

COMUNE DI CALCINATO
LINEE GUIDA PER L'APPLICAZIONE DELLA
LEGGE REGIONALE 16/07/2009 N° 13
AZIONI STRAORDINARIE PER LO SVILUPPO E LA QUALIFICAZIONE DEL
PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO DELLA LOMBARDIA

A) PREMESSE

La legge regionale n° 13/09, ai fini applicativi, richiede la definizione propedeutica e puntuale di alcune linee interpretative e l'identificazione dei principi base per l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 5 commi 4 (oneri e costo di costruzione) e 6 (parti del territorio ove non trova applicazione le disposizioni speciali interodotte dalla legge) nonché di quelle relative al comma 5 dell'art. 3 (edifici industriali e artigianali in zona produttiva di cui è ammessa la sostituzione).

In particolare con il presente documento:

1. si definisce una codificazione generale delle motivazioni da assumere quale riferimento per l'esercizio della facoltà concessa al Comune con provvedimento di Consiglio Comunale;
2. si è elaborato un documento operativo con lo scopo di semplificare i contenuti e la lettura della documentazione tecnica da assumere come base per la definizione delle scelte che si dovranno operare (Tabella A);
3. si tracciano linee guida interpretative della Norma per agevolarne l'applicazione da parte dei cittadini e degli Uffici preposti (Tabella B e C);
4. indicano al Consiglio Comunale (parte seconda del documento - Tabella D e I) Allegati) parti del territorio comunale che, dopo approfondite analisi, per la loro specificità non consentono l'applicazione piena o parziale della Norma in questione;

PARTE PRIMA – DEFINIZIONI E CRITERI

B) DEFINIZIONI

Per agevolare l'applicazione della norma, si riportano di seguito specificazioni in ordine alle definizioni contenute nel disposto normativo.

TABELLA A)

Definizione	Rif. normativo	Specificazioni
Recupero edilizio e funzionale	<u>Art. 2 comma 1</u> lett. a) e b)	Trattasi di interventi che tendono a recuperare volumi accessori, spazi fisici inutilizzati, sottoutilizzati o diversamente utilizzati al fine di destinarli a residenza o per le altre funzioni ammesse dagli strumenti urbanistici. <u>Si esclude la modifica della sagoma dell'edificio</u> e l'ampliamento fisico dell'immobile in termini di volumetria e superficie per il quale trova applicazione l'art.3. E' ammessa la demolizione e ricostruzione parziale dell'edificio fino al 30% del volume esistente.
Funzioni ammesse dagli strumenti urbanistici	Art. 2 comma 1 lettera a)	Destinazioni compatibili con le destinazioni d'uso degli edifici ammesse dallo strumento urbanistico.
Attività economiche e mutamenti d'uso	Art. 2 comma 1 ultimo capoverso	Le attività economiche oggetto di intervento debbono risultare autorizzate e conformi allo strumento urbanistico. Non è possibile modificare, alle condizioni e con le limitazioni della Normativa, la destinazione d'uso non residenziale in residenziale.
Recupero edilizio e funzionale nelle aree destinate all'agricoltura sino ad un massimo di 600 mc.	Art. 2 comma 2	Gli interventi per destinazioni ammesse dalla norma in contrasto con le previsioni del PRG debbono limitarsi alla volumetria massima ammessa per il recupero (600 mc). Si esclude la modifica della sagoma dell'edificio e l'ampliamento fisico dell'immobile in termini di volumetria e superficie per il quale trova applicazione l'art.3. E' ammessa la demolizione e ricostruzione parziale dell'edificio fino al 30% del volume esistente.
Centri storici e zone individuate dallo strumento urbanistico vigente quali nuclei urbani di antica formazione.	Art. 2 comma 1 Art. 3 comma 1 e comma 4	Corrispondono alle zone identificate dal PRG come zone A – Centro Storico
Edificio ultimato	Vari punti della norma	Edificio terminato in ogni sua parte, comprese le finiture, utilizzabile allo scopo per il quale è stato realizzato. Relativamente ad edifici oggetto di titolo abilitativo deve essere stata prodotta la dichiarazione di fine lavori.
Previsioni quantitative derogabili	Art. 3 comma 1 e comma 3 e 4	Trattasi di indice fondiario (mc/mq) rapporto di copertura (mq/mq) altezza, volume, superficie coperta (rapporto di copertura) superficie lorda di pavimento (utilizzo fondiaria). Si dovranno rispettare rese del caso, le distanze disciplinate dal PRG da edifici, strade e confini, nonché le previsioni del Codice della strada e le prescrizioni su allineamenti e finiture, nonché le limitazioni di altra natura previste nel Centro Storico.
Previsioni	Art. 2 comma 1	Trattasi di indice fondiario (mc/mq), volume, rapporto di

