



CITTÀ DI SESTO CALENDE

Provincia di Varese SETTORE GESTIONE TERRITORIO

SERVIZIO URBANISTICA - COMMERCIO

Piazza Cesare da Sesto n. 1 – 21018 Sesto Calende (VA)

Tel. Sportello Tecnico 0331/928100 – Fax 0331/920114

Tel. Diretto del Responsabile 0331/928133

Codice Fiscale 00283240125

e-mail: urbanistica@comune.sesto-calende.va.it

Sesto Calende, 21.11.2011

Prot. N° 32409 del 28.11.2011

Class.:

B n.

UFFICIO: SETTORE GESTIONE TERRITORIO (SERVIZIO URBANISTICA – COMMERCIO)

OGGETTO: CIRCOLARE N. 2/2011 – NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE – APPLICAZIONE ART. 36 PER GLI INTERVENTI AMMISSIBILI NELLE AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE.

1. PREMESSA

- 1.1 Il TITOLO IV della Normativa del Piano delle Regole (PR) detta le disposizioni relative alle Aree di Valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche di cui all'art. 10, comma 1, lettera e)-2) e comma 4, lettera b) della LR 12/2005.
- 1.2 L'art. 35 - MODALITA' D'INTERVENTO, definisce gli obiettivi e la disciplina generale di tali aree e l'art. 36 – EDIFICI ESISTENTI NELLE AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE E INTERVENTI AMMISSIBILI, definisce le casistiche degli interventi consentiti con riferimento alle tre situazioni urbanistiche, tutte e solo esterne al perimetro del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), che sono interessate dalla presenza delle Aree di Valore e cioè: lotti già edificati, aree agricole, aree boscate.
- 1.3 Le disposizioni generali dell'art. 35 definiscono in primo luogo che per tali aree *"sono ammesse esclusivamente le attività compatibili con le esigenze di protezione della natura e dell'ambiente e di sviluppo delle attività agricole"* e, in secondo luogo, che le stesse non sono edificabili in quanto *"non è ammessa alcun tipo di edificazione"* e i soli interventi ammissibili sono quelli indicati al successivo art. 36.
- 1.4 L'art. 36 per i lotti già edificati nelle Aree di Valore interne al perimetro IC del PTC Parco Ticino, prevede i seguenti interventi sugli edifici esistenti:
 - A) – con riferimento all'art. 11, che disciplina gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a)-b)-c)-d)-f) della LR 12/2005, sono ammissibili la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia comprensiva della demolizione e ricostruzione totale o parziale nel rispetto della volumetria preesistente (fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica); sono inoltre ammissibili gli accessori e le pertinenze non rientranti nella definizione di nuova costruzione secondo le disposizioni della lettera e)-6) del citato art. 27, comma 1, nonché gli spazi per parcheggio nei limiti dello standard di norma e elencati negli artt. 4.10 e 6.10 della stessa Normativa del PR; nel merito delle

destinazioni d'uso è ammissibile il recupero ai fini residenziali, e assimilati servizi alla residenza, dei volumi e degli spazi non utilizzati interni alla sagoma e il cambio di destinazione verso la residenza, e assimilati servizi alla residenza.

- B) – con riferimento all'art. 12 che disciplina gli ampliamenti degli edifici esistenti sono ammissibili i seguenti interventi:
- per gli edifici residenziali, e assimilati servizi alla residenza, costituiti da un massimo di due unità immobiliari, gli ampliamenti hanno il limite di mq 60 di SIp o Sc per ogni unità immobiliare;
 - per gli edifici residenziali, e assimilati servizi alla residenza, costituiti da più di due unità immobiliari e con numero di piani abitabili fuori terra pari o inferiore a tre, per le attrezzature e infrastrutture agricole e per gli accessori, gli ampliamenti hanno il limite del 20% della SIp e del 30% della Sc esistenti;
 - per gli edifici non residenziali per attività di produzione e assimilate gli ampliamenti hanno il limite del 50% della SIp e della Sc esistenti.
- C) – con riferimento alle sostituzioni edilizie nell'ambito degli interventi già elencati al precedente punto A), sono ammissibili:
- la ricostruzione fedele;
 - la demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici e parametri esistenti, coerentemente con la definizione regionale già richiamata all'art. 11, o nel rispetto alternativo dei parametri ed indici indicati nella scheda d'ambito 3, che è quella relativa al Tessuto Urbano Consolidato (TUC) già edificato previa demolizione dell'esistente, che definisce il rapporto di copertura Rc massimo in 1/3, l'indice fondiario If massimo di 0,12 mq/mq, le altezze comprese tra m. 3 e m. 9;
 - tutte le sostituzioni edilizie devono comunque avvenire senza l'aggiunta degli ampliamenti percentuali che, infatti sono ammissibili solo conservando gli edifici esistenti;

