



COMUNE DI CARPIANO
PROVINCIA DI MILANO
UFFICIO TECNICO



LEGGE REGIONALE 16/07/2009 N. 13

**“AZIONI STRAORDINARIE PER LO SVILUPPO E LA QUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO
EDILIZIO ED URBANISTICO DELLA LOMBARDIA”**

**ADOZIONE ADEMPIMENTI DI COMPETENZA COMUNALE AI SENSI
DELL'ART. 5 IN MATERIA DI URBANISTICA E DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

RELAZIONE TECNICA

SINTESI DELLA NORMA

Con la promulgazione della L.R. 16 luglio 2009 n. 13, la Regione Lombardia, nell'intento di conseguire la massima valorizzazione e utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico presente sul territorio lombardo e per rispondere anche ai bisogni abitativi delle persone e delle famiglie (art. 1), ha introdotto importanti novità sulle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, sintetizzate di seguito:

- 1) **Art. 2, comma 1**, consente il recupero edilizio e funzionale di edifici o porzioni di edifici ultimati entro il 31/03/2005 e non ubicati in zone destinate agricoltura e ad attività produttive, in deroga alle previsioni quantitative del P.G.T. ed al Regolamento Edilizio, mediante:
 - a) l'utilizzazione di volumetrie e superfici edilizie per destinazioni residenziali e per le funzioni ammesse dal P.G.T.;
 - b) l'utilizzazione delle volumetrie edilizie poste a piano seminterrato per destinazioni accessorie alla residenza, attività economiche ammesse dal P.G.T. e attività professionali;
- 2) **Art. 2, comma 2**, consente, in zone destinate all'agricoltura, il recupero edilizio e funzionale, sino ad un massimo di 600 mc., di edifici assentiti entro il 13/06/1980, per destinazioni residenziali (utilizzate dal proprietario, dall'imprenditore agricolo e dalla sua famiglia), per destinazioni ricettive (escluse le alberghiere), per uffici e attività di servizio compatibili, anche in deroga alle previsioni del P.G.T. ed ai Regolamenti Edilizi;
- 3) **Art. 3, comma 1**, consente, all'esterno dei centri storici, in deroga alle previsioni quantitative del P.G.T., l'ampliamento di edifici residenziali ultimati entro il 31/03/2005, pari a massimo 20% della volumetria originaria, come segue:
 - a) Tipologia uni-bifamiliari; l'ampliamento non potrà superare, in ogni caso, il valore massimo di 300 mc. per ogni unità immobiliare residenziale preesistente;
 - b) tutte le altre tipologie, con volumetria esistente non superiore a 1.200 mc.;
- 4) **Art. 3, comma 3, primo periodo**, consente, all'esterno dei centro storici, in deroga alle previsioni quantitative del P.G.T. e al Regolamento Edilizio, la sostituzione di edifici residenziali con nuovi edifici aventi volumetria incrementata fino a al 30% di quella originaria;
- 5) **Art. 3, comma 3, secondo periodo**, consente, all'esterno dei centro storici, in deroga alle previsioni quantitative del P.G.T. e al Regolamento Edilizio, la sostituzione di edifici parzialmente residenziali e non residenziali, ma collocati in zone prevalentemente residenziali, con nuovi edifici totalmente residenziali confermandone la volumetria originaria ma con la possibilità di rapporto di copertura maggiorato del 25% rispetto a quello previsto dal P.G.T.;

- 6) **Art. 3, comma 4**, consente, all'interno dei centri storici, la sostituzione di singoli edifici residenziali non coerenti con le caratteristiche proprie del centro storico, con nuovi edifici residenziali aventi volumetria incrementata fino al 30% di quella originaria, il tutto subordinatamente al parere delle commissioni regionali di cui all'art. 78 L.R. 12/05;
- 7) **Art. 3, comma 5**, consente la sostituzione di edifici industriali ed artigianali posti in aree classificate dal P.G.T. come produttive, con nuovi edifici industriali e artigianali aventi volumetria/s.l.p. incrementata fino al 30% di quella originaria;
- 8) **Art. 3, comma 6**, consente, per gli interventi disciplinati dall'art. 3, comma 3, primo periodo, e comma 5, l'incremento dell'ampliamento da 30% a 35% in caso di interventi che prevedano un equipaggiamento arboreo e/o creazione di quinte arboree secondo criteri regionali, non inferiore al 25% del lotto interessato;
- 9) **Art. 4, comma 1**, consente, nei quartieri E.R.P. esistenti al 31/03/2005, in deroga alle previsioni quantitative del P.G.T. e al Regolamento Edilizio, di realizzare nuova volumetria da destinare a edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata, in misura non superiore al 40% della volumetria complessiva esistente nel quartiere;
- 10) **Art. 5**, prevede che gli interventi edilizi di cui agli articoli 2, 3 e 4, commi da 1 a 3, limitatamente a quartieri E.R.P. confinanti con aree inserite in parchi regionali e già di proprietà pubblica, possano essere realizzati:
 - a) in deroga ai P.T.C. dei parchi, ad esclusione delle aree naturali protette;
 - b) in assenza di piano urbanistico attuativo o in deroga a questo, se vigente o adottato.In tali casi, l'incremento volumetrico previsto dagli articoli 3 e 4 sono ridotti di un terzo ad eccezione del territorio assoggettato all'esclusiva disciplina comunale dal P.T.C. dei parchi regionali.

