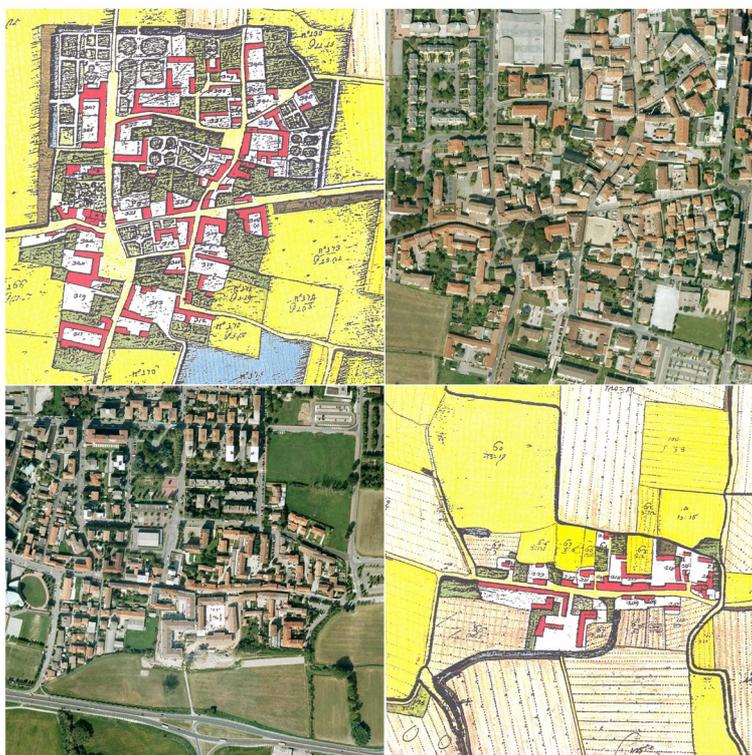




COMUNE DI PIOTTELLO
Provincia di Milano

SETTORE GESTIONE -PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E AMBIENTALE



ALLEGATO UNICO

alla deliberazione:

Determinazioni comunali riguardanti le modalità di applicazione della L. R. 16 luglio 2009, n.13 avente per oggetto "Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia".

Visto:

il Dirigente

L'Assessore

Premessa :

Le disposizioni contenute nel presente documento riguardano il territorio comunale con particolare riferimento alle zone omogenee individuate dal PRG vigente graficamente rappresentato dalle tavole che lo compongono e dalle relative NTA.

Gli articoli richiamati della L.R. n.13/2009 fanno espresso riferimento al testo pubblicato sul BURL della Regione Lombardia n° 28, 2° supplemento ordinario del 17 luglio 2009.

Art. 2. (Utilizzo del patrimonio edilizio esistente) - rif. c.1

“1. E' consentito il recupero edilizio e funzionale di edifici o porzioni di edifici ultimati alla data del 31 marzo 2005 e non ubicati in zone destinate dagli strumenti urbanistici vigenti all'agricoltura o ad attività produttive, anche in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi, comportante:

a) la utilizzazione delle volumetrie e delle superfici edilizie per destinazioni residenziali ovvero per altre funzioni ammesse dagli strumenti urbanistici;

b) la utilizzazione delle volumetrie edilizie in seminterrato, per destinazioni accessorie alla residenza, per attività economiche ammesse dagli strumenti urbanistici, nonché per attività professionali. Per gli edifici con attività economiche in essere al momento dell'entrata in vigore della presente legge, gli interventi edilizi consentiti non possono comportare modificazione della destinazione d'uso. “

Precisazione : per edifici ultimati alla data del 31/03/2005 si devono intendere quelli per cui sia stata presentata, alla medesima data, la dichiarazione di fine lavori e richiesto il certificato di agibilità per i casi soggetti; non può quindi definirsi ultimato l'edificio in cui sia stato realizzato il rustico e la copertura. Gli interventi ammessi non possono comportare la totale demolizione e ricostruzione. La ratio della norma è quello di attribuire valore giuridico dal punto di vista urbanistico (di residenza o di altra funzione) a volumi e spazi che, pur fisicamente esistenti, non possono essere considerati tali e che hanno natura e funzione di accessori in quanto costituenti superficie non residenziale e non abitabile. E' quindi ammesso il recupero di fabbricati o porzioni esterne all'edificio principale, aventi destinazione accessoria quali depositi/ripostigli e similari, fatti salvi i casi di esclusione della legge, ma non è ammesso il recupero e la trasformazione di porzioni accessorie quali tettoie, e altri manufatti esterni, quali gazebo, logge, porticati, terrazzi, essendo finalizzato il presente articolo al recupero di porzioni di edifici ed essendo disciplinate le possibilità di ampliamento al successivo art.3.

