

LEGGE REGIONALE 13/2009 –PIANO CASA

ADEMPIMENTI DEI COMUNI (artt. 5.6; 3.5; 5.4).-

- I Comuni, con *motivata deliberazione* da assumere entro il termine perentorio del 15.10.2009, possono, “individuare parti del proprio territorio nelle quali le disposizioni della L.R. n. 13/2009 non trovano applicazione”; non è, cioè, possibile escludere l’applicazione della legge tout court su tutto il territorio comunale, ma solo per “parti” dello stesso, parti che -a seguito dell’approvazione di un emendamento al disegno di legge- non sono “limitate”.

L’esclusione va motivata con riguardo alle “speciali peculiarità storiche, paesaggistico-ambientali ed urbanistiche” delle aree “compresa l’eventuale salvaguardia delle cortine edilizie esistenti” (art. 5.6). L’indicazione dei diversi profili da considerare per l’esclusione è così generale da non costituire significativa limitazione della discrezionalità del Comune;

-I Comuni, inoltre, possono “fornire prescrizioni circa le modalità di applicazione della presente legge con riferimento alla necessità di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali (possono determinare le modalità di reperimento ma non escluderne la necessità, sancita dalla legge) e a verde” (art. 5.6).

-I Comuni, con *motivata deliberazione* da assumere entro il 15.10.2009, possono individuare, tra le “aree classificate nello strumento urbanistico comunale (vigente ed adottato) a specifica destinazione “produttiva secondaria”, quelle nelle quali “è ammessa, nei limiti quantitativi e alle condizioni di cui al comma 3, primo periodo” dell’art. 3, “la sostituzione di edifici industriali e artigianali” (art. 3.5)

-I Comuni, con apposita deliberazione da assumere entro il 15.10.2009, possono riconoscere -per gli interventi di cui agli articoli 2 e 3- “una riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione, anche distintamente per tipologie e modalità di intervento o soggetto beneficiario”. Ove i Comuni non deliberino entro il 15.10.2009, “si applica una riduzione del 30% del contributo di costruzione...” (art. 5.4).

Per l’ERP, l’art. 5.4 definisce una riduzione obbligatoria.

PROPOSTA

E’ importante evidenziare che tutto il territorio di Castano Primo si trova inserito nel Parco Lombardo della Valle del Ticino e pertanto sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi dell’art.142 lettera f) del Dlgs n.42/2004 “Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137”. Tutti gli interventi che modificano lo stato esterno dei luoghi

sono pertanto sottoposti a preventiva autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art.146 del Dlgs 42/2004.

A seguito di attenta valutazione dei contenuti della legge e delle caratteristiche storiche, paesaggistico-ambientali ed urbanistiche del territorio di Castano Primo si è definita la seguente proposta

Art.2 “Utilizzo del patrimonio edilizio esistente”

Comma 1

La disciplina prevede il recupero di parti inutilizzate di edifici ultimati alla data del 31/03/2005 non ubicati in zone agricole o produttive. Il recupero dei volumi e delle superfici esistenti è finalizzato alla residenza o a destinazioni con essa compatibili ammesse dagli strumenti urbanistici

Comma 2

La legge prevede il recupero edilizio e funzionale residenziale nelle aree destinate all'agricoltura consentito sino ad un massimo di mc.600 di edifici assentiti prima del 13 giugno 1980.

Tale facoltà è riconosciuta per l'esclusivo utilizzo:

- a) residenziale del proprietario, perciò non necessariamente all'imprenditore agricolo, del nucleo familiare dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda
- b) ricettive non alberghiere
- c) uffici e attività di servizio compatibili con le destinazioni sopra indicate e con quella agricola.

Nel comune di Castano tali edifici sono essenzialmente localizzati fuori dal perimetro di iniziativa comunale IC del Parco del Ticino.

Per quanto attiene questa previsione l'Amministrazione propone di non introdurre alcun tipo di limitazione in merito alle possibilità di recupero offerte dalla legge regionale.

Art.3 “Facoltà di ampliamento e sostituzione degli edifici esistenti”

Comma 1

La legge prevede due ipotesi di ampliamento degli edifici esistenti alla data del 31 marzo 2005.

Esclusivamente nelle zone di completamento o di espansione (ora con la lr 12/05 nelle zone del tessuto consolidato e di trasformazione) è consentita la possibilità di ampliare, «anche in deroga

alle previsioni quantitative» degli strumenti urbanistici del 20% il volume degli edifici unifamiliari e bifamiliari «e in ogni caso non superiore a 300 mc per ogni unità immobiliare»(art. 3, c. 1, lett. a).

L'aumento nella stessa misura del 20% è altresì riconosciuto anche per edifici plurifamiliari non aventi volumetria superiore ai 1.200 mc (art. 3, c. 1, lett. b).