quantitative derogabili		copertura (mq/mq), superficie lorda di pavimento (utilizzazione fondiaria). Si dovranno se del caso, rispettare le prescrizioni su finiture, nonché le limitazioni di altra natura previste nel Centro Storico.
Ampliamento	Art.3 comma 1	I limiti di ampliamento vengono riferiti al volume urbanistico (volume legale e non geometrico) come da NTA. Il calcolo del volume dopo l'ampliamento viene effettuato ai sensi delle NTA, con le modalità di cui alla Legge (energetica), ove applicata. Gli ampliamenti possono comprendere le destinazioni ammissibili accessorie all'abitazione, nei limiti globali consentiti dalle NTA.
Edifici in tutto residenziali	Art.3 comma 1 e 3	Edifici residenziali al 100%, ai fini dell'applicazione del comma 1, e 3 primo capoverso. L'ampliamento, in caso di edifici con pertinenze secondarie separate dal corpo principale (box, latrine, pollai, portici, autorimesse ecc...), deve avvenire sull'edificio residenziale principale. L'ampliamento relativo alla parte accessoria non abitativa, nei limiti ammissibili, può essere attuato in immobile accessorio separato, se esistente.
Sostituzione edifici	Art.3 comma 3 e seguenti	Demolizione e ricostruzione, anche con modifica del sedime e localizzazione, fermo restando il rispetto delle distanze disciplinate da PRG da edifici, strade e confini, nonché le previsioni del Codice della strada e le prescrizioni su allineamenti e finiture, nonché le limitazione di altra natura previste nel Centro Storico.
Parere della commissione paesaggio regionale di cui all'art.78 della L.R. n.12/05	Art.3 comma 4	Il parere della commissione regionale è vincolante se reso in senso negativo; è formulato entro 60 giorni dalla richiesta decorsi inutilmente i quali, si intende reso in senso negativo.
Parere espresso ai sensi dell'art.64 comma 8 e 9 L.R. n.12/05 per interventi nelle aree non sottoposte a vincolo paesaggistico	Art.2, art.3 e 4 commi da 1 a 3	La commissione per il paesaggio comunale di cui all'art.81 della LR n.12/05 esprime giudizio di impatto paesistico entro il termine perentorio di 30 giorni decorso il quale il giudizio si intende reso favorevolmente.

C) CRITERI APPLICAZIONE COMMA 5 DELL'ART. 5 - RAPPORTI CON IL PGT

La verifica fabbisogno di aree pubbliche o servizi urbani indotto dall'attuazione della Legge avverrà entro i termini temporali di cui al comma 9 dell'art 3 (15/04/2011). Si procederà ad una verifica della necessità di adeguamento del PGT che verrà eventualmente approvato, in particolare del Piano dei Servizi, atteso che eventuali maggiori necessità nel frattempo intervenute siano soddisfatte dalle dotazioni esistenti ed in attuazione e che le maggiori esigenze già previste dal PGT dovranno essere soddisfatte successivamente alla scadenza di cui sopra.

D) CODIFICAZIONE DEI CRITERI APPLICAZIONE COMMA 6 DELL'ART. 5.

