

RIGENERAZIONE URBANA IN LOMBARDIA

Confronto sulle opportunità/criticità per una concreta
riqualificazione territoriale e sul rapporto con i PGT comunali



**IL PUNTO DI VISTA DEGLI UFFICI TECNICI COMUNALI
NELLA GESTIONE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA**

Tecnico Comunale e Assessore all'Urbanistica di Erba ARCH. MARIELENA SGROI



RIGENERAZIONE URBANA IN LOMBARDIA

IL PUNTO DI VISTA DEGLI UFFICI TECNICI COMUNALI NELLA GESTIONE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA



LE AZIONI CHE POSSIAMO DEFINIRE DI “**PRIMO LIVELLO**”
SONO QUELLE CHE CONSENTONO UN INTERVENTO IMMEDIATO, POICHÉ
DANNO ATTUAZIONE AI DISPOSTI NORMATIVI VIGENTI ED ALLA PIANIFICAZIONE
VIGENTE, ANCHE SE IN TALUNI CASI PREVEDONO L’APPLICAZIONE DI DEROGHE.

IL PUNTO DI VISTA DEGLI UFFICI TECNICI COMUNALI NELLA GESTIONE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

LE AZIONI CHE POSSIAMO DEFINIRE DI “PRIMO LIVELLO” SONO QUELLE CHE CONSENTONO UN INTERVENTO IMMEDIATO, POICHÉ DANNO ATTUAZIONE AI DISPOSTI NORMATIVI VIGENTI ED ALLA PIANIFICAZIONE VIGENTE, ANCHE SE IN TALUNI CASI PREVEDONO L’APPLICAZIONE DI DEROGHE.

1 - SEMPLIFICAZIONE DELL’AZIONE AMMINISTRATIVA IN RIFERIMENTO ALLA PRATICHE DA PRESENTARE RISPETTO ALLA TIPOLOGIA DI INTERVENTO

► estensione degli interventi che si qualificano come “manutenzione straordinaria”

(art. 3 comma 1 lettera b) “Manutenzione Straordinaria” così come integrato dalla L.n° 120/2020)

Rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria anche i cambi di destinazione d’uso che non comportano mutamenti urbanisticamente rilevanti con aumento del carico urbanistico e le modifiche dei prospetti di edifici “legittimamente realizzati”, non sottoposti a vincoli ex Legge n° 42/2004 e s.m.i. e conformi alla vigente strumentazione urbanistica, volte a mantenere ed acquisire l’agibilità dell’edificio.

► revisione della definizione di ristrutturazione edilizia

(art. 3 comma 1 lettera d) “Ristrutturazione edilizia” così come integrato dalla L. n° 120/2020)

(all’art. 2- bis _ deroghe in materia di limiti di distanza tra i fabbricati, comma 1 ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. introdotto dalla L. n° 120/2020)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono anche gli interventi di demolizione e ricostruzione con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica, per l’applicazione della normativa sull’accessibilità, per l’installazione di impianti tecnologici e per l’efficientamento energetico.

L’intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria, anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana.

Gli interventi su edifici sottoposti a vincolo di cui al D.lgs n° 42/2004 e s.m.i., o su edifici compresi nelle zone A – Centro Storico o NAF , o ad esse assimilate, nonché a edifici crollati per i quali è possibile con atti documentali definire la consistenza iniziale dell’immobile, si qualificano come ristrutturazione edilizia solo in caso di demolizione e fedele ricostruzione con uguale sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell’edificio preesistente, senza incrementi di volumetria.

Nei suddetti ambiti nel caso di ristrutturazione edilizia, per interventi di demolizione e ricostruzione, quest’ultima dovrà avvenire nel rispetto dell’osservanza delle distanze legittimamente pre-esistenti. Gli ampliamenti derivanti da eventuali incrementi possono essere realizzati fuori sagoma e con il superamento dell’altezza massima dell’edificio demolito.

Nell’ambito delle zone omogenee A – Centro Storico – NAF o ad esse assimilate gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione sono ammessi esclusivamente in presenza di piani urbanistici di recupero e di riqualificazione particolareggiati, di competenza comunale, fatte salve le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica vigenti e i pareri degli Enti preposti alla tutela.

IL PUNTO DI VISTA DEGLI UFFICI TECNICI COMUNALI NELLA GESTIONE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

LE AZIONI CHE POSSIAMO DEFINIRE DI “PRIMO LIVELLO” SONO QUELLE CHE CONSENTONO UN INTERVENTO IMMEDIATO, POICHÉ DANNO ATTUAZIONE AI DISPOSTI NORMATIVI VIGENTI ED ALLA PIANIFICAZIONE VIGENTE, ANCHE SE IN TALUNI CASI PREVEDONO L'APPLICAZIONE DI DEROGHE.

2 - INCENTIVAZIONI VOLUMETRICHE SINO AD UN INCREMENTO DEGLI INDICI DEL 20% A FRONTE DELLA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI E DEROGHE DELLE ALTEZZE SINO AL 20% RISPETTO ALL'ALTEZZA MASSIMA PREVISTA DEL P.G.T.

