

Alla cortese attenzione  
CONSIGLIO COMUNALE

**TITOLO IV - CAPO I - Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 così come modificata dalla Legge regionale 27 dicembre 2005, n. 20.**

**Indirizzi di politica urbanistica all'applicazione della norma.**

### **RELAZIONE**

Il Consiglio Regionale ha approvato in data 27/12/2005 la Legge Regionale n. 20 avente ad oggetto "Modifiche alla Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, in materia di recupero abitativo dei sottotetti".

La parte più innovativa, quanto a contenuti, delle nuove norme sul recupero dei sottotetti è quella che riguarda i poteri e i compiti del Comune che può:

- aumentare il contributo di costruzione fino a un massimo del venti per cento;
- individuare gli ambiti territoriali nei quali il reperimento degli spazi per la sosta è obbligatorio (è condizione di ammissibilità degli interventi), e non si può procedere alla monetizzazione;
- disporre, anche in aggiunta alle zone C e D (esclusione che poteva essere deliberata ai sensi della legge n. 15/1996) l'esclusione dall'applicazione della disciplina del recupero dei sottotetti di altre parti del territorio comunale, di determinate tipologie di edifici e di determinate tipologie di intervento.

Si precisa che mentre l'articolo 1 comma 7 della L.R. n. 15/96 dava la possibilità di escludere, quali ambiti di applicazione della Legge per il recupero dei sottotetti, le zone C e D di cui al D.M. 2 aprile 1968, l'articolo 65 comma 1-bis non specifica quali debbano essere le zone omogenee nelle quali il comune può deliberare l'esclusione dell'applicazione della Legge Regionale per il recupero dei sottotetti, affermando genericamente che il comune può escludere "parti del territorio".

In merito agli spazi a parcheggio l'art. 64 comma 3 della Legge Regionale n. 12/2005 **subordina l'intervento di recupero dei sottotetti, volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, al reperimento dei parcheggi pertinenziali** nella misura prevista dagli strumenti di pianificazione comunale e con un minimo di 1mq/10mc della volumetria resa abitativa ed un massimo di 25mq/unità abitativa o in alternativa la monetizzazione degli stessi parcheggi.

Ai sensi dell'art. 65 comma 1-ter nella stessa delibera di cui all'art. 65 comma 1-bis i comuni possono individuare ambiti territoriali nei quali gli interventi di recupero ai fini

abitativi dei sottotetti, **se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari**, sono, in ogni caso, subordinati all'obbligo di reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali nella misura stabilita dall'art. 64 comma 3.

Si riportano di seguito gli specifici riferimenti normativi contenuti nella L.R. 12/05 così come modificata dalla L.R. 20/05.

L'art. **64 comma 3** della L.R. n. 12/2005 espressamente dispone:

**3.** *“Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dagli strumenti di pianificazione comunale e con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare. Il rapporto di pertinenza, garantito da un atto da trascriversi nei registri immobiliari, è impegnativo per sé e per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo. Qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo, gli interventi sono consentiti previo versamento al comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire. Tale somma deve essere destinata alla realizzazione di parcheggi da parte del comune”.*

L'art. **65 commi 1, 1-bis, 1-ter, 1-quater** della L.R. n. 12/2005 espressamente dispongono:

**“1.** *Le disposizioni del presente capo non si applicano negli ambiti territoriali per i quali i comuni, con motivata deliberazione del consiglio comunale, ne abbiano disposta l'esclusione, in applicazione dell'articolo 1, comma 7, della Legge Regionale 15 luglio 1996, n. 15 (Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti).*

**1-bis.** *Fermo restando quanto disposto dal comma 1, i comuni, con motivata deliberazione, possono ulteriormente disporre l'esclusione di parti del territorio comunale, nonché di determinate tipologie di edifici o di intervento, dall'applicazione delle disposizioni del presente capo.*

**1-ter.** *Con il medesimo provvedimento di cui al comma 1-bis, i comuni possono, altresì, individuare ambiti territoriali nei quali gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, 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'articolo 64, comma 3.*

