



**COMUNE DI GOLFERENZO**  
*Provincia di Pavia*

**N. 6 Reg. Delib.**  
**del 02/03/2022**

**COPIA ALBO**

**VERBALE DI DELIBERAZIONE**  
**DELLA GIUNTA COMUNALE**

OGGETTO: Individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale e recupero del patrimonio edilizio dismesso - artt. 8-bis e 40-bis LR 12/2005 e s.m. e i.

L'anno **duemilaventidue**, addì **due** del mese di **marzo**, alle ore **dodici** e minuti **zero**, nella sala delle adunanze si è riunita la GIUNTA COMUNALE.

Risultano:

Cognome e Nome	Carica	Presente
<i>SCABINI Claudio</i>	<i>Sindaco</i>	Si
<i>SCABINI Marino</i>	<i>Assessore</i>	Si
<i>CREVANI Matteo</i>	<i>Assessore</i>	Si
Totale PRESENTI		3
Totale ASSENTI		0

Partecipa alla seduta in modalità telematica, stante l'emergenza da Covid19, il Vice Segretario Comunale dott. Umberto FAZIA MERCADANTE con funzioni consultive, referenti, di assistenza e di verbalizzazione.

Il Sig. SCABINI Claudio, in qualità di Sindaco, assunta la presidenza e constatata la legalità dell'adunanza dichiara aperta la seduta e pone in discussione la seguente pratica all'ordine del giorno.

DATO ATTO CHE LA SEDUTA, NEL RISPETTO DELLE MISURE ANTI COVID 19, SI SVOLGE IN VIDEOCONFERENZA

## LA GIUNTA COMUNALE

### **RICHIAMATI:**

- L'art. 48 del D.lgs n. 267 del 18 agosto 2000 e s.m. e i.;
- Il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- La L.R. Lombardia 11 Marzo 2005, n. 12 e s.m. e i., "Legge per il governo del territorio";
- Legge Regionale n. 31 e s.m.i del 28 novembre 2014, "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato";
- Legge Regionale n. 18 del 26 novembre 2019, "Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali";

### **VISTI:**

- Il Piano Territoriale Regionale, approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale n. 951 del 19 gennaio 2010 e s.m. e i. e integrato con aggiornamento alla LR 31/2014 approvato con d.c.r. n. 766 del 26 novembre 2019 (pubblicata sul BURL, serie Ordinaria, n. 50 del 14 dicembre 2019);
- Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Pavia approvato con delibera di Consiglio Provinciale n. 30 del 23 aprile 2015;
- Il PGT vigente approvato con delibera di Consiglio Comunale n.19 del 10 novembre 2010 (pubblicato BURL Serie avvisi e Concorsi n.31 del 03.08.2011)

### **PREMESSO CHE :**

- **L'Amministrazione comunale** persegue da tempo per la propria collettività la valorizzazione della qualità della vita e dell'ambiente e del principio di identità del territorio comunale.

Intendendo:

- per qualità della vita e dell'ambiente le condizioni che accompagnano la comunità locale influenzandone l'esistenza. Condizioni caratterizzate sia da elementi prettamente antropici, quali ad esempio la sicurezza, la quantità, l'efficienza e l'efficacia dei servizi offerti, sia dal livello qualitativo delle componenti ambientali, quali ad esempio l'aria, l'acqua, la componente *green* pubblica e privata, la disponibilità di spazi liberi, bassi livelli di rumore e disturbo, presenza di elementi estetici che conferiscano bellezza al costruito ed al paesaggio.
- Per identità del territorio comunale, tutti gli aspetti storico-culturali e paesaggistico-ambientali, di cui occorre mantenere la riconoscibilità e la caratterizzazione al fine di preservare le radici del territorio e generare un'attrattività.

Questi principi, che hanno accompagnato negli ultimi anni le scelte per Golferenzo, avranno bisogno di nuove azioni per il proprio rafforzamento attuativo peraltro mirato anche ad una promozione del territorio con finalità turistiche, sociali, culturali e neo ricettive/insediative.

