DIREZIONE CENTRALE SVILUPPO DEL TERRITORIO

SETTORE SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE CONSILIARE ATTI P.G.

Oggetto: Adempimenti comunali in attuazione dell'articolo 5 commi 4 e 6 della Legge Regionale 16 luglio 2009, n. 13, avente ad oggetto: "Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia".

RELAZIONE TECNICO ISTRUTTORIA

ALLEGATO SUB 1)

DIREZIONE CENTRALE SVILUPPO DEL TERRITORIO
SETTORE SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA
Allegato alla proposta di deliberazione P.G. n. 100714
Si attesta che il presente documento è composto di n. 12 facciate.
Il Direttore del Settore .....

IL DIRETTORE DEL SETTORE
Arch. Michelangelo Bianchi Janetti

SETTEMBRE 2009

Oggetto: Adempimenti comunali in attuazione dell'articolo 5 commi 4 e 6 della Legge Regionale 16 luglio 2009, n. 13, avente ad oggetto: "Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia".

RELAZIONE TECNICO ISTRUTTORIA

La Regione Lombardia, con la Legge Regionale 16 luglio 2009, n. 13, - *"Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico della Lombardia"* - pubblicata sul B.U.R.L. n. 28 del 17 luglio 2009, ha promosso, anche in attuazione dell'intesa espressa dalla Conferenza Unificata in data 1 aprile 2009, un'azione straordinaria dei soggetti pubblici e privati, al fine di conseguire una rilevante valorizzazione e utilizzazione del patrimonio urbanistico ed edilizio del territorio regionale.

Le iniziative che i comuni dovranno attivare sono finalizzate a rispondere a molteplici obiettivi tra i quali la risposta al fabbisogno abitativo delle persone e delle famiglie che possa contemperare anche elementi di riqualificazione del patrimonio edilizio ed un rilancio del comparto economico interessato.

La suddetta Legge Regionale prevede la possibilità di realizzare diverse tipologie di intervento edilizio ed in particolare all'art. 2 il recupero edilizio e funzionale del patrimonio edilizio esistente, all'art. 3 gli ampliamenti e le sostituzioni degli edifici esistenti, all'art. 4 gli interventi di riqualificazione dei quartieri di edilizia residenziale pubblica.

Tali iniziative, che incidono sulla regolazione della ordinaria attività urbanistico edilizia dei comuni, debbono rispettare i caratteri identitari del territorio e del paesaggio.

Per questo la Legge Regionale 16 luglio 2009, n 13, consente alle Amministrazioni Comunali di adattare il contenuto normativo allo specifico contesto localizzativo prevedendo - all'art. 5 comma 6 *"Disposizioni generali per l'attuazione della legge"* - che i Comuni possono, con motivata deliberazione da assumersi nel termine perentorio del 15 ottobre 2009, individuare parti del loro territorio nelle quali le disposizioni indicate dalla Legge stessa non trovano applicazione, in ragione delle speciali peculiarità storiche, paesaggistico-ambientali ed urbanistiche delle medesime, compresa l'eventuale salvaguardia delle cortine edilizie esistenti.

Per la corretta identificazione delle parti del territorio caratterizzate dalle peculiarità appena descritte e indicate nella legge, si richiamano i contenuti della Relazione sulla componente paesaggistica del territorio unita al Rapporto Ambientale, attualmente in corso di pubblicazione, ai fini della procedura di Valutazione Ambientale Strategica relativa al P.G.T., congiuntamente alla Proposta di Documento di Piano e alla Sintesi non tecnica.

Più in dettaglio, per l'identificazione degli ambiti riconoscibili come insiemi urbani unitari e pertanto meritevoli di interventi di tutela, di conservazione o di trasformazione coordinata è stata condotta dagli uffici del Settore Pianificazione Urbanistica Generale un'analisi tecnica specifica recante la descrizione dei quartieri in ordine alle principali caratteristiche degli stessi ed al valore insediativo.

Tale elaborato è allegato alla presente Relazione Tecnico-Istruttoria quale parte integrante e sostanziale.