Comma 3 primo periodo

Lo possibilità di implemento del volume esistente vale anche per l'ipotesi che riguarda la completa demolizione e ricostruzione (sostituzione) di fabbricati residenziali al di fuori dei centri storici con aumento del 30% della volumetria subordinata al conseguimento di un dato coefficiente di risparmio energetico (art. 3, commi 2 e 3).

Il comma 6 dell'art. 3 aumenta la possibilità dell'incremento volumetrico, consentito nel caso del comma 3, primo periodo, sino al 35% in caso di interventi che assicurino un congruo equipaggiamento arboreo non inferiore al 25% del lotto interessato, ovvero con la costituzione di quinte arboree perimetrali, secondo criteri stabiliti dalla Giunta regionale con la deliberazione n. VIII/010134 del 7 agosto 2009.

L'osservanza dei criteri regionali è condizione di legittimità dell'aumento del 35%, che definiscono altresì la natura del cosiddetto «*equipaggiamento arboreo*» e della «*quinta arborea*», intesa «*come una sequenza continua di essenze arboree o arbustive realizzate nel rispetto delle tecniche agronomiche*» (cfr. delibera GR VIII/010134 cit.).

PROPOSTA

In considerazione della peculiarità storiche e paesaggistico – ambientali di parti del patrimonio edilizio esistente, in particolare per quanto attiene le porzioni dello stesso definibili quali **“cortine edilizie”** e **“ville di pregio “ e nucleo di vecchia formazione denominato “località mulino al ponte”**, così come definite nel Piano di Governo del Territorio ed individuate nelle allegate planimetrie (tav.1a e 1b), si propone di **escludere tali porzioni di territorio dall'applicazione dell'art.3 comma 1 e art.3 comma 3 primo periodo**, ovvero di non consentire ampliamenti del 20% della volumetria per i casi previsti dalla legge e la sostituzione di edifici residenziali esistenti, tramite demolizione e ricostruzione, con altri aventi volumetria incrementata nel limite del 30%. Il Piano di Governo del Territorio prevede inoltre già per le zone B1 alcune possibilità di ampliamento secondo la disciplina di seguito riportata:

Art. 25 NTA ZONA B1 – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO DELLE CORTINE EDILIZIE

Questa zona è costituita da lotti con fabbricati sorti lungo le vie pubbliche che compongono cortine edilizie realizzate nel periodo tra le due guerre mondiali.

Destinazione d'uso

La destinazione d'uso principale è: residenziale.

Non sono ammesse le seguenti destinazioni:

- *produttivo*
- *commercio non compatibile e quello esercitato in unità aventi dimensione superiore all'esercizio di vicinato e artigianato di servizio non compatibile*
- *turistico ricettivo*
- *servizi non compatibili e centri per la telefonia in sede fissa*
- *impianti tecnologici*
- *terziario non compatibile*
- *agricoltura*

Indici di zona

Mantenimento del volume esistente, ad esclusione delle eventuali superfetazioni, con la possibilità di ampliamento mediante la chiusura delle logge e dei porticati e il completamento della cortina edilizia.

Con il Permesso di Costruire Convenzionato è consentito un ampliamento ulteriore fino al raggiungimento dei seguenti indici:

Uf = 0,6 mq/mq

H = mt 7

Rc = 35%

Nel caso in cui la cortina edilizia sia già completa e la Slp esistente sia superiore a quella massima consentita, è comunque ammessa la realizzazione di volumi e/o Slp per realizzare impianti tecnologici, servizi igienici e posti auto, ove carenti.

Il completamento della cortina edilizia consiste nell'adeguamento dell'altezza a quella della costruzione confinante più alta, curando la continuità dei fili di gronda, dei colmi e la complanarità delle falde (in particolare di quelle sul fronte strada), nella chiusura degli spazi interstiziali liberi tra una costruzione e l'altra, rispettando i fili verso strada e verso il cortile dei frontespizi che si fronteggiano, mantenendo, se esistente o realizzandolo, ove manchi, l'accesso carraio al cortile interno.

Interventi

Sono vietati gli interventi di demolizione senza ricostruzione che interrompano o riducano la cortina edilizia, salvo che per la realizzazione degli accessi carrai, ove mancanti.

Fattibilità geologica

I lotti che compongono la Zona ricadono parte in classe 2a e parte in classe 2b della fattibilità geologica dell'art. 16.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Prescrizioni speciali

Gli interventi devono prevedere il recupero delle linee e dei materiali tradizionali e d'epoca delle facciate.