Il provvedimento di individuazione delle parti di territorio comunale ove si esclude l'applicazione dell'art.5 comma 6 sono i seguenti:

TABELLA B)

N°	DESCRIZIONE CONTESTO URBANISTICO	CRITERI APPLICABILI per esclusione parti del territorio dall'applicazione del Piano Casa
1	Aree assoggettate a Piano attuativo da PRG – Zone C1 già edificate o parzialmente edificate - PII Zone C2, C/D, C/E , P.R. già edificate o parzialmente edificate	<ol style="list-style-type: none"> 1. saturazione edilizia tale da non consentire ampliamenti senza modificare in maniera inaccettabile la coerenza urbanistica architettonica e tipologica del contesto; 2. la nuova dotazione di spazi per parcheggi pertinenziali e a verde non è consentita dall'attuale impianto urbanistico ; 3. la posizione del comparto è tale da non consentire modifiche delle cortine edilizie senza alterare l'attuale armonica interazione fra l'edificato ed il paesaggio;
2	Tessuto urbano consolidato fuori dai nuclei storici – Zone B1 di completamento residenziale e Zone B2 lotti liberi già edificati.	<ol style="list-style-type: none"> 1. saturazione edilizia tale da non consentire ampliamenti senza modificare in maniera inaccettabile la coerenza urbanistica architettonica e tipologica del contesto; 2. la nuova dotazione di spazi per parcheggi pertinenziali e a verde non è consentita dall'attuale impianto urbanistico; 3. la posizione del "comparto" è tale da non consentire modifiche delle cortine edilizie senza alterare l'attuale armonica interazione fra l'edificato ed il paesaggio; 4. tessuto urbano consolidato collocato in prossimità o nelle immediate vicinanze di edifici di valore monumentale o di emergenze ambientali; ragioni paesaggistico - ambientali da evidenziare con previsione cartografica specifica; 5. scarsa dotazione di servizi, non adeguabili per carenza di aree da destinare a tale scopo, e tale da non sopportare un ulteriore aggravamento del peso insediativo;
3	Aree agricole (Zone E1 agricola produttiva – Parco fluviale di interesse sovracomunale - Parco pedecollinare di interesse sovracomunale)	<ol style="list-style-type: none"> 1. ragioni paesaggistico ambientali; 2. dotazione di servizi insufficiente e non attuabile per la remota localizzazione; 3. conformazione ed impianto architettonico tipico del paesaggio rurale, la cui modifica, o nuovo inserimento volumetrico, porterebbe a snaturare tali caratteristiche, con inaccettabile alterazione del patrimonio esistente (vecchie cascate agricole); 4. Alterazione significativa della percezione visiva del contesto, attualmente di qualità ; 5. gli edifici sono inseriti in ambiti di elevato valore percettivo, connotati dalla presenza di fattori fisico-ambientali e/o storico culturali che ne determinano la qualità nell'insieme; 6. destinazione attuale non abitativa o non annessa ad abitazione, trattandosi di accessori isolati a servizio dell'attività agricola quali : stalle; silos; magazzini; depositi e similari, il cui recupero ai fini abitativi non corrisponde alle finalità della Norma; 7. edifici non più destinati alla residenza agricola in quanto dismessi da tempo, il cui recupero o ampliamento per le destinazioni ammesse richiede necessariamente una riconversione attraverso un piano urbanistico, anche al fine di dotare il comparto di un corretto impianto architettonico, paesistico, urbanistico, viabilistico, nonché delle necessarie aree a standards;
4	Aree soggette a degrado ambientale da recuperare o riqualificare	<ol style="list-style-type: none"> 1. la necessità di governare l'intervento edilizio attraverso un organico insieme di modifiche riguardanti gli edifici e la conformazione urbanistica, non consentono un intervento limitato solo a porzioni di immobili . E' necessario attraverso un intervento esteso e concordato ricercare assonanza morfologica e tipologica al contesto.

	(Assoggettate a piano di recupero o riconversione) Zone C/D, C/E, PII C2 non ancora attuati, P.R. in C.S.	2. gli edifici esistenti risultano incoerenti urbanisticamente, non in linea con il contesto, occorre pertanto intervenire attraverso un piano urbanistico, anche al fine di dotare il comparto di un corretto impianto architettonico, urbanistico, viabilistico nonché delle necessarie aree standard.
5	Edifici nei centri storici	1. alterazione non ammissibile delle linee di gronda, in particolare per edifici non modificabili in pianta; 2. limitazione nella modificazione delle caratteristiche architettoniche per mantenere armonia con il contesto; 3. Edifici "di pregio" assoggettati a limitazioni di intervento nel PRG perché individuati nell'analisi storico-ambientale come edifici emergenti dal tessuto urbano con carattere autonomo ed edifici di interesse ambientale non sottoposti a modifiche recenti. 4. alterazione inammissibile della cortina edilizia esistente.

