



RELAZIONE TECNICA CIRCA LE DETERMINAZIONI COMUNALI DI CUI ALL'ART. 6, L.R. N. 13/2009

La L.R. n. 13/2009 "Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia" prevede che l'Amministrazione Comunale possa esprimersi, nel merito dell'attuazione e dell'applicazione del menzionato disposto legislativo, circa le seguenti tematiche, obbligatoriamente entro il 15 ottobre 2009, e sulla base di approfondite motivazioni:

- art. 3, comma 5:
Individuazione delle aree o parti di esse aventi destinazione produttiva secondaria industriale e/o artigianale secondo le previsioni di azzonamento del vigente strumento urbanistico generale, nelle quali è possibile l'esercizio della facoltà di sostituzione e ricostruzione con ampliamento sino al 30% del volume esistente di edifici industriali ed artigianali.
- art. 5, comma 4:
Riduzione del contributo di costruzione rispetto agli importi tabellari ordinariamente in uso, anche distintamente per tipologia e modalità di intervento o soggetto beneficiario.
- art. 5, comma 6:
 - a) Individuazione delle parti del proprio territorio nelle quali sono escluse, per ragioni storiche, paesaggistico-ambientali, urbanistiche, nonché per la salvaguardia delle cortine edilizie esistenti, le facoltà di cui all'art. 2 ed all'art. 3, commi 1, 3 e 4.
 - b) Introduzione di prescrizioni per il reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali ed a verde.

Quanto sopra premesso, esaminata l'intera questione con gli Assessori all'Urbanistica, all'Edilizia privata e allo Sviluppo e comunicate le valutazioni alla Giunta Comunale nella seduta del 5 ottobre 2009, si formulano le seguenti determinazioni circa l'applicazione del disposto legislativo in argomento:

- art. 3, comma 5:
In conformità ai contenuti dell'Atto di Indirizzo programmatico del Piano di Governo del Territorio, che chiaramente evidenzia l'intenzione di sostenere ed ampliare l'attività produttiva esistente sul territorio, si ritiene che la facoltà di sostituzione e ricostruzione con ampliamento prevista possa essere permessa alla totalità delle aree D1 e D2, così come previste ed azionate dal vigente P.R.G., alla totalità delle aree D ricomprese nella perimetrazione del Parco Sovracomunale della Brugheria Briantea, ed agli edifici industriali ed artigianali ricompresi nella perimetrazione del



COMUNE DI LENTATE SUL SEVESO
PROVINCIA DI MILANO

AREA URBANISTICA
ED EDILIZIA PRIVATA

Parco Regionale delle Groane, aventi destinazione d'uso conforme in essere al momento della presente deliberazione e comunque con divieto del cambio di destinazione d'uso.

- art. 5, comma 4:

Si stabilisce, come da tabella allegata sotto la lettera A alla presente relazione, una riduzione del 5% del contributo di costruzione attualmente in essere.

Detta tabella, con analogo riduzione, sarà oggetto di rideterminazione per aggiornamento con incremento ISTAT, contestualmente alla rideterminazione dei contributi abitualmente in uso.

- art. 5, comma 6:

Si determinano i seguenti ambiti di esclusione:

- 1) **Tutti gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa, così come previsti dalle tavole operative del vigente P.R.G., indipendentemente dalla zona urbanistica di classificazione, sia che risultino adottati, approvati o inseriti in convenzioni urbanistiche ancora in corso di validità, sia che debbano ancora essere adottati o convenzionati.**

MOTIVAZIONE:

Evitare di snaturare il corretto rapporto tra capacità insediativa, reperimento di aree per servizi e dotazione di opere infrastrutturali ottenute o ottenibili, per queste aree la cui trasformazione è considerata di maggiore impatto e rilevanza, attraverso una programmazione negoziata di partenariato pubblico-privato.

- 2) **Zone A – d'interesse storico-artistico ambientale e/o tipologico tradizionale suddivise in:**

A1 : nuclei d'interesse storico-ambientale

A2 : ville con parco

MOTIVAZIONE:

Rispettare le caratteristiche formali e tipologiche dell'impianto urbano originario dell'edificato.

Necessità di una gestione organica degli interventi edilizi di nuova edificazione e di trasformazione dei fabbricati esistenti estesa anche alle destinazioni d'uso.

Evitare, per gli ambiti ove previsto, di sostituire l'assoggettamento a P.A., che permetterebbe il necessario intervento di riqualificazione e sistemazione delle aree esterne, nonchè il reperimento di aree ed infrastrutture carenti in tali zone.