La Tavola n 1 predisposta dal Settore Pianificazione Urbanistica Generale nel corrente mese di settembre 2009 ed allegata quale parte integrante e sostanziale alla proposta di deliberazione sub 2), individua tali ambiti

In ragione delle loro peculiarità, si ritiene di proporre che in tali ambiti non possano trovare applicazione gli interventi di cui all'art. 3 (ampliamento e sostituzione degli edifici esistenti), della Legge Regionale 16 luglio 2009, n. 13 e che sia possibile il ricorso agli interventi di cui all'art. 2 (utilizzo del patrimonio edilizio esistente), purché siano mantenuti all'interno dell'involucro edilizio costituito dall'edificio preesistente.

Quanto alle specifiche peculiarità urbanistiche di alcune aree, si evidenzia che sono già state effettuate apposite valutazioni urbanistiche in conseguenza delle quali: sono state sottoscritte convenzioni urbanistiche accessorie a Piani attuativi e ad atti di pianificazione negoziata, con l'assunzione di reciproci impegni tra l'Amministrazione Comunale ed i soggetti attuatori; nell'anno 2008 si è concluso il procedimento di revisione delle ex Zone A/B2 e B2 del territorio cittadino, con la definitiva approvazione consiliare delle ultime varianti al P.r.g. vigente ai sensi della Legge Regionale 23 giugno 1997, n. 23, con il quale nelle suddette zone, definite Zone di Recupero (artt. 18 bis, 18 ter, 19 bis delle N.t.a.), sono state individuate le singole necessità urbanizzative.

Per quanto riguarda i piani e programmi urbanistici si ritiene necessario mantenere il sostanziale rispetto delle previsioni consolidatesi con la stipula delle convenzioni urbanistiche, nell'ambito delle quali sono stati valutati compiutamente i rapporti tra pesi insediativi e servizi/infrastrutture, posti a carico degli operatori. Nel rispetto sostanziale di tali rapporti, come anche dell'assetto progettuale generale di tali strumenti, si valuta tuttavia conveniente, nello spirito generale della legge, aprire alla possibilità di utilizzazione delle previsioni derogatorie sottese dalla LR 13/09 ai soli fabbricati per i quali sia stato previsto il mantenimento nell'ambito degli stessi piani e programmi. Ciò al fine di consentire anche per essi una compiuta riqualificazione dal punto di vista energetico ed in considerazione del fatto che essi vengono a trovarsi, con l'attuazione degli strumenti urbanistici, inclusi in zone a prevalente destinazione residenziale. Tali edifici peraltro sono stati stralciati dal calcolo della superficie lorda di pavimento ammissibile dell'ambito di intervento

In ragione delle suddette compiute ed esaurienti valutazioni, che hanno dato luogo ad un quadro di intervento unitario, a reciproci impegni già assunti e alla determinazione dei fabbisogni urbanizzativi imprescindibili, si propone:

- l'esclusione dell'applicazione delle facoltà derogatorie della Legge Regionale 16 luglio 2009, n. 13, riguardo ai Piani attuativi ed atti di Pianificazione negoziata le cui convenzioni attuative siano già stipulate ed in corso di attuazione alla data di esecutività del presente provvedimento, fatta salva la sola possibilità di intervenire su fabbricati per i quali sia stato previsto il mantenimento;

- nelle Zone di Recupero (artt. 18 bis, 18 ter, 19 bis delle N t a), l'applicazione della Legge Regionale 16 luglio 2009, n. 13, subordinata all'obbligo da parte dell'attuatore di formalizzare un impegno unilaterale alla cessione delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria, previste negli elaborati delle varianti approvate dal Consiglio Comunale; tale

obbligo dovrà essere assolto prima della presentazione della pratica edilizia connessa ai suddetti interventi edilizi

La citata Legge Regionale 16 luglio 2009, n. 13, riporta - con riferimento agli ambiti territoriali di applicazione delle disposizioni in essa contenute - dei richiami a zone urbanistiche del Piano regolatore (vigente o adottato) o ad ambiti territoriali, in termini generali, tali da rendere comunque necessaria una specificazione correlata alle previsioni contenute nel vigente P.r.g del Comune di Milano La legge, contiene in particolare, riferimenti al centro storico ed alle zone individuate dagli strumenti urbanistici vigenti quali nuclei urbani di antica formazione, a zone prevalentemente residenziali, a zone destinate all'agricoltura o ad attività produttive, nonché ad edifici e relativi ambiti di particolare rilievo storico, architettonico e paesaggistico, specificamente vincolati in relazione a tali caratteri

