



COMUNE DI OZZERO
CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

Codice Ente 10081	Protocollo N.
DELIBERAZIONE N. 5 in data 09.03.2021 Soggetta invio capogruppo <input type="checkbox"/>	

VERBALE DI DELIBERAZIONE
DEL CONSIGLIO COMUNALE

ADUNANZA URGENTEDI PRIMA CONVOCAZIONE - Seduta PUBBLICA

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

L'anno **DUEMILAVENTUNO** addì **NOVE** del mese di marzo alle ore **18:30** in videoconferenza, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge comunale e provinciale, vennero oggi convocati a seduta i Consiglieri Comunali.

All'appello risultano:

VILLANI GUGLIELMO	Presente	MALVEZZI VITTORIO ETTORE	Presente
ARDESI MANUELE	Presente	POSLA SIMONA	Presente
INVERNIZZI CHIARA	Presente	SENESE SONIA	Presente
FACCINI FRANCESCA	Presente	BETTOLINI RONALD	Presente
INVERNIZZI PIETRO	Presente		
TEMPORITI ANNA	Presente		
ROSSI EZIO	Presente		

Totale presenti: **11**

Totale assenti: **0**

Assiste il Segretario Comunale, **DOTT. PEPE PAOLO**, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

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

IL SINDACO

All'avvio del punto all'ordine del giorno, prende atto che risultano presenti in audio-videoconferenza e trovandosi presso la Sede comunale il Sindaco Dott. Ing. Guglielmo VILLANI, il Vice Sindaco Rag. Pietro INVERNIZZI e il Consigliere Ardesi Manuele nonché in audio-videoconferenza trovandosi in luogo diverso dalla Sede comunale i Consiglieri: INVERNIZZI CHIARA-FACCINI FRANCESCA-TEMPORITI ANNA-ROSSI EZIO-MALVEZZI VITTORIO ETTORE-POSLA SIMONA-SENESE SONIA- BETTOLINI RONALD e il Segretario Comunale Dott. Paolo PEPE.

Introduce ed illustra il punto all'ordine del giorno, dichiarando che, anche qui, si applica la stessa L.R. 19/2019 del punto all'ordine del giorno precedente; tra gli incentivi previsti c'è anche l'incremento della volumetria del 30%: con la proposta in esame si individuano le aree/edifici esclusi dall'incremento in quanto si valuta l'incremento medesimo, in dati contesti, pregiudizievole per i contesti medesimi; gli ambiti di esclusione sono ben dettagliati e sono diversi dalla proposta di deliberazione precedente.

Si procede all'approvazione della proposta di deliberazione che riporta l'unanimità dei voti (11 voti favorevoli);

Il Capo Gruppo Cons. Posla chiede al Segretario generale chiarimenti sulla posizione del Vice Sindaco Ass. Invernizzi in relazione alla Cascina Mariona.

Il Segretario comunale dichiara di ignorare la posizione dell'Ass. Invernizzi in relazione alla Cascina citata.

L'Ass. Invernizzi dichiara che la propria madre ne ha la comproprietà e che non ha nessuna difficoltà ad allontanarsi dalla riunione se questo fosse un problema.

Il Sindaco dichiara che si è valutata irrilevante la questione, trattandosi in questo caso di escludere ambiti immobiliari da incrementi volumetrici.

Il Segretario comunale dichiara che il proprio parere, in tutti i casi in cui siano coinvolti interessi propri o di parenti entro il IV grado, sia stato sempre quello volto a consigliare l'astensione.

L'Ass. Invernizzi abbandona la riunione; viene accertata la sopravvenuta assenza di collegamento audio-video dell'Ass. Invernizzi. Consiglieri presenti 10.

Il Sindaco dispone la ripetizione della votazione della proposta di deliberazione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- la legge regionale 26 novembre 2019, n. 18 recante *“Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali”*, con l'obiettivo di ridurre il consumo del suolo e migliorare la qualità funzionale, ambientale e paesaggistica dei territori e degli insediamenti, nonché le condizioni socio-economiche della popolazione, promuove una serie di misure di incentivazione e semplificazione, modificando e integrando, in particolare, la l.r. 31/2014 per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato, la l.r. 12/2005 sul governo del territorio, la l.r. 6/2010 in materia di commercio e fiere e la l.r. 7/2017 per il recupero dei vani e locali seminterrati esistenti;
- al fine di favorire gli interventi di rigenerazione urbana e incentivare una più elevata qualità nel recupero del patrimonio edilizio esistente, la richiamata legge regionale individua alcune misure di incentivazione, quali, in particolare per quanto qui di interesse, l'incremento dell'edificabilità massima prevista dal Piano di Governo del Territorio (PGT) e la riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione;
- l'articolo 3, comma 1, lettera p), della l.r. 26 novembre 2019, n. 18 che ha sostituito e aggiunto l'articolo 11, comma dal 5 al 5-septies, della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, prevede, infatti, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, l'incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT fino al 20 per cento, qualora tali interventi perseguano una o più delle finalità volte a promuovere alti livelli di qualità edilizia, negli ambiti dell'edilizia sociale e della mobilità sostenibile, della sicurezza delle costruzioni, della protezione dai rischi naturali e della riqualificazione e sostenibilità ambientale. La medesima disposizione ammette, inoltre, la possibilità che l'incremento sia realizzabile anche in deroga all'altezza massima prevista nei PGT, nel limite del 20 per cento, nonché alle norme quantitative,

morfologiche, 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;

VISTI:

- l'art. 1, della Legge Regionale 31 marzo 2020, n. 4 *"Differimento dei termini stabiliti da leggi e regolamenti regionali e disposizioni urgenti in materia contabile e di agriturismo, in considerazione dello stato di emergenza epidemiologica da COVID-19"*, che ha disposto la sospensione dei termini dei procedimenti amministrativi per l'anno 2020 come segue *"i termini stabiliti da leggi e regolamenti regionali, intercorrenti tra il 31 marzo e il 31 maggio sono differiti al 31 luglio e i termini intercorrenti tra il 1° giugno e il 31 luglio sono differiti al 30 settembre"*;
- l'art. 9, comma 1, della Legge Regionale 7 agosto 2020, n. 18 *"Assestamento al Bilancio 2020-2022 con modifiche di leggi regionali"* che al comma 1, dell'articolo 1, della legge regionale 31 marzo 2020, n. 4 ha aggiunto il seguente periodo: *"Con riferimento ai contributi di cui alla legge regionale 14 dicembre 1991, n. 33 (Modifiche ed integrazioni della legge regionale 31 marzo 1978, n. 34 'Norme sulle procedure della programmazione, sul bilancio e sulla contabilità della regione' e successive modificazioni. Istituzione del Fondo ricostituzione infrastrutture sociali Lombardia (FRISL)) la costituzione in mora, prevista all'articolo 28 septies, comma 6, della l.r. 34/1978, per l'annualità 2020 può essere effettuata entro il 31 dicembre."*;
- l'art. 2, comma 1, della Legge Regionale 26 ottobre 2020, n. 21 *"Modifiche agli articoli 1 e 2 della l.r. 9/2020 in tema di misure di sostegno agli investimenti e allo sviluppo infrastrutturale e all'articolo 1 della l.r. 4/2020 in tema di differimento di termini in relazione alla l.r. 33/1991 istitutiva del FRISL"*, ha differito il termine di cui al comma 1, dell'articolo 1, della legge regionale 31 marzo 2020, n. 4, al 31 marzo 2021;

DATO ATTO CHE:

- la Giunta regionale, con deliberazione 5 agosto 2020 n. XI/3508 -pubblicata sul BURL – Serie Ordinaria – n. 34 del 17/08/2020 ed è entrata in vigore il 14/11/2020-, ha approvato i criteri e le finalità nonché le relative percentuali minime di incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal P.G.T. fino al 20%;
- la D.g.r. 5 agosto 2020 n. XI/3508, in particolare, precisa che le percentuali di incremento definite nell'allegato A *"Tabella finalità/criterio per l'incremento di edificabilità previsto dall'art. 11 comma 5"* sono percentuali minime di incremento che *"potranno essere modificate solo in aumento, fino ad un ulteriore 5%, in coerenza con l'applicazione del criterio di modulabilità previsto dalla legge e fatto salvo, nel caso vengano perseguite più finalità, il limite complessivo del 20%."*;
- È quindi facoltà del Comune modulare le percentuali riferite 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;
- la D.g.r. 5 agosto 2020 - n. XI/3508 precisa inoltre i principi di ammissibilità degli interventi ai fini dell'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT, le modalità di utilizzo dei diritti edificatori di cui al comma 5, dell'articolo 11, della l.r. 12/2005, le deroghe ai sensi del comma 5 ter, dell'articolo 11, le esclusioni dall'ambito di applicazione, il rapporto tra finalità e assegnazione degli incentivi;
- gli elementi prestazionali o le dotazioni che consentono l'accesso alle premialità definite dai criteri regionali sono da intendersi come aggiuntivi e/o maggiormente performanti rispetto a quelli già previsti per legge e per i quali i proprietari o gli operatori sono già tenuti al rispetto della norma. Come specificato nei criteri allegati alla D.g.r. 3508/2020, in considerazione delle finalità della norma di riqualificazione e recupero del patrimonio edilizio esistente e di rigenerazione urbana, gli interventi volti ad ottenere l'incremento dell'indice di PGT devono connotarsi, nel complesso, per un miglioramento sensibile delle condizioni del patrimonio edilizio stesso e del contesto urbano in cui si colloca e assicurare la coerenza generale dell'intervento anche sotto il profilo estetico e percettivo, a prescindere dall'eventuale frazionamento proprietario che lo connota;
- lo scopo perseguito dalla legge è finalizzato a promuovere interventi di qualità, sostenendo economicamente il maggior investimento necessario, consentendo nel contempo di superare, nel rispetto dei limiti di legge, gli eventuali ostacoli all'incremento di qualità del patrimonio edilizio esistente che spesso si riscontra nei tessuti edilizi più densi, consentendo a tal fine le opportune deroghe all'indice di edificabilità massimo stabilito dal PGT e/o ad altre norme di piano che ne possano limitare o annullare l'applicabilità; coerentemente con questi scopi la corretta applicazione degli incentivi presuppone una condizione di proporzionalità tra l'entità (economica e/o fisica) dell'intervento, effettuato per soddisfare una o più delle finalità indicate dall'art. 11, comma 5, della l.r. 12/05 e la premialità connessa, ed in tale ottica è necessario che l'utilizzo degli incentivi sia connesso ad interventi di riqualificazione di rilievo rispetto all'organismo edilizio originario o comunque adeguati in termini di consistenza e di durata rispetto alle finalità elencate;
- i criteri di cui alla D.g.r. 3508/2020 precisano che ai fini delle necessarie verifiche, l'istanza per il rilascio del titolo abilitativo che dà accesso all'incremento dell'indice di edificabilità del PGT deve essere accompagnata, oltre che dalla necessaria documentazione amministrativa e di progetto, anche da una asseverazione del progettista, o altro tecnico abilitato, che dimostri, con apposita relazione e per ciascuna delle finalità perseguite nel progetto, il raggiungimento delle performance richieste. A valle dell'esecuzione dei lavori, il raggiungimento dei

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

- i criteri regionali specificano che la capacità edificatoria derivante dall'incremento dell'indice massimo di PGT potrà essere utilizzata per l'ampliamento dell'edificio oggetto di riqualificazione o, laddove possibile, anche per la realizzazione di nuovi edifici all'interno della stessa area pertinenziale, fatto salvo il rispetto dell'indice di permeabilità dei suoli previsto dal PGT;
- ai sensi del comma 5 bis dell'articolo 11 della l.r. 12/2005, eventuali incentivi volumetrici definiti dal PGT per gli interventi di cui al comma 5 non sono cumulabili con quelli previsti allo stesso comma 5;
- ai sensi del comma 5 quinquies, dell'articolo 11, della l.r. 12/2005, sono comunque esclusi dai benefici di cui al comma 5 gli interventi riguardanti le grandi strutture di vendita;
- ai sensi del comma 5 septies, qualora gli interventi di cui al comma 5, 5 ter e 5 sexies, siano in contrasto con disposizioni contenute in piani territoriali di enti sovracomunali, l'efficacia del titolo abilitativo è subordinato all'assunzione di una deliberazione derogatoria del piano territoriale da parte dell'organo dell'ente sovracomunale competente alla sua approvazione;
- ai sensi del comma 5.1, dell'articolo 11, della l.r. 12/2005, i criteri relativi all'incremento dell'indice di edificabilità massimo per interventi sul patrimonio edilizio esistente che perseguono le finalità di cui alla lettera e), del comma 5, saranno definiti dalla Giunta regionale di concerto con il Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, a tutela del rispetto della disciplina a salvaguardia dei beni paesaggistici e culturali;
- l'art. 9, comma 6, della L.R. n. 18/2019 definisce che *"I comuni entro il 31 gennaio di ogni anno inviano alla Direzione generale regionale competente le deliberazioni di cui all'articolo 11, commi 5 ter e 5 quater, della l.r. 12/2005"*;

RICHIAMATO:

- il Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 14/09/2011 divenuto esecutivo dal 09/05/2012 a seguito di pubblicazione sul BURL serie avvisi e concorsi n.19, in cui sono stati analizzati gli aspetti paesaggistici del territorio comunale poi normati dallo stesso P.G.T;
- la deliberazione di Giunta comunale n. 68 in data 22/07/2020 si è dato avvio al procedimento di individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana e/o territoriale e individuazione degli immobili dismessi con criticità presenti sul territorio comunale previsti dall'art. 8 bis e art. 40 bis della L.R.12/2005 come modificato dalla L.R.18/2019 coinvolgendo la cittadinanza e qualunque soggetto interessato mediante la pubblicazione dell'avviso prot. in data 24/07/2020, che è stata peraltro trasmessa mediante pec in data 24/07/2020 al Parco Lombardo della Valle del Ticino per quanto di competenza o coinvolgimento al procedimento in questione, senza aver ad oggi da parte dell'Ente riscontro alcuno;

CONSIDERATO CHE

- il suddetto PGT, recependo le proposte del previgente Documento di Inquadramento che individuava gli obiettivi di riqualificazione urbana ed ambientale e i relativi ambiti interessati da assoggettare a Programma Integrato d'Intervento ai sensi della L.R del 12 aprile 1999 n. 9, ha inserito tra gli ambiti di trasformazione interventi volti al recupero ed alla riqualificazione degli insediamenti esistenti, con finalità similari a quelle previste dalla L.R. 18/2019, e che per tali interventi ha previsto incentivi tra cui l'incremento delle superfici edificate esistenti al fine di favorire il recupero dei suddetti ambiti edificati;
- il territorio del Comune di Ozzero è ricompreso interamente nel Parco Regionale della Valle del Ticino e in esso si applica la disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco e che la zona di competenza della pianificazione urbanistica del Comune, ovvero quella in cui si applica in forma diretta le norme del PGT è la zona di Iniziativa Comunale identificata negli elaborati del PGT;
- gli ambiti del territorio comunale che ricadono nelle zone di diretta competenza del PTC del parco, oltre alle Zone di rispetto delle riserve naturali in cui non sono presenti edifici, sono le seguenti:
 - Zone di protezione agricolo forestale a prevalente interesse faunistico (C1) normata dall'art. 8.C1 delle NdA del PTC
 - Zone di protezione agricolo forestale a prevalente interesse paesaggistico (C2) normata dall'art. 8.C2 delle NdA del PTC
 - Zone di pianura irrigua a preminente vocazione agricola (G2) normata dall'art. 9.G2 delle NdA del PTC