Inoltre la norma prevede:

- l'attuazione degli interventi edilizi nel rispetto di garanzie di efficienza energetica ai sensi dei provvedimenti regionali e nazionali specifici in materia;
- gli interventi ammessi ex art. 3, commi da 1 a 6 non possono essere realizzati cumulativamente e gli stessi non possono determinare il superamento dell'indice fondiario e del rapporto di copertura previsti dal P.G.T. di più del 50% nonché il superamento di quattro metri dell'altezza massima consentita;
- gli interventi edilizi previsti sono subordinati alla presentazione di Denuncia d'Inizio Attività e/o richiesta di Permesso di Costruire da presentare e/o richiedere entro il 15/04/2011, ovvero, limitatamente agli interventi di cui all'art. 4, comma 1, subordinati a richiesta di Permesso di Costruire da richiedere entro il 15/10/2011;
- il rispetto delle norme antisismiche per gli interventi di cui all'art. 3;
- le disposizioni di cui agli articoli 2 – 3 – 4, commi da 1 a 3, articolo 5, commi da 1 a 5, si applicano a decorrere dal 16 ottobre 2009.

L'art. 5 dispone che **entro il termine perentorio del 15/10/2009** i comuni, con motivata deliberazione di Consiglio Comunale, possono:

- individuare parti del territorio nelle quali le disposizioni di norma non trovano applicazione nonché le aree a destinazione produttiva nelle quali sono consentiti gli interventi previsti dall'art. 3, comma 5;
- riconoscere una riduzione del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione + costo di costruzione) precisando altresì che laddove non vi sia alcun pronunciamento in merito, devono verificare, in sede di formazione e/o adeguamento del P.G.T., l'eventuale fabbisogno di aree pubbliche o servizi urbani indotto dall'attuazione della L.R.;
- fornire prescrizioni circa le modalità di applicazione della L.R. con riferimento alla necessità di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali ed a verde.

In assenza della deliberazione su citata, gli interventi **sono consentiti** su tutto il territorio comunale, nelle more della medesima L.R., e la riduzione del contributo di costruzione è prevista automaticamente nella misura del 30% delle tariffe vigenti.

SITUAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE DI CARPIANO

Il Comune di Carpiano, in conformità alla L.R. 12/2005, in data 15/02/2008 ha avviato il procedimento per la redazione del Piano di Governo del Territorio, durante il quale si sono svolti gli incontri previsti con i cittadini, le associazioni di categoria e tutti gli enti interessati, per la redazione della documentazione tecnica necessaria sia all'adozione, avvenuta con delibera di C.C. n. 46 del 22/12/2008, sia all'approvazione, avvenuta con delibera di C.C. n. 14 del 15/07/2009, nonché trasmessi gli elaborati definitivi agli enti competenti.

Attualmente l'iter è in fase di conclusione in attesa della pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul B.U.R.L., a seguito della quale le previsioni di P.G.T. diverranno vigenti ai sensi dell'art. 13, comma 11.

Il P.G.T. prevede la suddivisione del territorio comunale come segue:

- ambito 1 – Nucleo storico urbano di antica formazione;
- ambito 2 – Residenziale saturo a media densità edilizia;
- ambito 3 – Residenziale saturo a bassa densità edilizia;
- ambito 4 – Residenziale con presenza di attività produttive ed artigianali;
- ambito 5 – Attività produttive consolidate;
- ambito 6 – Attività produttive di espansione o di nuova formazione;
- ambito 7 – Attività terziarie e ricettive;
- ambito 8 – Impianti tecnologici;
- ambito 9 – Piani Attuativi in esecuzione;
- ambito 10 – Impianti di distribuzione carburante per autotrazione;
- ambito 11 – Ambito agricolo di valore paesaggistico ed ecologico;
- ambito 12 – Insediamenti agricoli;
- ambito 13 – Ambito destinato all'attività agricola;
- ambito 14 – Ambito agricolo non utilizzato
- ambito 15 – Ambito produttivo-ricettivo di riconversione funzionale;
- ambito 16 – Ambito naturalistico fluviale;
- ambiti di trasformazione urbanistica: ATR1 – ATR2 – ATR3 – ATR4 – ATR5 – ATR6.

Ai fini della valutazioni circa la possibilità di precludere o meno l'applicazione delle disposizioni della L.R. 13/09, occorre mettere in relazione le singole casistiche previste dalla Legge con le previsioni insediative del P.G.T., assumendo come punto di riferimento le finalità e gli obiettivi che il P.G.T. stesso intende perseguire per ogni ambito territoriale individuato.

ANALISI DEL RAPPORTO L.R. 13/09-AMBITI DI P.G.T.

Ambito 1 – Nucleo storico urbano di antica formazione

Il P.G.T. classifica l'ambito come *"...parti di territorio interessato da insediamenti aventi anche interesse storico e storico-monumentale e relativi agli ambiti insediativi in cui il carattere unitario dell'organizzazione edilizia viene espresso sia dal valore tipologico dell'architettura dell'edificio sia dal valore morfologico urbano degli edifici aggregati.... Tali ambiti sono finalizzati alla valorizzazione e riqualificazione fisica e sociale dei tessuti urbani in essi compresi."*

Le finalità che il P.G.T. intende perseguire sono:

- la salvaguardia e la valorizzazione delle particolarità insediative;
- il miglioramento delle condizioni ambientali complessive e l'adeguamento degli spazi pubblici;
- il mantenimento/miglioramento della quantità complessiva di spazi di verde privato;
- il recupero ai fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato o sotto utilizzato;
- il risanamento del tessuto edilizio con interventi di riqualificazione coerenti coi caratteri morfologici ed architettonici del tessuto storico urbano.

Valutazione: Le caratteristiche descritte dal P.G.T. per tale ambito sono riscontrabili nella tipologia delle costruzioni a cortina edilizia lungo la centrale Via San Martino nonché in alcuni casi di tradizionale impianto a corte, con unico accesso carraio dalla medesima via.