La L.R. 18/19 ha introdotto nella L.R. 12/2005 e s.m.i. all' art. 11 comma 5, comma 5.1, comma 5 bis, comma 5 ter, comma 5 quater, comma 5 quinquies, comma 5 sexies, comma 5 septies, la possibilità di usufruire di incentivi a fronte della realizzazione di opere quali:

- a) *realizzazione di servizi abitativi pubblici e sociali, ai sensi della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 (Disciplina regionale dei servizi abitativi);*
- b) *aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni;*
- c) *demolizione o delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico e idrogeologico, anche comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali;*
- d) *rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile;*
- e) *riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione della Rete Verde e della Rete Ecologica;*
- f) *demolizione di opere edilizie incongrue, identificate nel PGT ai sensi dell'articolo 4, comma 9, della l.r. 31/2014;*
- g) *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;*
- h) *conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, a impianti di recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti;*
- i) *bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, fatta salva la possibilità di avvalersi, in alternativa e ove ne ricorrano le condizioni, degli incentivi di cui all'articolo 21, comma 5, e all'articolo 21-bis, comma 2, della l.r. 26/2003, nel caso in cui gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione;*
- j) *interventi di chiusura di vani aperti finalizzati alla riduzione del fabbisogno energetico dell'edificio;*
- k) *applicazione di sistemi integrati di sicurezza e di processi di gestione dei rischi dei cantieri, basati sulla tracciabilità e sulle attività di controllo, con particolare attenzione al movimento terra e alla tracciabilità dei rifiuti, che si basino su tecnologie avanzate, utilizzando strumenti come la geolocalizzazione, la videosorveglianza e la protezione perimetrale, al fine di prevenire il rischio di reato nel corso di tutte le fasi dei cantieri relativi agli interventi finalizzati alla rigenerazione urbana;*
- l) *eliminazione delle barriere architettoniche.*

IL PUNTO DI VISTA DEGLI UFFICI TECNICI COMUNALI NELLA GESTIONE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

LE AZIONI CHE POSSIAMO DEFINIRE DI “PRIMO LIVELLO” SONO QUELLE CHE CONSENTONO UN INTERVENTO IMMEDIATO, POICHÉ DANNO ATTUAZIONE AI DISPOSTI NORMATIVI VIGENTI ED ALLA PIANIFICAZIONE VIGENTE, ANCHE SE IN TALUNI CASI PREVEDONO L’APPLICAZIONE DI DEROGHE.

2 - INCENTIVAZIONI VOLUMETRICHE SINO AD UN INCREMENTO DEGLI INDICI DEL 20% A FRONTE DELLA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI E DEROGHE DELLE ALTEZZE SINO AL 20% RISPETTO ALL’ALTEZZA MASSIMA PREVISTA DEL P.G.T.

Come previsto dalla norma madre i suddetti criteri sono stati declinati nella D.g.r. 05.08.2020 n° XI/3508 “Approvazione dei criteri per l’accesso all’incremento dell’indice di edificabilità massimo del P.G.T. (art. 11, comma 5 della L.R. 12/2005) attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (L.R. 18/19)” pubblicata sul BURL – Serie Ordinaria n° 34 del 17.08.2020, mentre è stata demandata l’entrata in vigore ai successivi 90 gg dalla suddetta pubblicazione, al fine di consentire ai comuni, inferiori ai 20.000 abitanti, di meglio definirne con propria deliberazione consigliare l’attuazione, in relazione alle peculiarità proprie del territorio comunale.

Gli incrementi volumetrici possono essere eseguiti con i seguenti limiti e modalità:

- è consentita la deroga dell’altezza massima del P.G.T. nel limite del 20%, nonché alle norme quantitative, morfologiche , sulle tipologie di intervento , sulle distanze degli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi , fatte salve le norme statali e quelle sui requisiti igienico sanitari .
- gli interventi edilizi che prevedono l’installazione degli impianti finalizzati all’efficientamento energetico, al benessere abitativo, o anche all’aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico sul patrimonio edilizio esistente , non sono computati ai fini del calcolo delle altezze minime dei locali previsti dai regolamenti comunali , ferme restando le vigenti previsioni igienico sanitarie poste a tutela della salubrità e sicurezza degli ambienti; in alternativa , per le medesime finalità , è consentita la deroga dell’altezza massima del P.G.T., nel limite del 10 per cento

I Comuni hanno la facoltà di deliberare l’esclusione di parte del territorio comunale dall’applicazione dei criteri regionali che prevedevano l’incremento dell’indice edificatorio sino al 20% e la deroga dell’altezza sino al 20% anche in via disgiunta, per motivi di ordine paesaggistico e non possono essere oggetto di esclusione le fattispecie che non siano coerenti con le finalità di rigenerazione urbana.

L’applicazione dei suddetti incrementi volumetrici e di deroga delle altezze è altresì subordinata all’assunzione di una deliberazione derogatoria, qualora si ponga in contrasto con dispositivi contenuti nei piani territoriali di Enti sovraordinati

IL PUNTO DI VISTA DEGLI UFFICI TECNICI COMUNALI NELLA GESTIONE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

LE AZIONI CHE POSSIAMO DEFINIRE DI **“PRIMO LIVELLO”** SONO QUELLE CHE CONSENTONO UN INTERVENTO IMMEDIATO, POICHÉ DANNO ATTUAZIONE AI DISPOSTI NORMATIVI VIGENTI ED ALLA PIANIFICAZIONE VIGENTE, ANCHE SE IN TALUNI CASI PREVEDONO L'APPLICAZIONE DI DEROGHE.