All'interno di tali ambiti le norme di attuazione del PTC

- non ammettono incrementi volumetrici e planimetrici in caso di interventi di recupero degli edifici rurali adibiti storicamente ad uso residenziale;
- gli interventi per il recupero e la trasformazione degli edifici rurali dismessi sono subordinati all'individuazione da parte dei Comuni di tali insediamenti nello strumento urbanistico generale (PGT), e possono avvenire solo in relazione all'esistenza delle urbanizzazioni primarie, all'impegno di mantenere

per almeno 10 anni l'uso agricolo e forestale dei suoli, e purché il computo dei volumi residenziali recuperati rientri nel calcolo della capacità teorica insediativa prevista dal PGT comunale;

Gli interventi dovranno inoltre prevedere opportune opere di mitigazione e corretto inserimento ambientali e nel rispetto delle prescrizioni paesaggistiche delle NdA e dell'abaco relativo.;

- Nelle zone C del PTC del Parco, sugli edifici residenziali esistenti sono invece consentiti interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento concessi sino al raggiungimento dei 200 mc. assentibili per nucleo familiare ivi residente, nel rispetto delle specifiche prescrizioni di cui agli art. 8.c.1 e 8.c.2.;
- ai sensi dell'art. 142 lettera f del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "*Codice dei beni culturali e del paesaggio*", il territorio comunale è classificato tra i beni di interesse paesaggistico e assoggettato alle misure di tutela di cui al suddetto D.Lgs., così come recepite dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco, e, per quanto di specifica competenza, dal PGT nella disciplina del Piano delle Regole;
- ai sensi dell'art. 10 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "*Codice dei beni culturali e del paesaggio*", all'interno del territorio comunale sono individuati beni immobili (ville storiche, parchi e giardini) di interesse storico artistico, assoggettati a specifici decreti di tutela, come meglio individuati dal PGT, a titolo ricognitivo, nell'elaborato del Documento di Piano DP 5 a/b tavola dei vincoli, e riportati nell'elaborato del Piano delle Regole Tav PR 9 a/b disciplina delle aree;

RILEVATO CHE:

- gli interventi che perseguono le finalità che danno accesso all'incremento di cui all'articolo 11, comma 5, della l.r. 12/2005 sono in gran parte i medesimi previsti per l'applicazione delle riduzioni del contributo di costruzione di cui all'articolo 43, comma 2 quinquies, della medesima legge regionale: in tutti i casi in cui una data finalità figuri sia nell'articolo 11, comma 5, (*incremento indice di edificabilità*) che nell'articolo 43, comma 2 quinquies, (*riduzione contributo di costruzione*), le due forme di incentivazione non sono alternative e ai sensi di legge risultano cumulabile. È facoltà dell'Amministrazione comunale, se lo riterrà opportuno, modularne la combinazione, nel rispetto dei criteri di legge;
- come previsto dall'articolo 9, comma 6, della l.r. 18/2019, l'eventuale deliberazione assunta dai comuni ai sensi del comma 5 ter, e 5 quater, dell'articolo 11, della l.r. 12/2005 deve essere trasmessa, con cadenza annuale (entro il 31 gennaio) alla Direzione generale regionale competente;

RILEVATO ALTRESI' CHE:

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

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

- Allegato A - Relazione;
- Allegato B - Mappa scala 1:10.000;
- Allegato B.a - Mappa scala 1:5.000;
- Allegato B.b - Mappa scala 1:5.000;

RITENUTO opportuno disporre:

- ai sensi e per gli effetti di cui al comma 5 quater, dell'articolo 11, della l.r. 12/2005, come modificato dalla l.r. 18/2019, in merito alla esclusione di aree o singoli immobili dall'applicazione dell'incremento, nei casi non coerenti con le finalità di rigenerazione;
- ai sensi e per gli effetti di cui al comma 5 ter, dell'articolo 11, della l.r. 12/2005, come modificato dalla l.r. 18/2019, l'esclusione di aree o singoli immobili dall'applicazione di tutte o alcune delle possibili deroghe, in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica;

VISTE:

- la Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 "*Legge per il governo del territorio*" e s.m.i.;
- la Legge Regionale 26/11/2019 n. 18 "*Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale*"

11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali”;

- la deliberazione della Giunta regionale 5 agosto 2020 - n. XI/3508 “Approvazione dei criteri per l’accesso all’incremento dell’indice di edificabilità massimo del PGT (art. 11, comma 5 della l.r. 12/05) - attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (L.R. 18/19)”;

RICHIAMATA la deliberazione di Giunta comunale n. 16 in data 20/01/2021 con la qual si disponeva:

1. *omissis*;
2. *Di prendere atto della seguente documentazione redatta dall’Arch. Barra Giuseppe -tecnico incaricato- a supporto della presente deliberazione, che prende in esame rispetto al territorio comunale quanto previsto dal comma 5 quater, dell’articolo 11, della l.r. n. 12/2005 (come modificato dalla l.r. n. 18/2019), in merito all’esclusione di aree o singoli immobili dall’applicazione dell’incremento, nei casi non coerenti con le finalità di rigenerazione, e dal comma 5 ter, in merito all’esclusione di aree o singoli immobili dall’applicazione di tutte o alcune delle possibili deroghe, in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica:*
 - *Allegato A - Relazione;*
 - *Allegato B - Mappa scala 1:10.000;*
 - *Allegato B.a - Mappa scala 1:5.000;*
 - *Allegato B.b - Mappa scala 1:5.000;*
3. *Di sottoporre al Consiglio comunale l’approvazione dell’INDIVIDUAZIONE AREE O SINGOLI IMMOBILI DI ESCLUSIONE DALL’APPLICAZIONE DEI CRITERI DI ACCESSO ALL’INCREMENTO DELL’INDICE DI EDIFICABILITÀ MASSIMO PREVISTO DAL P.G.T. AI SENSI DELL’ART. 11 COMMI 5 DELLA L.R. N. 12/2005 IN ATTUAZIONE ALLA L.R. N. 18/2019 – I.E.;*
4. *Di demandare al Responsabile del servizio di depositare la relativa proposta al Consiglio Comunale secondo le suddette determinazioni.*

PRESO ATTO, ai sensi dell’art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, che il responsabile del servizio ha espresso parere in ordine alla regolarità tecnica, il responsabile del servizio finanziario ha espresso parere in ordine alla regolarità contabile della proposta e che il Segretario Comunale ha espresso parere favorevole sotto il profilo di legittimità della medesima;

ACCERTATA la competenza del Consiglio Comunale in ordine all’adozione del presente provvedimento ai sensi dell’art. 42 del Testo Unico Enti Locali approvato con Decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267 “Testo unico delle leggi sull’ordinamento degli enti locali”, e s.m.i.;

Con voti unanimi (10 voti favorevoli), resi per appello nominale, come constatato da tutti i Partecipanti ed annotato dal Segretario Comunale,

DELIBERA

1. Di dare atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. Di approvare la seguente documentazione redatta dall’Arch. Barra Giuseppe -tecnico incaricato- a supporto della presente deliberazione, che prende in esame rispetto al territorio comunale quanto previsto dal comma 5 quater, dell’articolo 11, della l.r. n. 12/2005 (come modificato dalla l.r. n. 18/2019), in merito all’esclusione di aree o singoli immobili dall’applicazione dell’incremento, nei casi non coerenti con le finalità di rigenerazione, e dal comma 5 ter, in merito all’esclusione di aree o singoli immobili dall’applicazione di tutte o alcune delle possibili deroghe, in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica:
 - Allegato A - Relazione;
 - Allegato B - Mappa scala 1:10.000;
 - Allegato B.a - Mappa scala 1:5.000;
 - Allegato B.b - Mappa scala 1:5.000;
3. Ai sensi e per gli effetti di cui al comma 5 quater, dell’articolo 11, della l.r. 12/2005, come modificato dalla l.r. 18/2019, di disporre in merito alla esclusione di aree o singoli immobili dall’applicazione dell’incremento dell’indice di edificabilità massimo per interventi sul patrimonio edilizio esistente, nei casi non coerenti con le finalità di rigenerazione urbana come di seguito argomentato:
 - a) di escludere le aree esterne al tessuto urbano esistente qualificate dal PGT nel Piano delle Regole elaborato “Disciplina delle aree” quali extraurbane (ambiti agricoli Zone EA 1 Aree produttive agricole – EA 2 Aree agricole periurbane – EAP Aree agricole di valenza paesaggistica) nonché le aree agricole soggette alla normativa del Parco del Ticino (come richiamate in premessa) in quanto aree in cui i presidi edificati risultano sporadici e isolati e non inseriti in un contesto insediativo di natura urbana, pertanto gli interventi sugli edifici che ricadono in tali contesti nel complesso, pur operando per un miglioramento delle condizioni del patrimonio edilizio stesso non possono determinare un miglioramento significativo del contesto circostante

ed in genere del tessuto urbano. Considerando peraltro che la L.R. 18/2019 prevede specifica disciplina volta ad incentivare il recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati, che sarà oggetto di un successivo specifico provvedimento per la definizione dell'applicazione nel territorio comunale di Ozzero;

- b) di escludere le aree qualificate dal PGT nei Documenti di Piano quali ambiti di trasformazione in cui sono presenti edifici esistenti, in quanto per i suddetti ambiti, derivati dal Documento di Inquadramento dei PII; il PGT persegue finalità generali di rigenerazione, recupero e riqualificazione coordinata ed estesa ai complessi da edifici diruti ed abbandonati, prevedendo già un incremento delle possibilità edificatorie finalizzate ad incentivare il recupero del complesso di edifici in linea con gli obiettivi regionali.

In particolare:

- Per gli ambiti classificati quali aree di Riqualificazione del centro storico, Ambito 6 suddiviso in tre comparti d'intervento urbanistico unitario, le relative schede d'intervento allegate alle Norme di Attuazione del Documento di Piano, prevedono obiettivi generali di rigenerazione urbana perseguibili solo attraverso interventi urbanistici assoggettati a pianificazione attuativa unitaria (per comparto) e coordinati, e per tali interventi sono previsti incentivi edificatori che tengono conto di limitazioni per rendere coerente l'intervento rispetto al contesto del nucleo di antica formazione ed caratteri tipologici e paesaggistici delle originarie strutture insediative.
- Per gli ambiti At 1 (cascina del Maglio) – At 2 Cascina Cicogna – At 3 Cascina Santa Maria si richiama quanto già definito al precedente punto a) in quanto trattasi di edifici esterni al centro urbano e peraltro ricadenti nelle zone di diretta competenza del Parco del Ticino e come tali gli interventi di recupero devono avvenire nel rispetto delle norme generali del PTC del Parco con le relative limitazioni per l'incremento della capacità edificatoria ed il rispetto delle norme di tutela paesaggistica degli insediamenti e del contesto che inibiscono ulteriori incrementi dei parametri edificatori rispetto a quelli già riconosciuti dal PGT.
- Per gli ambiti At 4 (area ex Zanoletti) e At 5 (area ex PIAD) relative ad insediamenti industriali dismessi il PGT prevede incentivi edificatori finalizzati a promuovere il recupero di tali insediamenti secondo gli obiettivi ed i criteri generali della L.R. 18/19, e peraltro perseguibili solo attraverso interventi urbanistici assoggettati a pianificazione attuativa unitaria.
- Per l'ambito At 7 Cascina Molinazzo il PGT in quanto risulta ambito agricolo dismesso già individuato quale ambito di riqualificazione dal PGT cui sono stati assegnati incentivi edificatori finalizzati a promuovere il recupero di tali insediamenti secondo gli obiettivi ed i criteri generali della L.R. 18/19, e peraltro il perseguimento di tali obiettivi è perseguibile solo attraverso interventi urbanistici assoggettati a pianificazione attuativa unitaria.

Dando peraltro atto che questi ambiti, in coerenza con le direttive della L.R. 18/2019, saranno presi in considerazione, con successivo provvedimento, quali ambiti di rigenerazione ai sensi dell'art. 8 bis, della L.R. 12/2005, come integrato dagli indirizzi dell'art. 3, comma 3 bis, della L.R. 18/2019, in quanto pienamente confacenti con tali tipologie di intervento finalizzate alla rigenerazione urbana.

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

- a) escludere dall'applicazione di tutte le deroghe di cui al comma 5 ter, dell'articolo 11, della l.r. 12/2005, gli edifici tutelati di cui all'art. 10, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "*Codice dei beni culturali e del paesaggio*", al fine di garantirne la protezione e la conservazione, senza possibile alterazione e compromissione dei valori paesaggistici riconosciuti, come meglio identificati dal PGT, a titolo ricognitivo, nell'elaborato del Documento di Piano DP 5 a/b tavola dei vincoli, e riportati nell'elaborato del Piano delle Regole Tav PR 9 a/b – PR 10 a/b/c/d/e/f/g disciplina delle aree.
- b) escludere dall'applicazione di tutte le deroghe di cui al comma 5 ter, dell'articolo 11, della l.r. 12/2005, le aree qualificate dal PGT nel Piano delle Regole elaborato "*Carta della disciplina delle aree*" quali IR 1.1. (Ambiti residenziali connotati da disegno urbano unitario) e disciplinati dall'art. 32 delle NdA in quanto costituiti da complessi edilizi articolati costituiti da più unità edilizie in serie, caratterizzati da un disegno morfologico coordinato ed unitario e da caratteri architettonici omogenei per l'intero complesso, in cui la tutela dei caratteri paesaggistici specifici di ogni comparto non risultano paesaggisticamente compatibili con un ampliamenti volumetrici delle singole unità del complesso.
- c) escludere dall'applicazione di tutte le deroghe di cui al comma 5 ter, dell'articolo 11, della l.r. 12/2005, gli edifici dei nuclei di antica formazione che per caratteristiche specifiche e per il rapporto con il tessuto morfologico circostante non possono essere assoggettati da interventi di ampliamento in quanto eventuali ampliamenti volumetrici comprometterebbero i caratteri storico-architettonici sia dell'edificio che il rapporto tra l'edificio e l'articolazione del tessuto morfologico in cui risultano inseriti. Tali edifici sono quelli di interesse storico architettonico per i quali il PGT, interventi di natura conservativa, disciplinati nell'elaborato del Piano delle Regole PR CS 7 "*Centro storico Prescrizioni di intervento*", come segue:
- grado d'intervento G1 – *Restauro finalizzato alla conservazione ed al recupero degli edifici di interesse storico monumentale*

- edifici grado d'intervento G2 – *Risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia interna finalizzata al mantenimento ed alla ricomposizione dei caratteri compositivi e tipologici dell'edificio*
- Nonché sono esclusi per le motivazioni di cui al precedente punto 1 b), gli edifici che ricadono negli ambiti di trasformazione finalizzati alla riqualificazione del centro storico (At 6) indipendentemente dal grado di intervento assegnato.

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

5. Di dare atto che non sono state modificate in aumento le percentuali minime di incremento dell'indice di edificabilità indicate dalla d.g.r. 5 agosto 2020 - n. XI/3508 in osservanza dell'applicazione del criterio di modulabilità previsto dal comma 5, dell'articolo 11, della l.r. 12/2005, e che pertanto sono confermate le percentuali indicate all' "Allegato A – Tabella finalità/criterio per l'incremento di edificabilità previsto dall'art. 11 comma 5" di cui alla richiamata d.g.r. 3508/2020 e allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale (Allegato C);
6. Di dare atto che gli eventuali interventi sul patrimonio edilizio esistente per i quali gli interessati volessero accedere all'incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT ai sensi della legge regionale 26 novembre 2019, n. 18, devono rispettare i criteri e le modalità previste dalla D.g.r. 5 agosto 2020 - n. XI/3508, con la modulabilità disposta dai punti 3) e 4) del presente deliberato;
7. Di dare mandato ai competenti uffici comunali per gli adempimenti conseguenti alla presente deliberazione e per gli adempimenti previsti dalla legge regionale 26 novembre 2019, n. 18 e dalla D.g.r. 5 agosto 2020 - n. XI/3508;
8. Di riservarsi di riesaminare quanto sopra deliberato qualora pervengano, successivamente alla data della presente deliberazione, suggerimenti da parte del Parco del Ticino volti a rivalutare alcuni elementi del presente dispositivo;
9. Di pubblicare il presente atto sul sito istituzionale www.comune.ozzero.mi.it ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 33/2013, nella sezione "Amministrazione Trasparente".