1.5 Con riferimento a tali ultime due discipline viene rilevata la necessità di chiarire la consistenza delle quantità ammissibili in caso di sostituzione con demolizione e ricostruzione nel rapporto tra gli indici esistenti, gli indici richiamati in analogia alle aree del TUC e la non possibilità di sommare alla sostituzione volumi aggiuntivi oltre quelli esistenti.

2. VERIFICA DELLE FINALITA' DELLA NORMA

- 2.1 Le aree e ambiti edificabili sono esclusivamente quelli inseriti nel TUC che, secondo le disposizioni dell'art. 10.1.a) della LR 12/2005 relative al Piano delle Regole (PR), definisce l'insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione, comprese le sole aree libere intercluse e interstiziali e le aree di completamento degli Ambiti di Progettazione Coordinata (APC); le altre e uniche aree o ambiti esterni al perimetro del TUC che, secondo le disposizioni dell'art. 8.2.e) della LR 12/2005 relative al Documento di Piano (DP), sono passibili di nuova edificazione o trasformazione dei suoli, sono gli Ambiti di Trasformazione Urbanistica (ATU).
- 2.2 La determinazione degli obiettivi di sviluppo e dei relativi elementi quantitativi complessivi del PGT, di cui alle lettere a) e b) dell'art. 8.2 della LR 12/2005 relative al DP, sono riportati nel Capitolo 5 – "OBBIETTIVI GENERALI DI PIANO" della Relazione del DP (elaborato DP 0m1), e sono coerentemente definiti solo sulle aree e ambiti edificabili di cui sopra (TUC, APC e ATU) per la individuazione della massima previsione di espansione del "sistema residenziale" (paragrafo 5.2.1) nell'ambito del complessivo "sistema insediativo e socio-economico" su cui sono improntate le scelte strategiche del PGT.
- 2.3 Le Aree di Valore, che sono esterne al perimetro del TUC, sono individuate quali valenze di tipo qualitativo per la valorizzazione delle risorse ambientali e paesaggistiche e per sostenere un concetto di sviluppo incentrato sul tema dell'equilibrio tra uomo e ambiente-territorio.