Disposizione Comunale :

- la disposizioni normativa di cui sopra, **non trova applicazione per** gli edifici compresi nelle zone A soggetti a intervento di **ristrutturazione edilizia di 4° grado** (edifici accessori alla residenza, quali rustici di scarsa entità, depositi, autorimesse, lavanderie, ecc.); rimane pertanto ammesso, per le motivazioni espresse nell'art. 3, lett. g) dell'allegato 3 alle NTA - *Prescrizioni Particolareggiate per le Zone A* -, il loro recupero volto al solo riuso di accessori alla residenza secondo la disciplina e le modalità riportate nell'articolo citato.

- la disposizioni normativa di cui sopra, **non trova applicazione per** il recupero di manufatti a parcheggio realizzati in regime di deroga ai sensi della L.122/89 , ai sensi della L.R. 22/99, della L.R. 12/2005 e dell'art.6 delle vigenti NTA, in quanto destinati a reperire spazi a parcheggio per unità immobiliari che risultavano sprovvisti di box e posti auto; è ammesso il recupero di edifici e/o porzioni di edifici destinati a parcheggio solo se, esclusi i casi di cui al precedente comma, siano garantite le quantità di spazio a parcheggio prescritto dalla normativa vigente per l'epoca di costruzione e/o modifica dell'edificio, fermo restando che, in caso di peggioramento dell'esistente, dovrà essere garantito n.1 posto auto ogni unità immobiliare; per l'intervento di recupero deve

essere garantito in ogni caso il reperimento di parcheggi come prescritto e motivato al **punto 5)** della deliberazione che approva il presente allegato.

Art. 2. (Utilizzo del patrimonio edilizio esistente)- rif. c.2

“2. Nelle aree destinate all'agricoltura è consentito il recupero edilizio e funzionale, sino ad un massimo di 600 metri cubi, di edifici assentiti prima del 13 giugno 1980, per destinazioni residenziali a esclusiva utilizzazione da parte del proprietario, del nucleo familiare dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda agricola, per destinazioni ricettive non alberghiere e per uffici e attività di servizio compatibili, anche in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi.”

Disposizione Comunale :

le disposizioni normative di cui sopra, **non trovano applicazione** per le aree ed edifici compresi nella perimetrazione del PLIS “ Parco delle Cascine “ il cui ambito è individuato puntualmente nella TAV. 2.1 – Azzonamento del Territorio – **normato dall'art. 17 - Zone E – punto 10 delle NTA** del vigente PRG per la seguente motivazione:

il Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) “ *Parco delle Cascine* “ riconosciuto dalla Regione Lombardia con d.g.r. 21 dicembre 2001 n° 7574 e le cui modalità di pianificazione e gestione sono state definite con delibera di GPR 10 aprile 2002 n° 6630 è situato ad ovest del centro abitato di Pioltello ed è compreso tra la S.S. 11 (Padana Superiore) e la S.P. 103 (Nuova Cassanese). In queste zone – Zone E1 ed E2 - sono consentiti gli interventi edilizi residenziali di cui al Titolo III della L.R. 12/2005 (norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura) nonché la norma particolarmente dettagliata e più restrittiva delle attuali NTA, che già ammette la realizzazione di interventi di recupero a fini residenziali e non degli attuali edifici e manufatti esistenti. Pertanto non si ritiene opportuno consentire ulteriori realizzazioni di alloggi e altre unità con destinazione diversa in deroga ai limiti e alle prescrizioni del PRG che possono portare anche ad alterazioni morfologiche. Inoltre nell'ottica di valorizzazione dell'ambito del Parco delle Cascine con politiche di compatibilità che salvaguardino l'essenza naturalistico-ambientale dell'area attraverso l'individuazione di modalità di gestione a impatto economico zero per la collettività quali parchi tematici, parchi agricoli gestiti, riqualificazione funzionale delle cascine nel rispetto della politica delle tutele, portano a non permettere cautelativamente interventi derogatori e a rimandare al PGT , oggi nella sua fase conoscitiva-ricognitiva in fase di redazione quanto appena sopra citato.