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

STANTE l'urgenza di provvedere,

VISTO l'art. 134 – IV comma – del D.Lgs. 18/08/2000, n.267;

Con voti unanimi (10 voti favorevoli), resi per appello nominale, come constatato da tutti i Partecipanti ed annotato dal Segretario Comunale,

DELIBERA

Di rendere il presente atto immediatamente eseguibile.



COMUNE DI OZZERO

PROVINCIA DI MILANO

ALLEGATO A - RELAZIONE

Individuazione aree o singoli immobili di esclusione dall'applicazione dei criteri di accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal P.G.T. ai sensi dell'art. 11 commi 5 della L.R. n. 12/2005 in attuazione della L.R. n. 18/2019

I tecnici incaricati:

arch. Giuseppe BARRA

arch. Laura MERONI

Data:

Gennaio 2021



PREMESSA

La legge regionale 26 novembre 2019, n. 18 recante “*Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali*”, persegue l'obiettivo di ridurre il consumo del suolo e migliorare la qualità funzionale, ambientale e paesaggistica dei territori e degli insediamenti. A tal fine prevede una serie di misure volte ad incentivare gli interventi di recupero e riqualificazione, in primo luogo degli ambiti del tessuto urbano in condizioni di dismissione, degrado o sottoutilizzo. Più in generale rivolge la propria attenzione alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente prevedendo una serie di incentivi sia in termini di premialità edificatorie, sia sotto il profilo della riduzione del contributo previsto per gli interventi edilizi (sia in termini di oneri di urbanizzazione che di costo di costruzione) con la finalità di favorire gli interventi di rigenerazione urbana e incentivare una più elevata qualità nel recupero del patrimonio edilizio esistente.

L'articolo 3 comma 1 lettera p), della l.r. 26 novembre 2019 n.18 prevede, infatti, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, l'incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT fino al 20 per cento, qualora tali interventi perseguano una o più delle finalità volte a promuovere alti livelli di qualità edilizia, negli ambiti dell'edilizia sociale e della mobilità sostenibile, della sicurezza delle costruzioni, della protezione dai rischi naturali e della riqualificazione e sostenibilità ambientale.

In forza della medesima disposizione legislativa si ammette, inoltre, la possibilità che l'incremento sia realizzabile anche in deroga all'altezza massima prevista nei PGT, nel limite del 20 per cento, nonché alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento, sulle distanze previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e adottati e ai regolamenti edilizi, fatte salve le norme statali e quelle sui requisiti igienico-sanitari.

I criteri generali che definiscono le possibilità di applicazione dell'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT, disciplinando peraltro la modulabilità di detto incremento, rispetto alle diverse tipologie di intervento per le quali la legge prevede l'applicazione di tali incentivi, sono stati approvati dalla Giunta Regionale con deliberazione n. XI/3508 del 5 agosto 2020.

Nella tabella di sintesi dell'allegato A della deliberazione di Giunta Regionale, sono articolati gli interventi che per ciascuna delle finalità riconosciute dal comma 5 dell'articolo 11 danno accesso agli incentivi con le relative percentuali minime di incremento dell'indice di edificabilità.

I Comuni hanno la facoltà di modificare tali percentuali minime di incremento dell'indice di edificabilità solo in aumento, fino ad un ulteriore 5, e fatto salvo, nel caso vengano perseguite più finalità, il limite complessivo del 20%

Tra i criteri definiti dalla deliberazione della Giunta Regionale, in considerazione delle finalità della norma di riqualificazione e recupero del patrimonio edilizio esistente e di rigenerazione urbana, si esplicita che gli interventi volti ad ottenere l'incremento dell'indice di PGT devono connotarsi, nel complesso, per un miglioramento sensibile delle condizioni del patrimonio edilizio stesso e del contesto urbano in cui si colloca e assicurare la coerenza generale dell'intervento anche sotto il profilo estetico e percettivo, a prescindere dall'eventuale frazionamento proprietario che lo connota.

Si ribadisce peraltro che lo scopo perseguito dalla legge è finalizzato a promuovere interventi di qualità, sostenendo economicamente il maggior investimento necessario, consentendo nel contempo di superare, nel rispetto dei limiti di legge, gli eventuali ostacoli all'incremento di qualità del patrimonio edilizio esistente che spesso si riscontra nei tessuti edilizi più densi, consentendo a tal fine le opportune deroghe all'indice di edificabilità massimo stabilito dal PGT e/o ad altre norme di piano che ne possano limitare o annullare l'applicabilità.

Coerentemente con questi scopi la corretta applicazione degli incentivi presuppone una condizione di proporzionalità tra l'entità (economica e/o fisica) dell'intervento, effettuato per soddisfare una o più

delle finalità indicate dall'art. 11 comma 5 della l.r. 12/05 e la premialità connessa, ed in tale ottica è necessario che l'utilizzo degli incentivi sia connesso ad interventi di riqualificazione di rilievo rispetto all'organismo edilizio originario o comunque adeguati in termini di consistenza e di durata rispetto alle finalità elencate.

Non sempre gli interventi individuati rispetto alle finalità riconosciute dalla legge si sposano coerentemente, rispetto alle particolari condizioni di un territorio, ai caratteri insediativi e paesaggistici o alla disciplina di pianificazione, consentendo di perseguire insieme al sensibile miglioramento delle condizioni del patrimonio edilizio stesso anche quelle intrinsecamente correlate all'obiettivo principale della legge di miglioramento e rigenerazione del contesto urbano in cui si colloca. E' opportuno rimarcare che, secondo i principi della legge ed in base ai criteri definiti dalla deliberazione regionale per la sua applicazione, tali interventi devono assicurare quale criterio fondamentale per il riconoscimento degli incentivi la coerenza generale dell'intervento anche sotto il profilo estetico e percettivo.

In tale ottica il legislatore ha inteso riconoscere ai Comuni la possibilità di definire preventivamente, in relazione alle specifiche condizioni del proprio territorio, gli ambiti o addirittura gli immobili in cui l'applicazione di tale incremento non è funzionale al raggiungimento del primario obiettivo di rigenerazione urbana.

Analogamente la legge consente alle Amministrazioni Comunali di individuare aree o singoli immobili da escludere dall'applicazione di tutte o alcune deroghe alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica

La presente relazione, a supporto della deliberazione comunale, prende in esame rispetto al territorio comunale quanto previsto dal comma 5 quater dell'articolo 11 della l.r. 12/2005 (come modificato dalla l.r. 18/2019), in merito alla esclusione di aree o singoli immobili dall'applicazione dell'incremento, nei casi non coerenti con le finalità di rigenerazione, e dal comma 5 ter in merito all'esclusione di aree o singoli immobili dall'applicazione di tutte o alcune delle possibili deroghe, in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica

AMBITI ESCLUSI AI SENSI DEL COMMA 5 QUATER IN QUANTO NON COERENTI CON LE FINALITA' GENERALI E SPECIFICHE DELLA RIGENERAZIONE

La struttura insediativa del Comune di Ozzero si compone di un centro urbano, alcuni nuclei minori di piccola dimensione, il comparto che ospita le attività economiche sorto lungo la strada provinciale 494 al confine con Abbiategrasso, e gli insediamenti isolati costituiti dai presidi agricoli sparsi recuperati ai fini abitativi.

Fino a metà del '900 le cascine rappresentavano il sistema insediativo diffuso improntato ad un mondo rurale in cui le abitazioni erano integrate nella struttura che ospitava l'attività agricola. Era un sistema di insediamenti sparsi nel territorio ed isolati che facevano capo ad un nucleo centrale ove aveva avuto origine l'insediamento "urbano" di matrice storica, e dove si concentravano i servizi e le attività economiche.

Il sistema delle cascine ha subito un progressivo ed inesorabile abbandono, a seguito dello sviluppo industriale, e sono poche quelle ancora oggi in attività, mentre alcune sono state recuperate e trasformate in strutture residenziali.

Il recupero e la trasformazione ai fini abitativi di queste strutture abbandonate si scontra con una serie di criticità, legate innanzitutto allo scarso livello di urbanizzazione di questi insediamenti, ed al costo economico ed ambientale che un sistema insediativo fatto di insediamenti isolati sparsi comporta.

Il recupero ai fini abitativi non sempre risulta ammissibile sotto l'aspetto paesaggistico e in molti casi determina impatti negativi sulle componenti ambientali e crea situazioni di contrasto con l'esercizio delle attività agricole.

Il Parco Regionale del Ticino, che ha visto la prima istituzione con legge regionale nel 1974 comprende anche il territorio di Ozzero. La tutela di questo importante corso d'acqua nel corso degli anni si è estesa dagli ambiti di più stretta pertinenza fluviale e delle foreste circostanti fino a comprendere gli ambiti agricoli che connotano la valle fluviale.

Il Piano Territoriale di Coordinamento del parco suddivide il territorio attribuendo la valenza di aree di riserva di interesse naturalistico agli ambiti di più stretta competenza del corso d'acqua ed alla foreste planiziali circostanti. Il territorio di Ozzero è invece in prevalenza classificato tra gli ambiti agricoli che il PTC tutela, ed in questi ambiti ricadono quasi tutte le strutture edificate di matrice rurale:

- Zone di protezione agricolo forestale a prevalente interesse faunistico (C1) normata dall'art. 8.C1 delle Nda del PTC
- Zone di protezione agricolo forestale a prevalente interesse paesaggistico (C2) normata dall'art. 8.C2 delle Nda del PTC
- Zone di pianura irrigua a preminente vocazione agricola (G2) normata dall'art. 9.G2 delle Nda del PTC

Il Parco opera in primo luogo a tutela degli aspetti ambientali ed ecologici sulle aree interessate, con un regime di maggiore attenzione in prossimità del corso d'acqua ma che fa sentire comunque i suoi effetti anche nelle aree più lontane dal corso d'acqua e connotate dall'uso agricolo.

Il Piano Territoriale di Coordinamento del parco ha però anche valenza di piano paesistico e in questo caso disciplina in forma diretta gli interventi sugli elementi di valenza paesaggistica presenti nel territorio di competenza quali gli edifici rurali di matrice storica come le cascine nel territorio di Ozzero.

Il PTC del parco disciplina direttamente gli interventi di recupero ai fini abitativi degli insediamenti rurali dismessi, richiedendo però che tale opportunità sia prevista esplicitamente dallo strumento di pianificazione urbanistica comunale, affinché sia il Comune a poter valutare l'opportunità di ammettere tali interventi di recupero in relazione alle dotazioni di infrastrutture e di urbanizzazione della zona e il recupero sia valutato in relazione al fabbisogno di servizi indotti dallo sviluppo insediativo e in primis la dotazione di nuovi alloggi sia contemplata nel computo nella verifica del fabbisogno insediativo.

Il Comune di Ozzero prederà in considerazione le opportunità di recupero degli edifici rurali che versano in stato di dismissione o di abbandono da almeno 3 anni dall'entrata in vigore della L.R. 18/19, anche sulla scorta di eventuali istanze formulate dai privati, secondo quanto previsto dall'art. 4 c. 1 lett b) della suddetta legge, con successivo specifico provvedimento, riconoscendo comunque la validità dell'impostazione data dal PTC del parco in merito all'opportunità di valutare l'impatto di tali interventi nell'ambito di un processo di revisione generale del piano di governo del territorio, in

considerazione dell'ampia dimensione di tali strutture e dell'impatto che le stesse hanno sul fabbisogno di servizi e sulla dotazione di urbanizzazioni.

E' opportuno peraltro sottolineare che la distanza di tali strutture dal tessuto urbano e la natura di nuclei isolati li colloca al di fuori degli obiettivi perseguiti dall'art. 11 comma 5 della L.R. 18/19 sulla rigenerazione urbana. Il recupero ai fini abitativi di tali strutture non ha ricadute ed influenze dirette per la riqualificazione del tessuto urbano, e in molti casi determina un'ulteriore erosione del suolo destinato ad attività agricole.

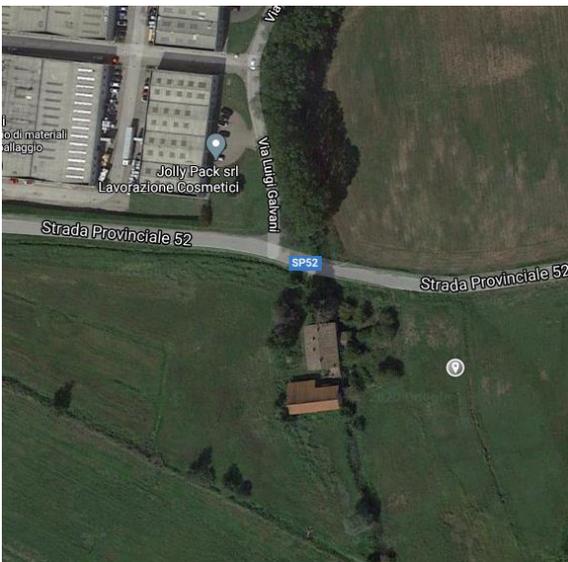
Come già richiamato in premessa gli interventi volti ad ottenere l'incremento dell'indice di PGT devono connotarsi, nel complesso, per un miglioramento sensibile delle condizioni del patrimonio edilizio stesso e del contesto urbano in cui si colloca, in quanto la finalità principale della legge è conseguire attraverso tali interventi la rigenerazione del tessuto urbano nel suo complesso, quale insieme articolato ed organizzato di singoli episodi edilizi che concorrono alla costruzione di un contesto insediativo che si qualifica quale organismo urbano

In tale ottica l'attuazione di uno o più interventi tra quelli individuati e incentivati dal disposto legislativo, se esaurisce la propria portata in un beneficio limitato all'edificio stesso, senza apportare un miglioramento significativo anche sul contesto urbano, seppure apprezzabile, non è di per sé meritevole in quanto non pienamente rispondente all'obiettivo generale della rigenerazione.

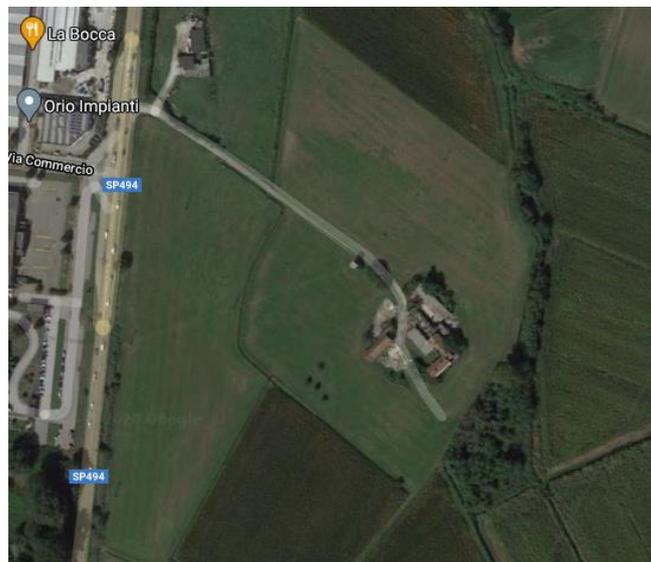
In base a tali valutazioni si ritiene coerente, in linea con i principi della legge, escludere dal riconoscimento degli incentivi di cui al comma 5 dell'art. 11 della L.R. 18/19, ovvero dal riconoscimento di un incremento volumetrico, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente costituito dagli edifici rurali dismessi isolati rispetto al tessuto urbano consolidato, sia che ricadono negli ambiti di competenza diretta del PTC del Parco sia che ricadano negli ambiti agricoli della zona di iniziativa comunale.