- 3 - ELASTICITÀ PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO NELL'INDIFFERENZIAZIONE DELLE FUNZIONI, ANCHE CON OPPORTUNITÀ DI INTERVENIRE IN DEROGA, FATTE SALVE LE DESTINAZIONI D'USO ESPRESSAMENTE ESCLUSE DAL P.G.T. PER LE SINGOLE ZONE AD ESCLUSIONE DELLA LOGISTICA > 5.000 MQ - GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ED ATTIVITÀ INSALUBRI. IN CASO DI CAMBIO D'USO RILEVANTE, QUINDI CON AUMENTO DEL CARICO URBANISTICO, NON DEVONO ESSERE REPERITE LE AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE.**

La L.R. 18/19 ha introdotto nella L.R. 12/2005 e s.m.i. all' 51 comma 1 la possibilità, oltre a quanto già consentito di effettuare cambi di destinazione d'uso indifferenziati, senza limitazioni percentuali, tra le destinazioni d'uso prevalenti, ossia qualificanti l'area con quelle accessorie e compatibili, qualora quest'ultima renda possibile la destinazione d'uso principale o prevista dallo strumento urbanistico a titolo di pertinenza e custodia, di considerare tra loro urbanisticamente compatibili, anche in deroga a eventuali prescrizioni o limitazioni poste dal PGT, le destinazioni residenziale, commerciale di vicinato e artigianale di servizio, nonché le destinazioni direzionale e per strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda.

Il suddetto cambio di destinazione d'uso all'interno delle categorie di cui all'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001 (mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante), anche in deroga, non è assoggettata al reperimento di aree per servizi e di interesse generale.

Sono escluse dall'applicazione del suddetto disposto normativo le destinazioni esplicitamente vietate dal PGT, nonché alle attività di logistica o autotrasporto incidenti su una superficie territoriale superiore a 5.000 mq, alle grandi strutture di vendita ed alle attività insalubri.

IL PUNTO DI VISTA DEGLI UFFICI TECNICI COMUNALI NELLA GESTIONE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

LE AZIONI CHE POSSIAMO DEFINIRE DI “PRIMO LIVELLO” SONO QUELLE CHE CONSENTONO UN INTERVENTO IMMEDIATO, POICHÉ DANNO ATTUAZIONE AI DISPOSTI NORMATIVI VIGENTI ED ALLA PIANIFICAZIONE VIGENTE, ANCHE SE IN TALUNI CASI PREVEDONO L’APPLICAZIONE DI DEROGHE.

4 - ESTENSIONE DEL CAMPO DI AZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA SEMPRE CON COMPETENZA DEL CONSIGLIO COMUNALE, IL QUALE DICHIARA L’INTERESSE PUBBLICO DELL’INTERVENTO

L’art. 14 - Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici del D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i. è stato integrato e sostituito al comma 1 bis e comma 3 dalla L.n° 120/2010 ed ha esteso la possibilità di applicazione della modalità del permesso di costruire in deroga, limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo di suolo e di recupero sociale e urbano dell’insediamento, fermo restando quanto disposto per gli insediamenti commerciali.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi nonché le destinazioni d’uso ammissibili fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7,8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n° 1444.

IL PUNTO DI VISTA DEGLI UFFICI TECNICI COMUNALI NELLA GESTIONE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

LE AZIONI CHE POSSIAMO DEFINIRE DI “PRIMO LIVELLO” SONO QUELLE CHE CONSENTONO UN INTERVENTO IMMEDIATO, POICHÉ DANNO ATTUAZIONE AI DISPOSTI NORMATIVI VIGENTI ED ALLA PIANIFICAZIONE VIGENTE, ANCHE SE IN TALUNI CASI PREVEDONO L’APPLICAZIONE DI DEROGHE.

5 - PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA PER IL RECUPERO DEGLI EDIFICI AGRICOLI DISMESSI E/O ABBANDONATI

L’art. 40- ter – Recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati consente il recupero degli edifici agricoli dismessi ed abbandonati per la durata di oltre tre anni, per i quali è possibile prevedere un cambio di destinazione d’uso in funzioni differenti quali residenziali, ristorazione- esercizi di vicinato, tuttavia viene esclusa la possibilità di insediare attività produttivo- industriali e commerciali.

L’intervento di riqualificazione può usufruire degli incrementi volumetrici previsti dall’art. 11 comma 5 e successivi della L.R. 12/2005.

Nella fattispecie in esame si evidenziano alcune limitazioni e/o adempimenti preliminari affinché il titolo edilizio in deroga venga sottoposto all’esame del Consiglio Comunale:

- a) Nel caso in cui l’intervento di recupero edilizio sia assoggettato anche a previsioni impeditive dello stesso contenute in piani territoriali di enti sovracomunali (es. Piani Territoriali di Parchi), l’efficacia della deliberazione comunale è subordinata all’assunzione di una deliberazione derogatoria del piano territoriale da parte di un organo dell’Ente sovracomunale competente alla sua approvazione.
- b) Gli interventi di recupero degli edifici rurali di cui al presente articolo, riguardanti il patrimonio edilizio soggetto a tutela culturale e paesaggistica, sono attivati previo coinvolgimento del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo e nel rispetto delle prescrizioni di tutela previste dal piano paesaggistico regionale ai sensi del d.lgs. 42/2004 e s.m.i.
- c) Nel caso di intervento di ristrutturazione di un immobile destinato ad uso agricolo, ora dismesso (es porzione di cascina e/o cascina), classificato dallo strumento urbanistico in zona A in Regione Lombardia, denominato Centro Storico o NAF – Nuclei di antica Formazione, non sottoposti a vincolo di cui al D.lgs n° 42/2004, il medesimo dovrà sottostare ai disposti di cui all’art. 3 comma 1 lettera d) e dell’art. 2 bis comma 1 ter del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i. come modificato dalla L.n° 120/2020.
- d) In caso di piano territoriale provinciale (un esempio è il P.T.C. della Provincia di Como) che contiene al proprio interno criteri di calcolo per consumo di suolo indipendenti rispetto ai disposti del Piano Territoriale Regionale, dovranno essere effettuate le verifiche anche rispetto alle previsioni ivi contenute.

