

OGGETTO: ESCLUSIONI DALL'APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI DI CUI AL CAPO I DEL TITOLO IV DELLA L.R. 11 MARZO 2005, N. 12 IN MATERIA DI RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI ESISTENTI

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visti i commi 1, 1 bis, 1 ter dell'art. 65 e i commi 3, 7 dell'art. 64 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12;

Considerato che i sopra citati commi consentono all'Amministrazione Comunale, con motivata deliberazione, di:

- disporre l'esclusione di parti del territorio comunale, nonché di determinate tipologie di edifici o di intervento dall'applicazione delle disposizioni di cui al Capo I del Titolo IV della L.R. 12/2005 in materia di recupero abitativo dei sottotetti esistenti;
- individuare ambiti territoriali nei quali gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono, in ogni caso, subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dall'art. 64, comma 3 della L.R. 12/2005 e cioè nella misura prevista dagli strumenti di pianificazione comunale e con un minimo un mq ogni 10 mc della volumetria resa abitativa ed un massimo di 25 mq per ciascuna nuova unità immobiliare;
- applicare una maggiorazione, nella misura massima del 20 % del contributo di costruzione, dovuto, da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, di arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale.

Considerato altresì che l'art. 64, comma 3 della L.R. 12/2005 consente gli interventi di recupero dei ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, in presenza di dimostrata impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali, nella misura sopra citata, previo versamento al Comune di una somma pari al costo base di costruzione per mq di spazio per parcheggi da reperire, vincolando tale somma alla realizzazione di parcheggi da parte del Comune;

Ritenuto pertanto necessario deliberare, alla luce delle disposizioni sopra citate, le forme di applicazione dei commi 1, 1 bis, 1 ter dell'art. 65 e dei commi 3, 7 dell'art. 64 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, nonché le misure inerenti la maggiorazione del contributo di costruzione e il costo base di costruzione per mq di spazio per parcheggi da reperire;

Considerato che il territorio del Comune di Gorgonzola è soggetto ai seguenti vincoli paesaggistici:

- ambito interessante il corso del Naviglio Martesana, ai sensi degli artt. 134, 136, 137, 138 del D.Lgs. 42/2004;
- Parco Agricolo Sud Milano, ai sensi degli artt. 134, 142, comma 1, lettera f) del D.Lgs. 42/2004;
- Torrente Molgora, per una fascia di 150 mt, ai sensi degli artt. 134, 142, comma 1, lettera c) del D.Lgs. 42/2004;

Considerato altresì che:

- la Commissione Provinciale per la Tutela delle Bellezze Naturali, nell'adunanza del 22 dicembre 2004 ha proposto di approvare i criteri di gestione per le aree comprese nella proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'ambito interessante il corso del Naviglio Martesana, deliberata dalla Commissione nel 1998 e la parziale revisione del perimetro delle stesse, a norma del D. Lgs. 42/2004 art. 138;
- la Regione Lombardia, in data 10 marzo 2005, prot. 3391 ha trasmesso al Comune di Gorgonzola copia del verbale della riunione;
- tale verbale completo degli elaborati grafici è stato esposto all'Albo Pretorio per i prescritti tre mesi e più precisamente dal 11/03/2005 al 9/06/2005;
- l'efficacia della proposta decorre dal giorno della sua pubblicazione all'Albo Pretorio;

Ritenuto necessario che le forme di applicazione dei commi 1, 1 bis, 1 ter dell'art. 65 e dei commi 3, 7 dell'art. 64 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, in merito al recupero abitativo dei sottotetti esistenti debbano tenere conto e fare riferimento agli atti sopra citati, con particolare riguardo alle disposizioni di tutela paesaggistica introdotte dalle Norme Tecniche di Attuazione del PTC del parco Agricolo Sud Milano e alla proposta dei criteri di gestione per le aree comprese nella proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'ambito interessante il corso del Naviglio Martesana;

Vista la Relazione elaborata dal Coordinatore del Settore Gestione e Pianificazione Urbanistica, Commercio, Catasto, relazione che si allega alla presente come parte integrante;

Visto l'allegato verbale della Commissione Urbanistica e LLPP del 20/04/2006;

Udita la relazione dell'Assessore arch. Luigi Moriggi;