In tale casistica rientrano anche gli insediamenti rurali per i quali il PGT ha già riconosciuto possibilità di recupero e di trasformazione ai fini abitativi o per altre destinazioni similari, ed in particolare:

- a) Gli ambiti di trasformazione che ricadono nelle zone di diretta competenza del PTC del parco
 - Ambito di trasformazione At 1 Cascina del Maglio
 - Ambito di trasformazione At 2 Cascina Cicogna
 - Ambito di trasformazione At 3 Cascina Santa Maria



At 1 Cascina Del Maglio

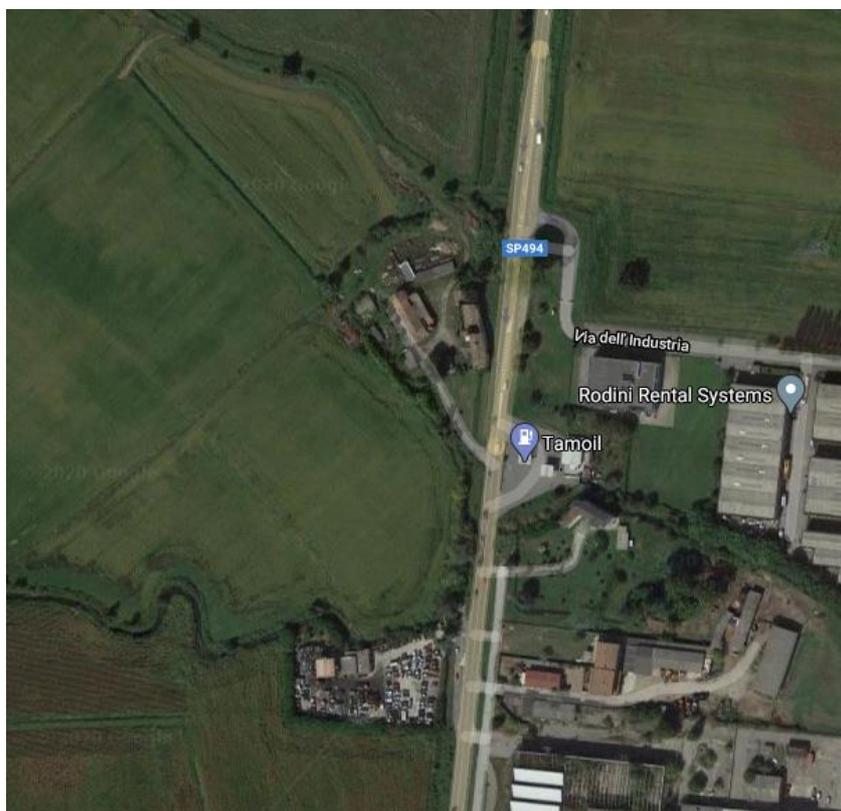


At 2 Cascina Cicogna



At 3 Cascina S. Maria

- b) Gli ambiti di trasformazione che sono inseriti negli ambiti agricoli delle zone IC in quanto insediamenti di prossimità che non rientrano pienamente nel centro urbano e che non sono in grado di determinare una significativa riqualificazione del contesto insediativo del centro
- Ambito di trasformazione At 7 Cascina Molinazzo



AMBITI ESCLUSI AI SENSI DEL COMMA 5 QUATER IN QUANTO QUALIFICATI DAL PGT QUALI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA, DA ASSOGGETTARE AD UN INTERVENTO URBANISTICO UNITARIO, CUI SONO RICONOSCIUTI INCENTIVI EDIFICATORI CHE PERSEGUONO LE MEDESIME FINALITA' DI RIGENERAZIONE DI CUI ALLA L.R. 18/19.

Il Comune di Ozzero ha affrontato il tema della riqualificazione urbana e territoriale già a partire dalla L.R del 12 aprile 1999 n. 9, individuando attraverso il Documento di Inquadramento, insieme agli obiettivi ed agli strumenti di attuazione, gli ambiti dismessi o sottoutilizzati in cui, attraverso programmi integrati di intervento, favorire il recupero di queste strutture con una attenzione complessiva al contesto insediativo, sia sotto il profilo urbanistico che ambientale.

Su questa stessa lunghezza d'onda si è mosso il PGT, facendo propri questi indirizzi strategici, con la finalità di ridurre al minimo il consumo di suolo, confermando sulle aree libere esclusivamente interventi già autorizzati, e risolvendo le strategie insediative quasi interamente attraverso gli ambiti di recupero e riqualificazione.

La politica insediativa del PGT si basa pertanto sugli stessi principi che hanno ispirato la L.R. 18/19, ed individua, nell'ambito del tessuto urbano consolidato, nonché in alcuni insediamenti sparsi, gli interventi di rigenerazione del contesto urbano, a partire dal recupero delle strutture edilizie dismesse, promuovendo contestualmente al recupero ed alla rifunzionalizzazione interventi complessivi di miglioramento del contesto insediativo del centro urbano.

Il PGT ha pertanto promosso il recupero di alcuni insediamenti dismessi nel centro urbano, in prevalenza costituite da cascine di grade dimensione, dismesse a seguito dello sviluppo del tessuto abitativo che le ha in gran parte conglobate inibendo le possibilità operative delle attività.

Gli interventi di recupero di questi insediamenti, qualificati quali ambiti di trasformazione e riqualificazione del tessuto urbano, interessano il complesso di edifici, le aree libere pertinenziali e le infrastrutture di urbanizzazione circostanti, e prevedono un intervento più esteso e consistente rispetto al semplice recupero degli edifici abbandonati, che deve necessariamente essere subordinato ad una pianificazione attuativa in grado di coordinare l'insieme degli interventi necessari per riqualificare l'intero contesto. Il PGT ha peraltro assegnato una capacità edificatoria maggiore rispetto alla superficie lorda esistente, non solo per favorire il recupero e la trasformazione degli edifici rurali ai fini abitativi, ma consentendo significativi ampliamenti in relazione agli obiettivi di migliore qualificazione delle infrastrutture di urbanizzazione e dei servizi del contesto circostante, nonché per conseguire una migliore qualificazione degli edifici in relazione al contesto paesaggistico, ambientale e prestazionale degli edifici.

Secondo gli indirizzi e gli obiettivi della L.R. 18/19 questi ambiti rispecchiano quanto previsto dall'art. 3, c, 1 lett k) della legge. Il riconoscimento di ulteriori premialità volte ad incentivare l'attuazione di tali interventi deve pertanto essere ricondotta a tale casistica della legge, e non rientra invece tra i benefici da riconoscere in forma diffusa agli interventi di recupero dei singoli edifici come previsti dall'art. 5.

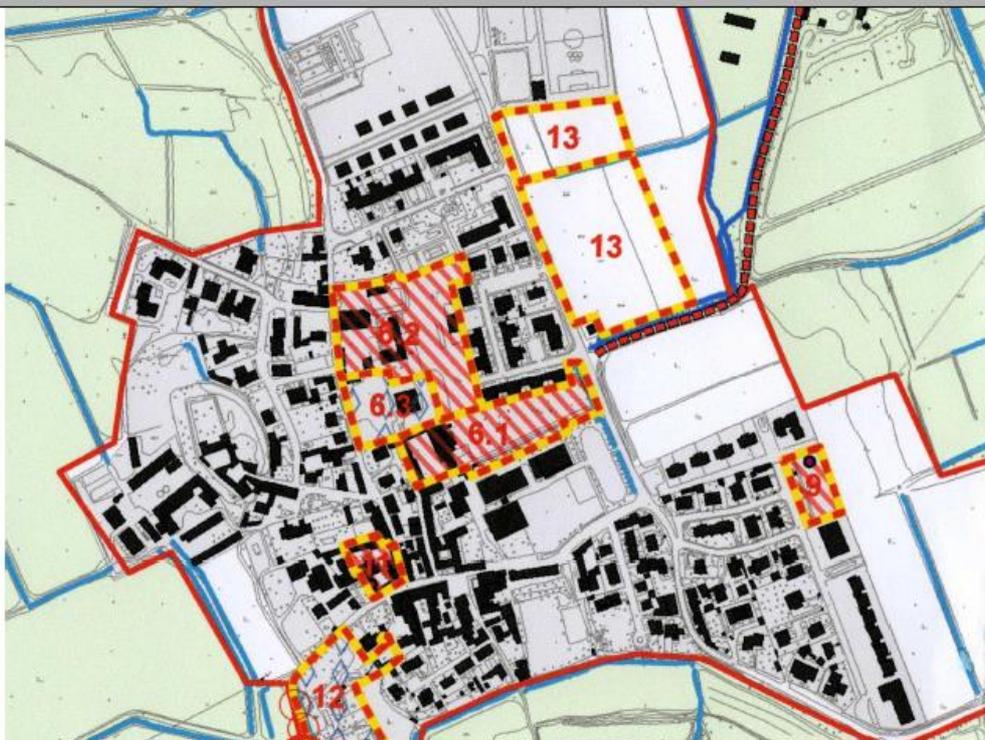
L'assegnazione degli incentivi premiali di incremento della capacità edificatoria già prevista dal PGT, assegnata ai singoli edifici al di fuori di un progetto di recupero coordinato ed esteso all'intero ambito risulta non coerente con gli obiettivi di recupero qualificato di tali contesti, e non coerente rispetto alle modalità di intervento previste dal PGT per la strategia generale di riqualificazione del contesto urbano. All'interno di questi ambiti è indispensabile procedere con un intervento coordinato sotto il profilo urbanistico di comparto ed attuativo, al fine di ottenere attraverso gli interventi edilizi una riqualificazione complessiva dell'ambito sia per quanto concerne il contesto edificato sia per quanto attiene alle infrastrutture ed al contesto urbano circostante. Il PGT modula pertanto gli interventi riconoscendo una capacità edificatoria ben superiore alla consistenza, in termini di parametri edilizi, del patrimonio edilizio esistente, presente nel comparto. Le schede relative agli ambiti prevedono sia il recupero e la trasformazione degli edifici rurali ai fini abitativi, sia ulteriori potenzialità edificatorie rapportate al beneficio collettivo che il recupero insediativo consente di perseguire, attraverso il trasferimento in questi ambiti della capacità edificatoria assegnata alle aree da conservare quale verde di interesse ambientale nel centro urbano, o alla cessione di aree destinate a servizi ed all'implementazione delle infrastrutture nelle aree circostanti del tessuto urbano; quali ad esempio per le due cascine presenti nel centro storico, la creazione di un percorso ciclabile e

pedonale in un'area urbana interna all'ambito da conservare a verde, che collega i quartieri di recente urbanizzazione realizzati ad ovest con il plesso scolastico ed i servizi dell'area centrale, quale alternativa alla direttrice del centro storico che, date le dimensioni, non consente la creazione di un percorso in sede protetta per la mobilità dolce.

Le schede d'intervento individuano pertanto parametri edificatori che tengono già conto di premialità finalizzate alla rigenerazione del contesto urbano attraverso intervento d'ambito, e che nel contempo stabiliscono regole e caratteri degli interventi di recupero, anche mediante sostituzione del patrimonio edilizio non interessato da particolari prescrizioni di tutela ai sensi del Dlgs. 42/2004, al fine di ottenere una riqualificazione insediativa rispettosa del contesto urbano e storico-architettonico in relazione al tessuto del centro di antica formazione in cui tali ambiti ricadono.

All'interno di questa tipologia rientrano i due ambiti di trasformazione **At 6.1 (Cascina Mariona) ed AT 6.2 (Cascina Selvetta)**. Negli estratti delle schede di intervento allegate alle Norme di Attuazione del Documento di Piano del vigente PGT, sono riportati gli elementi principali della disciplina d'intervento dai quali si evince la correlazione tra le previsioni del PGT e gli obiettivi della L.R. 18/19, e la rispondenza delle indicazioni di piano rispetto alle finalità previste dall'art. 3 comma K (art. 8 bis della L.R. 12/2005) e per contro, l'inadeguatezza della misura prevista dall'art. 4 della suddetta legge che prevede l'incremento della capacità edificatoria assegnato agli interventi sui singoli immobili dismessi. In sede di successiva deliberazione per l'individuazione degli ambiti di rigenerazione, ai sensi dell'art. 3 comma K, e la definizione di modalità ed incentivi volti a favorire l'attuazione di tali interventi, sarà possibile valutare, coerentemente con valutazioni generali sui caratteri insediativi e paesaggistici del contesto e con gli obiettivi strategici di riqualificazione urbana, anche eventuali ulteriori premialità in termini di incentivi edificatori.

AMBITO N. 6 – CASCINE MARIONA, SELVETTA E PALAZZO CENTURIONE – RIQUALIFICAZIONE URBANA E CREAZIONE PARCO PUBBLICO

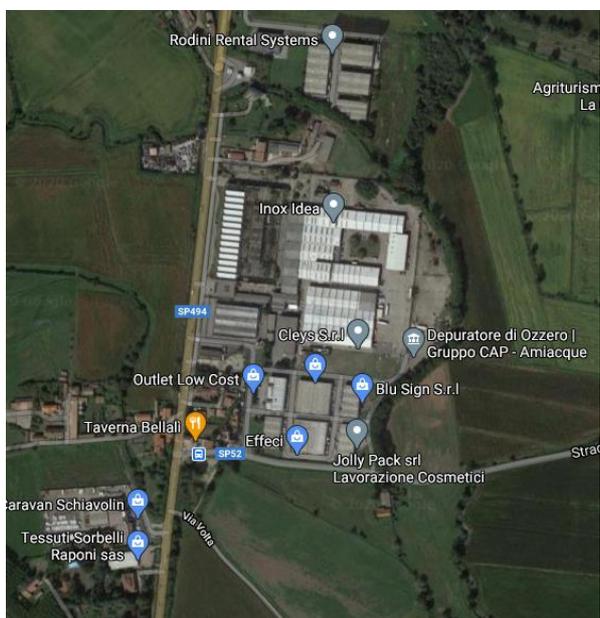




Obiettivi generali e indirizzi per la pianificazione attuativa

1. L'obiettivo generale per questo ambito è la riqualificazione del nucleo centrale urbano attraverso il recupero delle cascine e del Palazzo Centurione, oggi dismessi, e la loro riconversione d'uso finalizzata a garantire il completamento del tessuto insediativo nel rispetto delle caratteristiche morfologiche della matrice storica, e delle valenze storico-architettoniche degli edifici e del contesto in cui risultano inseriti. Il recupero e la trasformazione d'uso sono prevalentemente orientati a completamento del tessuto residenziale con il possibile inserimento di attività complementari di servizio alla residenza, per quanto riguarda le due cascine, mentre il Palazzo Centurione, data la sua particolare struttura meglio si presta ad ospitare attività di natura ricettiva e/o terziaria.
2. Per quanto riguarda le cascine gli interventi prevedono la conservazione degli edifici storici già a destinazione residenziale, la possibilità di trasformare gli edifici produttivi rurali storici conservandone i principali caratteri morfologici e architettonici, e di prevedere la realizzazione di ampliamenti e di nuovi edifici finalizzati a completare la struttura morfologica di tali insediamenti.
3. Le schede allegate alle aree di intervento contengono schemi morfologici indicativi con l'indicazione di massima degli interventi previsti per ciascun complesso.
4. L'area verde destinata a realizzare un parco urbano a completamento del polo dei servizi e funzionante quale verde connettivo dell'area più densa dell'abitato entro cui realizzare i percorsi di connessione tra il polo, il centro sportivo, e la struttura residenziale circostante.
5. Tali aree concorrono alla definizione della capacità edificatoria dell'ambito mediante meccanismi perequativi, ad essi verrà assegnato un indice territoriale di edificabilità che potrà essere utilizzato per gli interventi di trasformazione e ampliamento delle strutture rurali a fronte della cessione delle aree all'Amministrazione comunale.
6. La nuova area verde attrezzata a parco urbano costituisce il naturale completamento del cuore di Ozzero, oggi interessato dalle strutture rurali dismesse, e la connessione senza soluzioni di continuità dell'area che ospita il municipio e le attrezzature scolastiche con il centro sportivo.
7. Nell'area troverà adeguata collocazione il percorso destinato alla mobilità ciclopedonale che collega i servizi del centro cittadino.
8. Gli indirizzi di pianificazione sono:
 - il recupero del patrimonio edilizio dismesso nell'area centrale conservando i caratteri morfologici ed architettonici di matrice storica.
 - La valorizzazione delle aree a verde presenti nel nucleo centrale a scopo ricreativo e connettivo con la creazione di un parco pubblico nel rispetto dei caratteri ambientali e paesaggistici del contesto
 - Il completamento, con l'insediamento di attività ricettive, terziarie o di servizi, atte a qualificare il tessuto insediativo del centro urbano

Anche per i due ambiti di trasformazione relativi ad insediamenti produttivi dismessi **At 4 (Area ex Zanoletti)** ed **AT 5 (Area ex PIAD)** valgono in linea generale le valutazioni espresse per l'ambito AT 6 in relazione all'opportunità di considerare tali tipologie d'intervento nell'ambito dell'art. 3 comma K della L.R. 18/19, tra gli ambiti di rigenerazione da individuare e disciplinare con specifica deliberazione. Escludendo il ricorso all'art. 4 con la possibilità di incremento della capacità edificatoria per interventi sui singoli edifici dismessi. Negli estratti delle schede di intervento allegate alle Norme di Attuazione del Documento di Piano del vigente PGT, sono riportati gli elementi principali della disciplina d'intervento dai quali si evince la correlazione tra le previsioni del PGT e gli obiettivi della L.R. 18/19, e la rispondenza delle indicazioni di piano rispetto alle finalità previste dall'art. 3 comma K (art. 8 bis della L.R. 12/2005) e per contro, l'inadeguatezza della misura prevista dall'art. 4. In sede di successiva deliberazione per l'individuazione degli ambiti di rigenerazione, ai sensi dell'art. 3 comma K, e la definizione di modalità ed incentivi volti a favorire l'attuazione di tali interventi, sarà possibile valutare, coerentemente con valutazioni generali rispetto agli obiettivi strategici di riqualificazione urbana, anche eventuali ulteriori premialità in termini di incentivi edificatori.

