e vulnerabilità per esondazioni); c) demolizione o delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico e idrogeologico; d) rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica; e) riqualificazione ambientale e paesaggistica; f) tutela e restauro degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del d.lgs. 42/2004; g) demolizione di opere edilizie incongrue, identificate nel PGT; h) realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale; i) recupero o conferimento di rifiuti a impianti di recupero; j) bonifica degli edifici e dei suoli contaminati; k) l'utilizzo di metodiche, protocolli e tecnologie innovative per il tracciamento dei rifiuti e dei sottoprodotti di cantiere, e meccanismi di sicurezza sul lavoro.	Il <u>contributo di costruzione (OOUU I e II + c.c.) è ridotto sulla base dei criteri stabiliti da delibera regionale</u> (DGR 3509/2020), con facoltà per i comuni di modulare tali riduzioni. (art. 43 co. 2 quinquies LR 12/2005)
Interventi di ristrutturazione edilizia , nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, o anche per quelli di ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori.	Gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono riferiti alla volumetria o alla superficie interessate dall'intervento, a seconda che si tratti rispettivamente di edifici a destinazione residenziale o diversa dalla residenza; <u>gli oneri di urbanizzazione sono quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, ridotti del 60 per cento</u> , salva la facoltà per i comuni di deliberare ulteriori riduzioni.

MAGGIORAZIONE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE		
	<i>Tipologie interventi</i>	<i>Contributo da versare</i>
maggiorazione contributo di costruzione (art. 43 co. 2 bis LR 12/2005)	interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto	il contributo di costruzione (OOUU I e II + c.c.) è maggiorato di una percentuale determinata dai comuni tra l' 1,5% e il 5%
maggiorazione costo di costruzione (art. 43 co. 2 sexies LR 12/2005)	interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato	OOUU I e II e c.c. maggiorato entro un minimo del 30% ed un massimo del 40% (% determinata dai comuni)
	interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato	OOUU I e II e c.c. maggiorato del 20%
	interventi di logistica o autotrasporto non incidenti sulle aree di rigenerazione	OOUU I e II e c.c. maggiorato del 50%
	Gli importi di cui di cui sopra sono da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di misure compensative di riqualificazione urbana e territoriale; tali interventi possono essere realizzati anche dall'operatore, in accordo con il comune.	

L'attuazione concreta degli incentivi avviene attraverso i due specifici provvedimenti regionali già richiamati, ovvero:

- D.g.r. n. 3508 del 5 agosto 2020 "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)";
- D.g.r. n. 3509 del 5 agosto 2020 "Approvazione dei criteri per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione (art. 43 comma 2 quinquies della l.r. 12/05) - attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (l.r. 18/19)".

Il procedimento che i comuni dovrebbero adottare per dare attuazione alle disposizioni di cui sopra, è schematizzabile come segue:

- 1) Avvio del procedimento con deliberazione della Giunta Comunale;
- 2) ricognizione delle caratteristiche del territorio di competenza e delle previsioni già contenute nel PGT vigente;
- 3) valutazione dei criteri definiti dalle deliberazioni della Giunta regionale per la modulazione degli incentivi volumetrici, derogatori ed economici, in coerenza con l'art. 43 co. 2 quinquies della LR 12/2005;
- 4) deposito della proposta preliminare con:
 - a) l'individuazione delle aree e/o degli immobili esclusi dall'applicazione dell'incremento dell'indice di edificabilità (max 20% per il patrimonio edilizio esistente), nei casi non coerenti con le finalità di rigenerazione urbana (comma 5 quater art. 11 LR 12/05);
 - b) l'individuazione delle aree e/o degli immobili esclusi da tutte o alcune delle deroghe concesse per il patrimonio edilizio esistente, in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica (comma 5 ter art. 11 LR 12/05);
 - c) la modulazione dell'incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT, alla luce dei criteri e degli indirizzi stabiliti con la delibera regionale;
 - d) la modulazione del contributo di costruzione, alla luce dei criteri e degli indirizzi stabiliti con la delibera regionale;

- 5) deposito definitivo degli atti e approvazione in Consiglio Comunale;
- 6) invio a Regione Lombardia delle eventuali determinazioni assunte.

Come previsto dall'art. 9, comma 6, della l.r. 18/2019, l'eventuale deliberazione assunta dai comuni, ai sensi dei commi 5 ter e 5 quater, deve essere trasmessa, con cadenza annuale (entro il 31 gennaio), alla Direzione generale regionale competente (oggi D.G. Territorio e protezione civile). Ciò al fine di effettuare il monitoraggio dell'attuazione dei provvedimenti in questione.

Infine, visto che entrambe le deliberazioni regionali prevedono che, in fase di prima applicazione dei provvedimenti, si potranno valutare esigenze o casistiche che richiedano eventuali modifiche o rimodulazioni dei criteri attuativi, anche in considerazione delle esperienze maturate sul territorio da parte dei soggetti coinvolti, quanto deliberato dal comune potrà essere oggetto di successivi aggiornamenti e/o adeguamenti in funzione di nuove subentrate necessità o chiarimenti da parte di Regione Lombardia, e dovrà essere recepito e approfondito nel piano delle regole in occasione di una variante al PGT.

2.1. CRITERI ATTUATIVI PER L'ACCESSO ALL'INCREMENTO DELL'INDICE DI EDIFICABILITÀ MASSIMO DEL PGT (ART.11, COMMA 5 DELLA L.R. 12/05)

La D.g.r. n. 3508 del 5 agosto 2020 “*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)*”, contiene le linee guida che definiscono i criteri per accedere all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT relativamente a specifici interventi sul patrimonio edilizio esistente.

I criteri e gli incentivi di cui sopra sono introdotti al fine di perseguire gli obiettivi sottesi alla strategia regionale: riduzione del consumo di suolo e riqualificazione del suolo degradato. A tal proposito, i criteri regionali sono definiti per **favorire gli interventi di recupero e rigenerazione del patrimonio edilizio esistente**, indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'edificio.

Tali interventi devono essere in grado di garantire determinati livelli di:

- qualità edilizia,
- promozione della mobilità sostenibile e dell'edilizia sociale,
- sicurezza delle costruzioni,
- protezione dai rischi naturali,
- riqualificazione ambientale,
- incentivazione dell'uso di metodologie e tecnologie innovative e sostenibili.

Nello specifico, **gli interventi che danno accesso all'incremento dell'indice massimo del PGT** (fino al 20% massimo di incremento), **sono riferiti a tipologie di opere che perseguano le finalità indicate all'art. 11 comma 5 della l.r. 12/05**, ovvero:

- a) realizzazione di servizi abitativi pubblici e sociali, ai sensi della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 (Disciplina regionale dei servizi abitativi);
- b) aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni;
- c) demolizione o delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico e idrogeologico, anche comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali;
- d) rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile;
- e) riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione della Rete Verde e della Rete Ecologica;
- f) tutela e restauro degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del d.lgs. 42/2004 ovvero degli immobili espressamente dichiarati come di valenza storico documentale dal PGT comunale;
- g) demolizione di opere edilizie incongrue, identificate nel PGT ai sensi dell'articolo 4, comma 9, della l.r. 31/2014;
- h) realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità;
- i) conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, a impianti di recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti;
- j) bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, fatta salva la possibilità di avvalersi, in alternativa e ove ne ricorrano le condizioni, degli incentivi di cui all'articolo 21, comma 5, e all'articolo 21-bis, comma 2, della l.r. 26/2003, nel caso in cui gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione;
- k) interventi di chiusura di vani aperti finalizzati alla riduzione del fabbisogno energetico dell'edificio;
- l) applicazione di sistemi integrati di sicurezza e di processi di gestione dei rischi dei cantieri, basati sulla tracciabilità e sulle attività di controllo, con particolare attenzione al movimento terra e alla tracciabilità dei rifiuti, che si basino su tecnologie avanzate, utilizzando strumenti come la geolocalizzazione, la videosorveglianza e la protezione

perimetrale, al fine di prevenire il rischio di reato nel corso di tutte le fasi dei cantieri relativi agli interventi finalizzati alla rigenerazione urbana;

m) eliminazione delle barriere architettoniche. 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.

Ai sensi dell'art. 11 comma 5.1 della LR 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 sono 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.

A ciascuna delle finalità di cui sopra, la DGR n. 3508 del 5 agosto 2020, nell'Allegato A - Tabella di sintesi, associa una sintetica descrizione degli interventi che danno accesso agli incentivi con le relative percentuali minime di incremento dell'indice di edificabilità, fermo restando la percentuale massima indicata del 20%, così come previsto dalla legge.

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 previsto dalla legge e fatto salvo, nel caso vengano perseguite più finalità, il limite complessivo del 20%.

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

Ai sensi del comma 5 quater art. 11 della l.r. 12/2005 “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”.

Le già elencate finalità sono in larga misura sovrapponibili alle riduzioni del contributo di costruzione previste all'art. 43 comma 2 quinquies e **le due forme di incentivazione non sono alternative e potranno pertanto essere utilizzate contemporaneamente per lo stesso intervento**. Spetta all'Amministrazione comunale valutare, nel caso di possibile utilizzo di entrambe le forme incentivanti, una modulazione della loro combinazione.

Per esempio, una modulazione che comporti una più significativa riduzione del contributo di costruzione potrebbe essere consentita dall'Amministrazione comunale, per la medesima finalità, nei casi di impossibilità di utilizzo o commercializzazione dei diritti edificatori attribuiti ai sensi dell'art. 11, comma 5 LR 12/2005, soprattutto laddove il comune abbia individuato aree o edifici esclusi dall'applicazione di tali incentivi, ai sensi del comma 5 quater del medesimo articolo).

Come detto, l'obiettivo regionale è quello di incentivare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente utili ad elevarne la qualità, l'integrazione sociale (tramite servizi abitativi pubblici e sociali), la funzionalità, la sicurezza, le prestazioni ambientali, l'integrazione urbana e con il sistema della mobilità, la sostenibilità ambientale, la fruibilità da parte di categorie deboli e/o protette.

Quindi, nel chiarire i principi di ammissibilità degli interventi ai fini dell'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT, la deliberazione regionale precisa e sottolinea quanto segue:

- **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 che quindi devono essere già garantiti;
- coerentemente con gli obiettivi perseguiti, 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 nell'art. 11 comma 5 della l.r. 12/05 e la **premialità connessa**;

- in relazione ai diversi ambiti in cui gli interventi potrebbero essere attuati, e quindi alle differenti caratteristiche, modalità procedurali e costi, 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;
- non possono accedere agli incentivi disciplinati dai criteri in analisi gli interventi che, per le medesime finalità, usufruiscano di un finanziamento pubblico (eventuali agevolazioni fiscali non sono equiparate ad un "finanziamento pubblico");
- ai sensi del comma 5 quinquies dell'art. 11 della l.r. 12/2005 sono "*esclusi dai benefici di cui al comma 5 gli interventi riguardanti le grandi strutture di vendita*" come definite dal D.lgs. n. 114/1998 e successive modifiche;
- eventuali incentivi volumetrici definiti dal PGT per i medesimi interventi elencati al comma 5, non sono cumulabili con quelli previsti allo stesso comma 5.

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 dalle eventuali proprietà.

Per effettuare le necessarie verifiche, la delibera regionale prevede che l'istanza, per il rilascio del titolo abilitativo che dà accesso all'incremento dell'indice di edificabilità del PGT, debba 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.

Eseguiti i 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.

L'incremento dell'indice di edificabilità fino al 20% previsto dal comma 5 art. 11 della l.r. 12/05 è riferito all'indice massimo previsto dal PGT ovvero, all'indice che produce la massima edificabilità sull'area (indice Territoriale IT o indice Fondiario IF).

La capacità edificatoria derivante dall'incremento dell'indice massimo di PGT potrà essere utilizzata per:

- l'ampliamento dell'edificio oggetto di riqualificazione,
- la realizzazione di nuovi edifici all'interno della stessa area pertinenziale (ad esempio a seguito di demolizione con ricostruzione degli edifici esistenti).

Quanto sopra, fatto salvo il rispetto dell'indice di permeabilità dei suoli previsto dal PGT o da normative più restrittive di settore riferibili, per esempio, ai temi della difesa del suolo e della tutela del paesaggio.

In alternativa agli interventi di cui sopra, nei comuni sopra i 5.000 abitanti è anche possibile la commercializzazione dei diritti edificatori generati dall'incremento dell'indice massimo di PGT, attraverso la loro iscrizione nel registro dei diritti edificatori di cui al comma 4 art.11 della l.r. 12/05.