Al fine di perseguire le finalità prefissate, il P.G.T. prescrive le modalità di intervento rivolte sia a salvaguardare e preservare la tipologia di insediamento (mantenimento dell'altezza massima esistente, della struttura portante dei corpi di fabbrica e degli elementi architettonici originari), sia a consentire il recupero ai fini residenziali di edifici originariamente adibiti ad altro uso (anticipando in tal senso il medesimo principio di cui all'art. 2, comma 1, punto

a) della L.R. 13/09), nonché a migliorare le condizioni urbanistiche ed ambientali (in termini architettonici, morfologici, ambientali, di spazi sia pubblici che privati) mediante la previsione di Piani di Recupero, il tutto riservando una potenzialità edificatoria pari alla volumetria esistente con un incremento massimo del 10% già precorrendo, in tal senso, seppur in minor quantità, quanto previsto all'art. 3, comma 4 della L.R. 13/09.

Conclusioni: Sulla base di quanto sopra indicato è sostenibile ritenere che l'applicazione, in misura superiore a quanto già previsto dal P.G.T., dei criteri previsti dalla L.R., sia tipologici (in deroga al P.G.T., al R.E. e senza obbligo di P.d.R.) che quantitativi (incremento volumetrico fino al 30%), possa intaccare l'identità costituita dal nucleo antico così come analizzato dal P.G.T. non garantendo appieno gli obiettivi e le finalità del nuovo strumento urbanistico. Pertanto si è del parere di escludere l'Ambito 1 – Nucleo storico urbano di antica formazione, dall'applicazione delle disposizioni indicate all'art. 6, comma 1, L.R. 13/09, ovvero relativamente agli interventi edilizi previsti dai seguenti articoli della L.R. 13/09:

- art. 2, comma 1, lettere a) e b);
- art. 3, comma 4.

Per tale ambito si confermano pertanto le previsioni attuative del P.G.T.

Ambito 2 – Residenziale saturo a media densità edilizia

Il P.G.T. classifica l'ambito come *“...zone residenziali sature caratterizzate da una densità edilizia media oltre che dalla presenza di tipologie edilizie di case plurifamiliari contigue in linea, plurifamiliari isolate e da palazzine... realizzati indicativamente dal primo dopo guerra fino alla metà degli anni '60, sono inoltre caratterizzati da una relativamente alta copertura del suolo che ne restituisce quindi un basso livello medio di permeabilità dei suoli.”*

Le finalità che il P.G.T. intende perseguire sono:

- la ridefinizione degli isolati mediante edificazione a centro lotto, mantenendo il limite del filo di fabbricazione indicato con apposita simbologia in cartografia;
- l'incremento della superficie permeabile del lotto;
- il mantenimento ed il miglioramento della qualità complessiva degli spazi di verde privato;
- il recupero ai fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato o sotto utilizzato;

Valutazione: Al fine di perseguire le finalità prefissate, il P.G.T. prescrive le modalità di intervento volte al mantenimento della volumetria esistente senza alcuna possibilità di ampliamento, ed un rapporto di copertura pari all'esistente e comunque non superiore al 40% della superficie del lotto. Va premesso innanzitutto che lo strumento mira, a livello generale, al contenimento della popolazione residente prevedendo un incremento del tutto trascurabile pari a circa 119 unità.

Anche successivamente all'approvazione del P.G.T. non sono mancate all'Ufficio Tecnico manifestazioni da parte dell'utenza, volte alla realizzazione di piccoli ampliamenti residenziali al fine di rendere più confortevoli ed utilizzabili le unità immobiliari per effetto anche di mutate esigenze familiari.

In tal senso operano le previsioni di cui all'art. 2, comma 1, lettera a) della L.R. che consentendo di recuperare volumi e superfici esistenti non agiscono in difformità alle finalità di P.G.T. circa la dotazione di superficie permeabile esistente, che non viene compromessa.

In merito a quanto indicato alla lettera b) del medesimo comma, la previsione della L.R. non è in contrasto con il P.G.T. in quanto le attività professionali (classificate come T1) risultano ammesse dallo strumento.

La finalità di ridefinire gli isolati con edificazione a centro lotto è conseguibile esclusivamente presso i lotti liberi (individuati dal P.G.T. con la sigla LL) mentre per i lotti già edificati è necessario prevedere un intervento di demolizione complessiva e successiva ricostruzione. Con l'applicazione degli interventi previsti all'art. 3, comma 3, primo periodo, ci si riserverebbe la possibilità di prescrivere la ricollocazione della nuova costruzione in analogia alla finalità, diversamente inattuabile.

Inoltre, la recente normativa in materia di contenimento energetico è sempre più rivolta all'adozione, in campo edilizio, di accorgimenti tecnico-costruttivi avanzati e l'utilizzo di tecnologie volte all'utilizzo di fonti rinnovabili di energia (solare, eolica, ecc) delle quali gli edifici esistenti risultano del tutto privi. Anche in tal senso, l'applicazione della norma in tali zone favorirebbe la realizzazione di edifici per i quali viene imposto un fabbisogno di energia primaria minore (10% e 30% a seconda dei casi) rispetto a quello previsto dalla norma vigente in materia, nonché con l'obbligo di dotarsi, alla conclusione dei lavori, di certificazione energetica ai sensi della D.G.R. 8745/2008.

Conclusioni: Sulla base di quanto sopra indicato si ritiene che gli obiettivi della L.R. siano in aderenza con le finalità del P.G.T., pertanto si è del parere di non escludere l'Ambito 2 – Residenziale saturo a media densità edilizia, dall'applicazione delle disposizioni previste all'art. 6, comma 1, L.R. 13/09.