IL PUNTO DI VISTA DEGLI UFFICI TECNICI COMUNALI NELLA GESTIONE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

LE AZIONI CHE POSSIAMO DEFINIRE DI “PRIMO LIVELLO” SONO QUELLE CHE CONSENTONO UN INTERVENTO IMMEDIATO, POICHÉ DANNO ATTUAZIONE AI DISPOSTI NORMATIVI VIGENTI ED ALLA PIANIFICAZIONE VIGENTE, ANCHE SE IN TALUNI CASI PREVEDONO L’APPLICAZIONE DI DEROGHE.

6 - PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA PER L’USO TEMPORANEO NELLE AREE DISMESSE

La L.R. 18/20019 introduce l’art. 51 – bis – Usi temporanei, il quale si pone la finalità di intervenire al fine di non accelerare il degrado dei contesti dismessi, in deroga alle destinazioni d’uso ed ai disposti degli strumenti urbanistici, attraverso l’utilizzo temporaneo delle aree, o parti di esse, previo approvazione da parte del consiglio comunale di convenzione urbanistica, la sua sottoscrizione ed il conseguente rilascio di permesso di costruire.

L’uso temporaneo può essere effettuato con i seguenti limiti e/o modalità:

- a) può riguardare sia edifici pubblici, concessi in comodato per la realizzazione di iniziative di rilevante interesse pubblico, sia immobili privati.
- b) è consentito nel rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza, anche con la realizzazione di opere edilizie nell’ambito delle finalità perseguite dalle destinazioni funzionali previste dal PGT. La convenzione urbanistica ha una durata di tre anni e può avere una proroga di ulteriori due anni.
- c) non comporta la corresponsione da parte del richiedente di aree per servizi ed il mutamento di destinazione d’uso delle unità immobiliari. L’eventuale uso diverso rispetto a quanto previsto dallo strumento urbanistico, è limitato all’uso temporaneo della convenzione stipulata e non sancisce un cambio d’uso che dovrà essere convalidato da apposita variante urbanistica.
- d) il Comune nella convenzione può comunque definire le eventuali opere di urbanizzazione minime necessarie e indispensabili all’uso temporaneo proposto e nel caso queste siano funzionali allo sviluppo di rigenerazione dell’area, il costo di tali opere può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti per lo stesso intervento.
- e) sono fatte salve le indicazioni di legge, nonché quelle contenute nei piani territoriali di coordinamento (PTC) dei parchi e delle Riserve naturali regionali, previste per gli immobili e gli ambiti assoggettati a tutela ai sensi degli articoli 136 e 142 del d.lgs. 42/2004, e per gli immobili di valore monumentale.
- f) non è consentito l’utilizzo temporaneo di area ed edifici, o parti di essi, come attrezzature religiose e sale giochi, sale scommesse e sale bingo.

Successivamente sulla scorta di quanto previsto dalla legge regionale lombarda, anche la L. n° 120/2020 ha introdotto nel D.p.r n° 380/2001 e s.m.i. l’Art. 23-quater avente oggetto gli “Usi temporanei”

IL PUNTO DI VISTA DEGLI UFFICI TECNICI COMUNALI NELLA GESTIONE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

LE AZIONI CHE POSSIAMO DEFINIRE DI “PRIMO LIVELLO” SONO QUELLE CHE CONSENTONO UN INTERVENTO IMMEDIATO, POICHÉ DANNO ATTUAZIONE AI DISPOSTI NORMATIVI VIGENTI ED ALLA PIANIFICAZIONE VIGENTE, ANCHE SE IN TALUNI CASI PREVEDONO L’APPLICAZIONE DI DEROGHE.

7 - RIDUZIONI DEL CONTRIBUTO CONCESSORIO (oneri di urbanizzazione primaria – oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione) PER INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA- DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE ANCHE CON AMPLIAMENTO

L’art. 44 comma 8 della L.R. 12/2005 e s.m.i. prevede per gli interventi di ristrutturazione, ed anche per quelli in ampliamento, mediante la premialità dei diritti edificatori il pagamento degli oneri previsti per la nuova costruzione ridotti del 60%.

Il medesimo articolo conferisce facoltà ai Comuni, in qualsiasi momento, attraverso una deliberazione consiliare di prevedere un ulteriore aumento della suddetta percentuale, definendo così ulteriori riduzioni per la quota riferita agli oneri.

In relazione al Costo di Costruzione la Legge n° 120/2020 introduce nel D.P.R. n° 380/2001 all’art. 17- Riduzione e/o esonero del Contributo di Costruzione il comma 4 – bis al fine di agevolare gli interventi di rigenerazione urbana, di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, di ristrutturazione, nonché di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore del 20 per cento rispetto a quello previsto dalle tabelle parametriche regionali. I comuni hanno la facoltà di deliberare ulteriori riduzioni del contributo di costruzione, fino alla completa esenzione dallo stesso.

IL PUNTO DI VISTA DEGLI UFFICI TECNICI COMUNALI NELLA GESTIONE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

LE AZIONI CHE POSSIAMO DEFINIRE DI “PRIMO LIVELLO” SONO QUELLE CHE CONSENTONO UN INTERVENTO IMMEDIATO, POICHÉ DANNO ATTUAZIONE AI DISPOSTI NORMATIVI VIGENTI ED ALLA PIANIFICAZIONE VIGENTE, ANCHE SE IN TALUNI CASI PREVEDONO L’APPLICAZIONE DI DEROGHE.