In tutti i casi, il rilascio o la validità dei titoli abilitativi degli interventi di riqualificazione è subordinato alla trascrizione nei registri immobiliari dell'avvenuto utilizzo o del trasferimento della capacità edificatoria concessa in incremento, e quindi dell'impossibilità di fruirne ulteriormente in futuro. Allo stesso modo dovranno essere trascritti i trasferimenti volumetrici negli ambiti di atterraggio.

Ciò al fine di verificare la non cumulabilità con gli indici premiali eventualmente previsti dal PGT (comma 5 bis art. 11 l.r. 12/05), e la corretta applicazione del comma 8 art.44 l.r. 12/05, che prevede che "*per gli interventi di ristrutturazione*

edilizia, ..., o anche per quelli di ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori, gli oneri di urbanizzazione sono quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, ridotti del sessanta per cento, salva la facoltà per i comuni di deliberare ulteriori riduzioni”.

Gli interventi di cui al comma 5 art. 11 l.r. 12/2005 **possono essere realizzati**, ai sensi del comma 5 ter dello stesso articolo, anche in **deroga all'altezza massima prevista nei PGT, nel limite del 20 per cento, nonché alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento e 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.**

Il comma 5 ter prevede espressamente che *“i comuni possono escludere aree o singoli immobili dall'applicazione di tutte o alcune delle disposizioni del presente comma, con motivata deliberazione del consiglio comunale in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica”.*

Inoltre, ai sensi del comma 5 sexies art. 11 l.r. 12/2015, i volumi necessari alla realizzazione degli interventi edilizi e all'installazione degli impianti finalizzati all'efficientamento energetico, al benessere abitativo o anche all'aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico (sul patrimonio edilizio esistente), non sono computati ai fini del calcolo delle altezze minime dei locali previste dai regolamenti comunali, ferme restando le vigenti previsioni igienico-sanitarie poste a tutela della salubrità e sicurezza degli ambienti; in alternativa, per le medesime finalità, è consentita la deroga all'altezza massima prevista nei PGT, nel limite del 10 per cento.

Ai sensi del comma 5 septies, qualora gli interventi di cui ai commi 5, 5 ter e 5 sexies (incremento indice massimo del PGT e deroga delle altezze o delle altre regole morfo-tipologiche) *“siano in contrasto con disposizioni contenute in piani territoriali di enti sovracomunali, l'efficacia del titolo abilitativo sarà subordinata all'assunzione di una deliberazione derogatoria del piano territoriale da parte dell'organo dell'ente sovracomunale competente alla sua approvazione”.*

2.2. CRITERI ATTUATIVI PER L'ACCESSO ALLA RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (ART. 43 COMMA 2 QUINQUIES DELLA L.R. 12/05)

La D.g.r. n. 3509 del 5 agosto 2020 "Approvazione dei criteri per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione (art. 43 comma 2 quinquies della l.r. 12/05) - attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (l.r. 18/19)", definisce, ai sensi del comma 2 quinquies art.43 l.r. 12/05, i criteri per la riduzione del contributo di costruzione relativamente a specifici interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Anche i criteri e le riduzioni del contributo di costruzione ad essi riferiti perseguono la strategia regionale per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato. Introdotti al fine di favorire il recupero e la rigenerazione su tutto il patrimonio edilizio esistente, indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'edificio, essi intendono incentivare gli interventi che, come i criteri di cui al precedente capitolo, possano garantire determinati livelli di:

- qualità edilizia,
- promozione della mobilità sostenibile e dell'edilizia sociale,
- sicurezza delle costruzioni,
- protezione dai rischi naturali,
- riqualificazione ambientale,
- incentivazione dell'uso di metodologie e tecnologie innovative e sostenibili.

Nello specifico i criteri che danno accesso alla riduzione del contributo di costruzione sono riferiti a tipologie di opere o interventi che perseguano le finalità indicate dall'art. 43 comma 2 quinquies della l.r. 12/05:

- a) promozione dell'efficientamento energetico;
- b) aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni;
- c) demolizione o delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico e idrogeologico, anche comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali;
- d) rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile;
- e) riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione della Rete Verde e della Rete Ecologica;
- f) tutela e restauro degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;
- g) demolizione di opere edilizie incongrue, identificate nel PGT ai sensi dell'articolo 4, comma 9, della l.r. 31/2014;
- h) realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità;
- i) conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, a impianti di recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti;
- j) bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, in alternativa allo scomputo ai sensi del comma 4 dell'articolo 44, nel caso in cui gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione;
- k) l'utilizzo, anche relativamente alle eventuali operazioni di bonifica, di metodiche, protocolli e tecnologie innovative per il tracciamento dei rifiuti e dei sottoprodotti di cantiere, nonché l'assunzione di sistemi interni di valutazione dei subappaltatori e meccanismi di sicurezza sul lavoro.

La riduzione del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione) prevista dai suddetti criteri **si applica sulla base delle indicazioni contenute nell'allegato A**, ovvero a ciascuna delle finalità di cui al comma 2 quinquies art. 43 della l.r. 12/05 viene associato uno o più criteri con una sintetica descrizione dei requisiti che

gli interventi dovranno garantire per accedere alle riduzioni del contributo di costruzione indicate. Le percentuali di riduzione indicate nell'Allegato A sono da applicarsi salvo diverse indicazioni comunali.

È infatti facoltà del Comune modulare le percentuali riferite a ogni finalità e criterio, secondo principi di adeguatezza e proporzionalità, **in base alla peculiarità del proprio territorio e delle specifiche strategie di governo ad esse sottese**. L'art. 43 comma 2 quinquies prevede infatti che il comune possa avvalersi della facoltà di modulare tali riduzioni.

Pertanto, per ciascuna finalità e criterio, le percentuali indicate nell'Allegato A potranno essere modulate dal comune da zero, prevedendo quindi la possibilità di non applicare la riduzione, fino ad una percentuale maggiore di quella riportata nell'Allegato A, anche sulla base dei seguenti considerazioni:

- applicazione o mancato utilizzo, per lo stesso intervento, dell'incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal comma 5 art. 11 l.r. 12/05;
- applicazione delle ulteriori riduzioni già previste dal comma 8 art. 44, comma 6 art. 48, comma 2 quater, art. 43 (vedi precedente paragrafo 4);
- livello qualitativo raggiunto, complessità, costo degli interventi e collocazione territoriale degli stessi.

Fanno eccezione la lettera d), j) e k), per le quali sono comunque previste percentuali minime di riduzione del contributo di costruzione rispettivamente del 5% e 15% e 5%.

I succitati criteri sono formulati in coerenza con quanto indicato dalla Giunta Regionale, ai sensi del comma 5 art. 11 l.r. 12/05, per l'accesso agli incrementi dell'indice di edificabilità massimo del PGT, essendo le finalità in gran parte sovrapponibili. In tutti i casi in cui una data finalità figuri in entrambi gli elenchi, infatti, le due forme di incentivazione non sono alternative e potranno pertanto essere utilizzate contemporaneamente per lo stesso intervento. E' facoltà dell'Amministrazione comunale valutare, nel caso di possibile utilizzo di entrambe le forme incentivanti, una modulazione della loro combinazione, secondo quanto disposto dai criteri regionali.

Nei casi invece di impossibilità di utilizzo o commercializzazione dei diritti edificatori attribuiti ai sensi dell'art. 11, comma 5 (ad esempio qualora il comune abbia individuato aree o edifici escluse dall'applicazione di tali incentivi, ai sensi del comma 5 quater del medesimo articolo), per la medesima finalità potrà eventualmente essere valutata una modulazione che comporti una più significativa riduzione del contributo di costruzione.

In coerenza con i criteri definiti dalla Giunta Regionale ai sensi del comma 5 art. 11 l.r. 12/05, **gli elementi prestazionali o le dotazioni definite dai criteri regionali per l'ulteriore riduzione del contributo di costruzione** sul patrimonio edilizio esistente, **sono da intendersi come aggiuntivi e/o maggiormente performanti rispetto a quelli già dovuti per legge**.

Pertanto, il riconoscimento di un incentivo è introdotto per i maggiori investimenti necessari per perseguire le ulteriori prestazioni o il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio esistente.

Alla luce di ciò, la riduzione del contributo di costruzione di cui al comma 2 quinquies art.43 l.r. 12/05, deve rispondere ad un principio di proporzionalità tra l'entità (economica e/o fisica) dell'intervento e l'entità della riduzione del contributo di costruzione.

Non possono accedere alla riduzione di cui al comma 2 quinquies art. 43 gli interventi che per le medesime finalità, usufruiscano di un finanziamento pubblico (eventuali agevolazioni fiscali non sono equiparate ad un "finanziamento pubblico").

In considerazione delle finalità della norma (di riqualificazione e recupero del patrimonio edilizio esistente e di rigenerazione urbana), **gli interventi volti ad accedere alla riduzione del contributo di costruzione** di cui ai criteri regionali, **devono perseguire**, nel complesso, **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 proprietà.

La DGR evidenzia altresì, che **il presupposto per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione è che l'intervento sul patrimonio edilizio esistente determini l'onerosità del titolo abilitativo**. Ciò a rimarcare che l'intervento per cui trovano applicazione i criteri regionali non può che essere di un certo rilievo.

Ai fini delle necessarie verifiche, l'istanza per il rilascio del titolo abilitativo che dà accesso alla riduzione del contributo di costruzione di cui al comma 2 quinquies art. 43 l.r. 12/05 deve essere accompagnata, oltre che dalla necessaria documentazione amministrativa e di progetto, anche dalla ulteriore documentazione tecnica nonchè 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 finalità e dei criteri di cui all'allegato A.

A conclusione dei lavori, il raggiungimento dei criteri e delle finalità dichiarate 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.

La riduzione del contributo di costruzione di cui ai criteri regionali, si somma ad ulteriori riduzioni previste, in materia, dalla l.r. 12/05, nei seguenti casi di applicazione:

- art. 44 comma 8: *“Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, o anche per quelli di ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori, gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono riferiti alla volumetria o alla superficie interessate dall'intervento, a seconda che si tratti rispettivamente di edifici a destinazione residenziale o diversa dalla residenza; gli oneri di urbanizzazione sono quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, ridotti del sessanta per cento, salva la facoltà per i comuni di deliberare ulteriori riduzioni.”;*
- art. 48 comma 6: *“Per gli interventi di ristrutturazione edilizia anche comportanti demolizione e ricostruzione il costo di costruzione è determinato in relazione al costo reale degli interventi stessi, così come individuato sulla base del progetto presentato e comunque non può superare il 50 per cento del valore determinato per le nuove costruzioni ai sensi dei commi da 1 a 5.”;*
- art. 43 comma 2 quater: *“Negli ambiti della rigenerazione ai sensi dell'articolo 8, comma 2, lettera e-quinquies), in cui vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, il contributo di costruzione di cui al comma 1 è ridotto del 50 per cento, salva la facoltà per i comuni di prevedere ulteriori riduzioni. Nei casi in cui il relativo titolo abilitativo preveda un convenzionamento il comune può sempre rimodulare in aumento o in riduzione il contributo di costruzione sulla base di una valutazione economico-finanziaria a supporto della quantificazione del valore economico delle trasformazioni urbanistiche e degli investimenti a esse collegati. La Giunta regionale individua le modalità e i requisiti per l'elaborazione della valutazione economico-finanziaria degli interventi.”.*

La somma di tali incentivi non è invece ammessa, ai sensi dell'art. 40 ter, comma 5, per gli interventi di recupero degli edifici rurali che versano in stato di dismissione o abbandono dall'uso agricolo esistenti. In tal caso il contributo di costruzione è ridotto del 50 per cento e non è consentita l'applicazione ai medesimi interventi delle ulteriori riduzioni previste dalla stessa l.r. 12/05. Nell'ambito degli interventi disciplinati dall'art. 40 ter, è previsto tuttavia che il contributo di costruzione non sia dovuto se la destinazione d'uso dell'edificio recuperato è agricola.

Così come per gli incentivi di cui all'art. 11, comma 5, lettera j, anche per l'art. 43, comma 2 quinquies, nei casi riferiti alla “bonifica degli edifici e dei suoli contaminati”, è prevista la possibilità di avvalersi, in alternativa, delle agevolazioni legate agli interventi di bonifica già previste dalla normativa di settore di cui alla l.r. 26/2003.