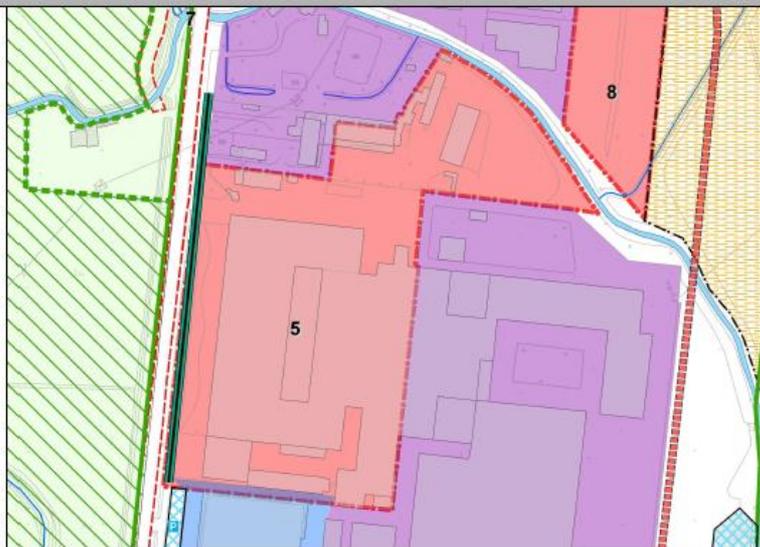


Ambito At 5 ex PIAD



Ambito At 4 ex Zanoletti

**AMBITO N. 5 – AREA EX PIAD (PII N. 2)
RECUPERO INSEDIAMENTO INDUSTRIALE
E TRASFORMAZIONE IN POLO ARTIGIANALE PRODUTTIVO**



Obiettivi generali e indirizzi per la pianificazione attuativa

1. L'obiettivo generale di intervento è la realizzazione di un polo artigianale corredato dai relativi servizi commerciali-ricettivi e direzionali, attraverso il recupero dei fabbricati esistenti e la costruzione di nuovi edifici atti ad ospitare le attività artigianali, le strutture ricettive ed i servizi. Il piano prevede la realizzazione di una significativa dotazione di parcheggi al servizio dell'insediamento.
2. Gli indirizzi di pianificazione sono:
 - Realizzazione di un complesso integrato destinato ad ospitare oltre alle attività produttive
 - strutture a servizi
 - Realizzazione di un adeguata dotazione di parcheggi
 - Miglioramento dell'accessibilità

Disposizioni energetiche e di inserimento ambientale

1. Uso di fonti energetiche eco-sostenibili (pannelli solari, pannelli foto-voltaici, ecc.)

**AMBITO N. 4 – AREA EX ZANOLETTI E AREE ADIACENTI (PII N. 3)
NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE V. DELLO SPORT**



Obiettivi generali e indirizzi per la pianificazione attuativa

1. L'obiettivo generale di intervento è il completamento insediativo del comparto nord dell'abitato mediante la sostituzione delle strutture produttive dimesse e delle previsioni di ampliamento, ritenute poco compatibili con il contesto territoriale e paesistico, con la realizzazione di un nuovo complesso residenziale ed il contestuale ampliamento del centro sportivo.
2. Gli indirizzi di pianificazione sono:
 - Realizzazione di un complesso insediativo con tipologie residenziali nel verde
 - La valorizzazione dei caratteri ambientale paesaggistici dell'insediamento e del paesaggio agrario nel quale si inserisce l'ampliamento del centro sportivo a confine con la zona di pianura irrigua del parco mediante adeguate sistemazioni a verde piantumato lungo il perimetro esterno dell'intervento verso le aree agricole
 - Mantenimento di una fascia agricola di compensazione a margine delle nuove attrezzature sportive

Disposizioni energetiche e di inserimento ambientale

- Realizzazione di edifici progettati secondo criteri di bioarchitettura e bioedilizia, con particolare attenzione all'orientamento degli edifici in funzione del microclima interno. Uso di fonti energetiche eco-sostenibili (pannelli solari, sistemi solari passivi, sistemi di riduzione del consumo di acqua potabile, ecc.)
- Formazione di una cortina vegetale al margine dell'insediamento verso le zone agricole e formazione di una siepe perimetrale a coronamento dell'insediamento e delle nuove strutture del centro sportivo, con funzione di mitigazione paesistico/ambientale facendo riferimento per le tecniche ed i criteri realizzativi previsti dal Repertorio B allegato al PTCP.

AMBITI ESCLUSI AI SENSI DEL COMMA 5 TER IN RELAZIONE A SPECIFICHE TUTELA DI ESIGENZA PAESAGGISTICA

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

Esclusione edifici tutelati ai sensi del D.lgs 42/2004

Nel centro storico di Ozzero sono presenti alcuni edifici su cui grava specifico vincolo di tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 (ex D.M. 1089/39 artt. 2,3),. ogni intervento edilizio deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni contenute nel decreto di vincolo ed è subordinato all'autorizzazione della competente Soprintendenza ai beni artistici-monumentali e paesaggistici.

Tra questi edifici rientrano sia alcuni edifici destinati a scopi religiosi o a servizi pubblici, quali il complesso della chiesa di S. Siro e Palazzo Cagnola con la celebre torre che oggi ospita la struttura Municipale, sia i palazzi storici presenti nel centro e riconosciuti come elementi di interesse storico monumentale e come tali tutelati anche dal PGT.

Palazzo Centurioni - Tra questi si annovera l'edificio dismesso, denominato Palazzo Centurioni, che risale all'incirca alla metà del 1500. Connotato da una struttura compatta a pianta quadrata, l'edificio riprende la tipologia delle dimore castellate, interessato da specifico decreto di tutela emanato in data 03/10/1942.

La conformazione e la struttura di tale edificio non consentono modifiche che comportino l'alterazione del volume e tantomeno un sopralzo dell'edificio stesso. Il PGT consente il recupero con la possibilità di un modesto incremento della SLP da ricavare all'interno dell'edificio.

Non si ritiene ammissibile prevedere un incremento dei parametri ammessi, attraverso apposita scheda d'intervento dal PGT, come per gli ambiti di recupero circostanti, si ritiene invece opportuno operare attraverso una semplificazione delle modalità di intervento previste per tale edificio, con successivo provvedimento che prenda in considerazione tale ambito tra quelli di rigenerazione, anche in relazione al contesto, ai sensi dell'art. 3 comma K della L.R. 18/19.

Palazzo Centurioni

Ozzero (MI)



Estratto da SIRBeC scheda ARL – MI100-05360.

Villa Bianchi Calvi – Un altro edificio di interesse storico-monumentale è Villa Bianchi Calvi, il complesso sorge sul luogo dell'originario castello quattrocentesco, di cui rimangono i resti della muratura perimetrale e delle due torri meridionali. Il complesso si articola attorno ad un cortile di forma trapezoidale, che si affaccia verso la valle del Ticino.

Il complesso ospita l'oratorio della Beata Vergine e di S.Teresa, edificata nel 1726 lungo il lato orientale della villa. La chiesa, aperta al pubblico ha un accesso dalla piazzetta che si apre lungo via Cesare Battisti, di fianco al maestoso portale della villa, mentre un accesso secondario comunica con la corte interna al complesso edilizio. Il complesso storico, di forma articolata, è interessato da specifico provvedimento di Tutela, il cui vincolo è denominato "Castello di Ozzero del sec. XV ricostruito in parte nel XVII – XVIII con annessa cappellina", con decreto di tutela emanato in data 25/08/1942.

La conformazione e la struttura di tale edificio non consentono modifiche che comportino l'alterazione del volume, compresa la conservazione dei porticati, sia della chiesa che del palazzo, da mantenere quali portici aperti evitando di compromettere la leggibilità della composizione architettonica e degli elementi che connotano tali sfondati. Il PGT consente il recupero dell'edificio attraverso interventi di restauro che non prevedono ampliamenti.

Oratorio della Beata Vergine e di S. Teresa

Ozzero (MI)



Villa Bianchi Calvi

Ozzero (MI)



Palazzo Barzizza – Un altro edificio di interesse storico-monumentale è Palazzo Barzizza, che si trova lungo la via principale del centro, la cui epoca di costruzione risale al XV secolo, e che è stato oggetto di un recente restauro. L'edificio si sviluppa con una pianta a C attorno ad una corte centrale di forma quadrata, su cui si apre un porticato del seicento, che si sviluppa lungo i lati orientale e meridionale della corte.

La conformazione e la struttura di tale edificio non consentono modifiche che comportino l'alterazione del volume, sia per salvaguardare la partitura interna della corte con il portico, sia per contenere la composizione della facciata che prospetta su strada nel rispetto delle originarie proporzioni. E' peraltro fondamentale conservare il porticato, quale elemento aperto evitando di compromettere la leggibilità della composizione architettonica della corte. Il PGT consente il recupero dell'edificio attraverso interventi di restauro che non prevedono ampliamenti.

Palazzo Barzizza

Ozzero (MI)



Esclusione di ambiti del centro storico

Nel tessuto urbano di Ozzero il centro storico riveste un ruolo particolare, non solo in quanto presidio originario da cui si è sviluppato il sistema, ma soprattutto in quanto ancora oggi rappresenta l'area centrale del tessuto insediativo ed il fulcro della vita del paese, che ospita le funzioni qualificanti.

Il centro storico è connotato da un tessuto morfologico in cui il rapporto tra la parte pubblica e collettiva ed il sistema di edifici è particolarmente stretto e qualificante. Se a ciò si aggiunge che il sistema edificato è un sistema articolato e complesso in cui gli edifici sono in stretto rapporto reciproco e che i caratteri tipologici e morfologici degli edifici sono riconosciuti quale valore paesaggistico specifico ed intrinseco e tutelati sotto questo aspetto, diventa importante evitare che gli interventi su tale patrimonio possano compromettere la tutela di tali valori e del sistema paesaggistico che li ricomprende.

Il PGT ha inteso porre massima attenzione al riconoscimento di tali valori ed alla loro tutela attraverso un'indagine molto dettagliata sul patrimonio edilizio del centro storico, che partendo dalle valenze storico architettoniche di ciascun organismo edilizio, dalla rappresentativa di tali valenze rispetto ad una scala di valori riconosciuta, dal grado di compromissione e di conservazione, e non ultimo dal rapporto di ciascun edificio rispetto a quelli circostanti nella costruzione della morfologia del tessuto urbano, ha inteso dettare specifiche prescrizioni di intervento finalizzate a tutelare le valenze storico paesaggistiche di tale patrimonio.

Il PGT modula pertanto le possibilità di intervento per ciascun edificio rispetto a tali valenze declinando le trasformazioni ammissibili nel rispetto dei principi di tutela del patrimonio storico-testimoniale e dei caratteri architettonici in relazione alle valenze di beni artistici e paesaggistici, in linea con le direttive nazionali sulla tutela dei beni e del patrimonio storico e paesaggistico.

Alla luce di tali considerazioni si ritiene importante modulare le possibilità di intervento sul patrimonio edilizio esistente promosso dalla L.R. 18/19 per evitare che interventi incongrui possano compromettere i caratteri storico-architettonici degli edifici che il piano intende tutelare sia nella loro consistenza volumetrico-morfologica ed architettonica sia in relazione al rapporto tra l'edificio e l'articolazione del tessuto morfologico, riconoscendo quindi l'esigenza di una tutela paesaggistica nel senso più completo e complesso del termine e non meramente estetico.

Si ritiene pertanto opportuno escludere dall'applicazione di tutte le deroghe di cui al comma 5 ter dell'articolo 11 della l.r. 12/2005 gli edifici dei nuclei di antica formazione che per caratteristiche specifiche e per il rapporto con il tessuto morfologico circostante non possono essere assoggettati da interventi di ampliamento in quanto eventuali ampliamenti volumetrici comprometterebbero.

Tali edifici sono quelli di interesse storico architettonico per i quali il PGT, interventi di natura conservativa, disciplinati nell'elaborato del Piano delle Regole PR CS 7 "Centro storico – Prescrizioni d'intervento".

Dall'analisi del tessuto edilizio del centro storico è emersa la valenza di alcuni edifici particolarmente significativi, sia sotto il profilo storico che sotto l'aspetto architettonico, come meglio documentali nell'elaborato PR CS 6 "Centro storico – Valenze storico-architettoniche".

Per questi edifici il PGT prescrive la conservazione dell'edificio nella sua consistenza, riferibile alla matrice storica originaria, non consentendo modifiche che possano alterare le proporzioni dei volumi architettonici e gli elementi tipologici o morfologici che li connotano.

Tra questi rientrano gli edifici interessati da specifici vincoli di tutela, ai sensi del codice per i beni artistici e paesaggistici di cui al D.Lgs 42/2004, nonché gli edifici che presentano caratteri storico architettonici di particolare pregio e che come tali sono da tutelare nella loro interezza.