Rispettare le caratteristiche urbanistiche architettoniche dei singoli episodi edificati a maggiore rilievo territoriale.



3) Zona B1 Residenziale intensiva:

MOTIVAZIONE:

Rispettare le caratteristiche formali e tipologiche dell'impianto urbano di queste aree, centrale o limitrofo alle zone A ed anch'esso in gran parte riconducibile al primo impianto dell'edificato urbano.

Evitare un'ulteriore concentrazione volumetrica, in assenza di una complessiva valutazione circa la possibilità di reperimento di aree a standard ed infrastrutture in realtà per le quali il vigente strumento urbanistico già consente un elevato indice di edificabilità.

4) Situazioni edificate individuate con apposito segno grafico dalle tavole di P.R.G. quali:

- **edifici di interesse storico-artistico**
- **edifici di interesse tipologico-tradizionale**
- **facciata d'interesse ambientale**
- **cortine edilizie**

MOTIVAZIONE:

Volontà di tutelare e conservare il modesto restante patrimonio storico, architettonico ed ambientale sulla totalità delle zone edificate e più in generale su tutto il territorio comunale.

5) Zone ED – Edificata di mantenimento dello stato di fatto ricompresa nel Parco Sovracomunale della Brughiera Briantea:

MOTIVAZIONE:

Necessità di una gestione organica degli interventi edilizi di nuova edificazione o di trasformazione dei fabbricati esistenti, estesa alle destinazioni d'uso, alla riqualificazione degli spazi esterni, ed alla localizzazione delle alberature.

6) Edifici esistenti nelle zone rurali esterne ai parchi limitatamente alla facoltà di superamento sino a quattro metri dell'altezza massima consentita:

MOTIVAZIONE:

Trattandosi di edifici esterni agli ambiti urbanizzati del territorio comunale, in conformità ad un principio già contenuto nell'art. 52 delle N.T.A. del P.R.G., che permette l'ampliamento degli stessi per adeguamento igienico, tecnologico o funzionale, principio che viene incrementato secondo i disposti della normativa regionale, ma nel chiaro intento di salvaguardare la particolare situazione ambientale nella quale sono ubicati gli immobili, si esclude la sola possibilità di superamento sino a quattro metri dell'altezza massima consentita.



COMUNE DI LENTATE SUL SEVESO
PROVINCIA DI MILANO

AREA URBANISTICA
ED EDILIZIA PRIVATA

- 7) Edifici residenziali non adibiti ad uso agricolo ricompresi nelle zone E1, E2, E3, E4 del Parco Sovraccomunale della Brughiera Briantea, limitatamente alla facoltà di superamento sino a quattro metri dell'altezza massima consentita:**

MOTIVAZIONE:

Trattandosi di edifici ricompresi nella perimetrazione del Parco, viene confermato il principio già contenuto negli artt. 90, 91 e 92 delle N.T.A. del P.R.G., che viene incrementato secondo i disposti della normativa regionale in argomento, si esclude la sola possibilità di superamento sino a quattro metri dell'altezza massima consentita.

- 8) Edificio contraddistinto dal mappale 91 del foglio catastale n. 27 ricompreso nella zona E4 del Parco Sovraccomunale della Brughiera Briantea:**

MOTIVAZIONE:

Trattandosi di immobile lasciato al "rustico" di vecchissima edificazione, ricompreso nella zona di maggiore tutela ambientale del Parco, si ritiene di confermare unicamente le previsioni del vigente PRG, che evitando ogni forma di incremento volumetrico, persegue un corretto inserimento dell'eventuale futuro edificio, minimizzando l'impatto ambientale.

- 9) Scarpate inedificabili, scarpate ad edificabilità limitata, fasce di protezione (riferimento art. 33 N.T.A. del P.R.G.):**

MOTIVAZIONE:

Trattandosi di aree per le quali i vincoli relativi alla tipologia di edifici eventualmente realizzabili nonché la loro altezza massima sono state determinate ad esito delle risultanze del Documento di asseverazione dello strumento urbanistico con le risultanze dello studio geologico.

- 10) Interventi su immobili aventi tipologia edificatoria a schiera, per questo intendendosi un edificio residenziale per più famiglie, costituito da una fila o serie di unità immobiliari abitative, distinte ed indipendenti, affiancate una all'altra, accorpate in numero superiore a due, separate da tratto verticale di muratura in comune che unisca, anche senza soluzione di continuità, le fondazioni alla copertura, aperte con almeno due lati su area scoperta condominiale o di proprietà esclusiva, con l'eccezione di interventi unitari ed omogenei riguardanti l'intera fila o o serie di unità immobiliari:**

MOTIVAZIONE:

Rispettare la qualità della situazione edificata propria dell'originario intervento unitario, evitando l'introduzione di disarmonie solitarie che modificherebbero negativamente la qualità urbana percepita.