3. PROPOSTA PER L'APPLICAZIONE DEI CRITERI NEL TERRITORIO COMUNALE

Come anticipato ai capitoli precedenti, in considerazione delle **finalità della norma di riqualificazione e recupero del patrimonio edilizio esistente**, nonché dei richiamati criteri regionali, i comuni, con deliberazione del consiglio comunale, possono:

- **escludere** aree o singoli immobili **dall'applicazione del comma 5** dell'art. 11 della LR 12/2005 (incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT fino al 20 per cento), **nei casi non coerenti con le finalità di rigenerazione urbana** (comma 5 quater art. 11 LR 12/2005);
- **escludere** aree o singoli immobili **dall'applicazione del comma 5 ter** dell'art. 11 della LR 12/2005 (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), **in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica** (comma 5 ter art. 11 LR 12/2005);
- **modulare le percentuali di incremento dell'indice di edificabilità massima previsto dal PGT**, riferite a ogni finalità di cui al comma 5 dell'art. 11 della LR 12/2005 (indicate nell'Allegato A della DGR 3508/2020), secondo principi di adeguatezza e proporzionalità, **in base alla peculiarità del proprio territorio e delle specifiche strategie di governo ad esse sottese**. Tale modulazione, in coerenza con i criteri previsti ai sensi dell'articolo 43, comma 2 quinquies, potrà avvenire solo in aumento e 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% (comma 5 art. 11 LR 12/2005);
- **modulare le percentuali di riduzione del contributo di costruzione**, riferite a ogni finalità di cui al comma 2 quinquies dell'art. 43 della LR 12/2005 (indicate nell'Allegato A della DGR 3509/2020), secondo principi di adeguatezza e proporzionalità, **in base alla peculiarità del proprio territorio e delle specifiche strategie di governo ad esse sottese**. Tale modulazione potrà avvenire da zero, prevedendo quindi la possibilità di non applicare la riduzione, fino ad una percentuale maggiore di quella riportata nell'Allegato A (comma 2 quinquies, art. 43 LR 12/2005).

Quanto sopra è brevemente schematizzato nella tabella seguente:

Misura LR 18/2019	Adempimento	Motivazione
Incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT fino al 20% (comma 5 dell'art. 11 della LR 12/2005)	Esclusione aree o singoli immobili	Mancata coerenza con le finalità di rigenerazione urbana
	Modulazione delle percentuali di incremento per ogni finalità di cui all'Allegato A della DGR 3508/2020	<ul style="list-style-type: none"> • secondo principi di adeguatezza e proporzionalità; • peculiarità del territorio; • specifiche strategie di governo; • coerenza con i criteri di cui all'art. 43, co. 2 quinquies LR 12/2005
Deroghe all'altezza massima fino al 20% ed alle altre norme comunali vigenti	Esclusione aree o singoli immobili	Specifiche esigenze di tutela paesaggistica
Riduzione del contributo di costruzione (comma 2 quinquies, art. 43 LR 12/2005)	Modulazione delle percentuali di riduzione per ogni finalità di cui all'Allegato A della DGR 3509/2020	<ul style="list-style-type: none"> • secondo principi di adeguatezza e proporzionalità; • peculiarità del territorio; • specifiche strategie di governo;

Si procede in seguito ad illustrare le valutazioni effettuate e conseguenti proposte tecniche che l'Amministrazione Comunale intende adottare in adempimento a quanto sopra.

3.1. INCREMENTO DELL'INDICE DI EDIFICABILITÀ MASSIMO PREVISTO DAL PGT

L'Amministrazione comunale intende formulare alcune considerazioni in merito agli incentivi introdotti dalla LR 18/2019 per gli interventi rivolti al recupero del patrimonio edilizio esistente. Ciò con particolare riferimento alle caratteristiche del territorio comunale ed alle previsioni già contenute nello strumento urbanistico comunale (PGT vigente), che ha recepito i contenuti dei piani sovraordinati (PTCP, PTR, ecc...).

In particolare, si procede a valutare la possibilità di escludere aree o singoli immobili dall'applicazione del comma 5 dell'art. 11 della LR 12/2005 (incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT fino al 20 per cento), nei casi non coerenti con le finalità di rigenerazione urbana (comma 5 quater art. 11 LR 12/2005).

Come specificato in premessa, il Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente nel comune di Desenzano del Garda, ai sensi della LR 12/05 e s.m.i. , è quello approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 123 del 21/12/2012, e oggetto della successiva variante generale approvata con D.C.C. n. 13 del 24/03/2017, pubblicata sul B.U.R.L. -Serie Avvisi e Concorsi n. 26 del 28/06/2017.

Il PGT, ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i., definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in tre atti:

- il Documento di Piano,
- il Piano dei Servizi,
- il Piano delle Regole.

In particolare, il Piano delle Regole (PdR), redatto secondo i contenuti dell'art. 10 della L.R. n. 12/2005, rappresenta lo strumento finalizzato a:

- definire, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- indicare gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- individuare le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- contenere, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, anche attraverso la redazione di appositi strumenti di settore;
- individuare:
 - a) le aree destinate all'agricoltura;
 - b) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 - c) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Il PdR individua altresì: i parametri urbanistici ed edilizi, le caratteristiche fisico-morfologiche, tipologiche e paesaggistiche, i requisiti di efficienza energetica, le destinazioni d'uso del suolo e degli edifici che connotano l'esistente e da rispettare in caso di intervento, indicando altresì le modalità di attuazione delle previsioni relative al territorio urbanizzato. Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, inoltre, identifica i parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione.

Le norme del PdR e le relative tavole grafiche di attuazione si applicano a qualsiasi intervento che comporti modificazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione degli ambiti di trasformazione, normati dalle specifiche prescrizioni contenute nel Documento di Piano (DdP) e delle aree per servizi pubblici o di interesse pubblico individuate e normate dal Piano dei Servizi (PdS).

Gli usi e le destinazioni d'uso del territorio e degli edifici previsti dal PGT vigente sono indicati nelle norme tecniche di attuazione (NTA) vigenti.

In riferimento alle finalità di rigenerazione urbana perseguite dalla LR 18/2019, è utile richiamare gli obiettivi sottesi alle previsioni del PGT per ogni ambito, in quanto determinati in funzione delle caratteristiche del territorio, dei vincoli e delle limitazioni d'uso apposte, dal contesto ambientale di riferimento e dalle strategie di sviluppo individuate dall'Amministrazione comunale. Inoltre, si ricorda che le previsioni vigenti hanno esperito la procedura di valutazione ambientale strategica VAS e ottenuto i dovuti pareri di compatibilità con i vari piani sovraordinati o di settore (PTCP; PTR; PIF, ecc...).

Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, il PGT vigente del comune di Desenzano del Garda suddivide l'intero territorio comunale in ambiti del tessuto urbano consolidato (TUC) e ambiti esterni al TUC. In tale contesto si individuano i seguenti ambiti territoriali:

Nuclei di antica formazione (NAF).

Corrispondono alle parti di territorio interessate da agglomerati urbani o da porzioni di essi, che rivestono carattere storico, artistico ed ambientale contribuendo in modo determinante alla definizione del paesaggio comunale. Si intendono comprese anche le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

I NAF sono costituiti da insediamenti di agglomerati urbani d'origine storica, che per caratteri tipologici (impianto, morfologia, assetto planovolumetrico), componenti architettoniche e funzionali, stato di conservazione (inteso come integrità degli assetti originari), rappresentano il massimo grado di accumulazione di valori culturali e percettivi per l'immediato contesto o per ambiti territoriali più ampi.

Rivestono carattere identificativo fondamentale non solo gli edifici o i manufatti del NAF in sè, ma la struttura morfologico-insediativa ed il rapporto che storicamente si è determinato con il territorio di contesto, con le infrastrutture ed in genere con le altre componenti paesistiche.

I Nuclei di Antica Formazione sono assoggettati alla disciplina di tutela e valorizzazione che viene puntualmente definita anche sulla base delle analisi condotte in sede di formazione del PGT, nonché secondo i disposti riportati nelle NTA. Le NTA quindi, elencano puntualmente gli interventi ammissibili nei Nuclei di Antica Formazione, secondo quanto indicato nell'apposita cartografia "PR 6 Analisi del patrimonio edilizio dei Nuclei di Antica Formazione" con restituzione sintetica degli interventi previsti per gli edifici. In considerazione della specificità delle finalità di tutela e recupero del patrimonio edilizio storico gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio del nucleo di antica formazione, sono elencati e specificati nelle relative NTA.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 10 della LR 12/2005, del Piano Paesistico Regionale (PPR) e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), le finalità della pianificazione per i nuclei di antica formazione, sono orientate all'integrazione delle azioni di salvaguardia e riqualificazione con le esigenze di rivitalizzazione, coniugando la tutela, la conservazione e la valorizzazione come premessa per una vivibilità e vitalità dei centri storici.

L'analisi del patrimonio edilizio appartenente ai NAF ha verificato le condizioni degli insediamenti sotto il profilo paesistico-ambientale, igienico sanitario, dello stato di conservazione edilizia, della coerenza tipologica ed architettonica con il contesto urbano consolidato (considerando per quest'ultimo come riferimento gli edifici e la città storica del periodo corrispondente alla 1a levata cartografica IGM) **nonché le destinazioni d'uso presenti; lo strumento urbanistico tende ad assicurare la tutela e la valorizzazione del Nucleo storico, degli edifici isolati e dei nuclei isolati di interesse storico, artistico ed ambientale, promuovendo azioni e creando le condizioni normative adeguate, finalizzate a favorirne sia il recupero che la migliore fruibilità.**

Il Piano è supportato da una verifica dei volumi insediati; con riferimento alla superficie dell'intero comparto di riferimento (perimetrazione NAF) è stata determinata la densità fondiaria edilizia media.

Alla luce di quanto sopra richiamato, le NTA del PGT vigente hanno stabilito che i parametri di riferimento per gli interventi da attuarsi nei NAF (volume, slp, altezza, superficie coperta, distanze), sono quelli preesistenti. Eventuali modifiche potranno essere attentamente valutate all'interno di un apposito piano particolareggiato o di eventuali piani attuativi.

Per il recupero, la tutela e valorizzazione del nucleo di antica formazione e del patrimonio edilizio storico isolato, gli interventi edilizi dovranno essere finalizzati alla conservazione e alla valorizzazione del nucleo di antica formazione nella sua interezza (edifici e loro rapporto con gli spazi urbani) e, quindi, anche di tutti quei manufatti di valore storico, artistico e ambientale che costituiscono elementi caratteristici del tessuto dell'agglomerato urbano quali muri, archi, portali, santelle, immagini votive, pavimentazioni di strade, cortili in pietra, giardini alberati ed altri elementi di arredo urbano.

Per gli edifici già vincolati ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. 42/2004 compresi gli edifici di proprietà di Enti Pubblici costruiti da almeno 70 anni, le NTA prevedono che, visto l'obbligo di acquisire il preventivo nulla osta della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Brescia, non trovino applicazione le disposizioni relative ai diversi livelli di intervento, elencati nelle NTA del PGT, in quanto trovano applicazioni le disposizioni della Soprintendenza.

Ambiti residenziali consolidati

Corrispondono alle parti di territorio totalmente o parzialmente edificate con prevalente destinazione residenziale definite:

- 1.1. Ambiti residenziali consolidati ad alta densità,
- 1.2. Ambiti residenziali consolidati a media densità,
- 1.3. Ambiti residenziali consolidati a bassa densità,
- 1.4. Ambiti residenziali consolidati a rada densità,
- 1.5. Ambiti ad alta incidenza di verde privato,
- 1.6. Edifici non agricoli e loro pertinenze in zona agricola.

Ambiti consolidati per attività produttive industriali, terziarie – commerciali e ricettive

Sono gli ambiti per attività produttive e/o terziarie esistenti o di completamento delle previsioni in corso, nei quali la destinazione principale è l'attività produttiva che si esplica in:

- Ambiti produttivi industriali artigianali: Le parti del territorio riservate agli insediamenti per impianti produttivi o ad essi assimilati,
- Ambiti consolidati per attività produttive commerciali – terziarie: Le parti del territorio riservate prevalentemente alle attività terziarie e/o commerciali,
- Ambiti consolidati per attività produttive turistiche: Le parti del territorio riservate prevalentemente ad alberghi, residence e case per vacanza,
- Ambiti consolidati per attività produttive turistico ricettive all'aria aperta: Gli esercizi a gestione unitaria, aperti al pubblico, che, in aree recintate ed attrezzate, forniscono alloggio in propri allestimenti o mettono a disposizione spazi atti ad ospitare clienti muniti di mezzi di pernottamento autonomi e mobili.