E) CODIFICAZIONE DEI CRITERI APPLICAZIONE COMMA 4 DELL'ART. 3.

Il provvedimento di individuazione degli edifici non coerenti all'interno dei centri storici di cui al comma 4 dell'art.3, verrà assunto seguendo i criteri riportati.

TABELLA C)

6	Edifici non coerenti con il nucleo storico per	1. grave alterazione dei caratteri morfologici del luogo; 2. ingombri volumetrici fuori scala; 3. incoerenza grave delle altezze, degli allineamenti degli edifici e dell'andamento dei profili; 4. incoerenza grave dei prospetti, dei rapporti pieni/vuoti, degli allineamenti tra aperture e superfici piene; 5. incoerenza nell'articolazione dei volumi; 6. tipologia costruttiva non affine a quelle presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali; 7. interferenza con i luoghi simbolici attribuiti dalla comunità locale; 8. incoerenza e dissonanza rispetto a luoghi contigui e al sistema ambientale circostante perché sottoposti a modificazioni recenti.
---	--	--

F) CRITERI APPLICAZIONE COMMA 6 ULTIMA PARTE DELL'ART. 5 – PARCHEGGI E VERDE

Per quanto attiene alla necessità di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali e a verde, l'esecuzione degli interventi realizzati in ottemperanza alla normativa in esame dovrà prevedere il reperimento di tali dotazioni con i criteri che seguono.

F.1) APPLICAZIONE ART. 2 (recupero edilizio e funzionale) :

Non è prevista la necessità di reperimento di spazi a parcheggio e spazi a verde per l'utilizzo del patrimonio edilizio esistente.

F2) APPLICAZIONE ART.3 (ampliamento e sostituzione) – PARCHEGGI E VERDE:

la necessità di spazi parcheggio pertinenziali e spazi verdi è calcolata sul volume o superfici edilizie aggiunte o sostituite. Tali nuovi spazi possono essere reperiti anche fuori dal comparto di intervento, nelle adiacenze, a condizione che si dimostri la possibilità di usufruire agevolmente e concretamente degli spazi stessi.

F.2.1) PARCHEGGI:

Gli interventi di recupero sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dagli strumenti di pianificazione comunale e con un minimo di un **metro quadrato ogni dieci metri cubi** e comunque garantendo un parcheggio per ogni nuova unità abitativa o economica ricavata a seguito dell'intervento.

Non è prevista la monetizzazione.

F.2.2) VERDE :

Gli interventi di recupero sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi aggiuntivi a verde; gli interventi devono prevedere la disponibilità di aree a verde pari almeno a 15 mq ogni 150 mc.

Non è prevista la monetizzazione.

E' prevista la deroga nel reperimento degli spazi a verde nel caso dell'applicazione dell'art.3 c.4 con sostituzione di singoli edifici esistenti in Centro Storico aventi destinazione esclusivamente residenziale.

PARTE SECONDA – INDICAZIONI DA SOTTOPORRE AL CONSIGLIO COMUNALE

G) MODALITA' APPLICATIVE COMMA 6 ART. 5

Il Comune di Calcinato intende seguire le seguenti modalità applicative nell'esclusione di a parti del proprio territorio comunale ai sensi dell'art.5 comma 6 della Legge Regionale n.13/2009, rimangono sempre esclusi i casi non ammissibili dalla Norma:

TABELLA D)