Il vigente P R.G., nella "Tavola Generale di Piano" comprende:

- la zona omogenea A comprendente il centro storico, nonché "ambiti di salvaguardia ambientale" indicati con specifico perimetro in estensione del centro storico;
- le zone funzionali nelle quali è ammessa la destinazione residenziale: Zone R "Zone Residenziali" (art 27 delle N.t a.), RX "Zone Residenziali con vincolo tipologico" (art. 28 delle N t a), R/I "Zone Residenziali con significativa presenza di insediamenti industriali e artigianali" (art. 30 delle N.t a), R/TA "Zone Residenziali con significativa presenza di terziario-amministrativo" (art. 31 delle N t.a.), I/R "Zone Industriali-Residenziali" (art. 33 delle N t.a.) e la Zona TA "Zone terziario-amministrative" (art. 34 delle N.t.a.);
- le zone destinate all'agricoltura: Zona VA "Aree a verde agricolo comprese nei parchi pubblici urbani e territoriali" (art. 41 delle N t.a.);
- le zone destinate ad attività produttive: Zona I "Zone Industriali" (art 32 delle N t.a.) comprensiva degli ambiti contrassegnati con I/A (art. 32 c 4 delle N t.a).

E' pertanto opportuno individuare l'esatta corrispondenza delle aree e degli ambiti di cui alla Legge Regionale 16 luglio 2009, n. 13, con le relative Zone e destinazioni funzionali del P.R G vigente, fino all'entrata in vigore del P.G.T:

a) per centro storico e zone individuate dagli strumenti urbanistici vigenti quali nuclei urbani di antica formazione sono da intendersi la Zona omogenea A e gli ambiti di Salvaguardia Ambientale indicati nella "Tavola Generale di Piano" del P.R.G. vigente;

b) per zone prevalentemente residenziali sono da intendersi le Zone funzionali: R "Zone Residenziali" (art. 27 delle N.t a.), RX "Zone Residenziali con vincolo tipologico" (art. 28 delle N t a.), R/I "Zone Residenziali con significativa presenza di insediamenti industriali e artigianali" (art. 30 delle N t.a.), R/TA "Zone Residenziali con significativa presenza di terziario-amministrativo" (art. 31 delle N.t a.), I/R "Zone Industriali-Residenziali" (art 33 delle N.t.a.) e la Zona TA "Zone terziario-amministrative" (art 34 delle N.t.a.), indicate nella "Tavola Generale di Piano" del P.R.G. vigente;

c) per zone destinate all'agricoltura è da intendersi la Zona VA "Aree a verde agricolo comprese nei parchi pubblici urbani e territoriali" (art. 41 delle N t a) indicata nella "Tavola Generale di Piano" del P R G vigente;

d) per zone destinate ad attività produttive è da intendersi la Zona I "Zone Industriali" (art. 32 delle N.t.a.), comprensiva degli ambiti contrassegnati con I/A (art. 32 c. 4 delle N.t.a.) indicati nella "Tavola Generale di Piano" del P.R.G. vigente.

Inoltre per edifici e relativi ambiti di particolare rilievo storico, architettonico e paesaggistico, specificamente vincolati in relazione a tali caratteri, per i quali la Legge Regionale 16 luglio 2009, n. 13 esclude l'applicazione delle proprie disposizioni, devono intendersi quelli sottoposti a vincolo paesaggistico per effetto di specifico provvedimento di apposizione del vincolo (Decreto Ministeriale o Deliberazione di Giunta Regionale), qualora il provvedimento di vincolo ovvero i criteri di gestione dello stesso facciano esplicito riferimento alle caratteristiche degli edifici.