7 - RIDUZIONI DEL CONTRIBUTO CONCESSORIO (oneri di urbanizzazione primaria – oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione) PER INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA- DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE ANCHE CON AMPLIAMENTO

La Regione Lombardia in attuazione dei contenuti di cui all’art. 43 – Contributo di costruzione comma 2 quinquies , con D.G.R. del 05.08.2020 n° XI/3509 avente oggetto “ Approvazione dei criteri per l’accesso alla riduzione del contributo di costruzione (art. 43 comma 2 quinquies della L.R. 12/2005) Attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (L.R. 18/19) ha declinato nella Tabella A allegata la possibilità di avere delle ulteriori riduzioni del contributo concessorio (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) a fronte della realizzazione di interventi sull’immobile oggetto di ristrutturazione e/o sul comparto oggetto di rigenerazione che si esplicitano in variegate casistiche di seguito elencate:

- a) *promozione dell’efficientamento energetico;*
- b) *aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni;*
- c) *demolizione o delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico e idrogeologico, anche comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali; d) rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile;*
- d) *riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione della Rete Verde e della Rete Ecologica;*
- e) *tutela e restauro degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;*
- f) *demolizione di opere edilizie incongrue, identificate nel PGT ai sensi dell’articolo 4, comma 9, della l.r. 31/2014;*
- g) *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;*
- h) *conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, a impianti di recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti;*
- i) *bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, in alternativa allo scomputo ai sensi del comma 4 dell’articolo 44, nel caso in cui gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione;*
- j) *utilizzo, anche relativamente alle eventuali operazioni di bonifica, di metodiche, protocolli e tecnologie innovative per il tracciamento dei rifiuti e dei sottoprodotti di cantiere, nonché l’assunzione di sistemi interni di valutazione dei subappaltatori e meccanismi di sicurezza sul lavoro.*

La suddetta deliberazione di Giunta Regionale pubblicata sul BURL – Serie Ordinaria n° 34 del 17.08.2020 è entrata in vigore nei 90 gg successivi dalla suddetta pubblicazione, al fine di consentire ai Comuni di meglio declinare, con propria deliberazione consigliare le percentuali di riduzione rispetto alle differenti fattispecie. Le riduzioni possono concorrere sino ad una riduzione massima pari al 50%



RIGENERAZIONE URBANA IN LOMBARDIA

IL PUNTO DI VISTA DEGLI UFFICI TECNICI COMUNALI NELLA GESTIONE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

LE AZIONI CHE POSSIAMO DEFINIRE DI “**SECONDO LIVELLO**”
CHE RICHIEDONO UN INTERVENTO PIANIFICATORIO INTERMEDIO.

IL PUNTO DI VISTA DEGLI UFFICI TECNICI COMUNALI NELLA GESTIONE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

LE AZIONI CHE POSSIAMO DEFINIRE DI “SECONDO LIVELLO” CHE RICHIEDONO UN INTERVENTO PIANIFICATORIO INTERMEDIO.

1 - L.R. 12/2005 ART. 8 BIS – PROMOZIONE DEGLI INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

Il Comune, attraverso una propria deliberazione di Consiglio Comunale che trova riferimento nello strumento urbanistico vigente, individua gli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale.

La deliberazione di Consiglio Comunale non costituisce variante urbanistica ma deve essere pubblicata sul BURL al fine di poter implementare il SIT territoriale e poter registrare gli ambiti dismessi e/o sottoutilizzati presenti in Regione Lombardia.

La deliberazione consente, altresì, a fronte dell'attuazione di un progetto di rigenerazione reputato valido, di ottenere finanziamenti da parte di Regione Lombardia.

Negli ambiti della rigenerazione, a seguito della intervenuta deliberazione consigliare, è possibile intervenire oppure attuare gli interventi con le modalità di seguito indicate:

- in attuazione delle indicazioni per i singoli ambiti urbanistici e/o schede puntuali normative dal Piano del Governo del Territorio vigente
- sono applicabili agli ambiti gli incentivi volumetrici previsti dai criteri regionali per gli ambiti di recupero e ristrutturazione
- si può accedere alla graduatoria per il conferimento dei finanziamenti regionali
- ai sensi dell'art. 43 comma 2- quater per gli interventi di ristrutturazione urbanistica il contributo di costruzione è ridotto del 50%, fatta salva la facoltà dei comuni di operare ulteriori riduzioni
- ai sensi dell'art. 44 comma 8 gli oneri di urbanizzazione sono calcolati al nuovo applicando la riduzione del 60%, fatta salva deliberazioni consigliari maggiormente favorevoli

Negli ambiti della rigenerazione a seguito della intervenuta deliberazione consigliare è possibile operare una variante urbanistica attraverso la redazione della pianificazione urbanistica a seguito indicata:

- programma integrato di intervento in variante
- variante urbanistica al Piano di Governo del Territorio.

IL PUNTO DI VISTA DEGLI UFFICI TECNICI COMUNALI NELLA GESTIONE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

LE AZIONI CHE POSSIAMO DEFINIRE DI "SECONDO LIVELLO" CHE RICHIEDONO UN INTERVENTO PIANIFICATORIO INTERMEDIO.

2 - L.R. 12/2005 ART. 40 BIS – DISPOSIZIONI RELATIVE AL PATRIMONIO DISMESSO CON CRITICITÀ

Il Comune, attraverso una propria deliberazione di Consiglio Comunale, individua gli immobili 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.