Il territorio esprime una serie di punti di forza che sinteticamente possono raggrupparsi in:

### ***Paesaggio e beni culturali***

- ❖ Qualità storica e culturale, ricco patrimonio architettonico con diffusi di episodi di architettura tradizionale
- ❖ Forte identità storico culturale e sociale delle popolazioni locali

#### **Ambiente**

- ❖ Ambito di prevalente interesse ambientale con paesaggi delle valli e delle dorsali collinari e della montagna appenninica
- ❖ Condizioni climatiche favorevoli
- ❖ Ricco patrimonio forestale, vegetazione varia e rigogliosa
- ❖ Disponibilità di risorse idriche

#### **Economia**

- ❖ Fascia collinare connotata dalla sua alta specializzazione vitivinicola e frutticola
- ❖ Enogastronomia indotta
- ❖ Valore ricreativo del paesaggio collinare e rurale
- ❖ Sociale e servizi
- ❖ Elevata propensione a livello di qualità della vita

**L'individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana-territoriale e recupero del patrimonio edilizio dismesso - artt. 8-bis e 40-bis LR 12/2005 e s.m.i.** rappresenta una prima opportunità - da perfezionare e completare in futuro con un adeguamento del PGT - per iniziare a sintonizzare la strumentazione urbanistica alle esigenze che le azioni - indirizzate a preservare, incrementare e a valorizzare i principi espressi - potrebbero richiedere nel perseguire uno sviluppo sostenibile sociale, ambientale ed economico del territorio, anche nel rispetto e in armonia con le pianificazioni sovraordinate urbanistiche e di settore.

Partendo dai fondamentali obiettivi generali strategici per il territorio comunale, in estrema sintesi:

- contenimento di consumo del suolo;
- tutela e valorizzazione del paesaggio;
- ricerca di un equilibrio fra le diverse esigenze territoriali (insediamenti, servizi, infrastrutture, paesaggio), per una visione complessiva del territorio;
- miglioramento generale della qualità della vita urbana.

Gli *step* principali di un percorso attuativo virtuoso dovranno sviluppare:

- ✓ la definizione di aggiornate prassi per la rigenerazione a scala comunale in riferimento alla riqualificazione urbana, inclusione sociale e sostenibilità ambientale, oltreché alle politiche pubbliche (in particolare abitative), urbanistiche, paesaggistico-ambientali, di mitigazione del rischio idrogeologico, culturali, socio-sanitarie, occupazionali, formative, di promozione della fruibilità turistica e di sviluppo;
- ✓ la definizione dell'insieme di strategie urbanistiche, paesistiche, ambientali, economiche e sociali, e le modalità di attuazione degli interventi di rigenerazione urbana basando gli interventi sui principi di sostenibilità;
- ✓ la riqualificazione degli edifici, anche incentivata, mediante interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche e statiche a sostegno della sostenibilità ambientale e della sicurezza;
- ✓ l'introduzione ove possibile di criteri di indifferenza funzionale estesi al Tessuto Urbano Consolidato (TUC) al fine di diffondere e allargare il principio del riuso degli edifici esistenti;

- ✓ la connessione delle politiche e degli interventi di rigenerazione urbana con le previsioni relative al sistema urbano e al sistema paesistico ambientale locale, anche in relazione il sistema delle connessioni ambientali e delle reti ecologiche e della loro fruibilità;
  - ✓ l'individuazione delle infrastrutture ecologiche finalizzate all'incremento della biodiversità nell'ambiente urbano, anche attraverso il meccanismo del bilancio ecologico pari a zero (di cui alla lett. d) comma 1art. 2 LR 31/14) quale elemento di progetto che concorre al contenimento del consumo di suolo;
  - ✓ la connessione degli interventi di trasformazione urbana con la gestione sostenibile delle acque e del drenaggio urbano;
  - ✓ l'individuazione linee di indirizzo operativo per il riutilizzo del patrimonio edilizio sottoutilizzato/inutilizzato;
  - ✓ l'indicazione di eventuali agevolazioni o riduzione del contributo di costruzione (ex art. 43, LR 12/05 come peraltro integrato dai disposti della LR 18/2019) per gli ambiti di rigenerazione urbana in cui vengono previsti interventi che promuovono le iniziative di partecipazione civica e il coinvolgimento pubblico/privato di altri enti e delle forze sociali, economiche e culturali alla elaborazione e attuazione dei piani/programmi e degli interventi;
- La LR 18 del 26 novembre 2019, 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» promuove azioni di semplificazione dei procedimenti al fine di incentivare i processi di rigenerazione urbana e di recupero del patrimonio edilizio dismesso esistente;
  - In particolare, la LR n. 18/2019 ha integrato e modificato la LR 12/2005, inserendo con l'art. 8 bis recante “Promozione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale”, la possibilità per i Comuni di individuare – nel periodo transitorio, fino all'adeguamento dei Piani di Governo del Territorio (PGT) a valle dell'integrazione del Piano Territoriale di coordinamento Provinciale (PTCP) – gli ambiti di cui all'art. 8 comma 2, lettera e quinquies) in cui avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale. Per detti ambiti, nel rispetto della disciplina urbanistica prevista dal PGT per gli stessi, si potranno prevedere azioni di semplificazione dei procedimenti e di incentivazione anche economica, usi temporanei e sviluppo di studi di fattibilità economica ed urbanistica. A seguito dell'individuazione di tali ambiti, mediante approvazione di successiva deliberazione di Consiglio Comunale, come precisato al comma 1 dell'art. 8 bis, la Regione può riconoscere a tali interventi priorità nell'attribuzione di finanziamenti regionali di settore;
  - L'art. 40 bis della L.R. n. 12/2005 recante “Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità” per le medesime finalità di rigenerazione urbana, prevede che i Comuni individuino gli immobili dismessi da oltre cinque anni, di qualsiasi destinazione d'uso (residenziale, produttiva, direzionale, ecc...) che causano criticità per uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica e strutturale, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio. Precisando che i suddetti immobili non devono essere stati eseguiti in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità rispetto allo stesso titolo (ad esclusione di