Aree destinate all'Agricoltura
<p>Le parti del territorio destinate all'uso agricolo e classificate nelle seguenti categorie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aree agricole produttive; • Aree agricole di tutela dell'abitato per il controllo dello sviluppo urbanistico; • Aree agricole di rispetto dell'abitato e di tutela degli ambiti di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico. <p>Sono aree destinate alla trasformazione edilizia finalizzata agli insediamenti produttivi di tipo agricolo così come normati dal titolo III della LR12/2005 e s.m.i. e secondo gli indici ed i limiti riportati nelle relative NTA.</p> <p>Ai sensi dell'art. 59 della l.r.12/05 nelle aree agricole produttive "sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'articolo 60 della l.r. 12/2005".</p> <p>La costruzione di nuovi edifici per la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.</p> <p>Le <u>aree agricole di rispetto dell'abitato e di tutela degli ambiti di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico</u>, sono le parti del territorio di particolare pregio ambientale e paesaggistico e di rispetto dell'abitato destinate prevalentemente alle sole attività agricole di conduzione del fondo con limitate e circostanziate possibilità di trasformazione edificatoria anche per i titolari ex Art. 59 L.R. 12/2005 e per le quali si prevedono la tutela, il recupero e la valorizzazione.</p> <p>Le <u>aree agricole di tutela dell'abitato per il controllo dello sviluppo urbanistico</u> sono le aree contigue agli ambiti urbanizzati soprattutto recenti, o alle previsioni di trasformazione per le quali non è prevista nessuna modifica delle condizioni di fatto al fine di preservare tali porzioni di territorio a future, dettagliate modalità di controllo e di utilizzo coerente con i processi di sviluppo e verificato il corretto stato d'attuazione delle previsioni del presente strumento.</p>
<p>Per gli edifici esistenti con destinazione di residenza agricola ai sensi dell'art. 59 della L.R. 12/2005, in contrasto con gli indici e le prescrizioni di zona, sono ammessi, oltre alle manutenzioni, il restauro e la ristrutturazione con mantenimento della destinazione.</p> <p><u>Gli edifici e manufatti agricoli esistenti per i quali verrà dimostrata con apposita certificazione rilasciata dai competenti uffici provinciali, la dismissione dall'attività agricola da almeno 3 anni e gli edifici e manufatti esistenti con destinazioni non agricole già riconosciute ed indicate in cartografia, potranno essere oggetto di interventi edilizi così come normati al successivo art. 40 "edifici non agricoli e loro pertinenze in zona Agricola".</u></p> <p>Ai sensi dell'art. 59 della l.r.12/05 per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, i parametri relativi agli indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore e rapporto di copertura sono incrementati del 20 per cento.</p> <p>E' inoltre consentito un aumento una tantum pari a 100 mc e comunque nei limiti non superiori del 10% del volume esistente, per una sola volta, esclusivamente per installazione di servizi igienici e tecnologici e per miglioramento delle condizioni abitative degli alloggi esistenti.</p> <p>Per i fabbricati appartenenti al patrimonio edilizio isolato esterno al tessuto urbano consolidato, con elementi di valenza storica-tipologica-paesistica, valgono le disposizioni di cui agli articoli 39.1. e 39.2, secondo i limiti di cui al successivo art. 40 "edifici non agricoli e loro pertinenze in zona agricola" e nel rispetto del successivo paragrafo "caratteristiche tipologiche e di finitura degli edifici in ambito agricolo" (cfr. 13.2).</p>

Ambiti ad elevato valore paesaggistico ed ambientale
<p>Parco locale di interesse sovracomunale.</p> <p>Il PGT identifica con apposita perimetrazione, nelle tavole di azionamento del Piano delle Regole le aree interessate dal Parco Locale di Interesse Sovracomunale denominato Parco del Corridoio Morenico del Basso Garda Bresciano riconosciuto dal Settore Assetto Territoriale Parchi e VIA della Provincia di Brescia con D.D. n. 2993 del 18/10/2006 nonché ai sensi dell'art. 34 della legge regionale 30 novembre 1983, n. 86.</p> <p>I principali obiettivi da perseguire nel sopracitato ambito riguardano: <u>la valorizzazione morfologico funzionale del territorio; la tutela e il potenziamento del sistema ecologico e ambientale; la connessione tra il sistema del verde urbano e il territorio extraurbano; la salvaguardia e la valorizzazione delle tracce e testimonianze della memoria storica.</u></p> <p>La definizione delle azioni di tutela e valorizzazione, nonché l'eventuale localizzazione di strutture o infrastrutture di servizio anche a gestione privata, sarà oggetto di apposito piano da redigersi secondo le modalità esposte nelle NTA. In assenza di tali strumenti saranno consentiti i soli interventi sul patrimonio edilizio esistente secondo le modalità di cui all'art. 39.1.</p> <p>Le aree comprese all'interno dei perimetri di Parco Locale di Interesse Sovracomunale si conformano alla disciplina delle differenti zone urbanistiche in cui le aree stesse ricadono, salvo quanto specificato di seguito, che prevale in materia modalità di pianificazione e gestione del PLIS nonché di attività non ammesse.</p>
<p>PLIS Parco della Battaglia di San Martino</p> <p>Il Piano di Governo del Territorio individua come azione prioritaria, <u>la tutela e la valorizzazione di un importante porzione del territorio comunale caratterizzata da una significativa potenzialità ecologico ambientale integrata con elementi forti appartenenti al patrimonio di riconoscibilità dei caratteri identificativi e fondativi della patria</u> (luoghi della battaglia). Tale area costituirà un Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) particolarmente strategico per facile accessibilità e per potenzialità di interconnessioni rispetto al sistema esteso delle aree protette.</p> <p>Il Documento di Piano si compone di indirizzi preliminari volti alla definizione per la futura attivazione del PLIS e del suo riconoscimento finalizzati alla tutela, valorizzazione, del contesto paesistico agricolo e storico testimoniale dei luoghi della sacralità dell'identità nazionale anche come occasione della sensibilizzazione della tutela del sistema territoriale delle Colline Moreniche.</p> <p><u>Gli interventi di tipo edilizio e urbanistico interni al perimetro del PLIS Parco della Battaglia di San Martino, sono subordinati ad una definizione complessiva e puntuale delle iniziative da approvarsi con atto specifico.</u> Tale atto specifico è considerato strumento attuativo del Documento di Piano con riferimento a previsioni proprie del Piano delle Regole.</p>
<p>Area Umida S. Francesco – Zone umide</p> <p>Il PGT individua nelle tavole "Azionamento del Piano delle Regole e di analisi del Documento di Piano", una zona denominata Area Umida S. Francesco" (D.G.R. 8/8136 del 1/10/2008), quale Monumento Naturale esito del programma di salvaguardia Reginale delle oasi naturalistiche. Tale ambito si estende su circa cinque ettari in un canneto compatto, protetto da una fascia boschiva naturale che ne determina un'efficace schermatura a vantaggio dell'avifauna stanziale e migratoria, che deve essere tutelata nella sua integrità.</p> <p>In PGT individua inoltre altre zone umide che sono oggetto di conservazione integrale per l'alto valore naturalistico ed ambientale, nonché come testimonianza dei caratteri morfologici ed ambientale dell'ambiente fluviale originario.</p> <p>In tali zone sono vietate tutte le opere di trasformazione.</p>

Insedimenti di origine rurale di valore storico
<p>Trattasi di edifici eclettici inseriti in ambito esterno/interno al centro edificato, di solito circondati da giardini e parchi significativi, unitamente ad altri insediamenti storici pre-novecenteschi di carattere rurale, individuati sulla cartografia di piano come “insediamenti di origine rurale di valore storico” non ricadenti tra quelli di cui all’art. 30. <u>Obbiettivo del piano è garantire la loro permanenza tipologica ed il loro carattere identificativo rispetto alla morfologia urbana consolidata, consentendone l’adeguamento funzionale e di riuso coerentemente con le modalità generali di tutela e valorizzazione del nucleo di antica formazione</u> di cui all’art. 30. con particolare riferimento ai paragrafi 30.4 e 30.5.</p> <p>La modalità di intervento ammesse sono definite dalle NTA anche con l’individuazione dei gradi di intervento specifici per ogni singolo edificio o gruppo di edifici, come riportato nelle apposite “schede di analisi e di intervento del patrimonio edilizio isolato esterno al tessuto urbano consolidato” contenute nell’allegato PR_4A. Per tutti gli edifici non identificati nell’allegato citato, che presentano caratteristiche tipologiche costruttive come da premessa e edificati anteriormente al 1920, viene precisata la modalità di intervento ammessa nonché i criteri di tutela, i limiti quantitativi alle eventuali riconversioni del patrimonio dismesso nonché l’obbligo eventuale di piano attuativo.</p>
<p>L’allegato PR_4A contiene le <u>schede di rilievo del patrimonio edilizio isolato esterno/interno al tessuto urbano consolidato</u>. I manufatti rilevati sono identificati con apposito link nell’elaborato grafico PR3 “individuazione del patrimonio edilizio isolato esterno al perimetro del tessuto urbano consolidato”.</p> <p>Per ogni edificio o gruppo di edifici si è prodotta una scheda contenete i vari temi disciplinati nelle relative NTA (caratteristiche, proprietà, tipologia architettonica, vincoli, epoca storica, stato di conservazione e di dissesto, valore architettonico, stato di trasformazione, rilevanza paesistica, elementi architettonici significativi. Tali temi, contribuiscono alla definizione degli “interventi ammessi da NTA”.</p>
<p>La cartografia del Piano delle Regole identifica gli <u>insediamenti di origine rurale di interesse tipologico ambientale ed edifici di pregio</u>.</p> <p>Gli edifici di pregio, comunque rilevati in fase di analisi del patrimonio edilizio isolato esterno al tessuto urbano consolidato, <u>si caratterizzano dalla presenza di manufatti edilizi di intrinseco pregio ambientale, meritevoli di tutela</u>. Gli insediamenti di origine rurale di interesse tipologico, <u>sono insediamenti che per posizione, valori paesistici e/o caratteristiche morfologiche e tipologiche si ritengono meritevoli di tutela</u>.</p> <p>Gli interventi ammessi per tali edifici e insediamenti sono contenuti nelle schede del patrimonio edilizio esterno al tessuto urbano consolidato (allegato PR04A) per i quali si rimanda alle relative norme specifiche.</p>
Edifici non agricoli e loro pertinenze in zona agricola
<p><u>Sono immobili che da documentazione comprovata non sono più adibiti da almeno 3 anni ad attività agricola o appositamente individuati in cartografia, per i quali il piano prevede una destinazione prevalentemente come residenza di valenza paesistica-ambientale con l’obiettivo del miglioramento paesistico dello stato di fatto</u>.</p> <p>Si tratta, dunque, dei nuclei rurali e/o edifici che, al di là delle eventuali modificazioni dei singoli, mantengono il ruolo ed il valore di elementi costitutivi del paesaggio agricolo.</p> <p>In molti casi tali edifici ex-agricoli non hanno subito notevoli trasformazioni o modificazioni e mantengono quasi immutate le loro caratteristiche architettoniche ed ambientali.</p> <p>Per tali edifici sarà ammissibile un incremento in ampliamento dell’edificio esistente pari al 10% della volumetria con un massimo di 50 mq di SLP da riferire all’intero edificio in quota proporzionale alla SLP esistente e non applicabile nel caso di interventi di demolizione/ricostruzione o sostituzione, purchè sia garantita la realizzazione dei parcheggi pertinenziali nel rispetto dei limiti sotto specificati. Tali incrementi previsti sono applicabili agli edifici agricoli dismessi e agli edifici residenziali esistenti in zona agricola.</p> <p>Per gli extragricoli per i quali è riconosciuto l’impiego per attività produttive non agricole valgono le destinazioni ed i limiti dimensionali in essere, con possibilità di adeguamento funzionale del 5% della slp esistente.</p>