Ambito 3 – Residenziale saturo a bassa densità edilizia

Il P.G.T. classifica l'ambito come "...*zone residenziali sature caratterizzate da una bassa densità edilizia in cui sono presenti tipologie edilizie unifamiliari singole o associate a schiera oltre che case plurifamiliari... esito di recenti interventi edilizi (indicativamente a partire dai primi anni settanta) e sono caratterizzati da una bassa copertura del suolo che ne restituisce quindi un alto livello medio di permeabilità dei suoli.*"

Le finalità che il P.G.T. intende perseguire sono:

- il contenimento dell'edificato esistente a fronte del recupero ambientale e paesaggistico;
- il mantenimento dell'edificato con tipologia isolata laddove già presente;
- il mantenimento della qualità complessiva di spazi a verde privato.

Valutazione e Conclusione: Al fine di perseguire le finalità prefissate, il P.G.T. prescrive le modalità di intervento volte al mantenimento sia della volumetria esistente sia della superficie copribile, senza alcuna possibilità di ampliamento. In conformità alle finalità di P.G.T., per tale ambito valgono le stesse valutazioni e conclusioni espresse per l'ambito 2.

Sulla base di quanto sopra indicato si è del parere che gli obiettivi della L.R. siano in aderenza con le finalità del P.G.T., pertanto si ritiene opportuno non escludere l'Ambito 3 – Residenziale saturo a bassa densità edilizia, dall'applicazione delle disposizioni previste all'art. 6, comma 1, L.R. 13/09.

Ambito 4 – Residenziale con presenza di attività produttive ed artigianali

Il P.G.T. classifica l'ambito come "...*zone residenziali caratterizzate da una compresenza di funzioni residenziali e di attività produttive e/o artigianali... in cui il modello insediativo è caratterizzato dalla presenza di edifici residenziali ed annessi edifici produttivi con la medesima area di pertinenza.*"

Le finalità che il P.G.T. intende perseguire sono:

- il contenimento delle funzioni residenziali esistenti anche se non più collegate con le unità produttive adiacenti;
- la riconversione funzionale degli edifici produttivi in tutte quelle situazioni in cui l'attività esercitata risulta essere in contrasto con le attività residenziali prevalenti nella zona.

Valutazione: Al fine di perseguire le finalità prefissate, il P.G.T. prescrive le modalità di intervento volte al mantenimento sia della volumetria esistente sia della superficie copribile, senza alcuna possibilità di ampliamento.

In tale ottica la possibilità offerta dall'art. 2, comma 1, della L.R., ovvero l'utilizzazione di volumetrie e superfici edilizie per destinazioni residenziali e delle volumetrie in seminterrato per destinazioni accessorie alla residenza, attività economiche e uffici professionali, risulterebbe in antitesi alla finalità del P.G.T. volta al contenimento delle funzioni residenziali. Ancor più in antitesi sono le possibilità offerte dall'art. 3, commi 1 – 2 – 3, che consentono un incremento volumetrico, sempre per destinazioni residenziali, fino al 20% della volumetria esistente nonché sostituzione con ampliamento fino al 35%, per la realizzazione di nuovi edifici a destinazione completamente residenziale.

Conclusione: Sulla base di quanto sopra indicato si ritiene che gli obiettivi della L.R. non siano in sintonia con le finalità del P.G.T., pertanto si è del parere di escludere l'Ambito 4 – Residenziale con presenza di attività produttive ed artigianali, dall'applicazione delle disposizioni indicate all'art. 6, comma 1, L.R. 13/09, ovvero relativamente agli interventi edilizi previsti dagli articoli 2 e 3 della medesima Legge.

Per tale ambito si confermano pertanto le previsioni attuative del P.G.T.

Ambito 5 – Attività produttive consolidate, sature

Il P.G.T. classifica l'ambito come "...*zona consolidata costituita da impianti produttivi industriali ed artigianali di logistica o a questi assimilati e dalle relative attrezzature per lo più di recente edificazione. Per questo ambito il permanere della destinazione produttiva appare appropriata in relazione alla sua collocazione, estensione ed accessibilità rispetto al sistema urbano e territoriale in cui è collocato.*"

La finalità che il P.G.T. intende perseguire è il mantenimento dell'edificazione esistente.

Valutazione: Al fine di perseguire la finalità prefissata, il P.G.T. prescrive le modalità di intervento volte al mantenimento della superficie lorda di pavimento (S.l.p.) esistente, determinando l'indice di superficie copribile pari al 50% della superficie fondiaria. Pertanto, eventuali ampliamenti sono consentiti esclusivamente in riferimento alla superficie coperta.

La norma di cui all'art. 3, comma 5, la L.R. consente, relativamente ad edifici industriali e artigianali esistenti, collocati nelle aree classificate nel P.G.T. a destinazione produttiva secondaria (industriale e artigianale), la realizzazione di interventi di sostituzione con incremento S.l.p. fino ad un massimo del 35% della S.l.p. esistente, previa identificazione da parte del Comune con apposito atto di Consiglio Comunale.

Nel caso del Comune di Carpiano, all'interno della "zona industriale", in località Francolino, interamente destinata a zona produttiva, sono insediate una considerevole quantità di attività produttive in edifici di recente edificazione e per i quali risulterebbe alquanto remota l'attuazione di interventi di sostituzione, ancorchè supportati dalla possibilità di ampliamento.

Nell'ambito territoriale in oggetto sono altresì esistenti edifici oggetto di:

- a) attività produttiva dismessa ed edificio non più utilizzato (immobile sulla S.P. 40 Binasco-Melegnano);
- b) attività produttiva svolta all'interno di immobile risalente al 1972 (in Via Don G. Dossetti).
- c) edificio a destinazione residenziale con annessa costruzione accessoria di servizio, in contrasto con la vocazione produttiva del comparto nonché con le previsioni di P.G.T. (in via Don G. Dossetti);

il tutto come meglio evidenziato nella planimetria allegata alla presente relazione.