quelli per i quali siano stati rilasciati titoli edilizi in sanatoria) e non devono essere situati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta. Gli immobili dismessi individuati mediante approvazione di apposita delibera di Consiglio Comunale, potranno usufruire di incentivi sugli interventi edilizi, quali: “deroga alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento, sulle distanze previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e adottati ai regolamenti edilizi” fatte salve le norme statali, quelle sui requisiti igienico-sanitari e gli obblighi precisati ai commi dal 4 all'11 dell'art. 40 bis, i cui contenuti si intendono qui integralmente richiamati;

- Il CAPO VI della LR 12/2005 e s. m. e i. (DISCIPLINA DEI MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO DI IMMOBILI E DELLE VARIAZIONI ESSENZIALI) con i suoi recenti adeguamenti ammette cambi di destinazioni di uso semplificati agevolando di fatto il riuso del patrimonio edilizio, in alcune fattispecie anche in deroga agli strumenti urbanistici vigenti.
- E' interesse dell'Amministrazione Comunale dare concreta attuazione alle azioni di semplificazione ed incentivazione introdotte dalla LR 18/2019, per la rigenerazione urbana e territoriale nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente dismesso che causa criticità;
- si intende:
  - ✓ ai sensi dell'art. 8 bis della stessa legge individuare gli ambiti della rigenerazione urbana e/o territoriale
  - ✓ ai sensi dell'art 40bis della stessa legge promuovere azioni partecipative con i proprietari di aree o immobili aventi i requisiti previsti dalla Legge regionale stessa ed eventualmente agire in sintonia con la norma regionale sulla base delle segnalazioni raccolte, motivate e documentate, tramite eventuali apposite deliberazioni di Consiglio Comunale, individuando gli immobili dismessi, da oltre cinque anni, di qualsiasi destinazione d'uso che causano particolari criticità, aventi le caratteristiche ed i requisiti previsti dal sopra citato articolo
  - ✓ valutare la possibilità di fissare ulteriori criteri volti a dare indicazioni operative per attuare gli interventi sopra citati, prevedendo azioni premianti per gli operatori che attueranno interventi in conformità a quanto previsto dalla L.R 18/2019 e L.R 12/2005
- si è provveduto ai sensi dell'art. 8 bis della LR 12/2005 e s.m. e i., dopo opportuna ricognizione, all'identificazione e alla perimetrazione di un ambito di rigenerazione presso il capoluogo comunale riportato sull'Elaborato Unico (EL. UNICO) allegato alla presente delibera.
- **RITENUTO** ora di approvare l'**Ambito di rigenerazione urbana** identificato e perimetrato ai sensi dell'art. 8-bis così come individuato nel suddetto elaborato, parte integrale e sostanziale della presente deliberazione;
- **VISTI** i pareri espressi ai sensi dell'art.49 del D. Lgs.267/2000;
- Con votazione unanime, palese

## DELIBERA

1. Di dare atto che le premesse fanno parte integrante della presente deliberazione;
2. Di approvare l'ambito di rigenerazione identificato e perimetrato ai sensi dell'art. 8-bis così come riportato sull'Elaborato Unico (EL. UNICO) allegato alla presente delibera e di proporlo al Consiglio Comunale.