Ambiti - immobili destinati a servizi
<p>Sono ambiti destinati ai servizi pubblici del comune quali: asili, scuole materne e scuole d'obbligo; verde per lo sport e per il gioco; giardini, parchi e verde attrezzato; attrezzature sportive non spettacolari; chiese e servizi parrocchiali; unità sanitarie; ambulatoriali; centri sociali e attività sociali e culturali; impianti tecnologici; biblioteche; infrastrutture della mobilità e trasporto pubblico; attività commerciali ad uso pubblico e parcheggi.</p>
Ambiti di tutela e di rispetto
<p>Sono le parti del territorio oggetto di vincolo di inedificabilità totale o parziale come di seguito specificato in funzione della peculiarità urbanistica, di carattere ambientale-paesistico, di sicurezza, di igiene pubblica:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Linee di arretramento infrastrutture della viabilità e ferroviarie; • Ambito di rispetto impianti soggetti a RIR; • Aree di salvaguardia della captazione ad uso idropotabile; • Ambiti di rispetto cimiteriale; • Aree tutelate per legge da D.Lgs. 42/2004 art.142, fascia di 150m dai corsi d'acqua; • Aree tutelate per legge da D.Lgs. 42/2004 art.142, fascia di 300m dai laghi.
Aree di attenzione per interesse archeologico
<p>Sono le porzioni di territorio interessate da siti individuati di interesse archeologico.</p>
Ambiti delle trasformazioni
<p>Gli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica vengono destinati alle edificazioni a carattere prevalentemente residenziale e produttivo di nuova formazione secondo gli obiettivi ed i limiti di cui al Documento di Piano per quelli esterni al perimetro del tessuto urbano consolidato, mentre secondo i limiti delle medesime norme per quelli interni al TUC.</p>

AMBITI DI TUTELA E DI RISPETTO

	Fasce di rispetto- linee di arretramento infrastrutture della viabilità e ferroviarie - art 42.1 -		Fasce di rispetto- linee di arretramento infrastrutture della viabilità di progetto - art 42.1 -
	Fasce di rispetto- linee di arretramento infrastrutture ferroviarie - progetto preliminare - art 42.1 -		Fasce di rispetto- linee di arretramento infrastrutture ferroviarie - progetto definitivo - art 42.1 -
	Stabilimenti suscettibili di causare incidenti rilevanti (RIR) e relativo ambito di rispetto (ATO GAS-FAPP s.n.c deposito di Gas Liquefatti) - art 42.2 -		Ambiti di rispetto cimiteriale - art 42.3 -
	Elettrodotti su traliccio - art 42.2 -		Elettrodotti su palo - art 42.2 -
	Siti da bonificare - art 251 D.lgs 152/2006 -		Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile di cui all'art.94 del D.Lgs152/06
<p>SITO UNESCO PALAFITTE DELL'ARCO ALPINO 2011</p>			
<p>Sito LAVAGNONE (IT-LM-01) ed ASSOCIATED SITE CORNO DI SOTTO (IT-LM-03)</p>			
	Nominated Property		Buffer zone

LEGENDA

	Confine Amministrativo comunale		Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato
	Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale (art.19 c. 4 PTR)		Aree tutelate ai sensi delle lettere b, c, art. 142 D.Lgs 42/2004 e s.m.i.

INFRASTRUTTURE E SISTEMA DELLA VIABILITA'

	Trama viaria ed urbana		Ambiti per infrastrutture ferroviarie e stazioni (Linea Milano-Venezia) - art 41.2 -
	Progetto "Linea AV/AC Torino-Venezia, tratta Milano-Verona, lotto funzionale Brescia/Verona" (Comitolo S TEN-T Lisbona-Kiev) - art 41.2 -		Progetto "Linea AV/AC Torino-Venezia, tratta Milano-Verona, lotto funzionale Brescia/Verona" - in galleria (Comitolo S TEN-T Lisbona-Kiev) - art 41.2 -
	Progetto Preliminare "Linea AV/AC" (Delibera CIPE n°120 del 05/12/2003)		Progetto Definitivo "Linea AV/AC" (R.F.L. del 11/09/2014)
	Viabilità di progetto		

NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

	Perimetrazione ed edifici dei Nuclei di Antica Formazione - art 30 -		Perimetrazione ed edifici dei Nuclei di Antica Formazione - art 30 -
---	--	---	--

AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI

	Ambiti residenziali ad alta densità - art 31 -		Ambiti residenziali a bassa densità - art 33 -
	Ambiti residenziali a media densità - art 32 -		Ambiti residenziali a rada densità - art 34 -
	Ambiti ad alta incidenza di verde privato - art 35 -		Ambiti per attività di rimessaggio barche Attività alberghiere esistenti

AMBITI CONSOLIDATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

	Ambiti per attività produttive industriali - artigianali - art 36 bis -		Edifici ad uso commerciale-terziario in ambiti per attività produttive industriali - artigianali - art 36 bis -
	Ambiti per attività produttive commerciali-terziarie - art 36 ter -		Edifici ad uso alberghiero in ambiti per attività produttive industriali - artigianali - art -
	Distributori di carburanti - art 43 -		Ambiti per attività prod. turistico-ricettive alberghiere - art 36 quater -
	Residenze turistico alberghiere - art 36 quater -		Ambiti per attività prod. turistico-ricettive all'aria aperta - art 36 quinquies -

AMBITI O IMMOBILI DESTINATI A SERVIZI

	Ambiti o immobili destinati a servizi - art 41 -		Fasce o ambiti alberati boscati o destinati alla rinaturalizzazione con funzione di risarcimento ambientale - art 12 bis -
---	--	---	--

AMBITI DESTINATI ALL'AGRICOLTURA E AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE

	Aree agricole produttive - art 37 -		Parco Locale di Interesse sovracomunale PLUS di Comunità Montana del Basso Garda Bresciano - art 38.2 -
	Aree agricole di rispetto dell'abitato e di tutela degli ambiti di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico - art 37 bis -		Ambito del Progetto Strategico del Parco delle Battaglie per la futura attivazione del PLUS S.Martino - art 38.3 -
	Aree agricole di tutela dell'abitato per controllo dello sviluppo urbanistico - art 37 ter -		Monumento Naturale Area Umida S.Francesco D.G.R. 8/8136 - art 38.5 -

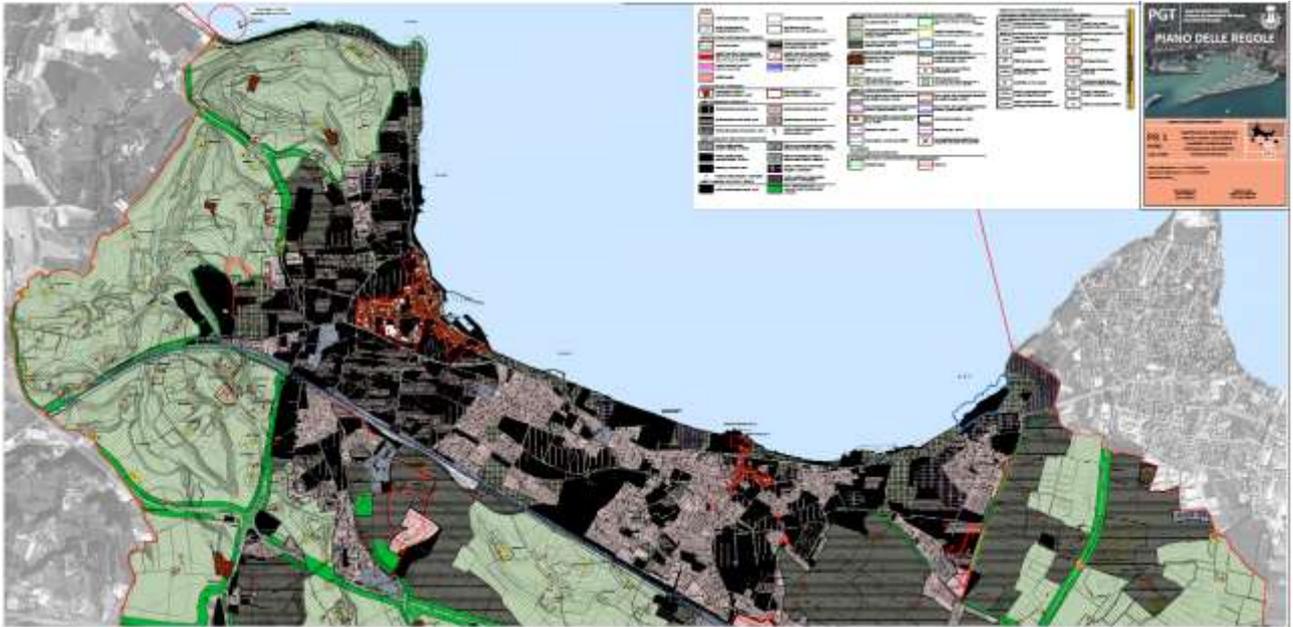
INSEDIAMENTI IN ZONE AGRICOLE DI INTERESSE AMBIENTALE / E EDIFICI NON AGRICOLI

	Insedimenti di origine rurale di valore storico - art 39 -		Insedimenti di origine rurale di interesse tipologico ambientale - art 39.2 -
	Edifici di pregio - art 39.2 -		Edifici non agricoli e loro pertinenze in zona agricola - art 40 -
	Edifici rurali esterni al TUC rif. PR_4A Schede di analisi del Patrimonio edilizio isolato esterno al perimetro del tessuto urbano consolidato - art. 39.1 -		Edifici rurali interni al TUC rif. PR_4A Schede di analisi del Patrimonio edilizio isolato interno al perimetro del tessuto urbano consolidato - art. 39.1 -

AMBITI DELLE TRASFORMAZIONI CONFERMATE DA PGT
INTERESSANTI AMBITI TERRITORIALI DI CUI AL PIANO DELLE REGOLE

TRASFORMAZIONI TERRITORIALI OGGETTO DI PIANI ATTUATIVI IN CORSO			
AUT/CV	Ambiti Urbani di Trasformazione -procedure in itinere o convenzionate-	ATP/CV	Ambiti di Trasf. Produttivi (procedure in itinere o convenzionate)
AMBITI DI TRASFORMAZIONE, DI RECUPERO E DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA (RICONFERMATI DA PGT)			
ATIRU	Ambiti di Trasformazione Integrati di Riqualificazione Urbana	PR	Piani di Recupero
AUTR	Ambiti Urbani di Trasformazione Residenziale	AUT	Ambiti Urbani di Trasformazione
EEP	Edilizia Economica e Popolare	PII	Piani Integrati d'Intervento
ATRU-P	Ambiti di Trasformazione Integrata di Riqualificazione Urbana	AUTR-P	Ambiti Urbani di Trasformazione Residenziale
A/E	Area/Edificio con norma speciale	PCC	Trasformazioni attuabili attraverso Permesso per Costruire Convenzionato
ATR-PII	Ambiti di Trasformazione Residenziali Programmi Integrati di Intervento	ATP	Ambiti di Trasformazione Produttivi - riconfermati da PGT
ATR-RP	Ambiti di Trasformazione Residenziale di Ridisegno Periurbano riconfermati da PGT	AC	Ambiti con compensazione predefinita

TRASFORMAZIONI INTERESSANTI AMBITI DI CUI AL PIANO DELLE REGOLE
Riconfermate da PGT vigente

