



COMUNE DI BRESCIA

CRITERI DI APPLICAZIONE DELLA L.R. N.18/2019 “MISURE DI SEMPLIFICAZIONE E INCENTIVAZIONE PER LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE, NONCHÉ PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE”

- L'art 11, comma 5 della L.R.12/2005, per effetto di quanto disposto dalla L.R. n.18/2019, ha introdotto, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, la **possibilità di incrementare l'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT fino al 20 per cento**, sulla base di criteri stabiliti dalla Giunta regionale (*DGR Lombardia 5 agosto 2020 n. XI/3508*) ove perseguano una o più delle finalità ivi elencate, **attribuendo tuttavia ai comuni la facoltà di tale incremento modulare (solo aumentando fino ad un massimo del 5% la percentuale indicata dalla dgr per ogni singola finalità, e comunque fermo restando il limite massimo del 20% complessivo)**, in coerenza con i criteri previsti ai sensi dell'art. 43, comma 2-quinquies;
- l'art.11, comma 5-ter della L.R. 12/2005, prevede che **gli interventi** di cui al comma 5 del medesimo articolo **possano essere realizzati 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, **consentendo tuttavia ai comuni la possibilità di escludere aree o singoli immobili dall'applicazione di tutte o di alcune delle disposizioni derogatorie** citate con motivata deliberazione consiliare, in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica;
- l'art 11, comma 5-quater, della L.R.12/2005 ha tuttavia consentito ai comuni la possibilità di escludere aree o singoli immobili dall'applicazione del comma 5 della medesima norma nei casi ritenuti dal Consiglio Comunale non coerenti con le finalità di rigenerazione urbana;
- l'art. 43, comma 2-quinquies della L.R. 12/2005 ha disposto che la Giunta regionale definisca i **criteri per la riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione**, con propria deliberazione (*DGR Lombardia 5 agosto 2020 n. XI/3509*), e che tuttavia i **Comuni possano modulare tale riduzione**, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che perseguano una o più delle finalità ivi elencate.

Per il Comune di Brescia valgono le disposizioni che seguono.

1. ESCLUSIONE DALLA POSSIBILITA' DI INCREMENTARE L'INDICE DI EDIFICABILITA' MASSIMO E DI DEROGARE SULLE NORME (art.11 comma 5)

1.1 Esclusione in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica

Al fine di tutelare i valori del paesaggio e del patrimonio storico-artistico nonché di garantire uno sviluppo del territorio coerente con le scelte urbanistiche concretizzate dal PGT vigente, garantendo nel contempo sia l'incentivazione della rigenerazione urbana, sia la tutela e



COMUNE DI BRESCIA

conservazione dell'ambiente:

1. Di norma sono esclusi dalla possibilità di incremento dell'indice di edificabilità massimo e di derogare sulle norme (ai sensi dell'art.11 comma 5) gli immobili esistenti di interesse culturale di cui all' art. 10 D.Lgs. n. 42/2004, nonché gli immobili esistenti ricadenti all'interno delle aree classificate come beni paesaggistici ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs n. 42/2004, ovvero gli immobili stessi classificati come beni paesaggistici, ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004;
2. Di norma sono inoltre esclusi dalla possibilità di incremento dell'indice di edificabilità massimo e dalla deroga sulle norme (ai sensi dell'art.11 comma 5) gli interventi su edifici esistenti nelle aree sotto indicate:
 - A) aree classificate dal PGT vigente in classe di sensibilità paesistica molto elevata (5);
 - B) aree classificate in classe di sensibilità paesistica elevata (4), limitatamente ai nuclei e tessuti storici, ed edifici storici isolati;

Gli immobili e le aree di cui ai punti 1 e 2 sono riportati nella tavola allegata (**Allegato 1**).

Tuttavia, nel rispetto delle norme che disciplinano il funzionamento della Commissione Paesaggio, previa espressione di Giudizio di impatto paesistico favorevole da parte della Commissione per quanto di propria competenza, nelle aree di cui ai punti precedenti 1 e 2:

- 1) laddove il PGT assegna un indice maggiore di zero, è consentito l'aumento della SLP, anche attraverso lo spostamento o l'inserimento di solai, purché ciò avvenga nei limiti della sagoma dell'edificio;
- 2) è ammessa la modalità di intervento in deroga ai sensi del comma 5 ter della L.R. 12/05 (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), esclusivamente nei limiti strettamente necessari a conseguire almeno una delle seguenti finalità:
 - Aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni (lettera b del comma 5). Relativamente agli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico (lettera b1 DGR Regione Lombardia n. 3508/2020) eseguiti su edifici all' interno dei nuclei storici, tessuti storici ed edifici storici isolati come individuati dal PGT, in particolare la deroga può consistere esclusivamente in:
 - Minori altezze interne rispetto a quanto indicato dagli strumenti urbanistici in relazione all' inserimento di sistemi di rinforzo dei solai esistenti;
 - Sostituzione di intonaci esistenti al fine dell'utilizzo di intonaci armati;
 - Traslazione e/o sostituzione degli elementi portanti orizzontali anche con materiali