11) Zona di interesse storico-ambientale ricompresa nella perimetrazione del Parco delle Groane:

MOTIVAZIONE:

Trattasi della zona che ricomprende oltre agli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/04, i complessi edificati e le relative pertinenze ritenuti di particolare interesse architettonico, storico ed ambientale, rispetto al territorio dell'intero Parco.

Evitare interventi saltuari ed episodici che possano sminuire la valenza dei siti; necessità di puntuali valutazioni riferite alla destinazione d'uso; evitare di sostituire l'assoggettamento a Piano Settore così come obbligatoriamente previsto dal Piano Territoriale Comprensoriale.

Spazi per parcheggi pertinenziali e aree a verde:

Relativamente al reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali ed a verde relativi ad interventi in attuazione del presente disposto legislativo, si dispone quanto segue:

- a. in caso di ampliamento di unità immobiliari esistenti per una superficie pari o superiore a 40 mq. di Slp, la necessità di reperire nell'area di pertinenza o in altra area, da vincolare mediante atto pertinenziale da trascriversi nei registri immobiliari, una nuova superficie pari ad un posto auto così come definito dall'art. 23 delle N.T.A. del P.R.G.
- b. in caso di formazione di nuova unità immobiliare, la necessità di reperire nell'area di pertinenza o in altra area, da vincolare mediante pertinenziale atto da trascriversi nei registri immobiliari, una superficie pari a 1 mq. per ogni 20 mc. di costruzione ampliata e comunque non inferiore ad un posto auto così come definito dall'art. 23 delle N.T.A. del P.R.G.
- c. in caso di ricostruzione di interi edifici residenziali, il mantenimento della situazione di fatto esistente (capacità di parcheggio ed aree verdi) oltre alla dimostrazione delle vigenti normative generali e locali in materia di spazi per parcheggi pertinenziali e verde per la parte in ampliamento.
- d. in caso di ampliamento di immobili con destinazione produttiva secondaria, il mantenimento, sotto l'aspetto quantitativo, della situazione di fatto esistente (capacità di parcheggio ed aree verdi) oltre alla individuazione, nell'area direttamente pertinenziale, di una nuova superficie a verde nella misura minima del 50% della Slp ampliata.
- e. in caso di utilizzazione della volumetria edilizia, per destinazioni residenziali o per altre funzioni ammesse dagli strumenti urbanistici, il rispetto, per ogni caso di specie, del disposto dell'art. 23, comma 2 delle N.T.A. del P.R.G..
- f. in caso di utilizzazione della volumetria edilizia in seminterrato, per destinazioni accessorie alla residenza, per attività economiche ammesse dagli strumenti



COMUNE DI LENTATE SUL SEVESO
PROVINCIA DI MILANO

AREA URBANISTICA
ED EDILIZIA PRIVATA

urbanistici, nonché per attività professionali, il rispetto, per ogni caso di specie, del disposto dell'art. 23, comma 2 delle N.T.A. del P.R.G..

DISPOSIZIONI PARTICOLARI:

1. Ai fini di quanto disposto dall'art. 2, comma 1, lett. a) della L.R. n. 13/09, l'utilizzazione di superfici edilizie non potrà comportare la realizzazione di nuove volumetrie.
2. Per volumetria dell'edificio ex L.R. n. 13/09 nonché per tutti gli ulteriori parametri evidenziati nella presente relazione, si intendono quelli definiti dall'art. 5 delle N.T.A. del P.R.G..
3. Per aree soggette a vincoli di inedificabilità ex art. 5, comma 3, lett. a) della L.R. n. 13/09 si intendono:
 - fascia di rispetto cimiteriale
 - fascia di rispetto stradale
 - fascia di rispetto ferroviario (salvo acquisizione deroga)
 - fascia di rispetto dei corsi d'acqua
 - fascia di rispetto assoluta dai pozzi pubblici
 - fascia di rispetto degli elettrodotti all'interno della quale non è consentita alcuna destinazione di edifici che comporti una permanenza di persone non inferiore a quattro ore giornaliere
 - altri vincoli di inedificabilità in base a disposizioni di legge o pianificazione territoriale ed urbanistica

Lentate sul Seveso, 5 ottobre 2009

IL RESPONSABILE DELL'AREA URBANISTICA
(arch. Maurizio Ostini)