Legenda

Perimetro centro Storico

Valenze storico-architettoniche

- Edifici recenti avulsi dal contesto
- Edifici storici completamente trasformati
- Edifici storici parzialmente compromessi
- Edifici storici di carattere semplice
- Edifici di pregio
- Edifici storici monumentali o vincolati
- Edifici demoliti

Elementi di valore storico-architettonico

- Balconi, ballatoi
- Porticati
- Androni con soffitto a travi lignee
- Portoni
- Cornici, finestre porte
- Fasce marcapiano e sottotetto
- Mattoni a vista
- Finiture lignee: Soffitto del porticato, cornici, ballatoio
- Archi e Cornici in pietra
- Grigliato in mattoni
- Elementi incongruenti con contesto

ELABORATO
PIANO DELLE REGOLE
CENTRO STORICO
VALENZE STORICO-ARCHITETTONICHE

SCALA: 1:1.000

DATA: NOVEMBRE 2009

AGGIORNAMENTO:
SETTEMBRE 2011

TAVOLA
N° PR
CS 6

Legenda

-  Perimetro Centro Storico
-  Edifici con vincolo ex-lege 1089/39
- Modalità di intervento**
-  Grado di livello G1 (art.26.1 N.T.A.)
-  Grado di livello G2 (art.26.2 N.T.A.)
-  Grado di livello G3 (art.26.3 N.T.A.)
-  Grado di livello G4 (art.26.4 N.T.A.)
-  Grado di livello G5 (art.26.5 N.T.A.)
-  Grado di livello G6 (art.26.6 N.T.A.)
-  Edifici demoliti
-  Piani di recupero
-  Edifici da studiare unitariamente

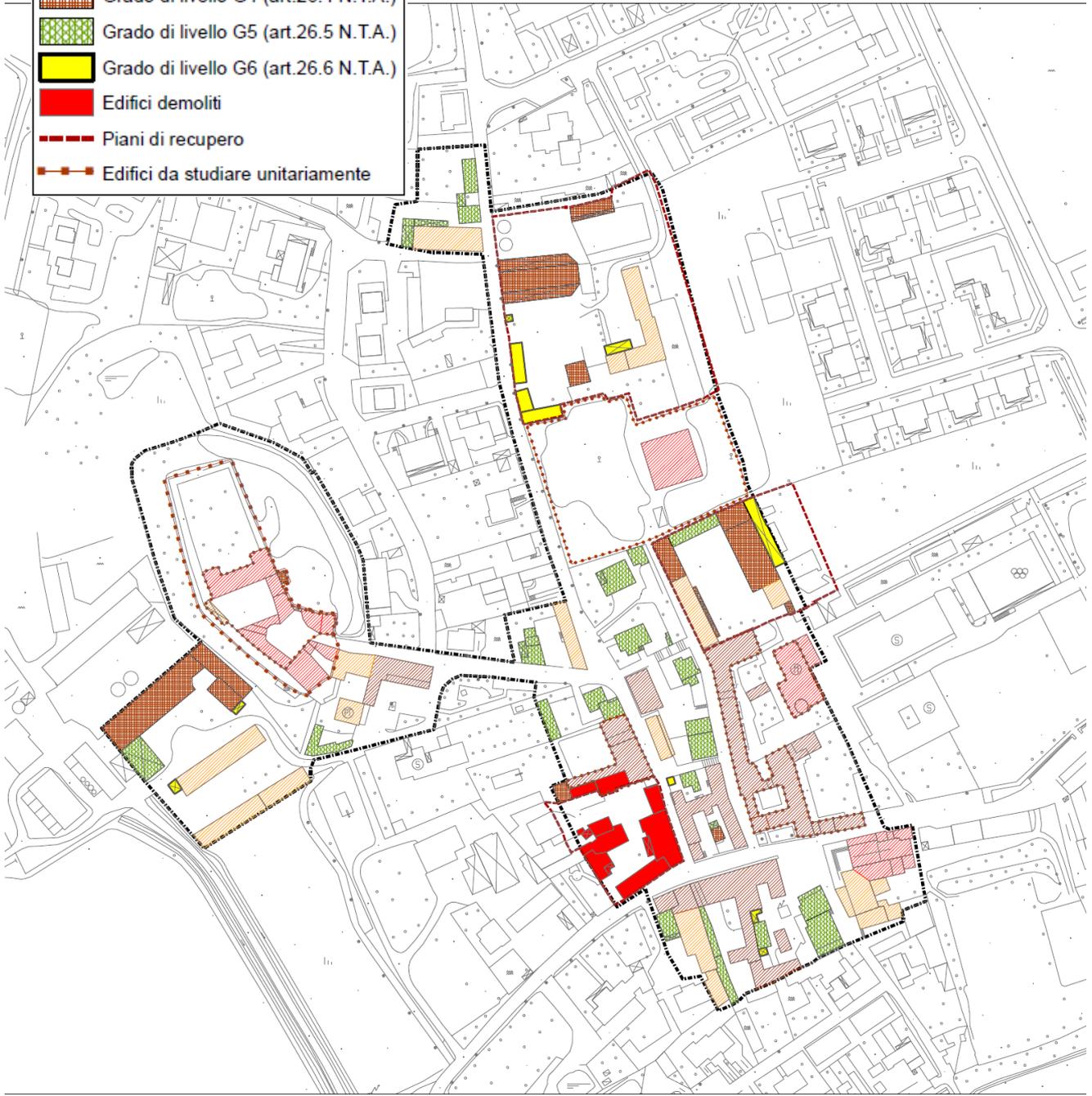
ELABORATO
PIANO DELLE REGOLE
CENTRO STORICO
PRESCRIZIONI DI INTERVENTO

SCALA: 1:1.000

DATA: NOVEMBRE 2009

AGGIORNAMENTO:
SETTEMBRE 2011

TAVOLA
N° PR
CS 7



Nella prima tipologia rientrano gli edifici di interesse monumentale, già presi in considerazione quali edifici tutelati ai sensi del D.lgs 42/2004, e per i quali il PGT prescrive interventi di stretta natura conservativa.

edifici grado d'intervento G1 – *Edifici monumentali*

(estratto dalle Nda del Piano delle Regole rispetto alle finalità della norma di tutela)

24.1_- Grado di intervento (G1) : Restauro finalizzato alla conservazione ed al recupero degli edifici di interesse storico monumentale

Riguarda edifici che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici: (edifici di culto, edifici storici monumentali,).

Gli interventi di restauro consistono in un insieme sistematico di opere che mirano alla conservazione integrale, al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri, degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio e delle sue pertinenze di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale.

Modalità e prescrizioni edilizie

L'intervento è finalizzato alla conservazione dell'organismo edilizio nella sua interezza ambientale, formale e strutturale, nonché al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri architettonici e decorativi attraverso il ripristino delle parti alterate od in cattivo stato di conservazione e l'eliminazione delle sovrapposizioni e degli elementi incongrui, nel rispetto della valenza storica, artistica, ambientale e del valore documentario-testimoniale dell'edificio stesso.

Tra questi edifici rientrano, oltre al complesso della chiesa di S.Siro e al Palazzo Cagnola con la celebre torre che oggi ospita la struttura Municipale, i palazzi storici presenti nel centro e riconosciuti come elementi di interesse storico monumentale anche dal PTCP della Provincia di Milano.

- *Palazzo Centurione*
- *Palazzo Barzizza*
- *Palazzo Bianchi Calvi*

La seconda tipologia riguarda invece edifici che presentano caratteri storico architettonici di chiaro interesse, e pur non essendo oggetto di specifico provvedimento di tutela, rientrano a pieno titolo tra gli edifici da conservare nella loro conformazione originaria a partire dai volumi architettonici per arrivare agli aspetti tipologici e morfologici che li connotano, riconoscendo il valore storico testimoniale nonché quello paesaggistico specifico in relazione al rapporto con il tessuto di matrice storica del centro di antica formazione. Anche per questi edifici il PGT prescrive interventi di stretta natura conservativa.



edifici grado d'intervento G2 – *Interventi di conservazione tipologica*

(estratto dalle Nda del Piano delle Regole rispetto alle finalità della norma di tutela)

24.2 - Grado di intervento (G2) : Risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia interna finalizzata al mantenimento ed alla ricomposizione dei caratteri compositivi e tipologici dell'edificio

Riguarda edifici di particolare valenza architettonica e di natura storico-testimoniale documentata o che rappresentano esempi significativi della tradizione architettonica (edifici a corte, edifici rurali ecc..), con caratteri tipologici e morfologici originari ben riconoscibili.

Gli interventi di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità ed il recupero igienico mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto degli elementi tipologici, e morfologico-formali e dei caratteri architettonici, e decorativi originali.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, la modificazione dell'assetto planimetrico interno finalizzata al recupero funzionale e l'eliminazione degli elementi incongrui

Modalità e prescrizioni edilizie

L'intervento, volto alla valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originari, prevede:

- conservazione dell'impianto tipologico e dell'aspetto architettonico originario dell'edificio, le modifiche dell'involucro edilizio ammesse sono esclusivamente quelle volte alla rimozione di superfetazioni ed al ripristino dell'aspetto originario, con impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio non sono ammesse modifiche dell'andamento dei tetti, delle quote di gronda e dei colmi;



Esclusione di complessi insediativi a disegno unitario

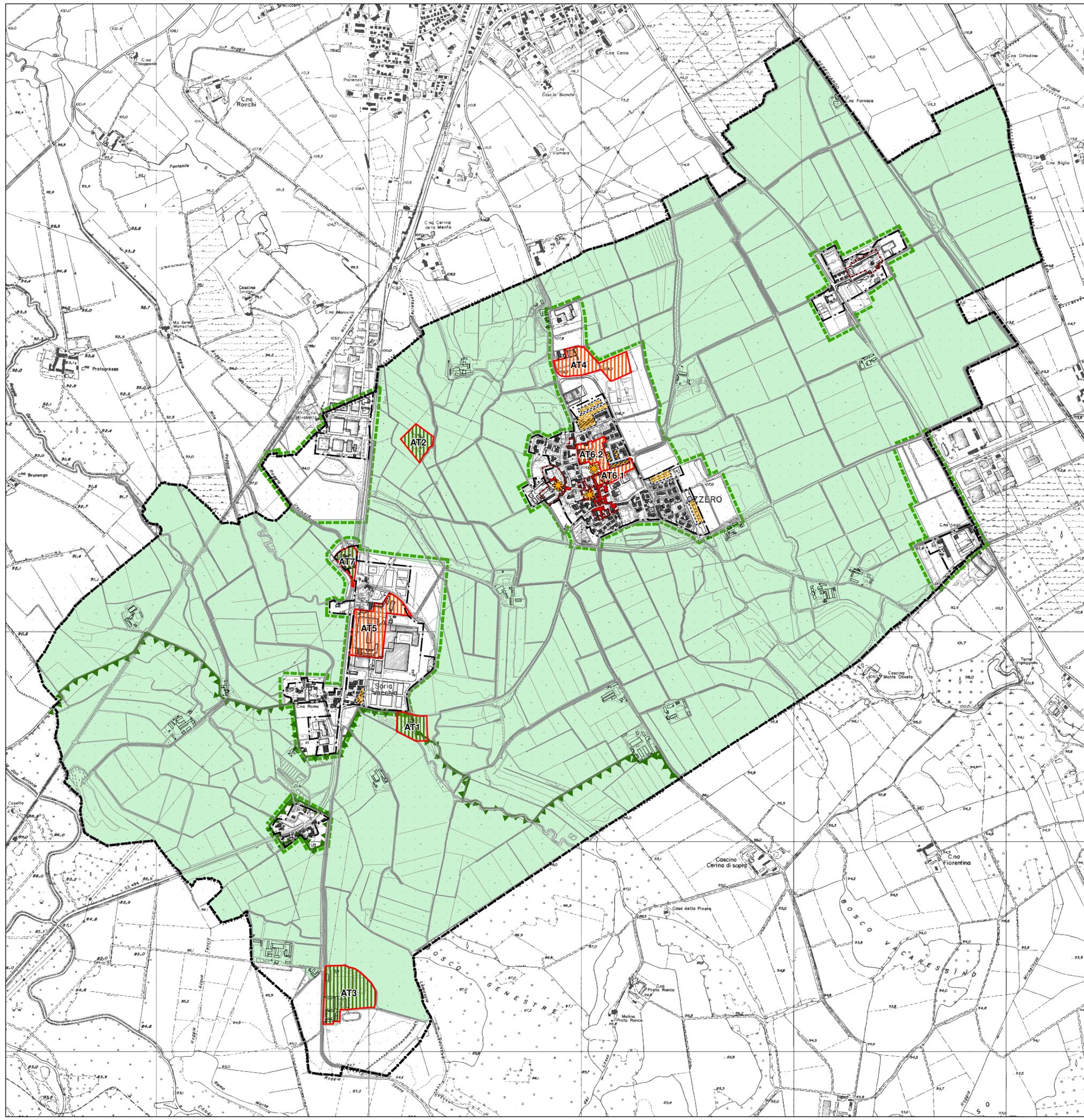
Nel PGT sono individuati ambiti particolari di insediamenti di complessi edilizi articolati costituiti da unità edilizie in serie, siano esse palazzine o villette bifamigliari o a schiera. Tali strutture sono individuate e classificate nell'ambito del Piano delle Regole elaborato "*Carta della Disciplina delle aree*" quali IR 1.1. (Ambiti residenziali connotati da disegno urbano unitario) e disciplinati dall'art. 32 delle NdA.

Il PGT identifica tali ambiti come unitari, seppure costituiti da un complesso di singole unità, in quanto, caratterizzati da un disegno morfologico coordinato ed unitario e da caratteri architettonici omogenei per l'intero complesso.

I caratteri morfologici di una serie di volumi edilizi che si ripetono con medesime caratteristiche rendono non coerente, sotto il profilo paesaggistico, la realizzazione di interventi di ampliamento limitati ad una singola unità del complesso. Questi complessi affacciano peraltro direttamente su strade pubbliche, rendendo tali strutture particolarmente sensibili sotto il profilo della percezione paesaggistica.

Si ritiene pertanto opportuno, come peraltro prevedono le norme di attuazione del piano delle regole, escludere possibili interventi di ampliamento dei singoli edifici.





- Inquadramento**
- Confine comunale di Ozzero
 - Perimetro Tessuto urbano consolidato
 - Perimetro Centro Storico
 - Perimetro Parco Naturale della Valle del Ticino L.r. 12/12/2002 n° 31
 - Perimetro Zona IC
- Ambiti esclusi ai sensi del c. 5 quater poichè incoerenti**
- Zone di protezione agricolo forestale C1 e C2 e zone di pianura irrigua G2
 - Insediamenti rurali per i quali il PGT ha già riconosciuto possibilità di recupero e trasformazione
- Ambiti esclusi ai sensi del c. 5 quater poichè qualificati dal PGT "di riqualificazione urbana"**
- Insediamenti rurali per i quali il PGT ha già riconosciuto possibilità di recupero e trasformazione
- Ambiti esclusi ai sensi del c. 5 ter in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica**
- Esclusione edifici tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004
 - Esclusione ambiti del centro storico - Edifici classificati dal PGT di grado d'intervento G1 e G2
 - Esclusione di complessi insediativi a disegno unitario