Tipologia di esclusione	Modalità individuazione delle parti di territorio da escludere	Parti del territorio escluse, riferimento a Tabella B)	Motivazione
Esclusione dall' applicazione dell'art. 2 comma 1 e 2	Senza previsione cartografica specifica	Numero 1	Gli ambiti sono stati valutati come saturi e tali da presentare motivi ostativi di cui ai punti 1.1; 1.2;
		Numero 3	Gli edifici sono tali da presentare motivi ostativi indicati nei punti 3.6 o 3.7;
		Numero 4	Trattasi di parti del territorio comunale che presentano indistintamente i motivi ostativi di cui ai punti 4.1 o 4.2.
		Numero 5 (Centro Storico)	Trattasi di edifici in Centro Storico che presentano le caratteristiche di esclusione di cui ai punti 5.2, 5.3, 5.4 Individuati nell'analisi storico-ambientale del PRG con gradi 1 e2
	Con previsione cartografica specifica	Vedasi ambiti specifici elencati nell'allegata cartografia	Vedasi motivazione richiamata nell'allegato I
Esclusione dall'applicazione dell'art. 3 commi 1, 2 , 3 e 4	Senza previsione cartografica specifica	Numero 1	Gli ambiti sono stati valutati come saturi e tali da presentare motivi ostativi di cui ai punti 1.1; 1.2;
		Numero 3	Gli edifici sono tali da presentare motivi ostativi indicati nei punti 3.3 o 3.6 o 3.7;
		Numero 4	Trattasi di situazioni sul territorio comunale che presentano indistintamente i motivi ostativi di cui ai punti 4.1 o 4.2.
		Numero 5 (Centro Storico – art.3 c.4)	Trattasi di edifici in Centro Storico che presentano le caratteristiche di esclusione di cui ai punti 5.2, 5.3, 5.4 Edifici individuati nell'analisi storico-ambientale del PRG con gradi 1 e2

	Con previsione cartografica specifica	Vedasi ambiti specifici elencati nell'allegata cartografia	Vedasi motivazione richiamata nell'allegato I
Interventi di sostituzione proponibili all'interno dei centri storici di cui al comma 4 art.3, fatte salve le procedure ivi previste	Senza previsione cartografica specifica		Edifici aventi caratteristiche di contrasto di cui al punto 6 della tabella C). Edifici individuati nell'analisi storico - ambientale del PRG con gradi 3 e 4

H) MODALITA' APPLICATIVE COMMA 5 ART. 3 (Individuazioni aree classificate nel PRG a specifica destinazione produttiva secondaria)

L'applicazione del disposto normativo in questione, qualora si ritenesse di usufruire della facoltà concessa, avverrà attraverso una specifica individuazione cartografica delle aree o edifici interessati.

I) ALLEGATI

Individuazione cartografica parti del territorio per esclusione applicazione Piano Casa

Esclusione applicazione art.2 comma 1 e 2

a) Allegato "C" - Individuazione puntuale edifici rurali di valore storico - ambientale - tipologico esclusi dall'applicazione della Legge individuati nelle aree del territorio agricole e in centro storico.

Motivazioni: motivi ostativi di cui alla Tabella B punto 3.3 e 3.4, 3.5

Esclusione applicazione art.3 comma 1, 2 e 3

a) Allegato "C" - Individuazione puntuale edifici rurali di valore storico-ambientale-tipologico esclusi dall'applicazione della Legge e localizzate individuati nelle aree del territorio agricole e in centro storico.

Motivazioni: motivi ostativi di cui alla Tabella B punto 3.3 e 3.4, 3.5

b) Allegati "A" e "B" - **Individuazione puntuale degli ambiti del tessuto urbano consolidato esterno ai centri storici, esclusi dall'applicazione della Legge**

Motivazioni: motivi ostativi di cui alla Tabella B punto 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 distintamente o contestualmente per i vari ambiti come meglio sotto specificato.

Ambito 1 – Calcinato

Motivazioni: motivi ostativi di cui alla Tabella B punto 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5

Escluse dall'applicazione della Legge le aree classificate all'interno di questo ambito come zone B1 e B2

Ambito 2 – Calcinatello

Motivazioni: motivi ostativi di cui alla Tabella B punto 2.3, 2.4

Escluse dall'applicazione della Legge le aree classificate all'interno di questo ambito come zone B1 e B2

Ambito 3 – Loc.tà Garletti

Motivazioni: motivi ostativi di cui alla Tabella B punto 2.4

Escluse dall'applicazione della Legge le aree classificate all'interno di questo ambito come zone B1 e B2