Visto il Regolamento per il rilascio in regime di concessione del diritto di superficie su aree comunali per la realizzazione di parcheggi ai sensi della L. 122/89 e L.R. 12/2005 ;

Udito il dibattito registrato, trascritto e conservato agli atti;

Visti gli allegati pareri espressi dai Responsabili di Servizio in merito alla regolarità tecnica;

Visto lo Statuto Comunale;

Con la seguente votazione espressa nei modi voluti dalla legge:

Consiglieri presenti:

- Voti favorevoli:
- Voti contrari: /
- astenuti: /

DELIBERA

1. di approvare la Relazione elaborata dal Coordinatore del Settore Gestione e Pianificazione Urbanistica, Commercio, Catasto, relazione che si allega alla presente come parte integrante, inerente l'applicazione delle disposizioni di cui al Capo I del Titolo IV della L.R. 12/2005 in materia di recupero abitativo dei sottotetti esistenti e di conseguenza rendere vigenti sull'intero territorio comunale i criteri ivi introdotti a partire dalla data di efficacia della presente deliberazione;
2. di applicare agli interventi di recupero abitativo dei sottotetti esistenti, di cui al Capo I del Titolo IV della L.R. 12/2005, una maggiorazione del 20 % del contributo di costruzione dovuto, da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, di arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale;
3. di determinare il costo base di costruzione per mq di spazio per parcheggi da reperire, in presenza di dimostrata impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, all'assolvimento dell'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenti, nella misura pari al costo di costruzione da utilizzarsi ai fini del calcolo del corrispettivo del diritto di superficie di cui all'art. 6 del Regolamento Comunale per il rilascio in regime di concessione del diritto di superficie su aree comunali per la realizzazione di parcheggi ai sensi della L. 122/89 e L.R. 12/2005;

4. di prendere atto che le determinazioni assunte con questa deliberazione hanno efficacia non inferiore a cinque anni e comunque fino all'approvazione del PGT ai sensi dell'art. 26, commi 2 e 3 della L.R. 12/2005.

RELAZIONE

Legge Regionale 27 dicembre 2005, n. 20

Modifiche alla Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio), in materia di recupero abitativo dei sottotetti esistenti.

Deliberazione ai sensi dei commi 1, 1 bis, 1 ter dell'art. 65 e del commi 3, 7 dell'art. 64.

A) Comma 1 bis art. 65: Parti del territorio comunale escluse dall'applicazione delle disposizioni di cui al Capo I del Titolo IV della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12:

1. All'interno delle Zone A1 e A2 e B1 e B2 di PRG:

In coerenza con quanto contenuto nella proposta di approvazione dei Criteri di Gestione per le Aree Comprese nella proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'Ambito di Tutela del Naviglio Martesana, deliberata dalla Commissione Provinciale per la Tutela delle Bellezze Naturali nel 1998, alla quale si rimanda per il dettaglio della motivazione ed agli studi storici elaborati per la stesura del PRG, **si escludono dall'applicazione delle disposizioni di cui al Capo I del Titolo IV della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, all'interno delle Zone A1 e A2 e B1 e B2 di PRG:**

- l'insieme delle costruzioni identificate dai sopra menzionati Criteri di Gestione come Fronte Urbano Storico Omogeneo e/o Disomogeneo e Consolidato e/o Alterato per cui gli "interventi dovranno essere indirizzati al mantenimento delle componenti architettoniche storiche e alla riqualificazione di quelle degradate e/o incongrue" (pagg. 13 e 14 della Relazione dei Criteri di Gestione);
- l'insieme delle costruzioni prospettanti, fronteggianti e/o in vista del Sistema del Naviglio della Martesana così come identificato dai sopra menzionati Criteri di Gestione per cui gli interventi dovranno essere orientati ad essere coerenti con "il mantenimento dei caratteri tipologici storici del sistema" (pagg. 7 e 8 della Relazione dei Criteri di Gestione);
- l'insieme delle costruzione prospettanti, fronteggianti e/o in vista degli Interni Urbani Consolidati e/o Alterati così come identificati dai sopra menzionati Criteri di Gestione cui gli interventi dovranno mirare alla "conservazione dei caratteri architettonici (morfologici, tipologici e matrici) degli edifici sia presi singolarmente che nella loro totalità e dovranno essere indirizzati al mantenimento delle componenti architettoniche storiche e alla riqualificazione di quelle degradate e/o incongrue" (pagg. 16 e 17 della Relazione dei Criteri di Gestione); ;
- l'insieme delle costruzioni inserite nelle Permanenze dei Nuclei Storici, così come identificato dai sopra menzionati Criteri di Gestione, per cui gli interventi dovranno essere indirizzati alla conservazione "del paesaggio urbano storico" ed essere compatibili dal punto di vista tecnico con il substrato esistente e dovranno sempre tenere conto del contesto architettonico e materico in cui si inseriscono" (pagg. 11 e 38 della Relazione dei Criteri di Gestione);
- l'insieme delle costruzione prospettanti e/o fronteggianti i Parchi/Giardini (storici, storici alterati e contemporanei) così come identificati dai sopra menzionati Criteri di Gestione, per cui gli interventi dovranno tutelare i parchi e salvaguardarli quali beni storici (pagg. 19 della Relazione dei Criteri di Gestione);

