Città di Varedo

Deliberazione di Consiglio Comunale

N.	45
Data	28/12/2021

Oggetto: INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA E/O TERRITORIALE SUL TERRITORIO COMUNALE AI SENSI DELL'ART. 8BIS DELLA LEGGE REGIONALE 11 MARZO 2005, N. 12.

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale della seduta svolta nella sala delle adunanze consiliari e in videoconferenza con le modalità di cui alla disposizione del Presidente del Consiglio n. 1 del 06/04/2020

L'anno **duemilaventuno** il giorno **ventotto** del mese di **Dicembre,** con inizio alle ore **21:00,** nella sala delle adunanze consiliari e in videoconferenza, si è riunito il Consiglio Comunale.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa, sono stati convocati alla seduta i Consiglieri Comunali.

Al momento della discussione del presente argomento iscritto all'ordine del giorno, sono presenti, nella sala delle adunanze consiliari e in videoconferenza, i seguenti componenti del Consiglio Comunale:

N	Componenti	Presente	N	Componenti	Presente
1	VERGANI FILIPPO	Sì	10	CERMENATI ROBERTA	Sì
2	BONAFE' PAOLO	Sì	11	BURGARELLA ANGELA	Sì
3	BUSNELLI ENRICA	Sì	12	GASLINI ANDREA	Sì
4	VERNANI GIULIA	Sì	13	VITIELLO ALESSANDRO	Sì
5	FUMAGALLI PAOLO FELICE	Sì	14	ZAINA MAURO ROBERTO	Sì
6	LAMANNA PASQUALE	Sì	15	ZANATA MARIACRISTINA	Sì
7	SCANTAMBURLO DANIELA	Sì	16	RAGUSA SIMONE	Sì
8	BENI JACOPO	Sì	17	RODRIGUEZ HECTOR DARIO	Sì
9	DI BARI NUNZIO	Sì			

Ne risultano presenti n. 17 e assenti n. 0 (n. 13 presso la sala delle adunanze consiliari e n. 4 in videoconferenza: Busnelli Enrica, Vernani Giulia, Cermenati Roberta, Burgarella Angela)

Assessori presenti:

N°	Componenti	Presente
1	FIGINI MATTEO	Sì
2	CALDAN LAURA	No
3	DE SIMONE ANDREA EDOARDO	Sì
4	FIGINI FABRIZIO	Sì
5	TAU CRISTINA RITA	Sì

Assiste, in collegamento videoconferenza, il Segretario Generale, **Dott. Norberto Zammarano.**

Essendo legale il numero dei presenti, il **Sig. Paolo Felice Fumagalli** apre la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

(*) Documento firmato digitalmente, ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i, e conservato presso gli archivi digitali del Comune di Varedo.

Oggetto: INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA E/O TERRITORIALE SUL TERRITORIO COMUNALE AI SENSI DELL'ART. 8BIS DELLA LEGGE REGIONALE 11 MARZO 2005, N. 12.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso

che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 21.01.2016, l'Amministrazione Comunale ha approvato la variante generale al Piano di Governo del Territorio (Documento di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi), la componente geologica, idrogeologica, sismica e reticolo idrico minore ed il Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS), efficaci dal 20.04.2016, data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURL -Serie Avvisi e Concorsi- n. 16, e con successiva deliberazione di Giunta Comunale n. 40 del 11.04.2016, l'Amministrazione Comunale ha approvato la stesura definitiva degli elaborati relativi alla variante generale al Piano di Governo del Territorio a seguito dell'accoglimento delle osservazioni presentate;

che con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 2 e n. 3 del 21.01.2016, l'Amministrazione Comunale ha approvato rispettivamente la variante al Piano di Zonizzazione Acustica (PZA) e l'aggiornamento al Piano Urbano del Traffico (PUT), efficaci dal 04.05.2016, data di pubblicazione degli avvisi di approvazione sul BURL -Serie Avvisi e Concorsi- n. 18, e con successive deliberazioni di Giunta Comunale n. 41 e n. 42 del 11.04.2016, l'Amministrazione Comunale ha approvato la stesura definitiva, rispettivamente degli elaborati relativi alla variante al Piano di Zonizzazione Acustica (PZA) e degli elaborati relativi all'aggiornamento del Piano Urbano del Traffico (PUT) a seguito dell'accoglimento delle osservazioni presentate;

che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 07.11.2019, l'Amministrazione Comunale ha approvato la variante al Piano Attuativo B12 in variante parziale al Piano di Governo del Territorio vigente, efficace dal 08.01.2020, data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURL -Serie Avvisi e Concorsi- n. 2;

