



COMUNE di CONCOREZZO

SETTORE 4 - URBANISTICA E AMBIENTE

PROPOSTA DI CONSIGLIO N. 3 DEL 06/02/2023

OGGETTO:AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA SITO IN VIA DON G. MINZONI DA
ATTUARSI MEDIANTE PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AI SENSI
DELL'ART. 40 BIS DELLA L.R. 12/2005

Assessore al Territorio e all'Ambiente: Introduce l'argomento

Seguono gli interventi dei Sigg, Consiglieri i quali, come la relazione introduttiva, sono riportati integralmente sul verbale a parte. In particolare:

Presidente: Esaurite le richieste di intervento, dichiara chiusa la discussione e mette in votazione l'argomento, così come illustrata in precedenza.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Dato atto di quanto sopra;

Richiamati:

- il Piano di Governo del Territorio vigente, la cui variante generale è stata definitivamente approvata con deliberazioni di Consiglio Comunale n°9 del 3 febbraio 2021, n°11 del 4 febbraio 2021, n°13 del 5 febbraio 2021, n°15 del 6 febbraio 2021, n°17 del 7 febbraio 2021, n°19 del 9 febbraio 2021 e n°21 del 10 febbraio efficace dal giorno 14 luglio 2021, data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia – B.U.R.L;
- i disposti di cui all'art. 37 delle NTA del Piano delle Regole e le indicazioni di cui all'elaborato DT07 del Documento di Piano;
- la propria deliberazione n. 101 del 21 dicembre 2021 con la quale si procedeva a:
 - individuare gli immobili identificati nelle richieste allegate come immobili dimessi da oltre un anno che presenti una o più criticità per uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio ai sensi dell'articolo 40-bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.;
 - approvare la planimetria allegata alla presente, quale parte integrante, denominata “Aree escluse dall'applicazione dei disposti di cui all'articolo 40-bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.”;
 - stabilire che in attuazione ai disposti dell'articolo 40-bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., sarà attivato, per le istanze di cui sopra che non ricadono all'interno degli ambiti individuati nell'elaborato “Aree escluse dall'applicazione dei disposti di cui all'articolo 40-bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.” allegate, il

procedimento per il rilascio di un permesso di costruire in deroga che darà oggetto di valutazione da parte di questo Organo;

- in attuazione ai disposti del comma 5 dell'articolo 40-bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., l'incremento dei diritti edificatori è determinato in misura pari al 10 %;
- la DGR del 28/12/2022 – n. XI/7729;

Dato atto che:

- in data 29 giugno 2022 al protocollo 14151 la società “Residenza don Minzoni Srl” ha presentato richiesta di permesso di costruire in deroga per la realizzazione dell'intervento di rigenerazione urbana sull'area sita in via Don Minzoni meglio identificata al NCEU del comune di Concorezzo al foglio 19 mappali 3, 19 e 27;
- la proposta prevede l'integrale demolizione dei fabbricati esistenti a destinazione produttiva, in stato di abbandono e di degrado urbanistico ed ambientale secondo quanto previsto dall'art. 37 comma 6 delle Norme tecniche di attuazione del Piano delle regole;
- ai sensi di quanto disposto nella richiamata deliberazione n. 101 del 21 dicembre 2021 il richiedente ha usufruito dell'incremento dei diritti edificatori nella misura pari al 10 % dell'indice di edificabilità previsto determinando l'ambito derogatorio rispetto alla superficie lorda massima insediabile;
- secondo il disposto dell'art. 14 comma 1-bis del D.P.R. n. 380/2001, così come sostituito dall'art. 10, comma 1, lettera f) della Legge n. 120/2020, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, la richiesta di Permesso di Costruire in deroga è ammessa previa deliberazione del Consiglio Comunale che ne attesta l'interesse pubblico limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo di suolo e di recupero sociale e urbano;
- il titolo può essere rilasciato solo previa deliberazione di Consiglio Comunale;
- l'istanza prevede la riqualificazione dell'area, secondo quanto disposto dalla normativa del PDR, con la riduzione del volume esistente, pari a circa 19.000 mc, a circa 10.970 mc;
- la proposta prevede la realizzazione un mix funzionale attraverso la realizzazione di 20 alloggi per complessivi 2.029,20 mq di superficie lorda residenziale e di un edificio a destinazione terziario – commerciale di superficie lorda pari a 225,47 mq con dotazione di area a verde di uso pubblico;
- la proposta presenta una superficie coperta pari a 1.244,84 mq il cui valore è inferiore a quanto ammissibile pari a 2.049,70 mq mentre il valore della superficie permeabile di 1.851,50 mq è altresì superiore a quanto minimamente richiesto in misura pari a 1793,49 mq;
- è prevista la cessione al Comune della superficie a verde prospiciente la via Don Minzoni per 305,49 mq e l'asservimento ad uso pubblico di 527,55 mq di superficie da destinarsi a parcheggio;
- sono stati ottenuti i pareri favorevoli di Brianzacque per gli allacciamenti alla pubblica fognatura sia delle reti private che di quelle relativa alle aree di uso pubblico;
- la proposta è costituita dalla seguente documentazione, che viene integralmente richiamata
 - Relazione tecnico - urbanistica
 - Relazione abbattimento barriere architettoniche
 - Esame impatto paesistico
 - Relazione di sostenibilità economico finanziaria
 - tavola 01 Inquadramento territoriale
 - tavola 02 Rilievo fotografico e inserimento nel contesto
 - tavola 03 Dati Urbanistici Pgt
 - tavola 04 Pianta stato di fatto edificio A
 - tavola 05 Prospetti stato di fatto Edificio A
 - tavola 06 Stato di fatto edificio B
 - tavola 07 Piano interrato in progetto
 - tavola 08 Planimetria in progetto
 - tavola 09 Pianta in progetto edificio A

