

PIANO CASA LOMBARDIA

SCHEDA SINTETICA

(si veda anche la parte normativa, più sotto)

Norme	Aumenti massimi (salvo casi particolari)	Demolizioni e ricostruzioni (salvo casi particolari)	Anche non residenziale?	Scadenza richiesta Comune
L- 13/3/2012, n. 4; L. 16/7/2009 n. 13, L. 4/12/2009 n. 27, L. 5/2/2010 n. 7, Dgr 7/8/2009 n. 10134; Dgr 18/8/2009 n. 8554; D.d.U.O 14/10/2009 n. 10411	+ 20% vol. fino a 300 mc	+ 30% vol.	SI	31/12/2013

1. Tipologie di immobili. Edifici esistenti al 18 luglio 2009 (13 giugno 1980 se ubicati in aree agricole).

2. Zone escluse. I Centri storici e i nuclei urbani di antica formazione (vedi D.d.U.O. 10411 del 14/10/2009), salvo l'eccezione prevista per le demolizioni e ricostruzioni. Le zone destinate dagli strumenti urbanistici vigenti all'agricoltura o ad attività produttive. Le aree inedificabili. Gli edifici realizzati senza titolo abilitativo o in totale difformità, anche se condonati. Gli edifici con vincolo storico-artistico.

3. Termini presentazione richiesta di assenso. 31 dicembre 2013.

4. Incrementi volumetrici. Del 20% al massimo della volumetria per le abitazioni uni e bifamiliari di qualsiasi grandezza, con incremento non superiore a 300 mc. Nella stessa misura, le altre abitazioni debbono avere volumetria massima di 1.200 mc.

4.1 Risparmio energetico. Deve essere assicurato un risparmio per edificio esistente del 10% del fabbisogno energetico. In alternativa si possono raggiungere gli standard previsti per le nuove costruzioni. I criteri per la riduzione del 10% sono dettagliati nel Dgr 19.8.09, n. 8554.

4.2. Limiti urbanistici. Concesso al massimo il superamento indice fondiario del 50%. Esclusi gli edifici con abusi edilizi commessi per assenza di titolo abilitativo o in totale difformità, anche se successivamente condonati. Rispetto della normativa antisismica vigente.

4.3. Limiti edilizi. Possono essere superate, fino a 4 metri, le altezze massime previste. Vanno serbate le distanze legali.

5. Cambi d'uso da terziario e direzionale ad abitativo. Da individuarsi dai comuni con delibera. Condizioni: fabbisogno acuto, critico o elevato residenziale; non utilizzo per attività lavorative ed economiche; almeno il 20 % superficie esistente ad edilizia residenziale sociale (DM Infrastrutture 22/4/2008).

6. Recuperi senza incrementi volumetrici. Riguardano gli edifici parzialmente residenziali e a quelli non residenziali in zone a prevalente destinazione residenziale, che vengano interamente destinati a residenza.

6.1. Limiti edilizi. Le loro altezze debbono essere non superiore al massimo tra il valore esistente e quello ammesso dallo strumento urbanistico, vigente o adottato, con rapporti di copertura maggiorati fino al 25 per cento rispetto a quello previsto dallo strumento stesso per le zone residenziali

7. Demolizioni e ricostruzioni. Possibili con incremento fino al 30% della volumetria. Si sale al 35% se un quarto della superficie dell'area è destinata ad alberi oppure si costituiscono quinte arboree perimetrali. I criteri di questo ulteriore incremento sono dettagliati nella Delibera di giunta 7/8/2009, n. 10134. Tra l'altro occorre utilizzare specie arboree autoctone lombarde oppure

naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale. A quote inferiori a 600 metri solo latifoglie. Se la superficie fondiaria supera i 15 mila mq, occorre un progetto a firma di un tecnico agronomo-forestale che, oltre a definire l'impianto arboreo, preveda un piano di manutenzione del verde: la densità minima è di 200 piante per ettaro. Le quinte dovranno delimitare almeno due lati e comunque quelli davanti a spazi pubblici, essere preferite in caso di insediamenti industriali ed essere profonde almeno 3 metri.

E' ammessa la demolizione e ricostruzione anche nei Centri storici e i nuclei urbani di antica formazione, se l'edificio non è coerente con le loro caratteristiche storiche, architettoniche, paesaggistiche e ambientali. La richiesta è subordinata al silenzio-rifiuto delle commissioni ambientali. Il D.d.U.O n. 10411 del 14.10.2009 stabilisce le modalità per interventi di sostituzione edilizia in centri storici e nuclei di antica formazione.