Art.3 “Facoltà di ampliamento e sostituzione degli edifici esistenti”

Comma 3 secondo periodo

Per quanto riguarda l'applicazione dell'art.3 comma 3 secondo periodo, ovvero la realizzazione di interventi di sostituzione di edifici "parzialmente residenziali" e "non residenziali" in zone a prevalente destinazione residenziale, da destinarsi esclusivamente a residenza, si ritiene di operare l'esclusione di quelle porzioni di territorio comunale ove la sostituzione di edifici produttivi dismessi e non presuppone, oltre ad una molteplicità di funzioni, (incentivazione di servizi alla persona) il conseguimento di obiettivi urbanisticamente più rilevanti della semplice sostituzione con un nuovo edificio a totale destinazione residenziale (ancorchè con obiettivi di ulteriore miglioramento dell'efficienza energetica rispetto ai parametri di legge) ed una valutazione più complessiva di reinserimento nel tessuto urbano anche sotto il profilo del corredo urbanizzativo.

Il PGT appena approvato ed in corso di pubblicazione ha già provveduto alla classificazione di questi edifici, differenziandoli per complessità urbanistica da altri, prevedendo per la trasformazione degli stessi la realizzazione di Piani Integrati di Intervento o P.d.R e declinando per ognuno di essi specifici obiettivi. La disciplina dei PII contenuta nel documento di Piano prevede già incentivazioni, riconosciute dal PGT ed ulteriori acquisibili in sede di negoziazione a fronte del conseguimento di ulteriori obiettivi pubblici.

Si riporta in allegato l'estratto del Documento di inquadramento dei Piani Integrati di Intervento contenuto nel PGT ove sono riportati gli specifici obiettivi

Le aree oggetto della proposta di esclusione sono rappresentate nelle tavole allegate (tav.2a e 2b)

Art.3 "Facoltà di ampliamento e sostituzione degli edifici esistenti"

Comma 4- Centri storici

Questa parte della legge riguarda il solo centro storico ed i nuclei di antica formazione e prevede la possibilità di sostituire edifici esistenti, ritenuti "non coerenti" con il contesto storico ed architettonico nel quale sono inseriti, con altri incrementati volumetricamente nel limite del 30% del volume esistente.

In considerazione della peculiarità storica e dei suoi caratteri tipologici e morfologici, si propone di **escludere dall'applicazione del presente articolato, tutta la zona A2 -Nucleo originario**, inserito nel perimetro del nucleo di antica formazione così come definito nel Piano delle regole del PGT. Tutta questa zona, caratterizzata dalla presenza di costruzioni a corte, originariamente destinate alla residenza degli addetti all'agricoltura e allo svolgimento dell'attività agricola, è compresa quasi interamente nel Piano Particolareggiato del centro storico e disciplinata pertanto

dalle Norme tecniche di attuazione dello stesso, che già prevede la possibilità, ove ritenuto possibile e coerente con i caratteri dei luoghi, alcuni puntuali incrementi volumetrici.

Le aree oggetto della proposta di esclusione sono rappresentate nella tavola allegata (tav.3)

Art.3 “Facoltà di ampliamento e sostituzione degli edifici esistenti”

Comma 5

La legge prevede la possibilità di individuazione specifica e puntuale di aree classificate nello strumento urbanistico comunale a specifica “destinazione produttiva secondaria” nelle quali consentire la sostituzione edilizia con eventuale incremento volumetrico nel limite del 30% di edifici produttivi esistenti.

Si propone di consentire questi interventi individuando le tre zone del territorio comunale caratterizzate in via esclusiva da edifici produttivi, interessate da un patrimonio edilizio migliorabile sia dal punto di vista architettonico che con riferimento a parametri di miglioramento dell’efficienza energetica degli edifici (è/o di isolamento acustico).

Le aree oggetto della proposta di esclusione sono rappresentate nella tavola allegata (tav.4b)

ONERI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE

Si propone di non riconoscere una riduzione degli oneri di urbanizzazione , riduzione che non risponde alle esigenze di ordine pubblico, anche con riferimento al fatto che il finanziamento del corredo urbanizzativo deve essere reperito in relazione all’effettivo fabbisogno esistente ed indotto dallo specifico intervento ed al fatto che i benefici per le operazioni sopra indicate sono già puntualmente definiti dalla legge che lascia al riguardo al Comune solo una facoltà. Tale indirizzo negativo è peraltro rafforzato dall’attuale andamento delle entrate per i titoli di cui si tratta, andamento che registra una contrazione notevole e che non consente di rinunciare ad alcuna delle possibili entrate.

Relativamente al contributo sul costo di costruzione si ritiene proponibile una incentivazione aggiuntiva con riduzione del 15% su tutte le tipologie di intervento.

POSTI AUTO PERTINENZIALI

Di stabilire che gli interventi di ampliamento e sostituzione (ovvero quelli qualificabili di nuova costruzione) sono subordinati al reperimento, nell'area di immediata pertinenza od in area nella immediata vicinanza di una superficie per parcheggi privati pertinenziali nella misura minima prescritta dalla legge