Rilevato

che con la Legge Regionale 26.11.2019, n. 18, con oggetto "Misure di semplificazione ed incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente", Regione Lombardia ha introdotto l'obbligo per le Amministrazioni Comunali di individuare gli ambiti nei quali avviare i processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento ed adeguate misure di incentivazione, nel rispetto delle successive deliberazioni di Giunta Regionale n. XI/3509 del 05.08.2020 e n. XI/3508 del 05.08.2020, con lo scopo di:

- garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile;
- reintegrare funzionalmente il sistema urbano;
- incrementare le prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche e sismiche;
- implementare l'efficienza e la sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente;

che l'art. 28 della Legge Regionale 07.08.2020, n.18 ha prorogato alla data del 31.12.2020 il termine per gli adempimenti comunali previsti dalla Legge Regionale 26.11.2019, n.18, nonché sospeso l'efficacia delle deliberazioni di Giunta Regionale n. XI/3508 del 05.08.2020 e n. XI/3509 del 05.08.2020 per novanta giorni dalla pubblicazione sul BURL (avvenuta in data 17.08.2020 - Serie Ordinaria- n.34);

che l'art. 8 della Legge Regionale 02.04.2021, n. 4, pubblicata sul BURL -Supplemento- n. 14 in data 06.04.2021, e l'art. 1 della Legge Regionale 24.06.2021, n. 11, pubblicata sul BURL - Supplemento- n. 25 in data 25.06.2021, hanno prorogato rispettivamente al 30.06.2021 e successivamente al 31.12.2021 il termine per gli adempimenti comunali previsti dalla Legge Regionale del 26.11.2019, n.18;

Evidenziato

che gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale in materia urbanistica e di sviluppo sostenibile del territorio si possono riassumere nei seguenti punti:

- contenimento e limitazione del consumo di suolo attraverso processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento ed adeguate misure di incentivazione, anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile;
- reintegrazione funzionale entro il sistema urbano ed incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, eliminazione delle barriere architettoniche e realizzazione di interventi destinati alla mobilità debole, nonché implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente;
- contenimento delle espansioni residenziali e limitazione della densità edilizia all'interno del tessuto urbano consolidato;
- incentivazione della riqualificazione, valorizzazione e recupero del tessuto urbano consolidato;
- incentivazione dei processi di recupero e valorizzazione del tessuto urbano consolidato e del vasto patrimonio pubblico, anche attraverso la partecipazione ai bandi regionali in tema di rigenerazione urbana e territoriale;

Considerato

che l'art. 2, comma 1, lett. e) e lett. e-bis), della L.R. 28.11.2014, n. 31 definisce sia la rigenerazione urbana che la rigenerazione territoriale:

- rigenerazione urbana: l'insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che possono includere la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse, nonché attraverso la realizzazione e gestione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell'ambiente urbano;
- rigenerazione territoriale: l'insieme coordinato di azioni, generalmente con ricadute sovralocali, finalizzate alla risoluzione di situazioni di degrado urbanistico, infrastrutturale, ambientale, paesaggistico o sociale, che mira in particolare a salvaguardare e ripristinare il suolo e le sue funzioni ecosistemiche e a migliorare la qualità paesaggistica ed ecologica del territorio, nonché dei manufatti agrari rurali tradizionali, per prevenire conseguenze negative per la salute umana, gli ecosistemi e le risorse naturali;

che l'art. 2, comma 3, della L.R. 28.11.2014, n. 31 dispone che, in applicazione dei criteri, indirizzi e linee tecniche del Piano Territoriale Regionale (PTR), l'adeguamento degli strumenti comunali di governo del territorio dovranno prevedere consumo di suolo esclusivamente nei casi in cui il Documento di Piano abbia dimostrato l'insostenibilità tecnica ed economica di riqualificare e rigenerare aree già edificate, prioritariamente mediante l'utilizzo di edilizia esistente inutilizzata o il recupero di aree dismesse nell'ambito del tessuto urbano consolidato o su aree libere interstiziali; sono comunque garantite le misure compensative di riqualificazione urbana previste dal Piano dei Servizi. In ogni caso, gli strumenti comunali di governo del territorio non possono disporre nuove previsioni comportanti ulteriore consumo del suolo, sino a che non siano state del tutto attuate le previsioni di espansione e trasformazione vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge;

che la L.R. 26.11.2019, n. 18, introducendo modifiche alla L.R. 11.03.2005, n. 12, prevede:

- la possibilità, da parte dei Comuni, di individuare gli ambiti in cui avviare i processi di rigenerazione urbana e/o territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento ed adeguate misure di incentivazione per il recupero del patrimonio edilizio dismesso con criticità;
- la riduzione del 50% (cinquanta per cento) del contributo di costruzione, quale forma incentivante ai processi di rigenerazione, che negli ambiti della rigenerazione individuati, fatta salva la facoltà per i Comuni di prevedere ulteriori riduzioni; nei casi in cui il relativo titolo abilitativo preveda un convenzionamento, il Comune può sempre rimodulare in aumento o in riduzione il contributo di costruzione, sulla base di una valutazione economico-finanziaria a supporto della quantificazione del valore economico delle trasformazioni urbanistiche e degli investimenti ad esse collegati;
- l'incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT o rispetto alla superficie lorda (SL) esistente del 5% (cinque per cento) per interventi che, nell'ambito della rigenerazione urbana, assicurino una superficie deimpermeabilizzata e destinata a verde non inferiore all'incremento di SL realizzato, o per interventi che conseguano una diminuzione dell'impronta al suolo pari ad almeno il 10% (dieci per cento);

Dato atto

che ai sensi degli artt. 3 e 4 della Legge Regionale 26.11.2019, n. 18, l'Amministrazione Comunale, con avviso pubblico del 25.05.2020, pubblicato sul sito internet istituzionale, ha dato formale avvio alle azioni partecipative di consultazione preventiva, rivolte alla totalità della cittadinanza, finalizzate all'individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana e/o territoriale ed all'individuazione degli immobili dismessi con criticità presenti sul territorio comunale, invitando la comunità e gli eventuali operatori privati interessati dalla realizzazione degli interventi a segnalare entro il termine del 30.06.2020:

- gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale;
- gli immobili di qualsiasi destinazione d'uso, dismessi da oltre cinque anni, che causano criticità per uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio;
- gli edifici rurali dismessi o abbandonati dall'uso agricolo ed esistenti alla data di entrata in vigore della Legge Regionale del 26.11.2019 n. 18, già individuati nei PGT ovvero segnalati mediante perizia che asseveri lo stato di dismissione o abbandono da almeno tre anni, che possono essere oggetto di recupero e di uso anche diverso da quello agricolo, nel rispetto dei caratteri dell'architettura e del paesaggio rurale, purché non siano stati realizzati in assenza di titolo abilitativo, se prescritto dalla legislazione o regolamentazione allora vigente, e non siano collocati in aree comprese in ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica. L'intervento di recupero non deve costituire interferenza con l'attività agricola in essere (art. 4, comma 1, lett. a), della Legge Regionale 26.11.2019, n.18);

Preso atto

che entro il termine del 30.06.2020, è pervenuta n. 1 segnalazione riguardante gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e/o territoriale, e precisamente:

1. prot. n. 12050 del 30.06.2020 area industriale dismessa -comparto ex area Snia-;

riportata nell'allegato elaborato cartografico allegato (All.1) al presente atto deliberativo;

Evidenziato

che per gli ambiti di rigenerazione urbana e/o territoriale individuati, l'art. 8-bis della L.R. 11.03.2005, n. 12:

a) prevede azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo;
b) incentiva gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo, tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare

riferimento alla rete verde ed alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente;

c) prevede gli usi temporanei, ai sensi dell'art. 51-bis della L.R. 11.03.2005, n. 12, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati;
d) prevede lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria;

Ritenuto

di individuare, ai sensi dell'art. 8-bis della L.R. 11.03.2005, n. 12, ed al fine di ridurre il consumo di suolo libero e quindi di favorire lo sviluppo di strumenti utili a stimolare la dimensione qualitativa dei progetti, promuovendo l'incentivazione alla localizzazione di attività economiche di qualità, l'uso e il riuso di ambiti degradati, sottoutilizzati o anche dismessi, nonché gli usi temporanei degli edifici, quale ambito nel quale avviare processi di rigenerazione urbana e/o territoriale, l'area industriale dismessa -comparto ex area Snia- localizzata nell'ambito del territorio comunale attraverso l'elaborato cartografico e la scheda d'ambito allegati (All. 2 e All. 3) al presente atto deliberativo, in quanto facente parte dell'area dismessa già individuata nel vigente Piano di Governo del Territorio come area con criticità riconducibili a problemi strutturali degli edifici dismessi, che ne pregiudicano la sicurezza, in quanto caratterizzati da un consistente stato di decadimento strutturale e conservativo, inquinamento ambientale diffuso (l'area è stata identificata con D.G. Ambiente, Energia e Reti n. 21133 del 07.11.2002 sito di interesse regionale), diffuso degrado ambientale per il deposito incontrollato di rifiuti, urbanistico-edilizio e sociale derivante dalla crescita incontrollata di vegetazione spontanea ed infestante e da occupazioni abusive ed utilizzazioni improprie degli immobili;

di approvare le misure di semplificazione ed accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza negli ambiti di rigenerazione urbana e/o territoriale, di seguito sintetizzate:

- prevedere lo sviluppo della redazione, a cura del soggetto avente titolo, di studi di fattibilità urbanistica (schema di assetto planivolumetrico) ed economico-finanziario, per la definizione degli aspetti generali e negoziali della rigenerazione dell'area, al fine della successiva presentazione di uno strumento attuativo di programmazione negoziata (piano attuativo o permesso di costruire convenzionato);
- di prevedere la possibilità di attuazione per sub-ambiti (valutata al momento della presentazione della proposta di fattibilità economico-finanziaria ed urbanistica), garantendo il corretto rapporto con il contesto di riferimento, l'accessibilità, il corretto dimensionamento e bilanciamento degli oneri e delle dotazioni di servizi richieste;
- consentire gli usi temporanei, ai sensi dell'art. 51-bis della L.R. 11.03.2005, n. 12 e previo specifico convenzionamento che garantisca il rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza e nel contempo non vengano compromesse le finalità perseguite dalle destinazioni funzionali previste dal Piano di Governo del Territorio (PGT);
- confermare gli indirizzi delle linee guida finalizzate alla rigenerazione urbana e rifunzionalizzazione dell'Area di Trasformazione Strategica ATS ex area Snia, approvate dall'Amministrazione Comunale con deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 17.05.2021;

di approvare le misure di riduzione dei costi di intervento negli ambiti di rigenerazione urbana e/o territoriale, di seguito sintetizzate:

- riduzione, in base ai disposti dell'art. 43, comma 2-quater, della L.R. 11.03.2005, n. 12, del 50% (cinquanta per cento) del contributo del costo di costruzione per gli interventi di ristrutturazione urbanistica negli ambiti di rigenerazione urbana, evidenziando che il Comune può sempre rimodulare in aumento o in riduzione il contributo di costruzione sulla base di una valutazione economico-finanziaria a supporto della quantificazione del valore economico delle trasformazioni urbanistiche e degli investimenti ad esse collegati, anche in base alla rilevanza pubblica dell'intervento;

- incremento, in base ai disposti dell'art. 40-bis, comma 6, della L.R. 11.03.2005, n. 12, dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT o rispetto alla superficie lorda (SL) esistente del 5% (cinque per cento) per interventi che, nell'ambito della rigenerazione urbana, assicurino una superficie deimpermeabilizzata e destinata a verde non inferiore all'incremento di SL realizzato, o per interventi che conseguano una diminuzione dell'impronta al suolo pari ad almeno il 10% (dieci per cento);

di approvare, in applicazione dell'art. 43, comma 2-sexies, della L.R. 11.03.2005, n. 12, le maggiorazioni del contributo relativo al costo di costruzione, di cui all'art. 16, comma 3, del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e s.m.i., modificando i disposti della deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 18.05.2015 con le seguenti percentuali:

- maggiorazione del 40% (quaranta per cento) per gli interventi che consumano suolo agricolo, nello stato di fatto, non ricompresi nel Tessuto Urbano Consolidato;
- maggiorazione del 20% (venti per cento) per gli interventi che consumano suolo agricolo, nello stato di fatto, all'interno del Tessuto Urbano Consolidato;
- maggiorazione del 50% (cinquanta per cento) per gli interventi di logistica o autotrasporto non incidenti sulle aree di rigenerazione;

dando altresì atto che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 15.04.2009, l'Amministrazione Comunale, in base ai disposti dell'art. 43, comma 2-bis, della L.R. 11.03.2005, n. 12, ha definito, per interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto, una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione pari al 5%;

di non procedere, in applicazione dell'art. 44, comma 8, della L.R. 11.03.2005, n. 12, ad una ulteriore riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria correlati ad interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, confermando che gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, ridotti del 60% (sessanta per cento);

di consentire negli ambiti di rigenerazione urbana e/o territoriale gli usi temporanei, ai sensi dell'art. 51-bis della L.R. 11.03.2005, n. 12, nelle more della conclusione degli accordi di programmazione negoziata (piano attuativo o permesso di costruire convenzionato) e previo specifico convenzionamento che garantisca il rispetto dei requisiti igienico-sanitari, ambientali e di sicurezza, e purché non vengano compromesse le finalità perseguite dalle destinazioni funzionali previste dal Piano di Governo del Territorio (PGT);

di dare atto che le agevolazioni e riduzioni disciplinate dal presente articolo sono previste prioritariamente per gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, che prevedono, tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente;

di dare atto della disciplina a cui sono sottoposte le aree comprese negli ambiti di rigenerazione urbana e/o territoriale e riferibile a quella del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), non costituendo pertanto la presente deliberazione variante urbanistica;

di stabilire che, in base ai disposti dell'art. 8, comma 2, lett. e-quinquies), della L.R. 11.03.2005, n. 12, il contenuto del presente atto venga recepito nel Documento di Piano nel prossimo adeguamento del Piano di Governo del Territorio al Piano Territoriale Regionale (PTR) ed al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Monza e della Brianza, prevedendo specifiche modalità di intervento ed adeguate misure di incentivazione, anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche, nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio

infrastrutturale esistente;