- 2.4 Le Aree di Valore, sia per definizione normativa (artt. 8.1-b), 8.2-b), 10.1-e)2), 10.4-b) LR 12/2005), sia per i criteri di individuazione nel PGT, non contribuiscono allo sviluppo quantitativo, ma allo sviluppo qualitativo con la specifica regolamentazione prevista dal PR nella definizione delle norme di salvaguardia e di valorizzazione.
- 2.5 L'intera disciplina sviluppata nell'art. 35 della Normativa del PR è infatti orientata alla tutela degli elementi ambientali e naturali (infatti sono indicate specifiche prescrizioni sul materiale arboreo finalizzate ad interventi non solo di valorizzazione in termini forestali o naturalistici, ma per il mantenimento o potenziamento della rete ecologica, all'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica per la soluzione di problematiche ambientali, al divieto di utilizzo delle aree per concentrazioni di persone e passaggio di mezzi meccanici, alle modalità di esecuzione delle canalizzazioni dei servizi pubblici, al divieto di recintare i fondi se non con sole staccionate in legno permeabili, fin anche alla possibilità di dichiarazione di pubblica utilità delle aree).
- 2.6 Nelle Aree Agricole interessate dalle Aree di Valore, le nuove costruzioni agricole di norma sono vietate nelle aree libere e l'attività edilizia agricola è consentita solo con la verifica di un corretto inserimento paesaggistico che si esplica nell'esclusiva situazione in cui sia possibile il raggruppamento con edificazioni esistenti che devono essere presenti nel raggio massimo di m 100.
- 2.7 Nelle Aree di Valore esterne al TUC e prive di altra individuazione urbanistica (né agricole, né boscate) la condizione generale è che tali aree non sono oggetto di alcuna possibilità edificatoria e i conseguenti interventi rientranti nella definizione di nuova costruzione non sono ammissibili né nelle aree libere, né nelle aree edificate.
- 2.8 Approfondendo le condizioni delle aree edificate la disciplina degli interventi relativi agli edifici esistenti conseguentemente deve permanere nella condizione di non comportare la realizzazione di nuove costruzioni non solo come tipologia di intervento, ma anche come modalità di utilizzo di indici edificatori che è prevista solo per le aree edificabili del TUC, degli APC e degli ATU.
- 2.9 Ne consegue che una lettura della norma coerente con gli obiettivi e con le previsioni edificatorie massime del DP, dal momento che le sostituzioni non possono avvenire con incrementi volumetrici, ma solo nel limite delle volumetrie esistenti, definisce che il riferimento alternativo agli indici e parametri della scheda 3 è applicabile come ulteriore limite nel caso in cui le consistenze esistenti siano superiori a quelle già definite come massime anche per le aree edificabili del TUC.
- 2.10 Ai fini della chiarificazione della norma sono rilevanti, con riferimento al DP la non previsione di edificabilità per le Aree di Valore, con riferimento al PS la non contabilizzazione per la verifica dei servizi, per il PR la non possibilità di aggiungere volumetrie agli interventi di sostituzione edilizia e la non possibilità di attuare interventi di totale nuova costruzione.
- 2.11 Una diversa interpretazione della norma diretta a definire ammissibile nelle Aree di Valore ogni nuova costruzione utilizzando gli indici e parametri della scheda 3, e quindi in assoluta similitudine con le aree libere del TUC e con la stessa disciplina delle aree edificabili indipendentemente dalla consistenza degli edifici esistenti sul lotto, comporterebbe una evidente anomalia e travisazione delle scelte complessive del PGT senza il necessario supporto programmatico e previsionale e senza il sostegno della coerenza ambientale.
- 2.12 Infatti se l'indice unico del TUC, di 0,12 mq/mq, fosse applicabile a tutte le aree di valore con qualsiasi presenza edilizia, tali aree non avrebbero una differenziazione e una specifica disciplina di tutela come richiesto dalla legge, e costituirebbero un'ulteriore estensione degli ambiti di edificabilità, non prevista dal DP -relativamente agli obiettivi quantitativi di sviluppo- e neppure nel Piano dei Servizi (PS) -per la coerente sostenibilità delle corrispondenti dotazioni per attrezzature e servizi pubblici- e non supportata dalle verifiche di compatibilità della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) dell'intero PGT.
- 2.13 Una lettura coerente della norma del comma 1 dell'art. 36 porta invece a definire che le sostituzioni edilizie sono ammissibili in quanto inerenti volumi esistenti nell'ambito della

finalità di recupero del patrimonio edilizio esistente, come per tutte le tipologie di recupero, se nei limiti della riproposizione delle quantità esistenti o, se superiori, delle quantità massime previste per il TUC; solo con tale impostazione si attuano le previsioni di piano e gli obiettivi previsti da tutti gli atti del PGT.