7.1 Risparmio energetico. assicurare, tramite ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, la copertura del 20 per cento del fabbisogno energetico necessario per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento, secondo modalità definite dalla Giunta regionale, nel rispetto dei criteri indicati nell'allegato 3 del d.lgs. 28/2011 Nel caso in cui assicurino una copertura del fabbisogno energetico superiore di almeno il 50 %, bonus volumetrico del 10 % in più. .

7.2. Limiti urbanistici. Stessa volumetria per edifici esistenti misti residenziale e non, se destinati totalmente a residenziale, con rapporto copertura maggiorato 25% Per il resto, i limiti urbanistici sono gli stessi previsti per gli incrementi volumetrici. Gli interventi senza demolizione totale possono derogare fino a venti centimetri alle distanze minime di protezione del nastro stradale, alle distanze dai confini di proprietà e alle distanze minime tra fabbricati

7.3. Limiti edilizi. Si può far eccezione alle altezze massime, con incremento fino a 4 metri.

Vanno rispettate le distanze legali dalle costruzioni e dalle strade.

8. Autonomia comunale. Entro il 15 ottobre 2009 i comuni potevano determinare esclusioni del loro territorio, e dare prescrizioni rispetto alla necessità di necessità di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali e a verde (vedi nota in fondo alla scheda) In seguito 2qw ha consentito di modificare le delibere*

9. Edilizia convenzionata e sovvenzionata. Incrementi volumetrici fino al 40% della volumetria complessiva destinata a edilizia residenziale sociale per gli edifici di proprietà pubblica e del 20% per quelli di proprietà privata, anche in assenza di piano urbanistico attuativo o in deroga a quello esistente. Vigé il silenzio assenso per le domande in caso di manco pronuncia della giunta entro 60 giorni. Contributo di costruzione limitato agli oneri di urbanizzazione ridotti al 50%. Possibile cedere o trasferire ad altri le volumetrie assentite. Vincolo di destinazione d'uso di 12 anni.

9.1 Risparmio energetico. Requisiti minimi di risparmio energetico previsti dai provvedimenti regionali, di cui agli articoli 9 e 25 della l. r. 24/2006 nonché una serie di altri interventi possibili (intonacatura facciate, aree a verde, recupero energetico, eliminazione amianto, eccetera).

10. Iter e contributo costruzione. I progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici e da realizzarsi in ambiti non sottoposti a vincolo paesaggistico, sono soggetti all'esame dell'impatto paesistico previsto dal piano territoriale paesistico regionale, reso entro 60 giorni. Vigé il silenzio-assenso. Il Contributo costruzione, sulla parte oggetto dell'ampliamento, è ridotto del 30% salvo che i comuni, entro il 15 ottobre 2009, decidano una diversa riduzione. Per gli interventi di sostituzione edilizia, l'iter è dettagliato nel D.duo. 14/10/2009, n. 10411.

11. Edifici non abitativi. Ammessi i fabbricati a destinazione industriale, artigianale e ricettiva.

11.1. Incrementi volumetrici. Possibili solo con deliberazione motivata dei comuni entro il termine del 30/09/2012. Del 10% della superficie,. Condizioni: rispetto delle altezze massime previste dagli strumenti urbanistici; attività in essere certificata dalla Camera di Commercio; quota di superficie consentita in deroga con il limite massimo di 500 mq; rispetto superficie drenante; destinazione produttiva dell'ampliamento con vincolo pertinenziale di almeno 5 anni; aumento programmato addetti; nessuna funzione commerciale o logistica. Per gli alberghi ampliamenti entro 200 mq massimi. Condizioni non sperare oltre il 50% l'indice fondiario ed il rapporto di copertura e non superare l'altezza massima oltre 4 metri.

11.2 Demolizioni e ricostruzioni. Stessi aumenti volumetrici previsti per le demolizioni e ricostruzioni residenziali.

12. Altre disposizioni. Nelle aree destinate all'agricoltura è consentito il recupero edilizio e funzionale, sino ad un massimo di 600 metri cubi, di edifici assentiti prima del 13 giugno 1980, per destinazioni residenziali dell'agricoltore, per agriturismo e per uffici e attività di servizio compatibili.

E' riconosciuta una volumetria aggiuntiva del 5 % per interventi finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica, riguardanti interi edifici esistenti, a chela prestazione energetica dell'intero sistema edificio-impianto non sia inferiore al valore limite previsto dalla deliberazione della Giunta regionale 26 giugno 2007 n. VIII/5018, allegato A.4 e con miglioramento superiore del 50 per cento del valore limite attribuito all'edificio prima dell'intervento.

Nota sull'esclusione da parte dei comuni.