- tavola 10 Prospetti e sezioni in progetto edificio A
- tavola 11 Piante in progetto edificio B
- tavola 12 Prospetti e sezioni in progetto edificio B
- tavola 13 Piante edificio C in progetto
- tavola 14 Prospetti edificio C in progetto
- tavola 15 Sovrapposizioni
- tavola 16 Verifica superficie lorda
- tavola 17 Verifica superficie permeabile
- tavola 18 Verifica superficie coperta
- tavola 19 Verifica Parcheggi
- tavola 20 Tavola aree in cessione
- tavola 21 Abbattimento barriere architettoniche
- tavola 22 Schema fognatura piano interrato
- tavola 23 Schema fognatura piano terra
- tavola 24 Viste di progetto
- tavola 28 Planimetria recinzioni
- tavola 29 Particolari ingressi pedonali
- tavola 30 Verifica SL e SC - unica
- tavola 31 Intersezione via Adda e percorsi tattilo plantari
- Relazione agronomica
- Relazione indagine ambientale preliminare
- Relazione clima acustico
- Relazione di impatto acustico
- Relazione geologica e geotecnica
- Relazione sul contenimento dei consumi energetici
- Progetto illuminotecnico
- Relazione invarianza idraulica
- Computo metrico estimativo opere a scomputo oneri

Rilevato che :

- l'intervento ha come obiettivi la rigenerazione urbana dell'area produttiva dismessa con riduzione della volumetria insediata e con la ricucitura dell'area sia al tessuto esistente lungo la via Don Minzoni sia agli ambiti di verde agricolo ad est la cui percezione risulta preclusa dalla presenza massiva degli attuali prefabbricati.
- nell'ambito di rigenerazione è prevista un'area verde di connessione con l'ambito agricolo ad est e di verde di quartiere lungo la via Don Minzoni offrendo, con l'impianto urbano proposto, la possibilità di insediamento di una o più attività di terziario o di vicinato e la fruibilità di uno spazio aperto di connessione con il tessuto residenziale esistente;
- la manutenzione delle aree oggetto di cessione ed asservite all'uso pubblico saranno a carico del richiedente e dei successori aventi causa senza alcun onere per l'Ente;
- la DGR 7729 del 28/12/2022 ha stabilito le modalità ed i requisiti per l'elaborazione della valutazione economico - finanziaria degli interventi di rigenerazione, senza attivare, tuttavia, gli strumenti digitali di supporto;
- la proposta di rigenerazione è corredata di una valutazione relativa alla sostenibilità economica dell'intervento, allegata alla presente, che ai sensi dell'art. 43, comma 2 quater L.R 12/2005 consente di confermare la riduzione del contributo di costruzione in misura pari al 50 %;
- le opere di urbanizzazione inerenti le aree a verde ed a parcheggio oggetto di cessione saranno realizzate a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione ed il cui valore è stimato in 107.453,44 €;

Visto che

- la bozza di convenzione di cui al prot. 2679 del 04/02/2023, allegata alla presente deliberazione quale parte integrante, disciplina i rapporti ed i termini per l'attuazione del permesso di costruire in deroga per l'ambito di rigenerazione urbana in oggetto;
- costituiscono parte integrante della presente i seguenti elaborati:
 - Tavola 3 Dati Urbanistici Pgt - prot. 14521 del 29/06/2022;
 - Tavola 20 Tavola aree in cessione - prot.20534 del 15/09/2022;
 - Relazione di sostenibilità economica prot. 2186 del 31/01/2023;
 - Computo metrico estimativo per opere in cessione – prot. 2717 del 06/02/2023;

Dato atto che:

- la proposta è stata oggetto della valutazione in ambito di conferenza di servizi interna nelle sedute del 12 luglio 2022, del 21 settembre 2002 ed in data 22 dicembre 2022;
- la proposta è stata sottoposta alle commissioni edilizia nella seduta del 14 luglio 2022 ed alla commissione paesaggio nella seduta del 27 settembre e 28 ottobre 2022;
- lo schema della presente deliberazione, compresi gli allegati, è stato sottoposto all'esame della Commissione Tutela e Sviluppo del Territorio nella seduta del 9 febbraio 2023;
- che la presente deliberazione è stata pubblicata sul sito ufficiale dell'Amministrazione comunale nella sezione "Amministrazione trasparente" ai sensi dell'articolo 39, comma 1, del D. Lgs. del 14 marzo 2013, n. 33;

Visti:

- il favorevole parere di regolarità tecnica espresso, a norma dell'articolo 49 e 147 bis del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D. Lgs. del 18 agosto 2000, n. 267, dal Responsabile del Settore Urbanistica e Ambiente;
- il parere favorevole del Responsabile del Settore Finanziario in ordine alla regolarità contabile della presente, a norma dell'articolo 49 e 147 bis del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D. Lgs. del 18 agosto 2000, n. 267;

Con le seguenti risultanze, acquisite mediante votazione a scrutinio palese, per alzata di mano:

Consiglieri presenti: n.
Consiglieri astenuti: n.
Consiglieri votanti: n.
Voti favorevoli: n.
Voti contrari: n.

Pertanto, sulla base dell'esito della votazione e su conforme proclamazione del Presidente, il Consiglio Comunale

DELIBERA

1. di dare atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. di prendere atto che la società "Residenza Don Minzoni Srl" ha presentato richiesta di permesso di costruire in deroga per la realizzazione dell'intervento di rigenerazione urbana sull'area sita in via Don Minzoni meglio identificata al NCEU del comune di Concorezzo al foglio 19 mappali 3, 19 e 27 riguardante un intervento di integrale demolizione dei fabbricati esistenti a destinazione produttiva, in stato di abbandono e di degrado urbanistico ed ambientale secondo quanto previsto dall'art. 37 comma 6 delle Norme tecniche di attuazione del Piano delle regole;
3. di riconoscere nell'intervento presentato e oggetto di deroga un indubbio interesse pubblico, in quanto lo stesso persegue le finalità della rigenerazione urbana dell'area produttiva dismessa

con riduzione della volumetria insediata e con la ricucitura dell'area sia al tessuto esistente lungo la via Don Minzoni sia agli ambiti di verde agricolo ad est, la cui percezione risulta preclusa dalla presenza massiva degli attuali prefabbricati ed avrà al suo interno un'area verde di connessione con l'ambito agricolo ad est ed di verde di quartiere lungo la via Don Minzoni offrendo, con l'impianto urbano proposto, la possibilità di insediamento di una o più attività di terziario o di vicinato e la fruibilità di uno spazio aperto di aggregazione urbana;

4. di assentire, ai sensi dell'art 14 comma 1 bis del D.P.R. n. 380/2001, la deroga necessaria per ai fini della promozione della rigenerazione urbana con incremento di 204,97 mq di SIp complessiva rispetto a quelle ora ammesse dal vigente P.G.T. senza alcuna ulteriore deroga sugli altri parametri urbanistici;
5. di approvare la bozza di convenzione che disciplina i rapporti ed i termini per l'attuazione del permesso di costruire in deroga per l'ambito di rigenerazione urbana in oggetto;
6. di allegare alla presente quale parte integrante, i seguenti documenti costituenti la proposta di permesso di costruire convenzionato in deroga:
 - Bozza di convenzione – prot. 2679 del 04/02/2023;
 - Tavola 3 Dati Urbanistici Pgt - prot. 14521 del 29/06/2022;
 - Tavola 20 Tavola aree in cessione - prot.20534 del 15/09/2022;
 - Relazione di sostenibilità economica prot. 2186 del 31/01/2023;
 - Computo metrico estimativo per opere in cessione – prot. 26175 del 24/11/2022;
7. di autorizzare l'arch. Marco Mauro Polletta, in qualità di Responsabile del Settore Urbanistica e Ambiente, alla sottoscrizione della convenzione come da bozza allegata.

Allegati:

- Bozza di convenzione – prot. 2679 del 04/02/2023;
- Tavola 3 Dati Urbanistici Pgt - prot. 14521 del 29/06/2022;
- Tavola 20 Tavola aree in cessione - prot.20534 del 15/09/2022;
- Relazione di sostenibilità economica prot. 2186 del 31/01/2023;
- Computo metrico estimativo per opere in cessione – prot. 26175 del 24/11/2022;