I quartieri di edilizia residenziale pubblica esistenti presentano situazioni di forte degrado del patrimonio edilizio che ne fa parte ed una dotazione di verde e servizi che si ritiene non debba essere utilizzata per la realizzazione di nuovi volumi con conseguente compromissione di ulteriore suolo libero e riduzione delle dotazioni attuali e consolidate. Per questo riguardo agli interventi di riqualificazione dei quartieri di edilizia residenziale pubblica, ai sensi dell'art 4 della Legge Regionale n.13/2009, si propone la possibilità del ricorso, da parte del soggetti pubblici proprietari di edifici di edilizia residenziale pubblica, all'incremento della volumetria complessiva del quartiere in misura non superiore al 40% dell'esistente solo in caso di interventi di sostituzione degli edifici esistenti, nel rispetto delle altre prescrizioni ivi contenute, al fine di tutelare le dotazioni, attuali e realizzate, di verde e servizi e di incentivare un radicale rinnovamento del patrimonio edilizio pubblico Trattandosi di edifici pubblici, che potrebbero risalire a più di cinquant'anni or sono ed essere oggetto di tutela in quanto di interesse culturale, si rammenta in proposito che occorrerà comunque verificare la ricorrenza nei singoli casi dei presupposti per la applicazione delle disposizioni di cui alla Parte seconda del D.Lgs 22 gennaio 2004, n 42.

Ai sensi del citato comma 6 dell'art. 5 della Legge Regionale n.13/2009, i Comuni, possono, con deliberazione da assumersi sempre nel termine perentorio stabilito alla data del 15 ottobre 2009, fornire prescrizioni circa le modalità di applicazione della citata Legge Regionale, n. 13/2009, con riferimento alla necessità di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali e a verde.
Come detto la legge prevede una pluralità di interventi diversi tra loro per le ricadute che possono avere sul territorio.
Si ritiene pertanto che al fine di assicurare un armonioso e funzionale sviluppo del territorio, le dotazioni da reperire negli interventi debbano essere modulate in modo differente per le singole fattispecie.
In particolare si propone il reperimento obbligatorio: per gli interventi di cui all'art. 3 (ampliamento e sostituzione degli edifici esistenti), dei parcheggi pertinenziali previsti dall'art. 41 sexies della Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n 1150; per gli interventi di cui all'art. 3, per i soli commi 3 e 4 (sostituzione degli edifici esistenti), oltre a quanto appena detto, anche di una congrua superficie filtrante sistemata a verde, pari ad almeno il 10% della superficie del lotto. Tali dotazioni relative al reperimento dei parcheggi pertinenziali ed al verde non potranno essere oggetto di monetizzazione.

Infine in materia di corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione, la Legge Regionale all'art. 5 comma 4, prevede che gli interventi di recupero del

patrimonio edilizio esistente di cui agli articoli 2 e 3 sono soggetti al loro pagamento e successivamente dispone che i Comuni possano con apposita deliberazione riconoscere una riduzione degli stessi

La Legge Regionale in oggetto si propone di conseguire la riqualificazione del patrimonio edilizio e di incentivare un rilancio del comparto interessato, concedendo benefici straordinari rispetto a quanto previsto negli strumenti urbanistici vigenti e adottati e nei Regolamenti Edilizi. Occorre però tenere presente che lo sviluppo del territorio e l'eventuale aumento dei fabbisogni urbanizzativi connessi devono essere tenuti in adeguata considerazione e devono andare di pari passo alla riqualificazione dei servizi e del patrimonio pubblico che li struttura e li sostiene.

Pertanto al fine di ripartire equamente i benefici su tutto il territorio, risulta opportuno che i soggetti beneficiari degli interventi della Legge Regionale in parola debbano concorrere ai fabbisogni urbanizzativi secondo i valori vigenti, che già prevedono facilitazioni per interventi virtuosi dal punto di vista energetico, ma senza alcuna ulteriore riduzione del contributo del costo di costruzione, in modo che il Comune possa meglio provvedere con i relativi introiti anche alla riqualificazione del patrimonio pubblico e dei servizi e infrastrutture che costituiscono lo scheletro ed il sistema connettivo della Città.

IL DIRIGENTE DEL

SERVIZIO INTERVENTI EDILIZI MAGGIORI

Arch. Paola Viganò

IL DIRETTORE DEL SETTORE

SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Arch. Giancarlo Bianchi Janetti

IL DIRETTORE DEL SETTORE

PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE

Arch. Giovanni Oggioni