Per gli edifici indicati ai punti a) e b) sarebbe opportuno avvalersi della possibilità offerta dalla norma su citata in modo da incentivare la sostituzione dell'esistente con nuovi edifici produttivi, riqualificando il contesto territoriale interessato sia sotto l'aspetto edilizio-urbanistico, per effetto del recupero di spazi preesistenti, sia sotto l'aspetto ambientale, derivante dall'obbligo di rispettare la normativa in materia di certificazione energetica con i parametri previsti.

Per l'edificio indicato al punto c), essendo in contrasto con le previsioni di P.G.T. che escludono le destinazioni residenziali in tale ambito, si ritiene opportuno disapplicare le previsioni della L.R. 13/09.

Conclusione: Sulla base di quanto sopra indicato si ritiene opportuno:

- identificare, ai sensi dell'art. 3, comma 5, L.R. 13/09, i seguenti immobili, meglio indicati nella planimetria allegata alla presente, presso i quali è ammesso l'intervento edilizio previsto dal medesimo comma 5:

Strada Provinciale n. 40 Binasco-Melegnano:

- foglio 9 mappale 122 (precedente punto a);

Via Don G. Dossetti:

- foglio 4 mappale 86 (precedente punto b);

- escludere i seguenti immobili dall'applicazione delle disposizioni indicate all'art. 6, comma 1, L.R. 13/09, ovvero relativamente agli interventi edilizi previsti ai sensi dell'articolo 3 della medesima Legge:

Via Don G. Dossetti:

- foglio 4 mappale 42 (precedente punto c).

Per le restanti aree classificate in tale ambito, si confermano le previsioni attuative del P.G.T.

Ambito 6 – Attività produttive di espansione o di nuova formazione

Il P.G.T. classifica l'ambito come "...*zone non occupate da insediamenti ma sulle quali sono previsti insediamenti di moderate dimensioni già dalla normativa di P.R.G. vigente.*"

Valutazione: La finalità che il P.G.T. intende perseguire è la realizzazione di nuovi interventi edilizi, prescrivendo le modalità di intervento (tramite Permesso di Costruire convenzionato) definendo gli indici di edificabilità in misura del 75%, per quanto riguarda la superficie lorda di pavimento, e 60%, per quanto riguarda la superficie copribile. In tale ottica non risulta applicabile la norma prevista all'art. 3, comma 5 della L.R.

Conclusione: Sulla base di quanto sopra indicato si ritiene opportuno escludere espressamente l'Ambito 6 Attività produttive di espansione o di nuova formazione, dall'applicazione delle disposizioni previste dall'art. 6, comma 1, L.R. 13/09. Per tale ambito si confermano pertanto le previsioni attuative del P.G.T.

Per tale ambito si confermano pertanto le previsioni attuative del P.G.T.

Ambito 7 – Attività terziarie e ricettive

Il P.G.T. classifica l'ambito come "...*zone occupate da insediamenti terziari e direzionali oltre che ricettivi (alberghi, motel e residence) di ristoro e del tempo libero, situati prevalentemente lungo la strada di scorrimento sovracomunale S.P. 40 Binaschina.*"

Valutazione: Il P.G.T. individua due casi appartenenti a tale ambito, entrambi collocati lungo la S.P. 40, uno ineditato l'altro già edificato; pertanto la disciplina della L.R. 13/09 è applicabile esclusivamente per quest'ultimo. Per esso il P.G.T. prevede il mantenimento dell'esistente, sia in termini di volumetria che di superficie coperta. In tale ottica si è del parere di non consentire gli interventi previsti dalla L.R. 13/09.

Conclusione: Sulla base di quanto sopra indicato si ritiene opportuno escludere espressamente l'Ambito 7 Attività terziarie e ricettive, dall'applicazione delle disposizioni previste dall'art. 6, comma 1, L.R. 13/09.

Per tale ambito si confermano pertanto le previsioni attuative del P.G.T.

Ambito 8 – Impianti tecnologici

Il P.G.T. classifica l'ambito al quale *“...appartengono le strutture destinate ad impianti tecnologici di pubblica utilità quali: impianti per la trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica, impianti di depurazione e sollevamento acqua, impianti di laminazione fognaria, cabine di decompressione del gas, ecc, con i relativi edifici di supporto a tali attività.”*

Valutazione: L'ambito, per effetto della particolare destinazione delle strutture ed impianti esistenti, non si presta all'applicazione di quanto previsto dalla L.R. 13/09.

Conclusione: Sulla base di quanto sopra indicato si ritiene opportuno escludere espressamente l'Ambito 8 Impianti tecnologici, dall'applicazione delle disposizioni previste dall'art. 6, comma 1, L.R. 13/09.

Per tale ambito si confermano pertanto le previsioni attuative del P.G.T.

Ambito 9 – Piani attuativi in esecuzione

Il P.G.T. classifica l'ambito al quale *“...appartengono tutti i Piani Attuativi incorso di esecuzione.”*

Valutazione: I Piani Attuativi in esecuzione sul territorio comunale vanno distinti tra quelli che prevedono la realizzazione di edifici a destinazione residenziale e quelli aventi ad oggetto la realizzazione di edifici a destinazione diversa (agricola, produttiva, terziaria-direzionale-commerciale):

- residenziale (da P.R.G.: P.L. Rizzi, PEC1, PEC2, PEC3, PEC4a, PEC4b, PEC4c, PEC5a-b, PEC5c, PEC8, PEC9, P.d.R. “Il Torchio”, P.d.R. “Cascina Liberia”);
- produttiva (da P.R.G.: PEDTC2b, PEDTC2c, PED2);
- terziaria-direzionale-commerciale (da P.R.G.: PEDTC3-5);
- agricola (da P.R.G.: ED-DS1 Cascina Castello);

per i P.A. vigenti il P.G.T. prevede la salvaguardia delle previsioni di cui alle convenzioni stipulate.