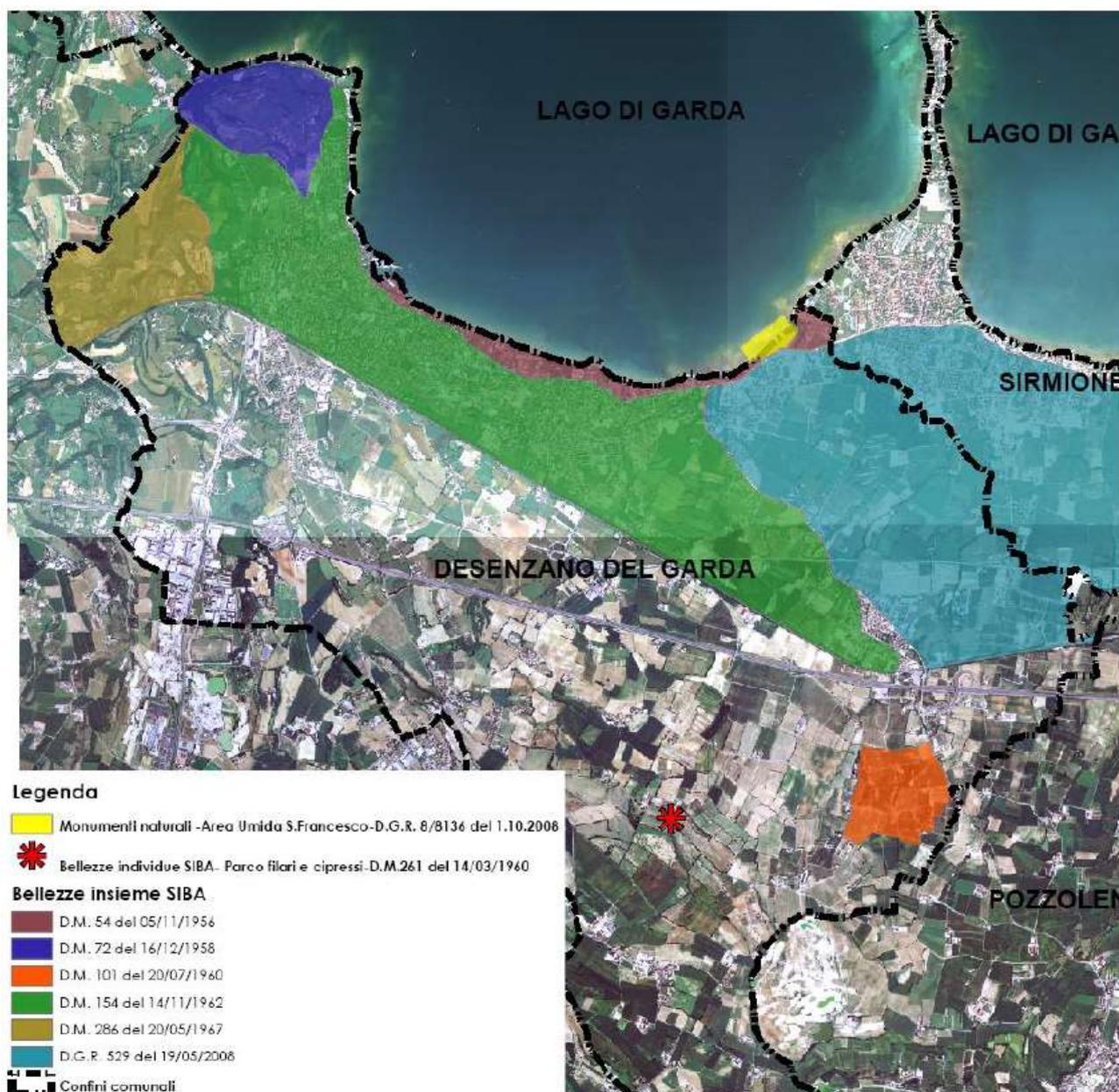


Lo strumento urbanistico comunale vigente, oltre alla suddivisione in ambiti di cui sopra, tiene conto anche dei **vincoli e delle limitazioni d'uso imposte dalle relative norme di riferimento, nonché delle discipline introdotte dalla componente geologica e paesaggistica del PGT**, i cui atti sono parte integrale e sostanziale del piano.

L'elaborato grafico denominato "DP_ Individuazione dei vincoli e delle tutele ope legis" identifica gli ambiti del territorio comunale sottoposti a tutela e quindi le aree interessate da condizioni di trasformazione limitate o comunque condizionate.

Le differenti tutele possono derivare da vincoli di natura amministrativa e da vincoli paesaggistici e/o ambientali. I primi racchiudono nel caso di Desenzano del Garda gli ambiti di rispetto cimiteriale, aree di salvaguardia di captazione idropotabile, le fasce di rispetto ferroviario e stradale ed altri come da elaborato grafico.

I vincoli paesaggistici invece, sono disciplinati dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei beni Culturali e del Paesaggio il quale sottopone a tutela monumentale gli immobili di cui al titolo II dello stesso, nonché gli ambiti e le aree interessate dai vincoli paesaggistici di cui all'art. 136 e 142.



L'art. 136 individua gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico da assoggettare a vincolo paesaggistico con apposito provvedimento amministrativo (lett. a) e b) "cose immobili", "ville e giardini", "parchi", ecc., cd. "bellezze individue", nonché lett. c) e d) "complessi di cose immobili", "bellezze panoramiche", ecc., cd. "bellezze d'insieme").

L'art. 142 individua le aree tutelate per legge ed aventi interesse paesaggistico di per sé, quali "territori costieri, "fiumi e corsi d'acqua", "parchi e riserve naturali", "territori coperti da boschi e foreste" ecc.

Come desumibile dagli atti di piano, ai sensi del Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n° 42, il territorio comunale in larga parte è sottoposto a **vincolo di tutela e a dichiarazione di notevole interesse pubblico** in forza del:

- DECRETO MINISTERIALE 16 MARZO 1956 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona costiera del lago di Garda, sita nell'ambito dei Comuni di Desenzano, Lonato e Padenghe;
- DECRETO MINISTERIALE 5 NOVEMBRE 1956 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona lungo-lago sita nell'ambito del Comune di Desenzano;
- DECRETO MINISTERIALE 16 DICEMBRE 1958 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona della collina del Corno sita nell'ambito del Comune di Desenzano del Garda (Brescia);
- DECRETO MINISTERIALE 20 LUGLIO 1960 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona circostante la torre e l'ossario di S. Martino della Battaglia, sita nell'ambito del Comune di Desenzano del Garda (Brescia).
- DECRETO MINISTERIALE 14 NOVEMBRE 1962 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona dell'abitato del Comune di Desenzano del Garda e terreni circostanti in Provincia di Brescia;
- DECRETO MINISTERIALE 20 MAGGIO 1967 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona del versante ovest del Monte Croce nel Comune di Desenzano;
- D.G.R .19 MAGGIO 2008 – Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'area retrostante la riviera del lago di Garda sita nei comuni di Desenzano D.G e Sirmione.

I vincoli di cui sopra, sottopongono a tutela paesaggistica una porzione significativa del territorio comunale di Desenzano del Garda, a partire da quello più prossimo alle sponde del lago.

Inoltre, già a seguito dell'emanazione della Legge 8 agosto 1985 n. 431 (Legge Galasso), un ulteriore vincolo di natura paesaggistica interviene a tutelare la fascia costiera dei laghi per una profondità di 300 metri.

L'intero territorio comunale è inoltre suddiviso in funzione delle **classi di sensibilità paesaggistica** stabilite dalle analisi effettuate dalla componente paesistica del PGT che definisce il Sistema dei beni culturali e del paesaggio. Così come indicato dalla L.R.12/2005, lo studio paesaggistico del territorio comunale attribuisce un particolare valore nel processo di costruzione del complesso sistema di tutela del Codice dei beni culturali e del paesaggio, ed è finalizzato alla ricognizione dei beni di interesse paesaggistico o storico monumentale, nonché delle relative aree di rispetto ai sensi della Legge Regionale 12/2005 art. 8 comma 1 lettera b), art.10 comma 1 lettera b), art.10 comma 1 lettera e) punto 2, nonché ai sensi dell'art. 10 comma 2. Per i beni individuati nonchè per tutto il territorio comunale vengono dettate specifiche indicazioni di tutela e valorizzazione coerenti con quanto disposto dal D.Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", dal P.T.R. e dal vigente P.T.C.P.

Per ciò che attiene alla componente paesistica del P.G.T. si rimanda, alle specifiche "Norme tecniche per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio" allegate al Piano delle Regole, fatte salve le eventuali prescrizioni specifiche afferenti ai singoli ambiti urbanistici o ai singoli comparti e/o ai singoli lotti o immobili oggetto di intervento.

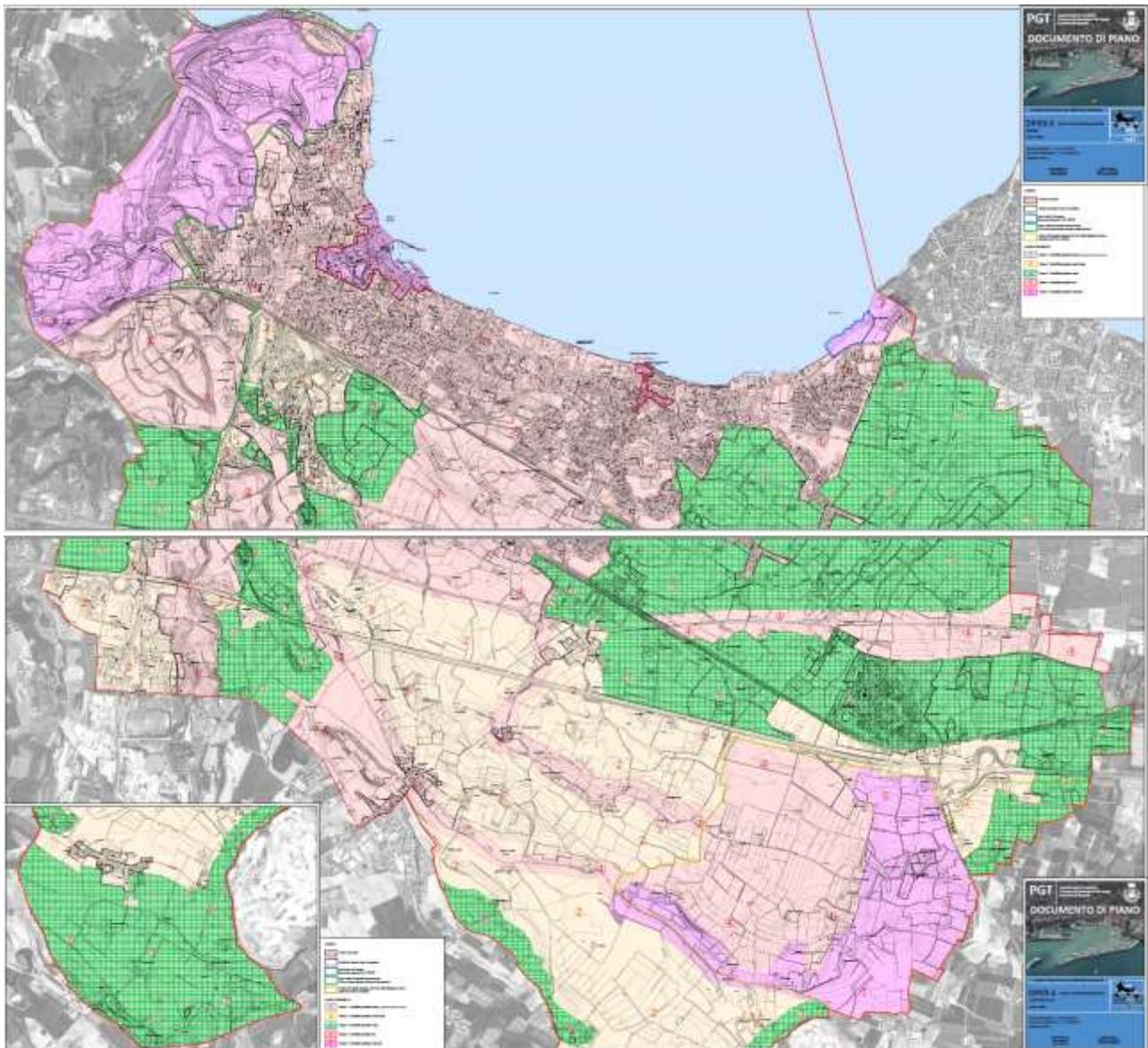
L'individuazione delle classi di sensibilità paesistica, rappresentate nella tavola del Documento di Piano DP09.6, deriva dall'analisi delle componenti paesistiche presenti sul territorio comunale (con particolare riferimento alle rilevanze paesaggistiche), dalla loro capacità di caratterizzare gli ambiti di appartenenza e dalle relazioni esistenti tra le stesse componenti.

Le classi di sensibilità paesistica contribuiscono alla definizione degli ambiti omogenei di paesaggio e alla determinazione del livello di cogenza (da raccomandazione a prescrizione) della normativa paesistica, per ciascuna componente individuata sul territorio comunale.

L'individuazione delle classi di sensibilità, in coerenza con le linee guida regionali, tiene altresì in considerazione la presenza di elementi dell'identità territoriale locale (valore simbolico), di singolari caratteristiche floro-vegetazionali (valore sistemico) e di scorci o vedute panoramiche ricche di significati (valore vedutistico).

Conseguentemente all'individuazione delle componenti del paesaggio sono state determinate le classi di sensibilità paesistica su tutto il territorio secondo i seguenti valori:

- (1) - Sensibilità paesistica bassa
- (2) - Sensibilità paesistica medio bassa
- (3) - Sensibilità paesistica media
- (4) - Sensibilità paesistica alta
- (5) - Sensibilità paesistica molto alta





Ai fini della prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici e ai sensi del Titolo II, articolo 57, della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, e s. m.i., il PGT è inoltre corredato da studio geologico redatto in osservanza alle disposizioni di cui alla DGR 9/2616 del 2011.