Ricordato

che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 17.05.2021, l'Amministrazione Comunale ha approvato l'aggiornamento delle linee guida finalizzate alla rigenerazione urbana e rifunzionalizzazione dell'Area di Trasformazione Strategica ATS ex area Snia, attuando un perfezionamento degli obiettivi qualitativamente sostenibili, precedentemente indicati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 09.05.2019, anche in funzione della realizzazione di nuove funzioni pubbliche;

che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 06.08.2021, l'Amministrazione Comunale ha approvato la prima ipotesi applicativa delle linee guida per la rigenerazione urbana e la rifunzionalizzazione dell'Area di Trasformazione Strategica (ATS) ex Snia, attraverso un progetto di MasterPlan che costituisce documento di indirizzo programmatico e strategico, finalizzato a delineare le principali direzioni di sviluppo e le azioni per la valorizzazione dell'area dismessa attraverso la realizzazione (da attuarsi/attuabile per interventi e fasi funzionali successivi, da definirsi, e quindi attuarsi, autonomamente e in tempi diversi, di un quadro di interventi e azioni di carattere infrastrutturale, socio-economico, ambientale, nonché atto di riferimento e verifica delle future attività di programmazione dell'Amministrazione Comunale e delle iniziative degli operatori nell'ambito dell'area dismessa, che sarà oggetto di progressivi approfondimenti ed adeguamenti funzionali e progettuali, finalizzati al costante miglioramento del layout distributivo, della valorizzazione delle preesistenze, della salvaguardia del tessuto urbanistico ed edilizio e della fruibilità ed utilizzabilità delle aree pubbliche;

Considerato

che ai sensi dell'art. 51 della L.R. 11.03.2005, n. 12 ed ai fini dell'incentivazione del processo di rigenerazione urbana e di recupero del patrimonio edilizio di qualsiasi destinazione d'uso dismesso con criticità, le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, possono coesistere senza limitazioni percentuali, ammettendo il passaggio dall'una all'altra, salvo quelle eventualmente escluse dal PGT",

che nella superficie urbanizzata, come definita nel Piano Territoriale Regionale (PTR), all'interno delle categorie di cui all'art. 23-ter del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e s.m.i. è sempre ammessa la modifica di destinazione d'uso, anche in deroga alle indicazioni del Piano di Governo del Territorio (PGT), e la stessa non è assoggettata al reperimento di aree per servizi e di interesse generale;

Visti

l'art. 42 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 e s.m.i.;

la L.R. 11.03.2005, n. 12 e s.m.i.;

la L.R. 28.11.2014, n. 31;

la L.R. 24.06.2021, n. 11;

lo Statuto dell'Ente;

Visto

il verbale della Commissione Lavori Pubblici ed Urbanistica del 16.12.2021, depositato agli atti del Settore Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale;

Dato atto

che il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

Visti

i pareri di regolarità tecnica e di regolarità contabile, resi rispettivamente dal Responsabile del Settore Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale e dal Responsabile del Settore Economico Finanziario, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 e s.m.i.;

Sentite

le dichiarazioni di voto dei Consiglieri Comunali intervenuti, il cui contenuto è riportato nel file audio-video pubblicato sul sito internet istituzionale del Comune di Varedo, nella sezione "Il Consiglio Comunale" e nella registrazione audio che, successivamente alla sua trascrizione, verrà depositata agli atti;

Presenti n. 17

Con votazione per appello nominale:

Voti favorevoli n. 13

Gruppi Consiliari: "Lega", "Forza Italia", "Fratelli d'Italia", "Movimento 5 Stelle"

Voti contrari n. 4

Gruppo Consiliare: "Sìamo Varedo" (A.Vitiello, M.R.Zaina, M.Zanata, S.Ragusa)