Per analogia, le disposizioni normative di cui all'art.2 - c.2 in parola, **non trovano applicazione per le aree ed edifici compresi nella perimetrazione del PLIS “ Parco delle Cascine “ destinate a Zona F e SU1 - art.18 delle NTA**

Art. 3 (Facoltà di ampliamento e sostituzione degli edifici esistenti) - rif c.1 e 3

“ 1. All'esterno dei centri storici e delle zone individuate dagli strumenti urbanistici vigenti quali nuclei urbani di antica formazione è consentito, anche in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti medesimi, vigenti o adottati, e ai regolamenti edilizi, l'ampliamento di edifici in tutto residenziali ultimati alla data del 31 marzo 2005:

a) uni-bifamiliari, in misura non superiore al 20 per cento della volumetria esistente alla medesima data e in ogni caso non superiore a 300 metri cubi per ogni unità immobiliare residenziale preesistente;

b) diversi dai casi di cui alla lettera a) e comunque di volumetria non superiore a 1.200 metri cubi, in misura non superiore al 20 per cento della volumetria esistente alla medesima data.

omissis

“ 3. All'esterno dei centri storici e delle zone individuate dagli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, quali nuclei urbani di antica formazione è consentita, anche in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti medesimi vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi, la sostituzione degli

edifici in tutto residenziali esistenti con un nuovo organismo edilizio di volumetria incrementata fino al 30 per cento della volumetria esistente, subordinatamente a una diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale del nuovo edificio superiore al 30 per cento rispetto al rispettivo valore limite previsto dai provvedimenti regionali di cui agli articoli 9 e 25 della l.r. 24/2006. La disciplina di cui al presente comma si applica anche agli edifici parzialmente residenziali e a quelli non residenziali ubicati in zone a prevalente destinazione residenziale, che possono essere sostituiti con nuovi edifici, destinati esclusivamente a residenza, di volumetria non superiore a quella esistente, di altezza non superiore al massimo tra il valore esistente e quello ammesso dallo strumento urbanistico, vigente o adottato, e con un rapporto di copertura maggiorato fino al 25 per cento rispetto a quello previsto dallo strumento stesso per le zone residenziali in cui gli edifici sono inseriti.”

Precisazione: per edifici ultimati alla data del 31/03/2005 si devono intendere quelli per cui sia stata presentata, alla medesima data, la dichiarazione di fine lavori e richiesto il certificato di agibilità per i casi soggetti; non può quindi definirsi ultimato l'edificio in cui sia stato realizzato il rustico e la copertura.

Disposizione Comunale:

la disposizione normativa di cui sopra, **non trova applicazione** per gli edifici oggetto di ampliamento o di recupero del sottotetto ai sensi della normativa vigente intervenuti dopo il 31/03/2005, per i quali non si applica la possibilità di ampliamento e/o sostituzione.

le disposizioni normativa di cui sopra, **non trova applicazione** per le aree e gli edifici ubicati nelle:

Zone C – di cui all’art. 15 delle NTA

Comparti di Intervento Strategico – CIS - di cui all’art. 12 – punto 1 – delle NTA

Ambiti di Recupero Urbanistico – ARU - di cui all’art. 12 – punto 2 – delle NTA

per la seguente motivazione: l'edificazione è regolata da precisi parametri urbanistici ed edilizi convenzionati con la Pubblica Amministrazione e pertanto non si ritiene di dover introdurre deroghe quantitative e morfologiche alle pattuizioni che regolano il Piano Attuativo di ogni ambito; appare assai difficile che si proceda comunque con interventi di sostituzione di edifici esistenti di recente edificazione. Il territorio comunale è stato inoltre interessato nell'ultimo decennio da interventi attuativi di notevole rilevanza, anche in variante parziale al P.R.G., come emerge dalla documentazione in atti di analisi predisposta per l'elaborazione del nuovo P.G.T., e pertanto in attesa di verificare le nuove e future potenzialità dello stesso si ritiene di escludere nuovi carichi urbanistici per le zone sopraccitate anche per evitare ripercussioni dal punto di vista della dotazione di standard. L'esclusione è da ritenersi applicata anche a Piano Attuativo realizzato o ancora in corso alla data di adozione del vigente PRG ancorché classificati dallo stesso come Zone B1.