COMUNE DI OZZERO
PROVINCIA DI MILANO

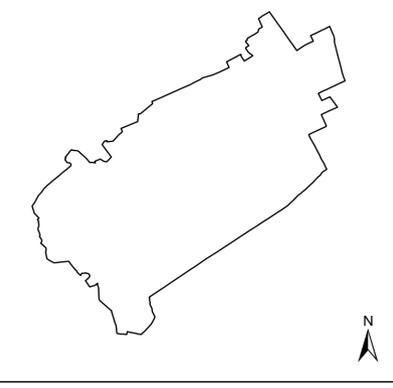
ALLEGATO B - MAPPA

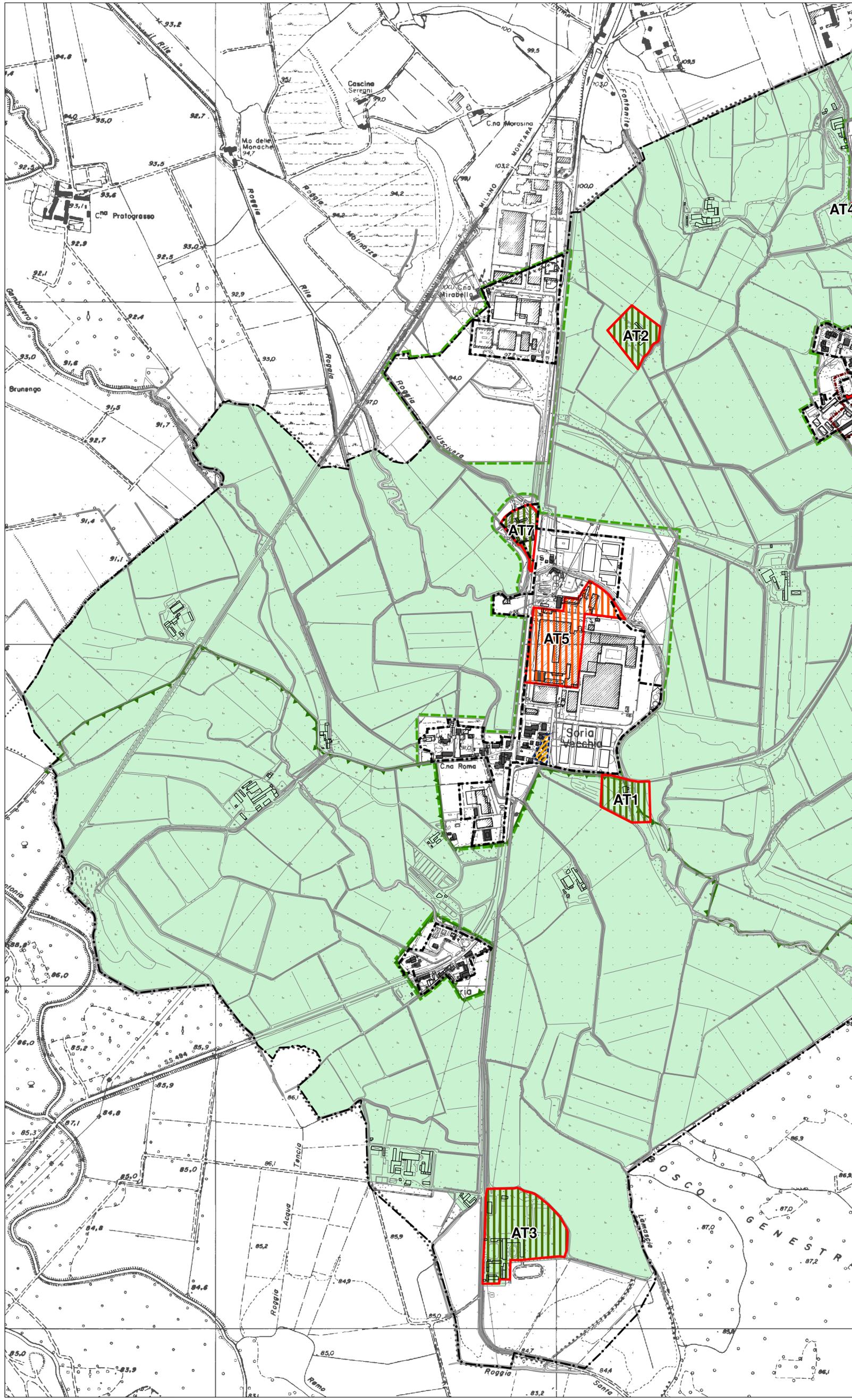
Individuazione aree o singoli immobili di esclusione dall'applicazione dei criteri di accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal P.G.T. ai sensi dell'art. 11 commi 5 della L.R. n. 12/2005 in attuazione della L.R. n. 18/2019

I tecnici incaricati:
arch. Giuseppe BARRA
arch. Laura MERONI

Data:
Gennaio 2021

Scala:
1:10.000





Inquadramento

- Confine comunale di Ozzero
- Perimetro Tessuto urbano consolidato
- Perimetro Centro Storico
- Perimetro Parco Naturale della Valle del Ticino L.r. 12/12/2002 n° 31
- Perimetro Zona IC

Ambiti esclusi ai sensi del c. 5 quater poichè incoerenti

- Zone di protezione agricolo forestale C1 e C2 e zone di pianura irrigua G2

Ambiti esclusi ai sensi del c. 5 quater poichè qualificati dal PGT "di riqualificazione urbana"

- Insedimenti rurali per i quali il PGT ha già riconosciuto possibilità di recupero e trasformazione

Ambiti esclusi ai sensi del c. 5 ter in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica

- * Esclusioni edifici tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004
- Esclusioni ambiti del centro storico - Edifici classificati dal PGT di grado d'intervento G1 e G2
- Esclusioni di complessi insediativi a disegno unitario



COMUNE DI OZZERO
PROVINCIA DI MILANO

ALLEGATO B.a - MAPPA

Individuazione aree o singoli immobili di esclusione dall'applicazione dei criteri di accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal P.G.T. ai sensi dell'art. 11 commi 5 della L.R. n. 12/2005 in attuazione della L.R. n. 18/2019

I tecnici incaricati:

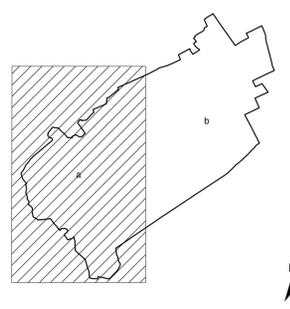
arch. Giuseppe BARRA
 arch. Laura MERONI

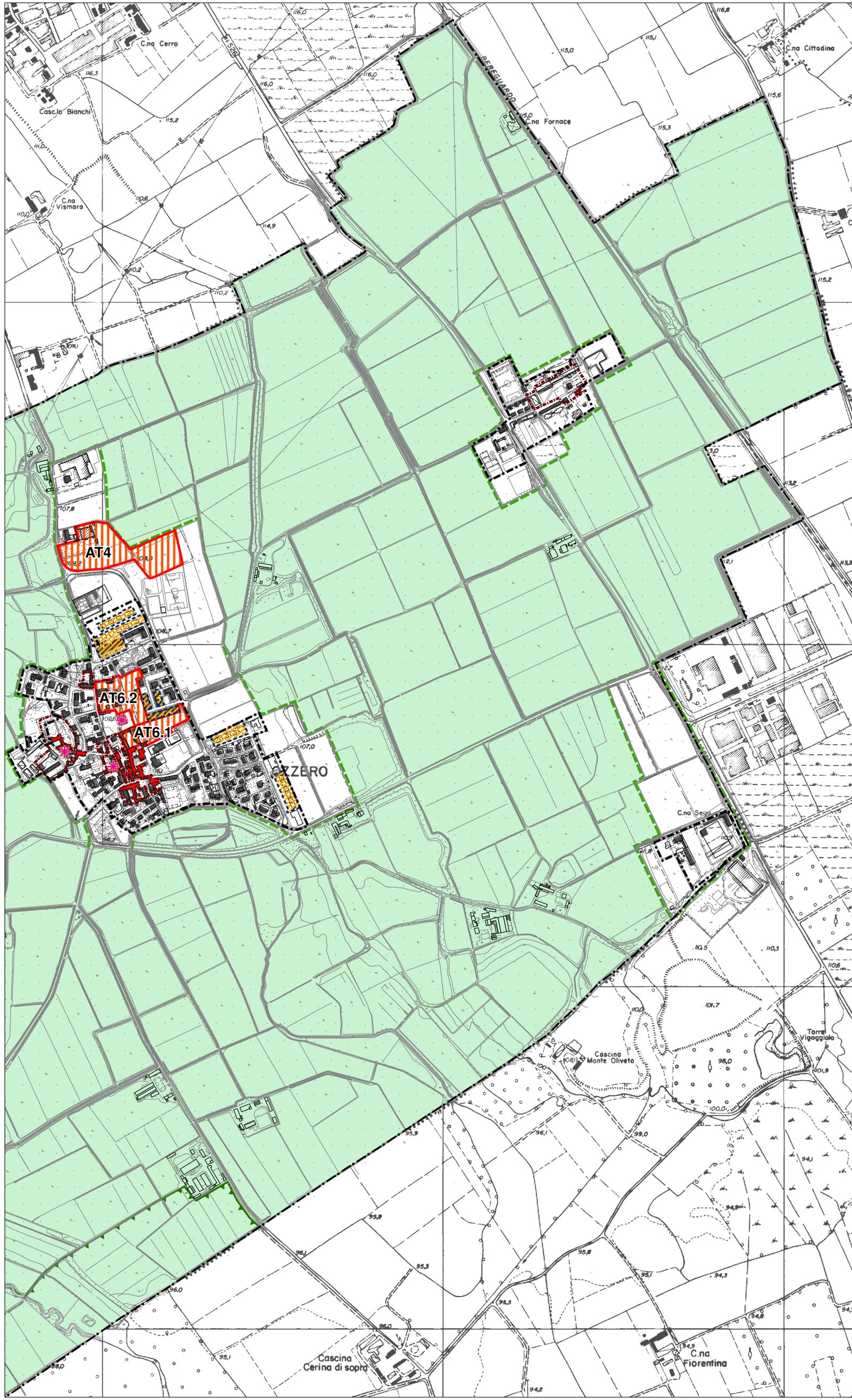
Data:

Gennaio 2021

Scala:

1:5.000





Inquadramento

- Confine comunale di Ozzero
- Perimetro Tessuto urbano consolidato
- Perimetro Centro Storico
- Perimetro Parco Naturale della Valle del Ticino L.r. 12/12/2002 n° 31
- Perimetro Zona IC

Ambiti esclusi ai sensi del c. 5 quater poichè incoerenti

- Zone di protezione agricola forestale C1 e C2 e zone di pianura irrigua G2
- Insedimenti rurali per i quali il PGT ha già riconosciuto possibilità di recupero e trasformazione

Ambiti esclusi ai sensi del c. 5 quater poichè qualificati dal PGT "di riqualificazione urbana"

- Insedimenti rurali per i quali il PGT ha già riconosciuto possibilità di recupero e trasformazione

Ambiti esclusi ai sensi del c. 5 ter in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica

- Esclusioni edifici tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004
- Esclusioni ambiti del centro storico - Edifici classificati dal PGT di grado d'intervento G1 e G2
- Esclusioni di complessi insediativi a disegno unitario



COMUNE DI OZZERO
PROVINCIA DI MILANO

ALLEGATO B.a - MAPPA

Individuazione aree o singoli immobili di esclusione dall'applicazione dei criteri di accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal P.G.T. ai sensi dell'art. 11 commi 5 della L.R. n. 12/2005 in attuazione della L.R. n. 18/2019

I tecnici incaricati:

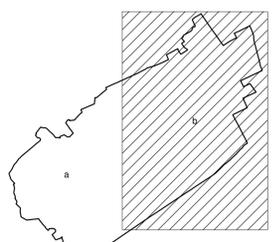
arch. Giuseppe BARRA
 arch. Laura MERONI

Data:

Gennaio 2021

Scala:

1:5.000



Allegato A – Tabella finalità/criterio per l'incremento di edificabilità previsto dall'art. 11 comma 5

Finalità	Ambito di applicazione	Criterio		Incremento minimo dell'indice edificabilità
a) realizzazione di servizi abitativi pubblici e sociali, ai sensi della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 (Disciplina regionale dei servizi abitativi)	Interventi compatibili con l'inserimento di alloggi sociali permanentemente destinati a soddisfare il bisogno abitativo dei nuclei familiari in stato di disagio economico, familiare ed abitativo (SAP: art. 1, comma 5, Legge regionale n. 16/2016 e s.m.i.).	a.IE.1: Realizzazione di Servizi Abitativi Pubblici (SAP)	Realizzazione di Servizi Abitativi Pubblici (SAP) del 10 % (di SL) rispetto all'intervento, con almeno una unità abitativa minima dedicata (non inferiore a 50 mq di SU)	15%
	Interventi compatibili con l'inserimento di alloggi sociali destinati a soddisfare il bisogno abitativo dei nuclei familiari aventi una capacità economica che non consente né di sostenere un canone di locazione o un mutuo sul mercato abitativo privato, né di accedere ad un servizio abitativo pubblico (SAS: art. 1, comma 6, Legge regionale n. 16/2016 e s.m.i.).	a.IE.2: Realizzazione di Servizi Abitativi Sociali (SAS)	Realizzazione di Servizi Abitativi Sociali (SAS) del 20 % (di SL) rispetto all'intervento, con almeno una unità abitativa minima dedicata (non inferiore a 50 mq di SU)	10%

b) aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni;	Edifici progettati e realizzati prima dell'entrata in vigore del D.M. 14 gennaio 2008 (NTC 2008) in classe d'uso II, III, IV	b.1 Aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico*	Miglioramento sismico (§ 8.4.2 D.M. 17 gennaio 2018 "Aggiornamento delle «Norme tecniche per le costruzioni») Intervento di miglioramento sismico con incremento di γ_e non minore di 0,2 - Per edifici in Classe d'uso II e III (ad eccezione dell'uso scolastico) dovrà essere garantito anche uno $\gamma_e > 0,50$ - Per edifici in Classe d'uso III scolastica e classe IV dovrà essere garantito anche uno $\gamma_e > 0,70$	10%
			Adeguamento sismico (§ 8.4.3 D.M. 17 gennaio 2018 "Aggiornamento delle «Norme tecniche per le costruzioni») Interventi di adeguamento sismico con incremento di γ_e non minore di 0,3: Per edifici in Classe d'uso II, III e IV dovrà essere garantito uno $\gamma_e > 0,80$	15%
	Edifici non dismessi in aree a rischio R4 nelle mappe del Piano di Gestione del Rischio di Alluvione (PGRA) e pericolosità H4, H3, H2 e H1 definita in base a studio di dettaglio Allegato 4 d.g.r. 2616/2011 e s.m.i.	b.2.1: Riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni	Utilizzo di almeno una delle soluzioni fisse che impediscano l'ingresso dell'acqua nell'edificio attraverso le aperture esistenti: - chiusura di lucernari e aperture poste a quote inferiori alla piena di riferimento; - sistemi per la protezione degli impianti (es. installazione di valvole di non ritorno); - impermeabilizzazione al passaggio dell'acqua di tutte le pareti esterne degli edifici e impiego di materiali edili resistenti all'acqua sotto la fascia del livello della piena di riferimento; - rinforzo della fascia perimetrale all'edificio con specifiche pavimentazioni da esterno; - gradini, sovralti.	5%
			Spostamento degli ambienti con permanenza di persone o sede di impianti, posti al di sotto della quota della piena di riferimento, a quote maggiori della piena stessa	10%

	Edifici dismessi sottoposti a vincoli architettonici/culturali, in aree a rischio R4 nelle mappe del Piano di Gestione del Rischio di Alluvione (PGRA) e pericolosità H4 in base a studio di dettaglio Allegato 4 d.g.r. 2616/2011 e s.m.i.		Demolizione e ricostruzione compatibile in situ, con possibilità di creare zone di allagamento guidato (edificio "trasparente alle esondazioni")	15%
c) demolizione o delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico e idrogeologico, anche comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali;	Aree a rischio R4 nelle mappe del Piano di Gestione del Rischio di Alluvione (PGRA)	c.1: Demolizione e delocalizzazione di edifici posti in zone a rischio idraulico	Demolizione senza ricostruzione o con ricostruzione compatibile in zone P1 (PGRA) o non allagabili	15%
	Aree in dissesto idrogeologico soggette alle norme del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) - art. 9 (commi 2, 3, 10, 11) e 51.	c.IE.2: Demolizione e delocalizzazione di edifici posti in zone a rischio idrogeologico	Demolizione senza ricostruzione o con ricostruzione in zone non esposte a dissesto idrogeologico	15%
d) rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile;	Interventi per i quali è prevista l'attribuzione di incentivi ai sensi del Regolamento Regionale n. 7/2017 e s.m.i.	d.1 Invarianza idraulica e idrologica, drenaggio urbano sostenibile e gestione acque meteoriche*	Sistemi che gestiscono le acque pluviali ai sensi del r.r. 7/2017 e s.m.i. unicamente mediante l'infiltrazione attraverso interventi "verdi" di tipo naturale (es. avvallamenti, rimodellazioni morfologiche, depressioni del terreno, trincee drenanti) senza alcuno scarico in corpo idrico superficiale naturale o artificiale o rete fognaria	15%
			Altri sistemi che gestiscono le acque pluviali ai sensi del r.r. 7/2017 s.m.i. unicamente mediante l'infiltrazione (es. pozzi perdenti) senza alcuno scarico in corpo idrico superficiale naturale o artificiale o rete fognaria	10%