DELIBERA

1. la premessa forma parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo;
2. di individuare, ai sensi dell'art. 8-bis della L.R. 11.03.2005, n. 12, ed al fine di ridurre il consumo di suolo libero e quindi di favorire lo sviluppo di strumenti utili a stimolare la dimensione qualitativa dei progetti, promuovendo l'incentivazione alla localizzazione di attività economiche di qualità, l'uso e il riuso di ambiti degradati, sottoutilizzati o anche dismessi e nonché gli usi temporanei degli edifici, quale ambito nel quale avviare processi di rigenerazione urbana e/o territoriale, l'area industriale dismessa -comparto ex area Snia- localizzata nell'ambito del territorio comunale attraverso l'elaborato cartografico e la scheda d'ambito allegati (All.2 e All.3) al presente atto deliberativo, in quanto facente parte dell'area dismessa già individuata nel vigente Piano di Governo del Territorio come area con criticità riconducibili a problemi strutturali degli edifici dismessi che ne pregiudicano la sicurezza, in quanto caratterizzati di un consistente stato di decadimento strutturale e conservativo, inquinamento ambientale diffuso (l'area ex Snia è stata identificata con D.G. Ambiente, Energia e Reti n. 21133 del 07.11.2002 sito di interesse regionale), diffuso degrado ambientale, per il deposito incontrollato di rifiuti, urbanistico-edilizio e sociale, derivante dalla crescita incontrollata di vegetazione spontanea ed infestante e da occupazioni abusive ed utilizzazioni improprie degli immobili;
3. di approvare le misure di semplificazione ed accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza negli ambiti di rigenerazione urbana e/o territoriale di seguito sintetizzate:
   - prevedere lo sviluppo della redazione, a cura del soggetto avente titolo, di studi di fattibilità urbanistica (schema di assetto planivolumetrico) ed economico-finanziaria, per la definizione degli aspetti generali e negoziali della rigenerazione dell'area, al fine della successiva presentazione di uno strumento attuativo di programmazione negoziata (piano attuativo o permesso di costruire convenzionato);
   - di prevedere la possibilità di attuazione per sub-ambiti (valutata al momento della presentazione della proposta di fattibilità economico-finanziaria ed urbanistica), garantendo

il corretto rapporto con il contesto di riferimento, l'accessibilità, il corretto dimensionamento e bilanciamento degli oneri e delle dotazioni di servizi richieste;
- consentire gli usi temporanei, ai sensi dell'art. 51-bis della L.R. 11.03.2005, n. 12 e previo specifico convenzionamento che garantisca il rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza, e nel contempo non vengano compromesse le finalità perseguite dalle destinazione funzionali previste dal Piano di Governo del Territorio (PGT);
- confermare gli indirizzi delle linee guida finalizzate alla rigenerazione urbana e rifunzionalizzazione dell'Area di Trasformazione Strategica ATS ex area Snia, approvate dall'Amministrazione Comunale con deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 17.05.2021;

4. di approvare le misure di riduzione dei costi di intervento negli ambiti di rigenerazione urbana e/o territoriale, di seguito sintetizzate:
   - riduzione, in base ai disposti dell'art. 43, comma 2-quater, della L.R. 11.03.2005, n. 12, del 50% (cinquanta per cento) del contributo del costo di costruzione per gli interventi di ristrutturazione urbanistica negli ambiti di rigenerazione urbana, evidenziando che il Comune può sempre rimodulare in aumento o in riduzione il contributo di costruzione sulla base di una valutazione economico-finanziaria a supporto della quantificazione del valore economico delle trasformazioni urbanistiche e degli investimenti ad esse collegati, anche in base alla rilevanza pubblica dell'intervento;
   - incremento, in base ai disposti dell'art. 40-bis, comma 6, della L.R. 11.03.2005, n. 12, dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT o rispetto alla superficie lorda (SL) esistente del 5% (cinque per cento) per interventi che, nell'ambito della rigenerazione urbana, assicurino una superficie deimpermeabilizzata e destinata a verde non inferiore all'incremento di SL realizzato, o per interventi che conseguano una diminuzione dell'impronta al suolo pari ad almeno il 10% (dieci per cento);

5. di approvare, in applicazione dell'art. 43, comma 2-sexies, della L.R. 11.03.2005, n. 12, le maggiorazioni del contributo relativo al costo di costruzione, di cui all'art. 16, comma 3, del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e s.m.i., modificando i disposti della deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 18.05.2015 con le seguenti percentuali:
   - maggiorazione del 40% (quaranta per cento) per gli interventi che consumano suolo agricolo, nello stato di fatto, non ricompresi nel Tessuto Urbano Consolidato;
   - maggiorazione del 20% (venti per cento) per gli interventi che consumano suolo agricolo, nello stato di fatto, all'interno del Tessuto Urbano Consolidato;
   - maggiorazione del 50% (cinquanta per cento) per gli interventi di logistica o autotrasporto non incidenti sulle aree di rigenerazione;

   dando altresì atto che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 15.04.2009, l'Amministrazione Comunale, in base ai disposti dell'art. 43, comma 2-bis, della L.R. 11.03.2005, n. 12, ha definito, per interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto, una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione pari al 5%;