2. All'interno della Zone A2 di PRG si escludono dall'applicazione delle disposizioni di cui al Capo I del Titolo IV della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12,

- l'insieme delle costruzioni identificate dalla Norme tecniche del PTC del Parco Agricolo Sud Milano come "Insediamenti Rurali isolati di interesse paesistico", compresa Cascina Rafredo, per cui gli interventi "devono rispettare i caratteri tipomorfologici dell'insediamento" (art. 39 delle NTA del PTC del Parco Agricolo Sud Milano).

3. All'interno delle Zone E di PRG:

In coerenza con le disposizioni contenute nel PRG vigente che individuano come zone agricole le parti di territorio destinate, nel rispetto della conservazione e valorizzazione dell'ambiente, agli usi agricoli, agli insediamenti e alle attrezzature e impianti destinati alla conduzione agricola e alla conservazione dei prodotti della terra e della zootecnica, all'interno delle zone E di PRG è esclusa l'applicazione delle disposizioni di cui al Capo I del Titolo IV della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12

4. All'interno della Zona D3 "Riserva Territoriale" di PRG:

In coerenza con le disposizioni contenute nel PRG vigente che individuano come Zona D3 "Riserva Territoriale", la parte di territorio comunale che per le previsioni contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Milano e per la collocazione rispetto alle infrastrutture di trasporto pubblico regionali di riqualificazione e potenziamento della rete viabilistica principale presentano requisiti idonei all'insediamento di funzioni e attività di interesse metropolitano e regionale di dimensione ottimale per garantire la prevalenza degli spazi liberi e a verde rispetto alle superfici da destinare all'edificazione di funzioni pregiate, favorendo soluzioni progettuali in grado di assicurare elementi di coerenza nella transizione tra paesaggio agricolo e paesaggio urbano, all'interno della zona D3 "Riserva territoriale", è esclusa l'applicazione delle disposizioni di cui al Capo I del Titolo IV della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12.

B) Comma 1 bis art. 65: Tipologie di intervento escluse dall'applicazione delle disposizioni di cui al Capo I del Titolo IV della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12:

1. All'interno di ambiti subordinati da Piano Attuativo è esclusa l'applicazione delle disposizioni di cui al Capo I del Titolo IV della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, per gli interventi che modificano l'altezza massima dell'edifici, così come determinata all'atto di approvazione del Piano Attuativo.
2. All'interno delle zone D è esclusa l'applicazione delle disposizioni di cui al Capo I del Titolo IV della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, per creazione di nuove unità immobiliari.

C) Comma 1 ter art. 65: Ambiti territoriali nei quali gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinato al reperimento degli spazi a parcheggio nella misura prevista dall'art. 64, comma 3, con l'esclusione dell'istituto della monetizzazione:

1. All'interno di ambiti subordinati da Piano Attuativo con St superiore a 10.000 mq e da realizzarsi ad esclusiva cura dell'operatore e in tutti gli interventi che creano un numero di nuove u.i superiore a 2 . In entrambi i casi è preferibile la realizzazione nei piani interrati

ALLEGATI ALLA RELAZIONE

- 1. criteri approvati dic2004finale**
- 2. LEGENDA.FH11**
- 3. verb.commiss.MILANO 22.12.2004**
- 4. VILLA POMPEA**

5. Quadro_unione
6. GORGONZOLA
7. Tav_04
8. Tav_05
9. Legenda