Tutti gli elaborati grafici e testuali che compongono lo studio geologico, comprese le prescrizioni per gli interventi di trasformazione dei suoli, fanno parte integrante e sostanziale del Piano delle Regole, del Piano dei Servizi e del Documento di Piano.

Le disposizioni definite dallo studio geologico a corredo del PGT sono prescrittive e prevalenti per l'attuazione delle previsioni degli ambiti disciplinati dalle presenti norme.

Come previsto dalle norme richiamate e dagli allegati della componente geologica idrogeologica e sismica del PGT, su tutto il territorio comunale vengono individuate le **classi di fattibilità geologica** a cui corrispondono le varie limitazioni:

- classe 4 - fattibilità con gravi limitazioni;
- classe 3 – fattibilità con consistenti limitazioni;
- classe 2 – fattibilità con modeste limitazioni;

Per quanto riguarda le aree classificate all'interno della classe di fattibilità 4, si ricorda che le relative norme prevedono gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica delle destinazioni d'uso, in relazione all'alta pericolosità/vulnerabilità. Dovrà infatti essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere volte al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Per gli edifici esistenti saranno consentiti esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27 comma 1 lettere a), b), c) della L.R. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Si dovranno inoltre fornire indicazioni in merito alle opere di sistemazione idrogeologica e, per i nuclei abitati esistenti, quando non sarà strettamente necessario provvedere al loro trasferimento, dovranno essere predisposti idonei piani di protezione civile ed inoltre dovrà essere valutata la necessità di predisporre sistemi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto.

VOCAZIONI E LIMITI PER LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO

LIVELLO 4 Aree non compatibili a trasformazioni urbanistiche

Da quanto sopra richiamato, è possibile rilevare che le attuali previsioni del PGT vigente prevedono già precise norme e puntuali discipline attuative volte al recupero del patrimonio edilizio esistente, sia in ambito urbano che agricolo, concedendo anche eventuali incentivi al riuso dei fabbricati (incrementi volumetrici, cambi d'uso, ecc...). Le norme del PGT, sopra richiamate sinteticamente, disciplinano nel dettaglio gli interventi ammessi e incentivati sul patrimonio edilizio esistente muovendo da un rilievo puntuale degli immobili e del contesto entro cui si collocano. Ciò consente l'individuazione di specifici criteri di attuazione con particolare attenzione anche ai caratteri paesaggistici e ambientali del territorio. Condizione che rileva in particolare in funzione delle finalità della norma, di riqualificazione e recupero del patrimonio edilizio esistente e di rigenerazione urbana, in quanto 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.

Alla luce delle caratteristiche e delle peculiarità del territorio comunale, già analizzato e indagato negli atti del PGT vigente, a cui si rimanda per completezza, si ritiene di poter confermare le valutazioni contenute nello strumento comunale stesso, le cui strategie e previsioni di attuazione hanno peraltro già ottenuto l'esito favorevole della VAS e della verifica di compatibilità con i piani sovraordinati e di settore (PTR, PTCP, ecc...). A tal proposito, si ricorda che l'articolo 2 comma 1 lettera c) della LR 18/2019 introduce il comma 1 bis dell'art. 2 della LR 31/2014 che così recita:

“Al fine di perseguire gli obiettivi di rigenerazione urbana e territoriale, il Piano territoriale regionale (PTR) definisce specifici criteri riguardanti, in particolare, le caratteristiche delle aree della rigenerazione, nonché le strategie, gli strumenti e le modalità di attuazione alle diverse scale regionale, d'area vasta e comunale.”

Quindi, al fine di perseguire gli obiettivi sottesi alla subentrata LR 18/2019, che intende incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, con la finalità di consentire la rigenerazione urbana nella tutela del paesaggio comunale, si ritiene di proporre alcune specifiche rispetto alle modalità di attuazione delle misure di incentivazione introdotte dalla regione, applicando quanto previsto dall'articolo 11 della l.r. 12/2005:

- 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”.*
- comma 5 ter: *“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”.*

Verificato che alla luce delle peculiarità del territorio comunale e del patrimonio edilizio esistente, ampiamente valutate ed illustrate negli atti del PGT vigente (a cui si rimanda per completezza), **è possibile individuare aree e singoli immobili per cui gli interventi realizzati in applicazione dell'articolo 11 comma 5 (incremento dell'indice di edificabilità massima previsto dal PGT), potrebbero non essere coerenti con le finalità di rigenerazione urbana.**

Trattasi in particolare di **aree o immobili in cui eventuali interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente non si configurerebbero come interventi di rigenerazione urbana:**

- immobili sottoposti ai più alti gradi di tutela, in quanto caratterizzati da elevate valenze architettoniche, paesaggistiche e storico-artistico e testimoniali, per i quali risultano prevalenti le finalità di conservazione e sono da evitare gli interventi edilizi di rilevante trasformazione. Tali immobili risultano individuati e tutelati in base alla normativa statale e regionale (DL. 42/2004), nonché dagli strumenti urbanistici comunali (PGT vigente) e/o da piani sovraordinati (PTR, PTCP).
- aree connotate da una elevata valenza ecologica ed ambientale, dove gli obiettivi di tutela e salvaguardia ambientale sono principalmente rivolti alle componenti naturali ed ecologiche, con significative limitazioni all'attività antropica ed alle edificazioni. Tali immobili (L 86/83, PLIS, oasi e monumenti naturali, ecc...), risultano individuati dalle specifiche norme di settore, nonché dagli strumenti urbanistici comunali (PGT vigente) e/o da piani sovraordinati (PTR, PTCP).
- aree ed immobili a rischio o vulnerabili, caratterizzati da pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, secondo i criteri e gli indirizzi di cui alla componente geologica del PGT. Il piano comunale e le relative norme, individuano tali aree e introducono le prescrizioni a cui le medesime aree sono assoggettate in ordine alle attività di trasformazione territoriale consentite, all'eventuale ripristino delle condizioni di sicurezza, agli interventi di rinaturalizzazione dei siti o interventi di trasformazione urbana.
- aree ed immobili di recente costruzione e/o recupero, o comunque che si trovano in un ottimo stato di conservazione, qualità architettonica e ambientale, con un buon grado di sicurezza e protezione dai rischi. Per il patrimonio edilizio esistente indicato, si ritiene non sia necessaria e/o pertinente alcuna azione di rigenerazione urbana.
- aree ed immobili su cui sono previste trasformazioni condizionate, la cui attuazione è disciplinata dal PGT vigente attraverso appositi strumenti di pianificazione attuativa (PA, PR, PII, ecc..) da concertare con l'Amministrazione Comunale, al fine di convenzionare le più idonee misure di incentivazione e rigenerazione urbana calibrate allo specifico caso. Per tali immobili, lo strumento urbanistico comunale, in applicazione dei disposti della LR 12/2005, degli esiti della VAS esperita e delle condizioni di compatibilità con i piani sovraordinati (PTR, PTCP, ecc...), individua gli specifici parametri da rispettare per l'attuazione degli interventi edilizi previsti in funzione degli obiettivi e delle strategie di piano.
- aree ed immobili per cui le previsioni del PGT vigente prevedono già diverse forme di incentivazione per il recupero del patrimonio edilizio esistente, consentendo incrementi della volumetria esistente, cambi di destinazione d'uso, ecc..., in coerenza con il contesto ambientale coinvolto. In tali casi la sommatoria degli interventi (con riguardo soprattutto agli incrementi volumetrici e della capacità insediativa), potrebbe introdurre significative criticità e non risultare compatibile né rispetto alle componenti ambientali coinvolte, né rispetto alle finalità di rigenerazione urbana perseguite. Al proposito si segnala che il PGT vigente contiene una precisa ed estesa ricognizione del patrimonio edilizio esistente e quindi, sulla base delle analisi svolte, riporta puntualmente gli interventi ammessi, i parametri e le condizioni da rispettare nelle trasformazioni consentite, le funzioni insediabili, gli standard da reperire, ecc...
- Aree ed immobili siti negli ambiti esterni al tessuto urbano consolidato, pur cui il PGT vigente già prevede misure di recupero adeguate al contesto agricolo circostante e nel rispetto dei caratteri dell'architettura e del paesaggio rurale. Si rileva infatti che, nel territorio comunale, risultano ancora attive numerose attività del settore primario, alcune delle quali di rilevante interesse economico e in forte sviluppo. Per le caratteristiche del sistema agricolo locale, si ritiene quindi che un'eccessiva commistione funzionale, nonché un'incontrollata espansione edilizia, potrebbero determinare delle negative interferenze in grado di compromettere le condizioni igienico sanitarie, e quindi anche la salute umana, oltre che limitare l'esercizio delle attività rurali ivi insediate.
- Aree ed immobili siti in contesti dove un incontrollato incremento del carico insediativo potrebbe comportare significative criticità, con particolare riguardo ad eventuali carenze di standard e urbanizzazioni (viabilità, acquedotto, fognatura, parcheggi, gestione rifiuti, ecc...). L'insediamento di nuove funzioni e l'aumento del peso insediativo infatti, se non preventivamente valutato nel PGT in coerenza con il piano dei servizi, potrebbe determinare un'adeguatezza dei livelli urbanizzativi necessari a rispondere alle subentranti esigenze. Al proposito si ricorda che, come previsto dall'art. 9 della LR 12/2005, *"Il piano dei servizi, per soddisfare le esigenze espresse dall'utenza definita con le modalità di cui al comma 2, valuta prioritariamente l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e*

accessibilità e, in caso di accertata insufficienza o inadeguatezza delle attrezzature stesse, quantifica i costi per il loro adeguamento e individua le modalità di intervento.” A ciò si aggiunga anche il comune possiede le caratteristiche di polo attrattore, in relazione al flusso di pendolari per motivi di lavoro, studio e fruizione di servizi, nonché da rilevanti presenze turistiche. Pertanto, il piano dei servizi contiene anche la previsione di servizi pubblici aggiuntivi, in relazione ai fabbisogni espressi dalla popolazione fluttuante, e di servizi di interesse sovracomunale, necessari al soddisfacimento della domanda espressa dal bacino territoriale di gravitazione. Ciò in relazione alle necessità di sviluppo socio-economico della comunità locale.

L'individuazione delle aree o dei singoli immobili esclusi dalla possibilità di incremento dell'indice di edificabilità massima previsto dal PGT vigente, è stata valutata anche in funzione degli interventi che danno accesso all'incremento ovvero alle tipologie di opere che perseguano le finalità indicate all'art. 11 comma 5 della l.r. 12/05.

Si riportano in seguito gli immobili e le aree escluse dall'incremento dell'indice di edificabilità massima previsto dal PGT:

AREE O SINGOLI IMMOBILI ESCLUSI DALL'APPLICAZIONE DEL COMMA 5 (INCREMENTO INDICE DI EDIFICABILITA' MASSIMA DEL PGT VIGENTE), NEI CASI NON COERENTI CON LE FINALITÀ DI RIGENERAZIONE URBANA.
FASCIA A LAGO, dalla strada costiera alle sponde del lago (SPBS 572, lungolago Cesare Battisti, via Anelli, SS11)
PLIS - Parco del Corridoio Morenico del Basso Garda Bresciano
PLIS – PARCO DELLA BATTAGLIA DI SAN MARTINO
IMMOBILI SOTTOPOSTI A TUTELA MONUMENTALE (TITOLO II D.L. 42/2004)
NAF - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE
EDIFICI DI PREGIO (ART. 39.2)
INSEDIAMENTI DI ORIGINE RURALE DI VALORE STORICO (ART. 39)
INSEDIAMENTI DI ORIGINE RURALE DI INTERESSE TIPOLOGICO AMBIENTALE (ART. 39.2)
AMBITI DELLE TRASFORMAZIONI CONFERMATE DA PGT DEL PDR

Le aree e gli immobili di cui sopra, sono individuati graficamente nell'allegato cartografico n. 1 della presente relazione.

Analogamente, per quanto riguarda la possibilità di applicare tutte o alcune delle deroghe ammesse dal comma 5 ter dell'art. 11 della LR 12/2005, si ritiene che, in riferimento alle peculiarità del territorio comunale e del patrimonio edilizio esistente, **sia possibile individuare aree e singoli immobili per cui gli interventi realizzati in deroga alle norme comunali, potrebbero non essere compatibili con le specifiche esigenze di tutela paesaggistica e con le strategie di governo perseguite dal PGT vigente.**

Trattasi in particolare di **aree o immobili in cui eventuali interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente in deroga alle norme comunali non si configurerebbero come interventi di rigenerazione urbana:**

- aree ed immobili connotati da un'elevata sensibilità paesaggistica, e per questo sottoposti a tutela, in cui il PGT vigente ha previsto apposite norme in grado di regolare le trasformazioni urbanistiche in modo coerente con il quadro paesistico e con i caratteri del contesto;
- aree ed immobili connotati da particolari caratteristiche morfo-tipologiche, per cui le norme del PGT vigente prevedono adeguate discipline di intervento.