2.14 La non sommabilità tra interventi sostitutivi e interventi con incrementi edificatori attiene alla seguente logica:

- la normativa degli ampliamenti una tantum, derogatoria rispetto agli indici, è riferita a tutti gli edifici esistenti nei diversi ambiti e aree definiti dal PGT e quindi sia nel TUC non soggetto a particolare disciplina, sia anche nelle Aree Agricole, nelle Aree Boscate e nelle Aree di Valore, perché è disciplina che interessa le situazioni che di fatto sono complessivamente escluse da interventi di nuova costruzione in conseguenza o degli indici edificatori ridotti, i lotti saturi del TUC, o dell'appartenenza ad ambiti non edificabili in via ordinaria, le Aree Agricole, Boscate e di Valore, ed è finalizzata a consentire la possibilità degli adeguamenti anche quantitativi che le necessità del vivere comune possano richiedere, ma in ogni caso con una limitazione sia della consistenza aggiuntiva, sia della temporizzazione della facoltà (solo ampliamenti una tantum e ad esaurimento della facoltà sulla prima richiesta);
- la normativa del recupero degli edifici esistenti, sempre ammissibile a garanzia dei diritti acquisiti e della necessità di limitare il consumo di suolo, nello specifico del recupero della volumetria esistente tramite demolizione e ricostruzione, è finalizzata a consentire il rinnovo del patrimonio esistente, anche per l'adeguamento alle nuove disposizioni in materia di risparmio energetico e antisismiche, ma senza la necessità di implementazioni in quanto, potendo operare per complessiva sostituzione e in modifica sia della sagoma, sia della localizzazione, non necessita di adeguamenti quantitativi.

3. CONCLUSIONI

- 3.1 Considerato che il PGT è uno strumento complesso articolato in tre atti integrati (il Documento di Piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole), i quali interagiscono in una specie di sussidiarietà nelle reciproche diverse funzioni che sinteticamente si possono riassumere quali documento programmatico politico, proposizione dell'equilibrio della qualità e quantità di prestazione dei servizi con verifica dei necessari stanziamenti economici, indicazione delle disposizioni vincolanti e regolamentari per il raggiungimento degli obiettivi delle previsioni di piano e della dotazione dei servizi, la disciplina che produce effetti diretti deve essere valutata nell'insieme delle disposizioni dell'intero strumento urbanistico, nonché del parallelo e coordinato percorso di compatibilità ambientale delle scelte di pianificazione costituito dalla Valutazione Ambientale Strategica.
- 3.2 Le Aree di Valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche, sia nel Documento di Piano, sia nel Piano delle Regole, sono previste quali ambiti non edificabili in coerenza con le disposizioni normative regionali, e per le stesse è contemplato non l'obiettivo di sviluppo quantitativo, ma l'obiettivo di salvaguardia e valorizzazione degli elementi di qualità del paesaggio.
- 3.3 Secondo tali condizioni gli interventi derogatori previsti per gli edifici esistenti hanno la sola finalità di consentire o il riuso in conservazione, o l'adeguamento quantitativo con ampliamenti contingentati e temporizzati, o la trasformazione con sostituzione per la produzione di organismi aderenti alle recenti innovazioni energetiche, bioclimatiche, biocompatibili, sismiche o comunque per uno "svecchiamento" del patrimonio esistente, ma in tal caso senza aumento della edificabilità proprio per non costituire né la casistica della nuova costruzione né l'aumento della capacità insediativa non prevista e non contabilizzata all'interno dell'intero PGT; gli interventi di nuova costruzione secondo indici di edificabilità predefiniti non sono quindi coerenti con le finalità delle Aree di Valore che assumerebbero la condizione di aree edificabili solo per il fatto di "possedere" un qualsivoglia volume

esistente, e il richiamo alla scheda 3 non può che essere considerato come un ulteriore limite alternativo agli indici esistenti nel caso in cui i lotti edificati abbiano una densità già superiore a quella ordinaria massima del TUC. In tal caso la sostituzione deve avvenire con riduzione della edificabilità a quella massima ammessa in tutte le aree edificabili a procedura edilizia diretta del TUC.

- 3.4 Da ultimo si rileva che l'introduzione, alla fine del comma 1 dell'art. 35, della allocuzione "*ad esclusione degli interventi indicati al successivo art. 36*" è specificatamente riferita all'accoglimento delle osservazioni n. 98-parziale, 179, 182, 192 che sono tutte riferite agli interventi nelle aree agricole che si riscontrano nelle modifiche apportate ai commi 6, 7, 8 dell'art. 35 e che il comma 6 ribadisce il divieto di edificazione delle Aree di Valore.

LA RESPONSABILE DEL SERVIZIO
URBANISTICA – COMMERCIO
Arch. Daria Mercandelli