COMUNE DI BRESCIA

- diversi da quelli esistenti;
- Modifica delle aperture esistenti al fine dell'inserimento di telai di irrigidimento, ferma restando la salvaguardia di elementi decorativi di pregio;
 - Rispetto del principio di invarianza idraulica ed idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile (lettera d del comma 5);
 - Riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di copertura a verde, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile (lettera e del comma 5); relativamente agli interventi finalizzati alla realizzazione di tetti verdi, la possibilità di deroga è esclusa nei nuclei storici, nei tessuti storici, e negli edifici storici isolati (lettera e.2 DGR Regione Lombardia n. 3508/2020);
 - 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 (lettera h del comma 5);
 - Eliminazione barriere architettoniche (lettera m del comma 5), anche attraverso l'inserimento di ascensori forando i solai e lo spostamento dei vani scale (non di valore).
3. Per tutti gli interventi di cui al comma 5 nelle aree di cui ai precedenti punti 1 e 2 la deroga urbanistica non si applica alle disposizioni del PGT in tema di superfici permeabili e superfici verdi, che restano ferme. È però consentito l'inserimento di vasche di laminazione anche derogando il verde permeabile minimo, giustamente progettato, compensandolo con l'accumulo delle vasche stesse qualora non ci fossero altre soluzioni attuabili;

1.2 Esclusione nei casi di non coerenza con le finalità di rigenerazione urbana: ammissibilità condizionata degli incentivi nei Progetti speciali del piano delle Regole e nei Piani Attuativi Vigenti (PAV)

È ammessa la possibilità di incremento dell'indice di edificabilità massimo negli interventi su immobili ricadenti in ambiti di trasformazione del Documento di Piano che perseguano le finalità della relativa scheda del DdP ; in ogni caso, negli ambiti di trasformazione del DdP, l'incremento previsto dal comma 5 dell'art. 11 può essere utilizzato esclusivamente per ridurre la quota di SIp aggiuntiva qualora prevista (ciò significa che l'incentivo volumetrico va utilizzato esclusivamente per incrementare la SLP di base ma non oltre la SLP complessiva attribuita dalla quota di qualità aggiuntiva).

È ammessa la possibilità di incremento dell'indice di edificabilità massimo negli interventi su edifici compresi nei Progetti Speciali del Piano delle Regole e nei PAV del PGT (art. 82 e art. 83 lettera a) delle NTA) purché prevedano il reperimento degli spazi pubblici per la parte di incremento dell'indice, ovvero, ricorrendone i presupposti, la loro monetizzazione;

Sono escluse dai casi di applicazione della deroga in argomento le disposizioni dell'art.28 (parcheggi pertinenziali), dell'art.29 (regole generali per le destinazioni d'uso) e dell'art. 30



COMUNE DI BRESCIA

(Piani attuativi e provvedimenti convenzionati) delle NTA del PGT.

1.3 Chiarimento relativo all'applicazione dell'incremento volumetrico

Per interventi da eseguire su edifici esistenti all'interno di aree a cui il PGT non attribuisce alcun indice di edificabilità (es. Nuclei e Tessuti Storici), l'incremento volumetrico fino al 20% dell'indice di edificabilità, come introdotto dal comma 5 dell'art. 11 della L.R. n. 12/05, non è ovviamente applicabile. A tali interventi si applicheranno pertanto esclusivamente le deroghe previste dal comma 5-ter dell' art. 11 della norma (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) come normate al punto precedente.

2. MODULAZIONE DELL'INDICE DI EDIFICABILITA' MASSIMO E MODULAZIONE DELLA RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Con riferimento alla possibilità, da parte dei comuni, di modulare l'incentivo volumetrico e l'incentivo sullo scomputo degli oneri, per il Comune di Brescia valgono le disposizioni di cui alla tabella allegata (**Allegato 2**), che si basa sui seguenti principi:

1. Le due forme di incentivazione sono alternative. Pertanto l'interessato può scegliere di utilizzare l'incentivo volumetrico (V) (ove consentito) o la riduzione del contributo di costruzione (SO).
2. La riduzione del contributo di costruzione non può eccedere il limite dell'80%;
3. Viene introdotta una gerarchia degli interventi, definita in base alla coerenza con le politiche comunali in essere e in programma, alla coerenza con la strategia di contrasto ai cambiamenti climatici e alla presenza di altri incentivi o cogenze normative (ad esempio per quanto riguarda l'abbattimento delle barriere architettoniche, l'impianto domotico, o la realizzazione di servizi abitativi pubblici o sociali).

In funzione della priorità assegnata all'intervento, l'incentivo volumetrico (V) o l'incentivo in termini di riduzione del contributo di costruzione (SO) viene modulato, rispetto alla soglia minima prevista dalle DGR 3508/2020 e 3509/2020, nel seguente modo:

Priorità	Aumento dell'incentivo volumetrico rispetto a soglia minima prevista da DGR	Aumento dell'incentivo in termini di riduzione del contributo di costruzione rispetto a soglia minima prevista da DGR
1	5%	20%
2	2%	Si mantiene la riduzione prevista dalle DGR
3	Si mantiene la soglia minima prevista dalle DGR	



COMUNE DI BRESCIA

Per quanto riguarda i tetti verdi, la DGR non prevede soglie di superficie. Pertanto si applica la seguente modulazione dell'incentivo:

% di tetto verde su copertura	Modulazione in termini di riduzione del contributo di costruzione
50	-15%
60	-16%
70	-17%
80	-18%
90	-19%
100	-20%

Si specifica che, per lo stesso intervento, è possibile attribuire più voci dei criteri di applicazione della LR 18/2019 contemporaneamente.