**1-quater.** *Le determinazioni assunte nelle deliberazioni comunali di cui ai commi 1, 1 bis e 1 ter hanno efficacia non inferiore a cinque anni e comunque fino all'approvazione dei PGT ai sensi dell'articolo 26, commi 2 e 3. Il piano delle regole individua le parti del territorio comunale nonché le tipologie di edifici o di intervento escluse dall'applicazione delle disposizioni del presente capo”.*

L'ufficio scrivente ritiene che sia opportuno stabilire all'interno del territorio comunale di Grandate dei criteri per l'applicazione della Legge Regionale n. 12/2005.

**Pertanto, visti i disposti dell'art. 65 commi 1, 1-bis, 1-ter e 1-quater propone:**

- 1. che si ESCLUDA L'APPLICAZIONE del recupero dei sottotetti secondo la Legge Regionale n. 12/2005, Titolo IV, Capo I, articoli 63 e 64, nelle zone omogenee come di seguito elencate:**
  - **zone D1 (zona industriale e artigianale), D2 (zona commerciale e direzionale) e D3 (zona direzionale e ricettiva), così come riportate nel P.R.G. vigente**, considerato che sono zone destinate alle attività produttive e nelle quali la destinazione residenziale è ammessa unicamente se preesistente alla formazione del PRUG oppure per l'uso abitativo di titolari o custodi degli insediamenti produttivi (art. 15.1.4. delle vigenti N.T.A.), e che pertanto è residuale in codeste zone l'esistenza di edifici destinati a residenza per almeno il venticinque per cento della superficie lorda di pavimento. Tale esclusione ha lo scopo di evitare promiscuità d'uso che potrebbero creare disagio abitativo.
  - **zone E1 (zona agricola), E2 (zona boschiva), E3 (zona di rispetto), così come riportate nel P.R.G. vigente** considerato che sono destinate all'attività agricola, al mantenimento del suolo boscato e alle zone di rispetto nelle quali l'edificazione ha specifici vincoli e limitazioni ed è quindi incongruente l'applicazione di una norma derogatoria che consente incrementi di peso insediativo in tali ambiti.
  - **zone F (zona di interesse sovracomunale), così come riportata nel P.R.G. vigente**, considerato che sono zone di interesse sovracomunale per attrezzature e impianti tecnologici di enti che non hanno un rapporto diretto con il territorio comunale;
  - **nelle zone C2 (zona residenziale di espansione) e C3 (zona residenziale di espansione in quanto ambiti assoggettati ad obbligo di Piano Attuativo, così come riportate nel P.R.G. vigente**, considerato che la volumetria, gli standards urbanistici, le urbanizzazioni e le modalità di intervento sono prestabiliti dai relativi atti di convenzionamento già stipulati o che verranno stipulati. Tale limitazione ha lo scopo di mantenere le caratteristiche architettoniche e tipologiche preordinate nelle norme dei Piani attuativi e pertanto evitare lo stravolgimento di un disegno urbanistico di dettaglio e di una quantificazione insediativa definita dallo strumento attuativo;
  
- 2. che il recupero dei sottotetti POSSA AVVENIRE, secondo la Legge Regionale n. 12/2005, Titolo IV, Capo I, articoli 63 e 64, QUALORA L'INTERVENTO NON COMPORTI MODIFICHE DELLA SAGOMA DEL TETTO DELLE LINEE DI GRONDA E DI COLMO E LA FORMAZIONE DI ABBAINI, nelle zone omogenee come di seguito elencate:**
  - **zona A1 e zona A2, così come riportate nel P.R.G. vigente.** Considerata l'altezza massima consentita in zona A1 e A2 quella esistente, la

limitazione della possibilità di recupero senza modifica di sagoma del tetto, delle linee di gronda e di colmo è conforme alla limitazione già prevista dall'art. 64, comma 1, della L.R. 12/05 ed inoltre consente di conservare i valori ambientali del centro storico, la qualità architettonica delle strutture edilizie, l'unitarietà urbanistica e funzionale dell'insieme. In particolare si eviteranno in questo modo modifiche della cortina edilizia disarmoniche, che non tengono conto degli allineamenti con gli edifici preesistenti e circostanti.