Preventivamente alla deliberazione consigliare deve essere notificato alla proprietà l' avvio del procedimento, con resa esplicita l'intenzione di apporre sul compendio l'interesse pubblico. Conseguentemente la proprietà potrà effettuare apposita controdeduzione entro 30 giorni dal ricevimento della notifica.

Qualora il Comune non provveda a deliberare, la disciplina si applica agli immobili già individuati dai Comuni come degradati e abbandonati.

La deliberazione può essere sostituita da una perizia asseverata e giurata del proprietario che certifichi la cessazione dell'attività, documentata anche mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, mediante prova documentale e fotografica.

Gli interventi nei suddetti ambiti possono avvenire tramite presentazione di Piano Attuativo, Permesso di Costruire, Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

La comunicazione di inizio lavori o l'istanza di istruttoria preliminare funzionale all'ottenimento dei titoli deve intervenire entro tre anni dalla notifica agli interessati.

L'individuazione dell'ambito dismesso nella suddetta deliberazione ne dichiara l'interesse pubblico e pertanto si potrà procedere con un Permesso di Costruire in deroga.

Gli interventi possono usufruire dell'incremento del 20% dei diritti edificatori secondo quanto stabilito dai criteri regionali e di un ulteriore 5% di incremento per interventi che assicurino una superficie deimpermeabilizzata ed una diminuzione dell'impronta al suolo di almeno il 10%.

Qualora la proprietà non intervenga entro i termini previsti per legge, il Comune ingiunge al proprietario la demolizione dell'edificio e/o la messa in sicurezza da effettuarsi entro un anno.

Decorsi gli ulteriori termini, qualora il privato non abbia adempiuto, il Comune interviene in via sostitutiva, con l'obbligo di rimborso delle relative spese a carico della proprietà, a cui viene riconosciuta esclusivamente la superficie lorda esistente fino all'indice di edificabilità previsto dallo strumento urbanistico.

IL PUNTO DI VISTA DEGLI UFFICI TECNICI COMUNALI NELLA GESTIONE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

LE AZIONI CHE POSSIAMO DEFINIRE DI "SECONDO LIVELLO" CHE RICHIEDONO UN INTERVENTO PIANIFICATORIO INTERMEDIO.

3 - PIANO DI RECUPERO E/O PIANO PARTICOLAREGGIATO, DI COMPETENZA COMUNALE, PER INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE IN ZONA A (CENTRO STORICO O NAF) D.P.R. 380/2001 E S.M.I

Premesso che l'art. 2 bis- Deroghe in materia di limiti tra i fabbricati comma 1 -ter prevede che

"Nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministero per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n° 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e in ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti esclusivamente nell'ambito dei piani urbanistici di recupero e di riqualificazione particolareggiati, di competenza comunale, fatti salvi le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica vigenti e i pareri degli enti preposti alla tutela"

Qualora un Comune non sia dotato un piano urbanistico di recupero e/o di riqualificazione particolareggiato, come previsto dalla legge nazionale e/o non abbia specifiche previsioni nel proprio piano urbanistico e voglia consentire interventi di demolizione e ricostruzione dovrà procedere ad effettuare una variante allo strumento urbanistico che contempli la suddetta pianificazione.

RIGENERAZIONE URBANA IN LOMBARDIA

IL PUNTO DI VISTA DEGLI UFFICI TECNICI COMUNALI NELLA GESTIONE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

...ALCUNI ESEMPI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA:

1. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA **CON AMPLIAMENTO**
2. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA **CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE**
3. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA **IN ZONA A-CENTRO STORICO / NAF**

...alcuni esempi di ristrutturazione edilizia

1 - INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON AMPLIAMENTO

Il caso di specie trova riferimento nel D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i. (norma statale) di cui all'art. 3- Definizione degli interventi, comma 1 lettera d) interventi di ristrutturazione edilizia

La legge regionale lombarda prevede all'art. 11 comma 5 bis che eventuali incentivi volumetrici definiti dal P.G.T. per gli interventi di cui al comma 5 non sono cumulabili con quelli previsti dalla stesso comma 5 , e pertanto ne prevede la possibilità di utilizzo in via alternativa:

1.1) di incentivi con incremento volumetrico previsti dalla strumento urbanistico vigente

1.2) di incentivi previsti dall'art. 11 comma 5 della L.R. 12/2005 e s.m.i., i quali limitano la possibilità di una percentuale massima pari al 20/ dell'incremento dell'indice, a fronte della esecuzione di una o piu' finalità di quelle prevista nella Tabella Allegato A- Tabella Finalità/ criterio per l'incremento di edificabilità previsto dall'art. 11 comma 5 – della D.g.r. 05.08.2020- n° XI/3508

2) incentivi economici : riduzione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, nonché del contributo di costruzione

1 - INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON AMPLIAMENTO

VERIFICHE ISTRUTTORIE E POSSIBILITA' DI INTERVENTO

L'ufficio tecnico comunale nell'ambito dei termini istruttori, verifica se la proposta di intervento contempla la possibilità di avvalersi di incentivi promossi dal P.G.T., nel qual caso la pratica seguirà l'iter amministrativo previsto dalla norma.