6. di non procedere, in applicazione dell'art. 44, comma 8, della L.R. 11.03.2005, n. 12, ad una ulteriore riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria correlati ad interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, confermando che gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, ridotti del 60% (sessanta per cento);

7. di consentire negli ambiti di rigenerazione urbana e/o territoriale gli usi temporanei, ai sensi dell'art. 51-bis della L.R. 11.03.2005, n. 12, nelle more della conclusione degli accordi di programmazione negoziata (piano attuativo o permesso di costruire convenzionato) e previo

specifico convenzionamento che garantisca il rispetto dei requisiti igienico-sanitari, ambientali e di sicurezza, e purché non vengano compromesse le finalità perseguite dalle destinazioni funzionali previste dal Piano di Governo del Territorio (PGT);

8. di dare atto che le agevolazioni e riduzioni disciplinate dal presente articolo sono previste prioritariamente per gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, che prevedono, tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente;
9. di dare atto della disciplina a cui sono sottoposte le aree comprese negli ambiti di rigenerazione urbana e/o territoriale e riferibile a quella del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), non costituendo pertanto la presente deliberazione variante urbanistica;
10. di stabilire che, in base ai disposti dell'art. 8, comma 2, lett. e-quinquies), della L.R. 11.03.2005, n. 12, il contenuto del presente atto venga recepito nel Documento di Piano nel prossimo adeguamento del Piano di Governo del Territorio al Piano Territoriale Regionale (PTR) ed al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Monza e della Brianza, prevedendo specifiche modalità di intervento ed adeguate misure di incentivazione, anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche, nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente;
11. di dare mandato al Responsabile del Settore Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale di attuare i provvedimenti tecnico-amministrativi conseguenti all'attuazione del presente atto deliberativo;

Quindi, il Presidente del Consiglio, con separata votazione, per appello nominale, pone ai voti l'immediata eseguibilità del presente atto

Presenti n. 17

Voti favorevoli n. 17

IL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA

al fine di chiudere il procedimento nel termine fissato dalla L.R. 26.11.2019, n. 18, prorogato con Legge Regionale 02.04.2021, n. 4, e con Legge Regionale 24.06.2021, n. 11, rispettivamente al 30.06.2021 e successivamente al 31.12.2021, di dare attuazione alla presente deliberazione, dichiarando il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto.

Il Segretario Generale	Il Presidente Del Consiglio
(*) DOTT. NORBERTO ZAMMARANO	(*) PAOLO FELICE FUMAGALLI

documento firmato digitalmente da PAOLO FELICE FUMAGALLI, NORBERTO ZAMMARANO.
28/01/2022
(*) Documento firmato digitalmente, ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i, e conservato presso gli archivi digitali del Comune di Varedo.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

TIPO ATTO: *PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE*

OGGETTO: *INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA E/O TERRITORIALE SUL TERRITORIO COMUNALE AI SENSI DELL'ART. 8BIS DELLA LEGGE REGIONALE 11 MARZO 2005, N. 12.*

Ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs 267/2000, si esprime parere di regolarità tecnica ***favorevole*** *relativamente alla proposta di delibera con* n° **45** del **21/12/2021**

Data 21/12/2021

Il Resp.le settore Lavori Pubblici e Pianif.ne Territoriale

BELLE' MIRCO

documento firmato digitalmente da MIRCO BELLE',
28/01/2022

Città di Varedo

Settore ECONOMICO FINANZIARIO

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

TIPO ATTO: *PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE*

OGGETTO: INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA E/O TERRITORIALE SUL TERRITORIO COMUNALE AI SENSI DELL'ART. 8BIS DELLA LEGGE REGIONALE 11 MARZO 2005, N. 12.

Ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs 267/2000, si esprime parere di regolarità contabile **favorevole** relativamente alla proposta di delibera con n° **45** del **21/12/2021**

Data 21/12/2021

Il Resp. Settore Economico Finanziario

RUSPI SIMONA ALESSIA

documento firmato digitalmente da SIMONA ALESSIA RUSPI.
i: 28/01/2022

Certificato di Pubblicazione

Io sottoscritto Segretario Comunale certifico che copia della deliberazione di Consiglio n° **45** del **28/12/2021** è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune il **26/01/2022** ove rimarrà pubblicata per 15 giorni consecutivi dal 26/01 al 10/02/2022 ai sensi dell'art. 124, comma 1 del D.Lgs. n. 267/2000.