Le zone e gli ambiti sopra riportati sono puntualmente individuati nella TAV. 2.1 – Azionamento del Territorio – nonché nell'allegato 5 alle NTA - Schede di progetto dei CIS e norme dalle NTA stesse.

Art. 3 (Facoltà di ampliamento e sostituzione degli edifici esistenti) - rif c.4

“ 4. All'interno dei centri storici e delle zone individuate dagli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, quali nuclei urbani di antica formazione, è consentita la sostituzione di singoli edifici esistenti, aventi destinazione esclusivamente residenziale, non coerenti con le caratteristiche storiche, architettoniche, paesaggistiche e ambientali dei suddetti centri e nuclei. La sostituzione, come disciplinata al comma 3, primo periodo (**), è subordinata al parere delle commissioni regionali di cui all'articolo 78 della l.r. 12/2005, vincolante se reso in senso negativo. Il parere è formulato entro sessanta giorni dalla richiesta, decorsi inutilmente i quali si intende reso in senso negativo “.

****** (**“3.** All'esterno dei centri storici e delle zone individuate dagli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, quali nuclei urbani di antica formazione è consentita, anche in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti medesimi vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi, la sostituzione degli edifici in tutto residenziali esistenti con un nuovo organismo edilizio di volumetria incrementata fino al 30 per cento della volumetria esistente, subordinatamente a una diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale del nuovo edificio superiore al 30 per cento rispetto al rispettivo valore limite previsto dai provvedimenti regionali di cui agli articoli 9 e 25 della l.r. 24/2006omossis”)

Disposizione Comunale :

le disposizioni normative di cui sopra, **non trovano applicazione relativamente all'incremento volumetrico del 30%** per le aree ed edifici ubicati nelle **Zone A** del PRG. E' pertanto **ammessa la sola sostituzione** dei singoli edifici esistenti, senza incremento di volume, avendo riguardo alla salvaguardia delle cortine edilizie esistenti nel rispetto delle norme tecniche particolareggiate del Prg vigente. Saranno ammesse sostituzioni con differente sagoma e area di sedime solo se motivate dalla necessità di ricomporre le cortine edilizie o le corti. Gli edifici identificati come soggetti a ristrutturazione edilizia di 4° grado potranno essere demoliti e ricostruiti mantenendo la destinazione accessoria alla residenza.

Motivazione: I nuclei storici di Pioltello e Limite comprendono le parti di territorio pressoché interamente edificate e caratterizzate prevalentemente dalla presenza di costruzioni con impianto storico che determinano un ambiente urbano tipico dell'aggregato lombardo di origine rurale. Entro i nuclei sono rilevabili presenze edilizie di realizzazione recente e non adeguate all'ambiente; esse sono fisicamente inserite nei vari ambiti e non possono perciò costituire specifica zona a sé stante; tali presenze così come gli altri edifici sono, comunque, assoggettate alle norme puntuali particolareggiate delle Zone A . Gli interventi ammessi devono conservare e ripristinare l'impianto storico urbano ed edilizio, con particolare riguardo a strade, passaggi, piazze, cortili e aree inedificate, che devono rimanere tali.

Sono esclusi dall'applicazione della normativa di cui all'art. 3 -c. 4 – in quanto l'edificazione è regolata da precisi parametri urbanistici ed edilizi convenzionati con il Comune. :

- gli edifici facenti parte degli ambiti subordinati alla formazione dei Piani di Recupero – PR1, PR2, PR3, PR4 come individuati nelle tavole del PRG vigente.
- gli edifici facenti parte degli ambiti individuati in Piani di Recupero in corso alla data di approvazione del vigente PRG o approvati successivamente ancorché scaduti, in corso di attuazione

Precisazione : gli interventi ammessi con le limitazioni citate nel dispositivo che segue saranno assentiti esclusivamente tramite presentazione del Permesso di Costruire di cui all'art. 38 della LR 12/05.

Le zone A del PRG sono individuate puntualmente nella TAV. 2.1 – Azzonamento del Territorio – nonché nelle Tavola di Piano Centro .Storico di Pioltello e di Limite .