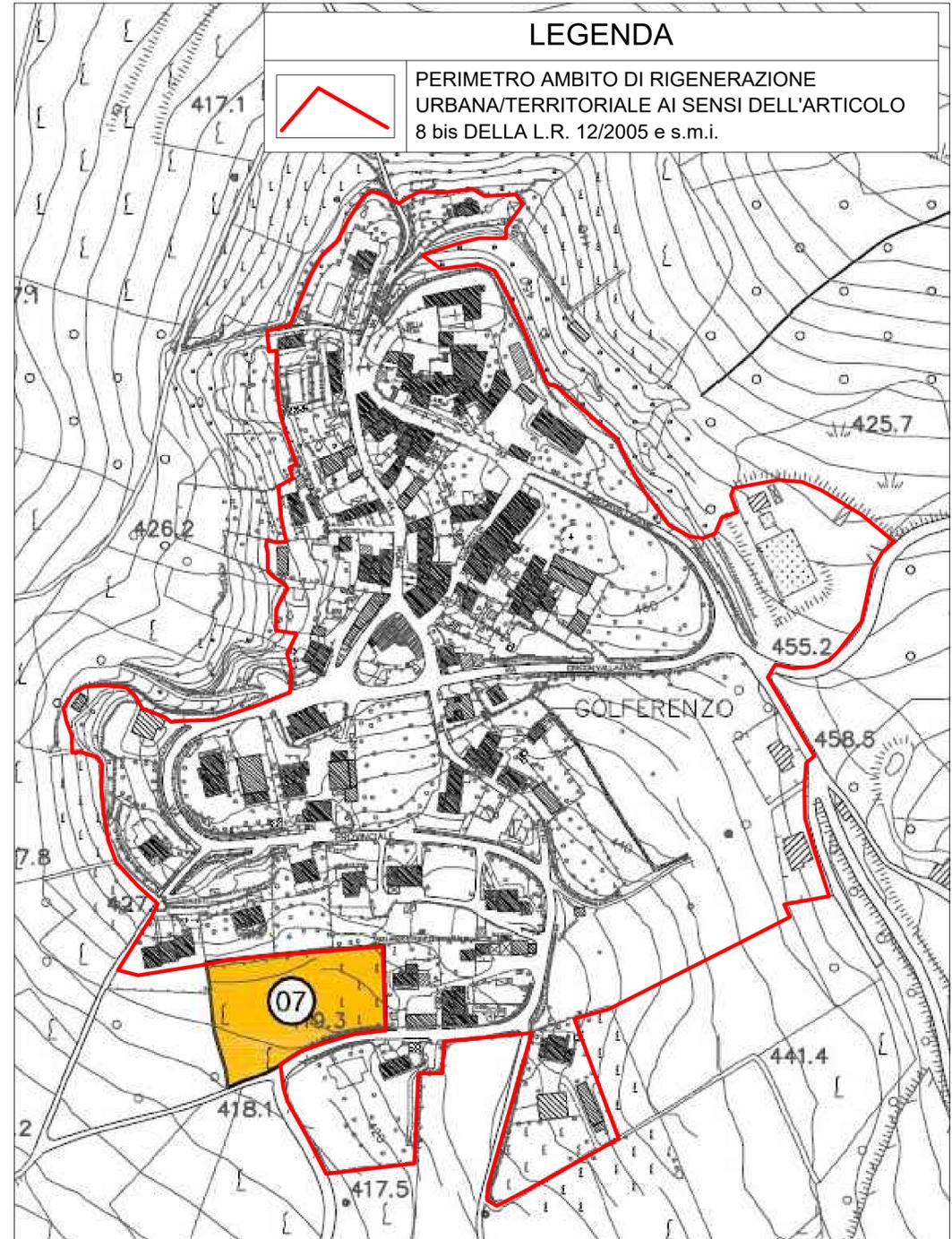
3. Di proporre l'avvio di confronti con i proprietari di immobili e di aree aventi le caratteristiche di cui agli artt. 8 bis e 40 bis della L.R. 12/2005 al fine di attivare un riutilizzo diffuso del patrimonio edilizio sottoutilizzato;
4. Di dare atto che la presente deliberazione non comporta impegni di spesa.
5. Di individuare nel responsabile dell'Ufficio Tecnico il responsabile del procedimento per l'attuazione del presente atto.