Dalla Residenza Municipale addì, 26/01/2022

IL SEGRETARIO GENERALE

DOTT. NORBERTO ZAMMARANO

Ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 267/2000 la Deliberazione n° 45 del 28/12/2021 è esecutiva dal 28/12/2021, in quanto dichiarata immediatamente eseguibile.

Documento firmato digitalmente, ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005 s.m.i., e conservato presso gli archivi digitali del Comune di Varedo.

documento firmato digitalmente da NORBERTO ZAMMARANO
, 28/01/2022

, 28/01/2022

Comune di Varedo

Città di Varedo

allegato alla delibera di Consiglio Comunale n. del

TAV. n. 1

ambiti di rigenerazione segnalati (rif. art. 8bis, comma1, L.R. n.12/2005)

, 28/01/2022

Comune di Varedo

Città di Varedo

allegato alla delibera di Consiglio Comunale n. del

TAV. n. 2

ambiti di rigenerazione (rif. art. 8bis, comma1, L.R. n.12/2005)

Comune di Varedo
Via Vittorio Emanuele II n.1 - 20814 Varedo (MB) - C.F. 00841910151 - P.I. 00696980960
PEC: postacertificata@comune.varedo.legalmail.it

Città di Varedo

Settore: Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale
Servizio: Urbanistica ed Edilizia Privata
Ufficio: Urbanistica

AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

Art. 8 bis - L.R. 11 marzo 2005 n.12

SCHEDE ELENCO AMBITI

RIGENERAZIONE URBANA Area e immobili con criticità		ARTICOLO DI RIFERIMENTO: **8-BIS**	N. 1
INDIRIZZO :	Via Umberto I° - Via Milano - Via Garibaldi		
	Fg. 12 mapp. 182 184 185		
Dati Catastali	Fg. 13 mapp. 30 32 33 34 36 38 37 39 41 42 44 45 53 54 55 56 57 58 59 60 63 61 62 64 65 66 72 73 75 76 77 78 79 83 86 93 94 95 100 101 102 103 104 105 106 107 109 110 111 113 114 117		
	Fg. 22 mapp. 14 16 20 31 34 43 57 59 60 61 62		
Superficie	346.862,00 mq (indicativa)		
Categoria	Produttiva dismessa		

INQUADRAMENTO

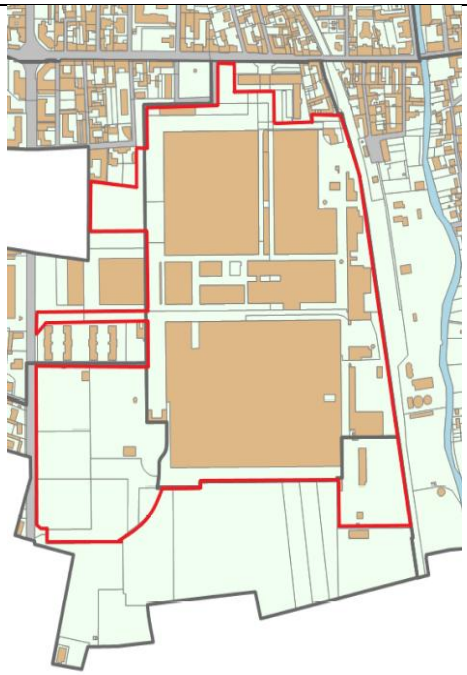
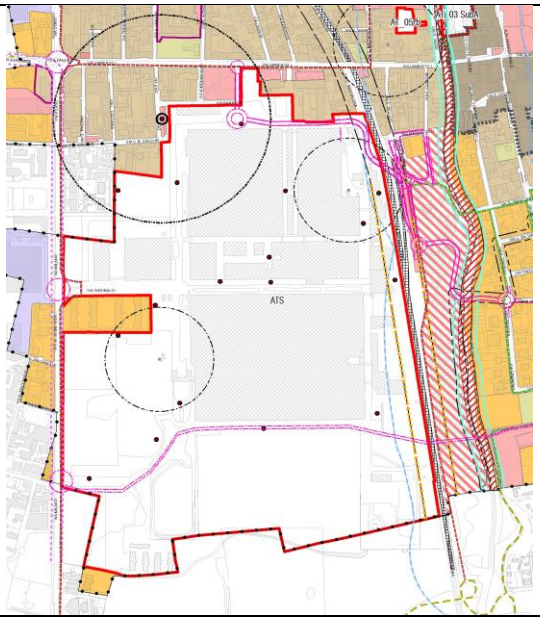


Foto aerea

Catastale



Stralcio Tav. PR03 - Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio vigente

, 28/01/2022