**3. che gli interventi di recupero dei sottotetti POSSANO AVVENIRE, secondo gli articoli 63 e 64 della L.R. n. 12/2005, nelle zone omogenee come di seguito elencate:**

- **zona A1 (zona dei nuclei storici), così come riportata nel P.R.G. vigente**, subordinatamente alla predisposizione di Piano di recupero, con esclusione di interventi di demolizione e successiva ricostruzione, a condizione che la proposta, a giudizio dell'Amministrazione, sia qualificante dal punto di vista architettonico, fornendo una soluzione ordinata e ben inserita nel contesto della cortina edilizia, nel rispetto degli allineamenti preesistenti e circostanti;
- **zona B (zona residenziale di completamento) e zona C1 (zona residenziale di completamento), così come riportate nel P.R.G. vigente, ad esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione e degli interventi di *ampliamento di edificio esistente all'esterno della sagoma*, ad eccezione degli ampliamenti strettamente funzionali ed accessori all'intervento;**

**solo per le seguenti tipologie** di edifici e a condizione che sul lotto di pertinenza vi sia una volumetria residua non superiore al 50% del volume esistente:

- case **unifamiliari e bifamiliari isolate**;
- edifici **plurifamiliari con non più di 3 unità abitative**;
- **villette a schiera** purché in quest'ultima tipologia l'intervento avvenga per tutto l'edificio.

Tali limitazioni si pongono in quanto le zone B e C1 sono zone con densità edilizia consolidata, che ricoprono la maggior parte del tessuto residenziale edificato del territorio comunale. Vengono pertanto escluse le tipologie di edifici che comporterebbero un eccessivo peso insediativo di queste zone omogenee e che, anche con obbligo di reperimento degli spazi a parcheggio, aggraverebbero la situazione già critica della sosta degli autoveicoli nelle zone centrali e in quelle più prossime ai nuclei storici. Viene esclusa la tipologia di intervento di *ampliamento dell'edificio esistente all'esterno della sagoma esistente* in quanto classificato ai sensi dell'art. 27 comma 1 lettera e) della L.r. 12/05 come intervento di nuova costruzione, che costituisce già di per sé aggravio del peso insediativo e conseguente carico urbanistico; per la medesima motivazione si escludono altresì gli edifici con possibilità di intervento di ampliamento, derivante

dalla volumetria residua sul lotto di pertinenza. Per quanto attiene gli interventi di *demolizione e ricostruzione* di cui all'art. 27, comma 1 lettera d), gli stessi vengono esclusi in quanto comportanti la formazione di un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, con intrinseca possibilità di recupero del volume sovrastante l'ultimo piano abitabile.

#### **4. IN MATERIA DI PARCHEGGI:**

- **che nelle zone omogenee B e C1 il reperimento di tali spazi ai sensi dell'art. 64, comma 3, della L.R. 12/2005, avvenga obbligatoriamente, senza possibilità di monetizzazione**, nella misura stabilita dall'art. 20 commi 1 e 2 delle N.T.A. del P.R.G. vigente e con il massimo di 25 metri quadrati per ciascuna nuova unità abitativa;
- **che nelle zone omogenee A1 e A2 qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, gli interventi volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, potranno essere consentiti previa monetizzazione degli spazi per parcheggi pertinenziali** nella misura prevista dall'articolo 64, comma 3, della L.r. 12/05;
- il rapporto di pertinenzialità dei parcheggi dovrà essere garantito da atto da trascriversi nei registri immobiliari ai sensi dell'art. 64 comma 3, della L.r. 12/05.

Grandate, aprile 2006

*L'istruttore tecnico*  
*Ramundo arch. Brigida*

*Il Responsabile del Servizio tecnico*  
*Mancuso geom. Carlo*