Conclusione: Atteso che ai sensi del Piano delle Regole, alla scadenza delle convenzioni su citate, i P.A. su citati vengono normati secondo quanto previsto:

- all'ambito 1, relativamente ai Piani di Recupero residenziali;
- all'ambito 3, relativamente ai Piani di Lottizzazione residenziali;
- all'ambito 6, relativamente ai Piani di Lottizzazione produttivi;
- all'ambito 7, relativamente ai Piani di Lottizzazione terziario-direzionale-commerciale;
- all'ambito 12, relativamente al Piano di Recupero ED-DS1 Cascina Castello;

si demanda a quanto argomentato per ogni singolo ambito interessato, ovvero, in riferimento all'applicazione delle disposizioni previste dall'art. 6, comma 1, L.R. 13/09, si ritiene opportuno:

- escludere gli edifici oggetto di Piani di Recupero a destinazione residenziale e agricola;
- non escludere gli edifici oggetto di Piani di Lottizzazione a destinazione residenziale;
- escludere gli edifici oggetto di Piani di Lottizzazione produttivi e terziario-direzionali-commerciali.

Per tale ambito si confermano pertanto le previsioni attuative del P.G.T.

Ambito 10 – Impianti di distribuzione carburante per autotrazione

Il P.G.T. classifica l'ambito al quale *“...appartengono le zone occupate da impianti di distribuzione del carburante per autotrazione, di cui alla categoria funzionale C4 e da fabbricati ed attività a questi annessi.”*

Valutazione: L'ambito, per effetto della particolare destinazione delle strutture ed impianti esistenti, non si presta all'applicazione di quanto previsto dalla L.R. 13/09.

Conclusione: Sulla base di quanto sopra indicato si ritiene opportuno escludere espressamente l'Ambito 10 Impianti di distribuzione carburante per autotrazione, dall'applicazione delle disposizioni indicate all'art. 6, comma 1, L.R. 13/09. Per tale ambito si confermano pertanto le previsioni attuative del P.G.T.

Ambito 11 – Agricolo di valore paesaggistico ed ecologico

P.G.T. classifica l'ambito al quale *“...appartengono le aree che possiedono caratteristiche rilevanti sotto il profilo ambientale, naturalistico ed ecologico e che necessitano di una rivalutazione naturalistica dal punto di vista paesistico. Comprende quindi le aree destinate alla conservazione dei valori naturalistici esistenti, alla ricostruzione del bosco, al risanamento di elementi di degrado esistenti e le aree agricole costituenti elemento essenziale del paesaggio.”*

Valutazione: Trattasi di ambito ineditato pertanto le previsioni della L.R. 13/09 non risultano applicabili.

Conclusione: Sulla base di quanto sopra indicato si conferma l'esclusione dell'Ambito 11 Agricolo di valore paesaggistico ed ecologico, dall'applicazione delle disposizioni indicate all'art. 6, comma 1, L.R. 13/09. Per tale ambito si confermano pertanto le previsioni attuative del P.G.T.

Ambito 12 – Insediamenti agricoli

Il P.G.T. riconduce l'ambito "...agli edifici ed impianti destinati all'agricoltura o assimilabili relativi agli insediamenti esistenti, di completamento e di nuova realizzazione... Per questi complessi edifici isolati il P.G.T. individua con apposito simbolo, le presenze di valore storico-monumentale e ambientale e le presenze di valore paesaggistico."

Valutazione: Il P.G.T. prevede, per l'ambito in oggetto, l'insediamento di destinazioni d'uso legate all'attività agricola (stalle, ricoveri di materiali e prodotti agricoli, serre stabili), nonché l'abitazione del titolare dell'azienda e dei dipendenti, nonché per l'esercizio di attività legate alla multifunzionalità dell'agricoltura purchè non diventino elemento deterrente alla permanenza della funzione agricola.

Pertanto il Piano delle Regole esclude l'insediamento di funzioni residenziali scollegate alla necessità del titolare e dei dipendenti dell'azienda, attività produttive, attività commerciali, terziarie, ricettive, uffici e studi professionali.

L'intervento edilizio previsto all'art. 2, comma 2, L.R. 13/09, offre la possibilità di recupero edilizio e funzionale di edifici esistenti al 13/06/1980, fino ad un massimo di 600 mc., da destinare a residenza del proprietario, dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché per destinazioni ricettive non alberghiere e per uffici e attività di servizio compatibili, anche in deroga alle previsioni di P.G.T.

La L.R. 12/05 disciplina già la possibilità di realizzare edifici da destinare alla residenza per le esigenze di chi opera nell'azienda agricola, attribuendo però una potenzialità edificatoria legata ad un indice volumetrico molto basso, non sempre sufficiente al soddisfacimento della richiesta abitativa all'interno dell'azienda; nel contempo l'insediamento di destinazioni d'uso previste dall'art. 2, comma 2 della L.R. 13/09, diverse dalla residenza, ovvero per destinazioni ricettive in generale, uffici e attività di servizio compatibili (la cui determinazione risulta altresì poco chiara) potrebbe comportare la distrazione del patrimonio agricolo esistente, che sarà destinato ad usi diversi da quello agricolo, rischiando di offuscare l'identità agricola originaria per la quale il P.G.T. si prefigge l'obiettivo di mantenimento e preservazione.