Nella fattispecie di un intervento che si avvalga dei criteri regionali devono essere effettuate le seguenti verifiche:

- ▶ che l'intervento ricada in un ambito urbanistico non oggetto di esclusione da parte di apposita deliberazione di consiglio comunale
- ▶ che l'intervento non ricada in un ambito sottoposto a vincoli di piani gerarchicamente sopraordinati per cui deve essere posta in essere una delibera derogatoria per il rilascio del titolo
- ▶ qualora l'immobile sia sottoposto a vincolo paesaggistico deve essere acquisito preliminare parere favorevole da parte della soprintendenza
- ▶ la presenza agli atti di una relazione che certifichi per la finalità che si intende attuare lo stato dell'immobile e la relazione dimostrativa e/o gli elaborati tecnici che dimostrino la finalità preposta da uno o dei più criteri utilizzati per attribuire all'intervento di ristrutturazione l'incremento volumetrico richiesto, sino ad un massimo del 20% e se ci si avvale della facoltà di derogare anche del parametro dell'altezza sino al 20%
- ▶ che la realizzazione degli interventi in deroga (per lo più ci si riferisce all'altezza) non definisca problematiche di confinanza, vedute e rispetto delle distanze di cui al D.M. 1444/68 per quanto riguarda il rispetto della distanza dei 10 metri delle pareti finestrate.

CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA POSSIBILITA' CONCRETA DI APPLICAZIONE DEI CRITERI REGIONALI

Le considerazioni generali effettuate, rispetto al caso di specie, rilevano che alcune delle azioni promosse dai criteri regionali quali a titolo esemplificativo, l'eliminazione dell'eternit, il recupero delle acque piovane, la creazione di barriere negli edifici in caso di esondazione, sono maggiormente applicabili per tipologie di edificio mono o plurifamiliari, difficilmente negli immobili condominiali, poiché risultano adeguati i costi per la realizzazione degli interventi, rispetto alle capacità edificatorie aggiuntive attribuite all'edificio e al lotto.

Sicuramente l'incentivo regionale può essere maggiormente utilizzato qualora la vigente strumentazione urbanistica non prefiguri una possibilità di incentivi e/o gli incentivi proposti dal PGT siano inadeguati rispetto alle esigenze del privato e/o dell'operatore.

2 - INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON AMPLIAMENTO

Quando l'intervento di ristrutturazione edilizia comporta la demolizione e ricostruzione l'art. 3 comma 1 lettera d) deve essere integrato dall'art. 2- bis - Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati comma 1- ter del D.p. r. n° 380/2001 e s.m.i. come di seguito riportato

1-ter. In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nell'osservanza delle distanze legittimamente preesistenti. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti.

Si riportano di seguito due esempi significativi :

- Lo stato dei luoghi rileva la presenza di un edificio collocato nel lotto per cui la sagoma si configura ad una distanza di tre metri dalla strada e dai confini del lotto limitrofo, ove vi è un edificio, anch'esso ad una distanza di tre metri dal proprio confine. Qualora si proceda con un intervento di demolizione e ricostruzione la nuova edificazione dovrà mantenere gli stessi allineamenti dell'edificio esistente e le premialità volumetriche potranno essere realizzate in altezza.
- Lo stato dei luoghi rileva la presenza di un edificio con un lotto di pertinenza, secondo il quale lungo uno dei lati si ha una maggiore disponibilità di area. Qualora si proceda con un intervento di demolizione e ricostruzione, si potrà generare un ampliamento, anche rispetto alla sagoma in pianta preservando tuttavia la distanza di cui a d.m. 1444 del 1968 della distanza delle pareti finestrate, rispetto agli altri edifici circostanti e dovranno essere verificate le distanze dai confini e dalle strade previste dallo strumento urbanistico vigente. Sui lati ove non vi è disponibilità di area pertinenziale aggiuntiva, si dovrà ricostruire esattamente rispetto all'impronta dell'edificio preesistente.

2 - INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON AMPLIAMENTO

VERIFICHE ISTRUTTORIE E POSSIBILITA' DI INTERVENTO

L'ufficio tecnico comunale, nell'ambito dei termini istruttori, verifica se la proposta di intervento contempla la possibilità di avvalersi di incentivi promossi dal P.G.T., nel qual caso la pratica seguirà l'iter amministrativo previsto dalla norma.

Nella fattispecie di un intervento che si avvalga dei criteri regionali devono essere effettuate le seguenti verifiche:

- che l'intervento ricada in un ambito urbanistico non oggetto di esclusione da parte di apposita deliberazione di Consiglio Comunale
- che l'intervento non ricada in un ambito sottoposto a vincoli di piani gerarchicamente sopraordinati per cui deve essere posta in essere una delibera derogatoria per il rilascio del titolo
- qualora l'immobile sia sottoposto a vincolo paesaggistico deve essere acquisito preliminare parere favorevole da parte della soprintendenza
- la presenza agli atti di una relazione che certifichi per la finalità che si intende attuare lo stato dell'immobile e la relazione dimostrativa e/o gli elaborati tecnici che dimostrino la finalità preposta da uno o dei più criteri utilizzati per attribuire all'intervento di ristrutturazione l'incremento volumetrico richiesto, sino ad un massimo del 20% e se ci si avvale della facoltà di derogare, anche del parametro dell'altezza sino al 20%
- che la realizzazione degli interventi in deroga (per lo più ci si riferisce all'altezza) non definisca problematiche di confinanza, vedute e rispetto delle distanze di cui al D.M. 1444/68 per quanto riguarda il rispetto della distanza dei 10 metri delle pareti finestrate.

CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA POSSIBILITA' CONCRETA DI APPLICAZIONE DEI CRITERI REGIONALI

Le considerazioni generali effettuate rispetto al caso di specie possono essere utilizzate sia per una tipologia di edificio mono o plurifamigliare, oppure in edifici e comparti dismessi di più ampie dimensioni, in quest'ultimo caso, oltre alle azioni che sono maggiormente applicabili quali quelle già elencate nella fattispecie precedente : eliminazione dell'eternit, il recupero delle acque piovane, la creazione di barriere negli edifici in caso di esondazione ; possono essere considerati finalità anche più importanti quali interventi di invarianza idraulica per il drenaggio urbano, recupero di rifiuti da demolizione in loco per la produzione di materie prime e/o l'applicazione della domotica per il superamento delle barriere architettoniche.