Inoltre, in relazione ad alcuni obiettivi fondanti del PGT vigente e delle strategie territoriali che, più in generale, hanno consentito il governo del territorio comunale ormai da lungo tempo, si intende proporre anche la limitazione su larga scala di alcune deroghe. Ciò in quanto la loro disapplicazione potrebbe vanificare l'azione amministrativa fin'ora condotta e introdurrebbe rilevanti criticità, non solo paesaggistiche e ambientali, ma anche per la sicurezza dei cittadini e della pubblica circolazione. Inoltre, considerando il tessuto edilizio esistente e le caratteristiche urbanizzative del territorio, tali deroghe, se estese a tutto il contesto comunale, comporterebbero possibili carenze nel sistema dei servizi e dei sottoservizi, se non anche nel sistema sociale più in generale. Si pensi alla norma di piano che impone una dimensione minima per gli alloggi, alle distanze previste dalle strade pubbliche e dai confini, nonché le altezze massime degli edifici previste nei diversi ambiti.

Si riportano in seguito gli immobili e le aree escluse dalla possibilità di deroga dalle norme comunali:

AREE O SINGOLI IMMOBILI ESCLUSI DALL'APPLICAZIONE DI TUTTE O ALCUNE DELLE DISPOSIZIONI DEL COMMA 5-TER (DEROGHE), IN RELAZIONE A SPECIFICHE ESIGENZE DI TUTELA PAESAGGISTICA O NEI CASI NON COERENTI CON LE FINALITÀ DI RIGENERAZIONE URBANA.	
DEROGHE	AMBITI ESCLUSI (OLTRE A QUELLI GIÀ ESCLUSI DALL'APPLICAZIONE DEL COMMA 5 DI CUI SOPRA)
Deroghe alle norme morfologiche, sulle tipologie di intervento e 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	AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO SOTTOPOSTI A TUTELA PAESAGGISTICA (D.L. 42/2004)
Deroga all'altezza massima prevista nei PGT, nel limite del 20 per cento	TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE
Deroghe sulle distanze previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e ai regolamenti edilizi, fatte salve le norme statali e quelle sui requisiti igienico-sanitari	
Deroga alla dimensione minima degli alloggi	

Le aree e gli immobili di cui sopra, sono individuati graficamente nell'allegato cartografico n. 1 della presente relazione.

Le considerazioni formulate per il recupero del patrimonio edilizio esistente, alla luce delle peculiarità del territorio comunale e delle vigenti previsioni di PGT (già valutato favorevolmente in sede di VAS e di compatibilità con i piani sovraordinati PTR, PTCP, ecc...), possono estendersi anche agli edifici rurali dismessi o abbandonati di cui all'art. 40 ter della LR 12/05.

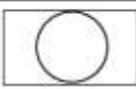
In seguito uno schema riassuntivo dei disposti normativi richiamati.

art. 4 co.1 lett. b) LR 18/2019: edifici rurali dismessi o abbandonati di cui all'art. 40 ter della LR 12/05	
<i>edifici rurali dismessi o abbandonati dall'uso agricolo: edifici esistenti al 14/12/2019 non più adibiti ad usi agricoli, individuati nel Piano delle Regole del PGT, ovvero mediante perizia che asseveri lo stato di dismissione o abbandono da almeno tre anni, presentata al comune dall'avente titolo unitamente all'istanza di intervento edilizio.</i>	
Modalità e termini	Incentivi
<p>Il Piano delle Regole individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.</p>	<p>Il recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati costituisce attività di pubblico interesse ai fini dell'applicazione della deroga alle previsioni dei piani urbanistici generali dei comuni di cui all'articolo 40 della LR 12/2005.</p> <p>Per tali interventi di recupero è, altresì, attribuita facoltà di deroga anche alle previsioni dei piani territoriali degli enti sovracomunali, secondo quanto disposto dal comma 4 (delibera provinciale).</p> <p>Gli edifici rurali dismessi o abbandonati dall'uso agricolo possono essere oggetto di recupero e di uso anche diverso da quello agricolo, nel rispetto dei caratteri dell'architettura e del paesaggio rurale, purché non siano stati realizzati in assenza di titolo abilitativo e non siano collocati in aree comprese in ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica.</p> <p><u>L'intervento di recupero non deve costituire interferenza con l'attività agricola in essere.</u></p>
<p>Per l'esecuzione degli interventi in oggetto, il comune deve assumere la deliberazione del Consiglio comunale ai sensi dell'articolo 40 (PdC in deroga) determinando, con esclusione della nuova costruzione, la qualificazione edilizia dell'intervento, la sua entità con il limite, per gli ampliamenti, del 20 per cento della superficie lorda esistente, la destinazione d'uso con esclusione di quelle produttivo-industriali e commerciali, a eccezione degli esercizi di vicinato, e le relative dotazioni urbanistiche.</p>	<p>Agli interventi di recupero edilizio di cui al presente articolo non si applicano le disposizioni di cui al Titolo III della Parte II della LR 12/05, nonché le previsioni di cui all'articolo 40 bis.</p> <p>Per i medesimi interventi, i contributi di costruzione sono ridotti del 50% e a essi non si applicano le ulteriori riduzioni previste dalla LR 18/19.</p> <p>Qualora la destinazione d'uso dell'edificio recuperato ai sensi del presente articolo sia agricola, il predetto contributo di costruzione non è dovuto.</p>

Tale deliberazione attesta, altresì, la compatibilità del recupero con il contesto agricolo dei luoghi.	
---	--

In riferimento quindi alle considerazioni già in precedenza illustrate, per il recupero del patrimonio edilizio esistente, l'Amministrazione comunale ritiene di poter individuare, già in questa sede, alcuni criteri utili a orientare gli interventi che dovessero essere proposti ai sensi del citato art. 40 ter della LR 12/05. In particolare ritiene di poter confermare le previsioni del piano delle regole vigente che, individuando puntualmente gli edifici esistenti negli ambiti extraurbani e agricoli, ne detta le specifiche condizioni d'uso, di trasformazione e recupero, prevedendo adeguate forme di incentivazione.

Si tratta in particolare degli insediamenti in zona agricola di cui all'estratto sotto riportato:

INSEDIAMENTI IN ZONE AGRICOLE DI INTERESSE AMBIENTALE / E EDIFICI NON AGRICOLI			
	Insedimenti di origine rurale di valore storico - art 39 -		Insedimenti di origine rurale di interesse tipologico ambientale - art 39.2 -
	Edifici di pregio - art 39.2 -		Edifici non agricoli e loro pertinenze in zona agricola - art 40 -
	Edifici rurali esterni al TUC rif. PR_4A Schede di analisi del Patrimonio edilizio isolato esterno al perimetro del tessuto urbano consolidato - art. 39.1 -		Edifici rurali interni al TUC rif. PR_4A Schede di analisi del Patrimonio edilizio isolato interno al perimetro del tessuto urbano consolidato - art. 39.1 -

Pertanto, l'Amministrazione comunale intende in questa sede confermare le previsioni contenute nel PGT vigente e anticipare che, per la valutazione degli eventuali interventi proposti in deroga alle previsioni del piano urbanistico comunale, ai sensi dell'articolo 40 della LR 12/2005, verranno adottate le medesime condizioni individuate nel presente capitolo per il recupero del patrimonio edilizio esistente sia per quanto riguarda gli ambiti di esclusione sia per le deroghe non consentite.

Ogni puntuale valutazione definitiva sarà comunque domanda al Consiglio Comunale, in occasione della deliberazione di cui al citato art. 40 della LR 12/2005.

Per quanto riguarda la possibilità di **modulare le percentuali di incremento dell'indice di edificabilità massima previsto dal PGT**, riferite a ogni finalità di cui al comma 5 dell'art. 11 della LR 12/2005 (indicate nell'Allegato A della DGR 3508/2020), l'Amministrazione ritiene di applicare in una prima fase la modulazione prevista dalla richiamata delibera regionale, riservando in seguito di poter proporre le eventuali modifiche che si renderanno necessarie nel tempo. Sarà infatti cura degli uffici verificare la coerenza di tali disposizioni, secondo principi di adeguatezza e proporzionalità, **in base alla peculiarità del territorio comunale e delle specifiche strategie di governo ad esse sottese.**

Nel caso di necessità, l'Amministrazione potrà proporre una differente modulazione, in coerenza con i criteri previsti ai sensi dell'articolo 43, comma 2 quinquies, che potrà avvenire solo in aumento e 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% (comma 5 art. 11 LR 12/2005).

3.2. RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

In riferimento alla possibilità concessa ai comuni, di **modulare le percentuali di riduzione del contributo di costruzione**, riferite a ogni finalità di cui al comma 2 quinquies dell'art. 43 della LR 12/2005 (indicate nell'Allegato A della DGR 3509/2020), secondo principi di adeguatezza e proporzionalità, **in base alla peculiarità del proprio territorio e delle specifiche strategie di governo ad esse sottese**, si ricorda che tale modulazione potrà avvenire da zero, prevedendo quindi la possibilità di non applicare la riduzione, fino ad una percentuale maggiore di quella riportata nell'Allegato A (comma 2 quinquies, art. 43 LR 12/2005).

A tal proposito, si ritiene opportuno richiamare la recente deliberazione della Giunta Comunale di Desenzano del Garda, **DGC n. 31 del 4/02/2020**, avente ad oggetto: *“Disposizioni in merito al contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) a seguito dell’emanazione della LR 26/11/2019 n. 18”*.

Con tale deliberazione, l'Amministrazione comunale ha inteso adottare i seguenti disposti:

- a) Per la definizione della percentuale di riduzione e o rimodulazione del contributo di costruzione, negli **ambiti della rigenerazione urbana** (art. 8 co. 2 lett. e-quinquies della LR 12/2005), in cui vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, si è ritenuto di attendere le specifiche disposizioni da emanarsi da parte di Regione Lombardia, al fine di individuare le modalità ed i requisiti per l'elaborazione della valutazione economico-finanziaria degli interventi.
- b) Per gli **interventi di ristrutturazione edilizia**, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, o anche per quelli di ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori, gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono riferiti alla volumetria o alla superficie interessate dall'intervento, a seconda che si tratti rispettivamente di edifici a destinazione residenziale o diversa dalla residenza; gli oneri di urbanizzazione sono quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, ridotti del 60 per cento.
- c) Per gli **interventi di ristrutturazione edilizia** anche comportanti demolizione e ricostruzione il costo di costruzione è determinato in relazione al costo reale degli interventi stessi, così come individuato sulla base del progetto presentato e comunque non può superare il 50 per cento del valore determinato per le nuove costruzioni ai sensi dei commi da 1 a 5 dell'art. 48 della LR 12/2005.
- a) La **maggiorazione del costo di costruzione** (art. 43 co. 2 sexies LR 12/2005) per gli:
 - a. interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato, è pari al 35%;
 - b. interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato, è pari al 20%;
 - c. interventi di logistica o autotrasporto non incidenti sulle aree di rigenerazione, è pari al 50%;
 - d. gli importi di cui di cui sopra sono da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di misure compensative di riqualificazione urbana e territoriale; tali interventi possono essere realizzati anche dall'operatore, in accordo con il comune.

Alla luce di quanto sopra, l'Amministrazione intende confermare quanto di recente deliberato, applicando, per quanto riguarda **le percentuali di riduzione del contributo di costruzione**, riferite a ogni finalità di cui al comma 2 quinquies dell'art. 43 della LR 12/2005 (indicate nell'Allegato A della DGR 3509/2020), in una prima fase la modulazione prevista dalla richiamata delibera regionale. Ciò riservando in seguito di poter proporre le eventuali modifiche che si renderanno necessarie nel tempo. Sarà infatti cura degli uffici verificare la coerenza di tali disposizioni, secondo principi di adeguatezza e proporzionalità, **in base alla peculiarità del territorio comunale e delle specifiche strategie di governo ad esse sottese**.

Nel caso di necessità, l'Amministrazione potrà proporre una differente modulazione, che potrà avvenire da zero, prevedendo quindi la possibilità di non applicare la riduzione, fino ad una percentuale maggiore di quella riportata nell'Allegato A (comma 2 quinquies, art. 43 LR 12/2005).