Conclusioni: Sulla base di quanto sopra indicato, al fine di confermare e conseguire l'obiettivo del P.G.T., ai fini dell'applicazione delle disposizioni indicate all'art. 6, L.R. 13/09, si ritiene opportuno normare l'Ambito 12 - Insediamenti agricoli, come segue:

- **consentire** il recupero edilizio e funzionale di cui all'art. 2, comma 2, L.R. 13/09, **limitatamente** per le destinazioni residenziali ad esclusiva utilizzazione da parte del proprietario, del nucleo familiare dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda agricola;
- **escludere** il recupero edilizio e funzionale di cui all'art. 2, comma 2, L.R. 13/09, per qualsiasi altro tipo di destinazione d'uso diversa dalla residenza, come sopra specificata;
- **escludere** la realizzazione degli interventi di ampliamento e sostituzione di cui all'art. 3 della L.R. 13/09.

Ambito 13 – Destinato all'attività agricola

P.G.T. classifica l'ambito al quale "...appartengono le aree di particolare valore ambientale, che compongono la struttura del paesaggio agrario e finalizzate al mantenimento ed alla valorizzazione dei caratteri ambientali, paesaggistici e dei valori naturali antropici propri del territorio agricolo e che sono in sinergia con l'ambito paesaggistico e di tutela ambientale."

Gli obiettivi che il P.G.T. intende perseguire sono:

- il mantenimento e valorizzazione dei caratteri ambientali, paesaggistici e dei valori naturali e antropici propri del territorio agricolo;
- la salvaguardia, qualificazione e potenziamento in quanto funzionali alla salute, al ripristino ed alla valorizzazione delle potenzialità ambientali e paesaggistiche della campagna;
- la diversificazione delle produzioni agricole ed il mantenimento di forme di agricoltura di elevato significato storico-paesistico al fine di favorire la biodiversità e la complessità ambientale;
- la cura dei corsi d'acqua al fine di razionalizzare l'utilizzo irriguo degli stessi.

Valutazione e Conclusioni: In conformità agli obiettivi di P.G.T., per tale ambito valgono le stesse valutazioni e conclusioni espresse per l'ambito 12 - Insediamenti agricoli, alle quali si rimanda per gli aspetti di dettaglio.

Ambito 14 – Agricolo non utilizzato

Il P.G.T. definisce l'ambito al quale "...appartengono le aree agricole che non risultano utilizzate ai fini dell'attività agricola...per le quali il P.G.T. prevede la possibilità di recupero delle stesse senza opere edilizie, nonché aree ad utilizzo convenzionato temporaneo da risanare."

Gli obiettivi che il P.G.T. intende perseguire sono:

- il potenziamento e la valorizzazione della condizione di naturalità esistente;
- il risanamento degli elementi di degrado del paesaggio (eliminazione degli usi impropri del suolo);

Valutazione: Trattasi di ambito ineditato pertanto le previsioni della L.R. 13/09 non risultano applicabili.

Conclusioni: Sulla base di quanto sopra indicato si conferma l'esclusione dell'Ambito 14, Agricolo non utilizzato, dall'applicazione delle disposizioni indicate all'art. 6, comma 1, L.R. 13/09. Per tale ambito si confermano pertanto le previsioni attuative del P.G.T.

Ambito 15 – Produttivo-ricettivo di riorganizzazione funzionale

Il P.G.T. definisce l'ambito collocato "*...all'interno del Parco Agricolo Sud Milano, occupato da attività produttive o ricettive esistenti che ad oggi risultano non utilizzate e per le quali una conversione ad altro uso appare desiderabile in ragione della loro collocazione in rapporto alle caratteristiche insediative ed alla maglia stradale esistente. In tal senso il Piano individua tale ambito come parti del territorio che necessitano di interventi di riorganizzazione funzionale e di sostituzione delle strutture edilizie.*"

Gli obiettivi che il P.G.T. intende perseguire sono:

- la riconversione funzionale con l'introduzione di funzioni ed edifici coerenti con la collocazione urbana caratterizzata da ambiti agricoli anche di interesse paesaggistico;
- se necessario, la riconferma delle destinazioni esistenti anche se finalizzata al recupero delle strutture edilizie esistenti;
- in caso di demolizione e ricostruzione, sarà preferibile mantenere una bassa occupazione del suolo ed una concentrazione delle parti edificate verso la SP40 fermo restando le distanze di legge utili a mantenere un buon confort di utilizzo.

Valutazione: Il P.G.T. subordina l'attuazione degli interventi edilizi a Piano Attuativo quale momento per la puntuale disciplina insediativa (sia sotto l'aspetto tipologico che funzionale) dell'interno comparto; si ritiene che l'attuazione a "spot" degli interventi edilizi previsti dalla L.R. 13/09 non garantiscano tale possibilità.

Conclusioni: Sulla base di quanto sopra indicato si ritiene opportuno escludere l'Ambito 15, Produttivo-ricettivo di riorganizzazione funzionale, dall'applicazione delle disposizioni indicate all'art. 6, comma 1, L.R. 13/09.

Per tale ambito si confermano pertanto le previsioni attuative del P.G.T.

Ambito 16 – Naturalistico fluviale

Il P.G.T. definisce l'ambito all'interno del quale "*...valgono le indicazioni e le prescrizioni dell'art. 33 delle N.T.A. del P.T.C del Parco Agricolo Sud Milano relativamente alla classificazione di 'Zone di protezione delle pertinenze fluviali'. Questi ambiti sono inoltre classificati come 'Ambiti di rilevanza paesistica' e quindi disciplinati dall'art. 31 delle N.T.A. del P.T.C. della Provincia di Milano.*"

Valutazione e Conclusioni: In conformità alla definizione del P.G.T., si ritiene opportuno escludere l'Ambito 16 – Naturalistico fluviale, dall'applicazione delle disposizioni indicate all'art. 6, comma 1, L.R. 13/09.

Per tale ambito si confermano pertanto le previsioni attuative del P.G.T.