### **SUCCESSIVAMENTE**

- Riconosciuta l'opportunità di dare immediata attuazione al presente provvedimento stante l'urgenza;
- Visto l'art. 134, 4° comma del D. Lgs.267/2000;
- Con voti favorevoli unanimi eseguiti nei modi di legge;

### **DELIBERA**

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.



COMUNI DI CANEVINO, GOLFERENZO, MONTECALVO VERSIGGIA,  
 SANTA MARIA DELLA VERSA, VOLPARA   
 Provincia di Pavia

# PGT 2010

ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.

## PIANO DELLE REGOLE

<p><b>Progettisti Incaricati</b>          Pianificazione Urbanistica          dott. Ing. Fabrizio Sisti - Stradella (PV)          Valutazione Ambientale Strategica          N.G.A. Nuova Qualità Ambientale S.r.l. - Pavia          Componente geologica e sismica          Studio Guado - Godiasco (PV)</p> <p><b>Collaboratori tecnici</b>          dott. arch. Cristiano Alberti          dott. arch. Maria Rosaria Avellino          dott. Ing. arch. Viola Cappelletti          dott. Ing. Donatella Tagliatti</p>	<p><b>Sindaco</b>          geom. Marino Scabini</p> <p><b>Responsabile del procedimento</b>          dott. arch. Roberta Reguzzi</p> <p><b>Segretario Comunale</b>          dott.ssa Concettina Polizzi</p>
--	---

**Tavola PR 06**  
**INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI LIBERI EDIFICABILI**  
 Comune di Golferenzo  
 Modificata a seguito accoglimento osservazioni  
 Scala 1:5.000 novembre 2010

## COMUNE DI GOLFERENZO

(PROVINCIA DI PAVIA)

# INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA/TERRITORIALE AI SENSI DELL'ART. 8 bis Legge Regionale 12/2005 e s.m.i.

<b>IL PROGETTISTA</b> Augusto Allegrini	<b>IL SINDACO</b> Claudio Scabini
--	--------------------------------------

<b>EL. Unico</b>	Febbraio 2022	Note:	Ref. EL_1.dwg
	Scala 1:2.000		

augusto allegrini ingegnere  
 iscritto al n. 1398 dell'albo degli ingegneri della provincia di pavia  
 studio: via tasso, 94 I-27100 pavia tel. +39 0382 571453 cell. +39 335 282542 e-mail allegrini.augusto@gmail.com  
 c.f. LLG GST 59M16 G388H p. iva 01699550180

Diritti d'autore riservati a norma di legge. Riproduzione totale o parziale vietata senza consenso scritto del progettista o degli aventi diritto.

Fatto, letto e firmato.

**IL SINDACO**  
SCABINI Claudio

**IL VICE SEGRETARIO COMUNALE**  
dott. Umberto FAZIA MERCADANTE

---

### **CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Il sottoscritto Segretario Comunale certifica che la presente deliberazione in data odierna viene pubblicata in copia mediante affissione all'Albo Pretorio Comunale, pubblicazione online, ove resterà per 15 giorni consecutivi.

Golferenzo, li 10/03/2022

**IL VICE SEGRETARIO COMUNALE**  
dott. Umberto FAZIA MERCADANTE

---

### **COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO**

Si dà atto che la presente deliberazione contestualmente all'affissione all'Albo, pubblicazione online, viene trasmessa in elenco ai Capigruppo Consiliari per la relativa comunicazione.

Golferenzo, li 10/03/2022

**IL VICE SEGRETARIO COMUNALE**  
dott. Umberto FAZIA MERCADANTE

---

### **CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

**DIVENUTA ESECUTIVA IN DATA \_\_\_\_\_**

- Perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, 4° comma, D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267)**
- Per la scadenza dei 10 giorni della pubblicazione (art.134, 3° comma, D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267)**

Golferenzo, li \_\_\_\_\_

**IL VICE SEGRETARIO COMUNALE**