In questo l'azione si amplifica ad ambiti più consistenti e/o aree dismesse e pertanto anche se lo strumento urbanistico prevede già incentivi, le azioni introdotte dai criteri regionali possono essere maggiormente incentivanti ed essere pertanto ulteriormente adeguate anche rispetto alle considerazioni costi/ benefici sia per il privato che per l'operatore.

...alcuni esempi di ristrutturazione edilizia

3 - INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA IN ZONA A – CENTRO STORICO / NAF

Quando l'intervento di ristrutturazione edilizia comporta un intervento in centro storico l'art. 3 comma 1 lettera d) precisa:

Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n°42, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria;

ed è altresì integrato dall'art. 2- bis – Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati comma 1- ter del D.p. r. n° 380/2001 e s.m.i. che rispetto agli interventi in centro storico precisa:

Nelle zone omogenee A di cui al decreto Ministeriale per lavori pubblici 2 aprile 1968, n°1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e in ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti esclusivamente nell'ambito dei piani urbanistici di recupero e di riqualificazione particolareggiati, di competenza comunale, fatti salvi le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica vigenti e i pareri degli enti preposti alla tutela

Si riportano di seguito due esempi significativi:

- Nella fattispecie si debba effettuare un intervento di demolizione di un immobile storico, la sua ricostruzione dovrà essere fedele, senza modifica della sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio esistente e non sarà possibile aggiungere all'edificio nuove volumetrie.

Affinché si possa dare esecuzione all'intervento di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione il Comune dovrà dotarsi di piano di recupero o di riqualificazione particolareggiato di competenza comunale, fatte salve le previsioni già contemplate nella pianificazione vigente e/o l'acquisizione di pareri degli enti sovraordinati.

- Nella casistica in cui si intervenga in un immobile appartenente al centro storico con un intervento di ristrutturazione non comportante demolizione e ricostruzione, sarà possibile anche applicare i criteri regionali per l'ampliamento, in questo caso del volume (corrispondente all'indice per il centro storico) alternativamente a diversi incentivi promossi dallo strumento urbanistico, fatto salvo che l'ambito non sia espressamente stato escluso dall'applicazione della norma con apposita deliberazione di Consiglio Comunale.

IL PUNTO DI VISTA DEGLI UFFICI TECNICI COMUNALI NELLA GESTIONE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

...alcuni esempi di ristrutturazione edilizia

VERIFICHE ISTRUTTORIE E POSSIBILITA' DI INTERVENTO

L'ufficio tecnico comunale, nell'ambito dei termini istruttori, verifica se la proposta di intervento contempla la possibilità di avvalersi di incentivi promossi dal P.G.T., nel qual caso la pratica seguirà l'iter amministrativo previsto dalla norma.

Nella fattispecie di un intervento che si avvalga dei criteri regionali devono essere effettuate le seguenti verifiche:

- che l'intervento ricada in un ambito urbanistico non oggetto di esclusione da parte di apposita deliberazione di consiglio comunale
- che l'intervento non ricada in un ambito sottoposto a vincoli di piani gerarchicamente sovraordinati per cui deve essere posta in essere una delibera derogatoria per il rilascio del titolo
- qualora l'immobile sia sottoposto a vincolo paesaggistico deve essere acquisito preliminare parere favorevole da parte della soprintendenza
- la presenza agli atti di una relazione che certifichi per la finalità che si intende attuare lo stato dell'immobile e la relazione dimostrativa e/o gli elaborati tecnici che dimostrino la finalità preposta da uno o dei più criteri utilizzati per attribuire all'intervento di ristrutturazione l'incremento volumetrico richiesto, sino ad un massimo del 20% e se ci si avvale della facoltà di derogare anche del parametro dell'altezza sino al 20%
- che la realizzazione degli interventi in deroga (per lo più ci si riferisce all'altezza) non definisca problematiche di confinanza, vedute e rispetto delle distanze.

CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA POSSIBILITA' CONCRETA DI APPLICAZIONE DEI CRITERI REGIONALI

Le considerazioni generali effettuate, in relazione alla possibilità di applicazione dei criteri regionali, per l'ampliamento del volume e la deroga delle altezze rilevano alcune criticità di applicazione strettamente connesse alla finalità da perseguire per l'ottenimento dell'incremento volumetrico ed alla possibilità fisica, stante l'impianto dei centri storici, di poter allocare il volume derivante dalla premialità.

Nel caso di immobili sottoposti a vincolo paesaggistico, l'incremento volumetrico è altresì subordinato al parere vincolante da esprimersi da parte della Soprintendenza.

Rimane fermo il problema significativo del recupero dei centri storici, patrimonio edilizio esistente per lo più dismesso e/o sottoutilizzato che per diversi piccoli comuni definisce la maggior consistenza del costruito esistente.

Dal confronto con diversi tecnici comunali, i quali costituiscono un riferimento per eterogenee realtà territoriali, lo strumento maggiormente idoneo per agevolare il recupero del centro storico è da individuarsi in incentivi puntuali da introdurre in un piano particolareggiato di dettaglio al fine di meglio identificare le potenzialità di recupero, anche rispetto alle vocazioni e possibilità di sviluppo dei diversi nuclei di antica formazione (turistico- ricettivo- residenziale etc...)