			Sistemi che gestiscono le acque pluviali ai sensi del r.r. 7/2017 e s.m.i. sia mediante infiltrazione sia tramite scarico, in corpo idrico superficiale naturale o artificiale o rete fognaria, che non superi il 50% della portata limite fissata dall'art.8, commi 1 e 2, del r.r. 7/17 e s.m.i.	10%
	Interventi di edilizia residenziale con aree verdi pertinenziali > 500 mq e accumulo acque pluviali per riuso > 50 mc Interventi di edilizia commerciale/industriale con aree verdi pertinenziali > 1.000 mq e e accumulo acque pluviali per riuso > 100 mc.	d.2 Risparmio idrico*	Sistemi di raccolta delle acque pluviali da destinare a irrigazione del verde con impianti automatici a goccia e a usi non potabili di servizio igienico tramite rete duale di adduzione e distribuzione delle acque all'interno e all'esterno dell'organismo edilizio (norma UNI/TS 11445 o equivalente)	15%
			Sistemi di raccolta delle acque pluviali da destinare a irrigazione del verde con impianti automatici a goccia (norma UNI/TS 11445 o equivalente)	10%
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;	Interventi volti a migliorare la qualità complessiva degli insediamenti attraverso la promozione di un sistema del verde con funzioni essenziali di natura ecologica e ambientale, estetica e paesistica e di ausilio alla conservazione di un microclima più favorevole.	e.1.1 Riqualificazione ambientale	incremento di almeno 25% delle aree private libere destinate a verde, con estensione minima complessiva pari al 25% della superficie fondiaria e con congruo equipaggiamento arboreo (almeno 30% delle aree verdi private complessive) oppure, in ambiti produttivi, realizzazione di quinte arboree perimetrali lungo almeno due lati della superficie fondiaria affacciati su spazi pubblici. Per entrambi è d'obbligo l'utilizzo di specie autoctone della Regione Lombardia, ovvero naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale, seguendo le indicazioni di cui alla D.G.R. 16 dicembre 2019 n.2658 e s.m.i.	**
		e.2 Pareti verdi e/o tetti verdi	Realizzazione di pareti verdi e/o tetti verdi in riferimento alla norma UNI 11235:2015 o equivalente.	5%
g) demolizione di opere edilizie incongrue, identificate nel PGT ai sensi dell'articolo	Interventi volti alla demolizione delle opere edilizie incongrue presenti nel territorio agricolo e negli ambiti di valore paesaggistico,	g.1 Demolizione opere incongrue	demolizione delle opere edilizie incongrue (comma 9 art.4 della l.r. 31/14)	15%

4, comma 9, della l.r. 31/2014;	ai sensi dell'art. 4, comma 9, della L.R. 31/2014 (DGR n. 5832 del 18/11/2016 "Criteri per l'identificazione nei piani di governo del territorio delle opere edilizie incongrue presenti nel territorio agricolo e negli ambiti di valore paesaggistico") e s.m.i..			
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;	Edifici residenziali con almeno dieci unità abitative o non residenziali con SL > 500mq.	h.1.1 Interventi destinati alla mobilità collettiva (sharing mobility): auto elettriche	flotta condominiale elettrica condivisa: min. 1 auto elettrica ogni 10 unità abitative o, per edifici non residenziali, ogni 500 mq di SL	5%
		h.1.2 Interventi destinati alla mobilità collettiva (sharing mobility): ricarica elettrica	dispositivi per la ricarica elettrica di auto: n° colonnine ≥ 20% n° parcheggi pertinenziali (realizzati o di legge per i nuovi edifici) o, per edifici non residenziali, 1 colonnina ogni 500 mq di SL	5%
	Gli interventi devono essere realizzati in attuazione di previsioni già contenute nella pianificazione urbanistica comunale o da altri piani di settore oppure sulla base di specifico convenzionamento con il Comune.	h.2.1 Interventi destinati all'interscambio modale pubblico-pubblico	Realizzazione di strutture di interscambio modale pubblico/pubblico, con superficie minima di 1.000 mq	15%
		h.2.2 Interventi destinati all'interscambio modale pubblico-privato	Realizzazione di strutture di interscambio modale pubblico/privato con superficie minima di 1.000 mq.	15%

		h.3 Mobilità ciclabile	Realizzazione di piste ciclabili (di lunghezza minima 1000 m) con o senza realizzazione di vani chiusi per il deposito di biciclette in edifici residenziali ≥ 6 u. abitative o per altre funzioni urbane.	10%
		h.4 Riqualificazione della rete infrastrutturale di mobilità	riqualificazione della rete infrastrutturale di mobilità con costo minimo di 100.000,00 €	15%
i) conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, a impianti di recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti;	Promuovere gli interventi di demolizione selettiva in riferimento a norma UNI/PdR 75:2020 "Decostruzione selettiva - Metodologia per la decostruzione Selettiva e il recupero dei rifiuti in un'ottica di economia circolare" e s.m.i.	i.1 Demolizione selettiva	Almeno il 70% in peso dei rifiuti non pericolosi generati durante la demolizione e rimozione di edifici, parti di edifici, manufatti di qualsiasi genere presenti in cantiere, ad esclusione degli scavi, deve essere avviato a impianti che fanno recupero di materia	10%
	Promuovere l'utilizzo di inerti provenienti da attività di recupero (Parte IV del D.Lgs. 152/06)	i.2 Utilizzo inerti derivanti da recupero e di sottoprodotti	Rapporto % tra il volume di inerti provenienti da processi di recupero, riciclaggio e di sottoprodotti e il volume totale degli inerti necessari alla realizzazione dell'intervento, pari almeno al 15%.	10%
	Promuovere i prodotti derivanti da riciclo, recupero o riuso in riferimento al paragrafo 2.4.2 dell'allegato al Piano d'azione nazionale sul Green Public Procurement (PANGPP) al DM 11.10.2017 - CAM	i.3 Utilizzo materiali (diversi dagli inerti) derivanti da recupero	Utilizzo materiali da costruzione derivati da riciclo, recupero o riuso di rifiuti per almeno il 20% in peso sul totale dell'edificio, escluse le strutture portanti, i rinterri e i rilevati	10%

<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>Edifici con presenza di manufatti contenenti amianto (MCA) e Fibre Artificiali Vetrose (FAV)</p>	<p>j.1 Bonifica degli edifici – rimozione di MCA e FAV</p>	<p>Edifici - smaltimento di manufatti contenenti amianto (MCA) e Fibre Artificiali Vetrose (FAV) con le seguenti indicazioni minime:</p> <ul style="list-style-type: none"> - smaltimento di almeno 150 kg di manufatti contenenti amianto in matrice compatta ogni mq di incremento di SL rispetto Indice max PGT - smaltimento di almeno 75 kg di manufatti contenenti amianto in matrice friabile ogni mq di incremento di SL rispetto Indice max PGT - smaltimento di almeno 150 kg di manufatti contenenti FAV aventi diametro geometrico medio ponderato rispetto alla lunghezza inferiore a 6 µm ogni mq di incremento di SL rispetto Indice max PGT 	<p>10%</p>
	<p>Interventi di bonifica dei suoli contaminati che consentano la complessiva riprogettazione dell'edificio preesistente e degli spazi di pertinenza, coniugando obiettivi di bonifica che attengano ad una maggiore qualità ambientale rispetto a quella strettamente richiesta dalle norme di settore (rif. D.lgs 152/2006 e s.m.i).</p>	<p>j.2 Bonifica di suoli contaminati*</p>	<p>Suoli - interventi di sostituzione edilizia su suolo contaminato come da art. 240 lett. e D.Lgs. 152/06 ove vengano eseguiti interventi di bonifica con riduzione delle concentrazioni inquinanti fino al raggiungimento alle concentrazioni soglia di rischio (CSR di cui all'art. 240 lett. c) D.Lgs. 152/06), in luogo di interventi di messa in sicurezza permanente o operativa di cui all'art. 240 lett. o) e n) D.Lgs. 152/06)</p>	<p>15%</p>
			<p>Suoli - interventi di sostituzione edilizia su suolo potenzialmente contaminato (come da art. 240 lett. d D.Lgs. 152/06) ove vengano eseguiti interventi di bonifica con riduzione delle concentrazioni inquinanti fino alle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC di cui all'art. 240 lett. b D.Lgs. 152/06) fissate per la specifica destinazione d'uso del Sito (limiti di Colonna A o Colonna B Tabella 1 Allegato 5 Parte IV D.Lgs. 152/06).</p>	<p>15%</p>

			<p>Suoli - interventi di sostituzione edilizia su suolo potenzialmente contaminato (come da art. 240 lett. d D.Lgs. 152/06), ove vengano eseguiti interventi di bonifica con riduzione delle concentrazioni inquinanti fino alle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC di cui all'art. 240 lett. b D.Lgs. 152/06) fissate per la specifica destinazione d'uso del Sito (limiti di Colonna A o Colonna B Tabella 1 Allegato 5 Parte IV D.Lgs. 152/06) e ove tali interventi non prevedano la movimentazione di suolo contaminato o la riducano in maniera significativa</p>	15%
			<p>Suoli - interventi di sostituzione edilizia su terreni di riporto non contaminati come da art. 240 lett. f D.Lgs. 152/06 ma le cui concentrazioni misurate con test di cessione eseguito secondo le metodiche di cui all'Allegato 3 del D.M. 5.2.1998 superano i limiti fissati dalla Tabella 2 Allegato 5 Parte IV D.Lgs. 152/06 ove vengano eseguiti interventi di bonifica che portino al rispetto di tali limiti in luogo di interventi di messa in sicurezza permanente o operativa di cui all'art. 240 lett. o e n D.Lgs. 152/06</p>	15%
<p>k) interventi di chiusura di vani aperti finalizzati alla riduzione del fabbisogno energetico dell'edificio;</p>	<p>Edifici con presenza di: logge, porticati, pilotis, vani scala aperti verso l'ambiente esterno.</p>	<p>k.1 Chiusura di vani aperti</p>	<p>Chiusura di vani aperti (logge, porticati, pilotis e vani scala) con strutture edilizie trasparenti o opache; le strutture opache utilizzate per la chiusura verso l'ambiente esterno dovranno avere trasmittanza termica inferiore o uguale a 0,8 W/m²K.</p>	5%

<p>I) 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>Obiettivo delle Finalità I) è quello di incentivare una gestione ottimale dei cantieri edili, con la previsione di sistemi di tracciamento, controllo e sorveglianza aggiuntivi rispetto a quelli già obbligatori per legge, con la specifica finalità del contenimento del rischio di reati connessi alle attività in essi svolte e di aumentare i livelli di sicurezza nei cantieri.</p>	<p>I.1 Tracciamento della movimentazione e pesatura dei materiali e sistema di Sorveglianza</p>	<p>Tracciamento e controllo delle movimentazioni dei materiali: - installazione di sistema di geolocalizzazione sui mezzi di trasporto in uscita dal cantiere - installazione di un sistema di pesatura dei mezzi di trasporto in ingresso e in uscita dal cantiere Sorveglianza delle attività di cantiere: installazione di sistema di videosorveglianza/guardiana</p>	<p>5%</p>
---	---	---	---	-----------

Serie Ordinaria n. 34 - Lunedì 17 agosto 2020

	<p>L'intervento dovrà garantire non solo il raggiungimento dei requisiti previsti dalle vigenti norme (Capo III del D.P.R. 380/2001, Legge Regionale 20 febbraio 1989 e s.m.i.) ma introdurre anche elementi migliorativi che consentano l'ottenimento di un miglior livello prestazionale in un'ottica di "accessibilità per tutti"</p>	<p>m.IE.1 Eliminazione barriere architettoniche, Design for all/Universal design</p>	<p>Eliminazione di barriere architettoniche secondo l'ottica del "design for all" e "universal design" (secondo norme e prassi di riferimento vigenti, es. UNI/PdR 13.0:2015 - scheda E.7.1 "Design for all" o UNI/PdR 24:2016 o equivalente): fruizione di tutti gli spazi comuni degli edifici e delle aree pertinenziali da parte di persone con ridotta capacità motoria o sensoriale in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia</p>	<p>10%</p>
<p>m) eliminazione delle barriere architettoniche;</p>	<p>L'intervento dovrà essere finalizzato alla fruizione indipendente e sicura dell'ambiente da parte delle persone disabili attraverso il supporto offerto dalle funzioni domotiche, che dovranno essere progettate in maniera tale da favorire il libero spostamento in sicurezza e l'indipendenza nel controllo dell'ambiente domestico da parte delle persone a seconda della specifica disabilità.</p>	<p>m.IE.2 Eliminazione barriere architettoniche, impianto domotico</p>	<p>Installazione di impianto domotico in grado di svolgere, attraverso l'automazione di oggetti e componenti controllati utilizzando telecomandi o sistemi computerizzati, come pc, smartphone e tablet, tutte le seguenti funzioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Automazione accessi (cancelli, porte); - Allarme antintrusione; - Videosorveglianza locali unità abitativa; - Termoregolazione locali unità abitativa; - Rilevazione incendi; - Sistema antiallagamento; - Sistema rilevazione fughe di gas; - Allarme tecnico e successiva funzione di telesoccorso; - Controllo motori, anche con controllo tramite telecomando; - Gestione e controllo dell'illuminazione (on/off, regolazione intensità luminosa in tutti gli ambienti, anche con controllo tramite telecomando; - Controllo del sistema citofonico/videocitofono. 	<p>10%</p>

* gli incrementi di indice di edificabilità e le riduzioni del contributo di costruzione indicati sono alternativi all'interno dello stesso criterio (es. non si può sommare premialità per miglioramento e adeguamento sismico nel contesto del criterio "Aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico")

** nelle more dell'attuazione di quanto previsto in applicazione all'art. 11, comma 5.1 della l.r. 12/2005, come aggiunto dalla Legge Regionale 9 giugno 2020, n. 13, l'applicazione del criterio relativo alla finalità e) sarà possibile solo a seguito dell'acquisizione delle autorizzazioni necessarie a tutela del rispetto della disciplina a salvaguardia dei beni paesaggistici e culturali.

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

P A R E R I P R E V E N T I V I

art. 49 - D.Lgs. 267/2000

Ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 si esprime parere:

favorevole

contrario

Note o motivazioni di parere contrario:

in ordine alla REGOLARITA' TECNICA, della proposta di deliberazione formalizzata col presente atto.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

F.TO GEOM. BARRELLA ROBERTO RAFFAELE

Ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 si esprime parere:

favorevole

contrario

Note o motivazioni di parere contrario:

in ordine alla REGOLARITA' CONTABILE, della proposta di deliberazione formalizzata col presente atto.

IL RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI

F.TO BARONI LUIGI GIUSEPPE

SOTTO IL PROFILO DELLA CONFORMITA' DELL'AZIONE AMMINISTRATIVA

Si esprime parere:

favorevole

contrario

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.TO DOTT. PEPE PAOLO

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
F.to VILLANI GUGLIELMO

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to DOTT. PEPE PAOLO

Pubblicata all'albo pretorio di questo comune per 15 giorni consecutivi a partire da oggi.

Addì, **14/04/2021**

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to DOTT. PEPE PAOLO

La presente copia è conforme all'originale depositato, composto da n. _____ facciate.

Addì, 14/04/2021

IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT. Pepe Paolo

Il sottoscritto certifica che la suesesa deliberazione, è divenuta **ESECUTIVA** per decorrenza del termine, ai sensi dell'artt. 134 - comma 3 - e dell'art. 124 - comma 1 - del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, a seguito di pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale per 15 giorni consecutivi dal 14/04/2021 al 29/04/2021.

Addì,

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to