Ambito 4 – via Mazzini

Motivazioni: motivi ostativi di cui alla Tabella B punto 2.3, 2.4

Escluse dall'applicazione della Legge le aree classificate all'interno di questo ambito come zone B1 e B2

Ambito 5 – Calcinatello

Motivazioni: motivi ostativi di cui alla Tabella B punto 2.3, 2.4

Escluse dall'applicazione della Legge le aree classificate all'interno di questo ambito come zone B1 e B2

Ambito 6 – Calcinato

Motivazioni: motivi ostativi di cui alla Tabella B punto 2.3, 2.4

Escluse dall'applicazione della Legge le aree classificate all'interno di questo ambito come zone B1 e B2

Ambito 7 – Ponte S.Marco

Motivazioni: motivi ostativi di cui alla Tabella B punto 2.1, 2.3, 2.4, 2.5

Escluse dall'applicazione della Legge le aree classificate all'interno di questo ambito come zone B1 e B2

Ambito 8 – Prati

Motivazioni: motivi ostativi di cui alla Tabella B punto 2.1, 2.3,

Escluse dall'applicazione della Legge le aree classificate all'interno di questo ambito come zone B1 e B2

Ambito 9 – Prati

Motivazioni: motivi ostativi di cui alla Tabella B punto 2.1, 2.3, 2.4, 2.5

Escluse dall'applicazione della Legge le aree classificate all'interno di questo ambito come zone B1 e B2

L) Parti del territorio comunale escluse dall'applicazione del Piano Casa senza individuazione cartografica**Esclusione applicazione art.2 comma 1 e 2**

- a) Tutte le aree classificate nel PRG vigente come zona omogenea C/D, C/E, C1, PII C2 , P.R. in parte attuati/edificati.
Motivazioni: motivi ostativi di cui alla Tabella B punto 3.1, 3.4, 3.5
- b) Tutti gli edifici in aree agricole a destinazione attuale non abitativa o non annessa ad abitazione, trattandosi di edifici isolati a servizio dell'attività agricola quali: stalle; silos, magazzini, depositi e similari.
Motivazioni: motivi ostativi di cui alla Tabella B punto 3.6 e 3.7
- c) Tutte le aree classificate nel PRG vigente come zona omogenea a parco pedecollinare di interesse sovracomunale
Motivazioni: motivi ostativi di cui alla Tabella B punto 3.4, 3.5
- d) Tutte le aree classificate nel PRG vigente come zona omogenea C/D, C/E, PII C2 , P.R. non ancora attuati/edificati
Motivazioni: motivi ostativi di cui alla Tabella B punto 4.1 e 4.2
- e) edifici in Centro Storico individuati nell'analisi-storico ambientale con il grado di operatività 1 e 2
Motivazioni: motivi ostativi di cui alla Tabella B punto 5.2, 5.3, 5.4

Esclusione applicazione art.3 comma 1, 2 e 3

- c) Tutte le aree classificate nel PRG vigente come zona omogenea C/D, C/E, C1, PII C2 , P.R. in parte attuati/edificati.
Motivazioni: motivi ostativi di cui alla Tabella B punto 3.1, 3.4, 3.5
- d) Tutti gli edifici in aree agricole a destinazione attuale non abitativa o non annessa ad abitazione, trattandosi di edifici isolati a servizio dell'attività agricola quali: stalle; silos, magazzini, depositi e similari.
Motivazioni: motivi ostativi di cui alla Tabella B punto 3.6 e 3.7
- c) Tutte le aree classificate nel PRG vigente come zona omogenea a parco pedecollinare di interesse sovracomunale
Motivazioni: motivi ostativi di cui alla Tabella B punto 3.4, 3.5
- d) Tutte le aree classificate nel PRG vigente come zona omogenea C/D, C/E, PII C2 , P.R. non ancora attuati/edificati
Motivazioni: motivi ostativi di cui alla Tabella B punto 4.1 e 4.2

Esclusione applicazione art.3 comma 4

- e) edifici in Centro Storico individuati nell'analisi-storico ambientale con il grado di operatività 1 e 2
Motivazioni: motivi ostativi di cui alla Tabella B punto 5.2, 5.3, 5.4