Ambiti di Trasformazione urbanistica

ATR1

Il P.G.T. definisce l'ambito come "*...il più importante sia per estensione territoriale che per caratteristiche architettoniche degli immobili esistenti.*"

Valutazione: L'ambito in oggetto comprende una porzione territoriale di estensione pari a circa 42.900 mq. composta dall'intera Cascina Castello ivi comprese tutte le aree limitrofe ancora inedificate, oltre alla Via pubblica Corso Italia di accesso al paese e le aree circostanti. Il P.G.T., per la complessità propria dell'intervento e per le molteplicità di destinazioni d'uso previste, subordina l'attuazione degli interventi edilizi a Piano Integrato di Intervento.

Conclusioni: Si è del parere che l'attuazione a "spot" di quanto previsto dalla L.R. 13/09 possa generare interventi edilizi disarticolati e/o avulsi dall'impianto originario in difformità dall'obiettivo e dalle finalità di P.G.T. Ai sensi di quanto sopra si ritiene opportuno escludere l'Ambito di Trasformazione urbanistica ATR1, dall'applicazione delle disposizioni indicate all'art. 6, comma 1, L.R. 13/09.

Per tale ambito si confermano pertanto le previsioni attuative del P.G.T.

ATR2-3-4-5-6

Valutazione: Trattasi di ambiti ineditati e pertanto le previsioni della L.R. 13/09 non risultano applicabili.

Conclusioni: Si conferma l'esclusione degli ambiti ATR2-3-4-5-6, dall'applicazione delle disposizioni indicate all'art. 6, comma 1, L.R. 13/09. Per tali ambiti si confermano pertanto le previsioni attuative del P.G.T.

Le esclusioni sono riassunte nella tabella allegata alla presente quale parte integrante e sostanziale.

DISPOSIZIONI SECONDARIE

Contributo di costruzione

Con delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 20/06/2007 sono stati aggiornati, ai sensi della L.R. 12/2005, i valori economici che compongono il contributo di costruzione, nelle componenti: oneri di urbanizzazione primaria e secondaria; percentuali per la quantificazione del costo di costruzione per destinazioni diverse dalla residenziale; costo unitario di monetizzazione per mancata cessione di aree per interesse pubblico in caso di intervento convenzionato; costo di costruzione per spazi a parcheggio da reperire ai sensi dell'art. 64, comma 3, della Legge.

Col medesimo atto l'Amministrazione Comunale ritenne opportuno, già a quel tempo, prevedere una riduzione degli oneri di urbanizzazione per gli interventi finalizzati al risparmio energetico, utilizzando i criteri forniti dalla D.G.R. 27/12/2006 n. 8/3951, consentendo una riduzione pari alla percentuale di abbattimento del fabbisogno energetico specifico, rispetto al valore indicato nell'Allegato "C" del D.Lgs. 192/05 (unica norma di riferimento vigente all'epoca), con un limite non superiore al 30% dell'onere complessivo.

La D.G.R. 22/12/2008 n. 8/8745, in veste di provvedimento regionale assunto ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. 192/2005, indica puntualmente, nell'allegato "A", quali debbano essere i requisiti energetici degli edifici sul territorio della Regione Lombardia, definendo altresì i valori limite dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale, come meglio specificati nelle tabelle A.1.1. e A.1.2.

Alla luce di quanto sopra il tenore il combinato disposto della delibera C.C. n. 22/2007 e degli aggiornamenti di cui alla D.G.R. 22/12/2008 n. 8/8745, diviene molto simile a quello della L.R. 13/2009:

"Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione è prevista la riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in relazione a interventi finalizzati al risparmio energetico, in termini corrispondenti alla percentuale di riduzione del fabbisogno energetico specifico rispetto al valore indicato dalle tabelle A.1.1. e A.1.2. della D.G.R. 22/12/2008 n. 8/8745, ovvero non superiore alla quota del 30%".

Al fine di evitare il sommarsi delle incentivazioni comunali e regionali, ottenendo paradossalmente una riduzione del contributo di costruzione, quota oneri di urbanizzazione, in misura pari al 60%, diviene doveroso disporre la non applicazione della previsione dell'art. 5 comma 4 della Legge in esame.

Fabbisogno indotto di aree pubbliche e servizi urbani

Gli adempimenti in conseguenza alla L.R. 13/09 sono stati assunti con particolare riferimento alle previsioni urbanistiche del Piano di Governo del Territorio, contemporaneo alla L.R. medesima, pertanto si ritiene che l'influenza della L.R. sul nuovo strumento, in termini di fabbisogno indotto di aree pubbliche, servizi urbani, sia del tutto ininfluente.

Spazi a parcheggio e giudizio paesistico

Gli effetti della L.R. 13/09 sul territorio comunale di Carpiano, come attuata dai su citati criteri, sono rivolti essenzialmente agli edifici con destinazione residenziale, è ipotizzabile pertanto presupporre che la realizzazione di interventi edilizi possa comportare un corrispondente fabbisogno indotto di spazi a parcheggio privati.

Inoltre, al fine di garantire l'attuazione degli interventi edilizi in conformità al contesto architettonico territoriale interessato, è opportuno che la D.I.A. e/o la richiesta di Permesso di Costruire sia corredata della documentazione necessaria all'espressione del giudizio paesistico da parte della Commissione comunale preposta.

Pertanto l'atto abilitativo degli interventi edilizi consentiti ai sensi della L.R., è subordinato:

- alla garanzia della dotazione di posti auto privati nella misura dettata dall'art. 9, del Piano delle Regole del P.G.T., ovvero pari ad 1 mq. ogni 10 mc. della volumetria realizzata;
- all'ottenimento di giudizio favorevole di impatto paesistico ai sensi della D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/II045.

In assenza delle condizioni su citate l'intervento edilizio non potrà essere ammesso.

Carpiano, 07 ottobre 2009

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA
(MORONI geom. Fabio)

IL RESPONSABILE AREA TECNICA
(IRAGA geom. Dario)