A **Milano** l'assessore Masseroli ha proposto l'esclusione oltre ovviamente al centro storico e alla Cerchia dei Bastioni già vincolati, di undici zone: dal villaggio dei giornalisti alla Maggiolina al quartiere Cimiano del 1953 (architetto Rossetti), dal quartiere Porpora (1915) conosciuto anche come quartiere giardino delle cooperative alle casette di Pisacane e dintorni del 1901, dal quartiere Aspari a Città Studi al quartiere del Sarto che lambisce viale Romagna, dalle villette dei ferrovieri in via Lincoln a quelle di via Washington, per finire con il complesso di QT8, con il borgo Pirelli ai bordi dell'ex stabilimento, con i villini di viale Zara (quartiere La Postelegrafonica) disegnati dell'architetto Broglio. Escluse dalla possibilità di ampliamento anche le aree industriali, come Lambrate e Affori, classificate «I» nei vecchi piani regolatori, nonostante l'attuale riconversione a residenza. Un capitolo a parte meritano i caseggiati popolari: gli interventi potranno essere autorizzati solo in caso di demolizione e ricostruzione (Fonte: *Corriere della Sera*)

A **Bergamo** prevista l'esclusione della Città Alta e dei borghi storici, nonché di tutte le aree di trasformazione urbana sulle quali l'impegno delle volumetrie potrebbe pregiudicare le previsioni urbanistiche. In base alla stessa logica saranno tutelati gli edifici destinati al restauro e al risanamento conservativo. Per quanto riguarda i Colli, esiste già una forma di garanzia da parte della legge, con una riduzione del 20% sugli aumenti consentiti dalla normativa.

Brescia escluderà il centro storico. D'altra parte saranno anche esaltate le potenzialità della misura aggiungendo sgravi contributivi a vantaggio di chi decide di effettuare interventi di ampliamento volumetrico.

A **Como** gran parte della convalle verrà esclusa dall'applicazione del piano casa, così come tutte le zone già vincolate, quali la Spina Verde e il centro storico. Situazione differente nelle periferie. Nelle zone di Breccia, Rebbio e Camerlata si potrebbe assistere a una massiccia azione di aumento delle cubature degli edifici residenziali. Previsti ampliamenti anche nella periferia nord. Più tutelate le zone residenziali di Civiglio, Garzola e Sagnino.

Lodi dice no agli aumenti di volumetria in deroga in tutto il centro storico e presso gli edifici vincolati. (Fonte: *Edilportale*).

PIANO CASA LOMBARDIA

NORME

Legge 13 marzo 2012,n. 4	Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico - edilizia
Legge 16/7/009,n. 13	Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia
Dgr Lombardia 7/8/2009, n. 10134	Criteri relativi alla qualificazione degli insediamenti attraverso la realizzazione di spazi verdi (ex art. 3 commi 6 l. r. 13/2009)
D.d.U.O. Lombardia n. 10411 del 14/10/2009.	Modalità operative per interventi di sostituzione edilizia in centri storici e nuclei di antica formazione ai sensi del comma 4, articolo 3, l.r.13/2009.

Legge Lombardia 13 marzo 2012 , n. 4

Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico - edilizia (BURL n. 11, suppl. del 16 Marzo 2012)

Art. 1
(Finalità generali)
Omissis

PARTE I NORME PER INCENTIVARE LA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Art. 2
(Riqualificazione urbana incentivata)

1. Fatta salva l'applicazione delle disposizioni straordinarie di cui agli articoli 3, 4, 5 e 6 della presente legge, le scelte in ordine alla riqualificazione urbana incentivata sono operate dai comuni in sede di pianificazione territoriale, secondo quanto previsto dall'articolo 11, comma 5, della l.r. 12/2005, nonché a mezzo dei programmi integrati di intervento di cui agli articoli da 87 a 94bis della stessa l.r. 12/2005.

Art. 3
(Utilizzo del patrimonio edilizio esistente)

1. Gli interventi di recupero edilizio e funzionale previsti e disciplinati dall'articolo 2, commi 1, 2 e 3, della legge regionale 16 luglio 2009, n. 13 (Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia) sono consentiti sulla base di denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 42 della l.r. 12/2005, ovvero di permesso di costruire, rispettivamente da presentare o richiedere entro il 31 dicembre 2013, in riferimento a edifici o porzioni di edifici ultimati alla data del 18 luglio 2009, ovvero, se ubicati nelle aree destinate all'agricoltura, assentiti prima del 13 giugno 1980.

2. Anche in deroga alle previsioni quantitative e morfologiche degli strumenti urbanistici comunali vigenti ed adottati, è riconosciuta una volumetria aggiuntiva premiale del 5 per cento rispetto a quella preesistente, nel caso di interventi finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica, riguardanti interi edifici esistenti e comportanti una prestazione energetica dell'intero sistema edificio-impianto non inferiore al valore limite per la climatizzazione invernale o il riscaldamento previsto dalla deliberazione della Giunta regionale 26 giugno 2007 n. VIII/5018, allegato A.4 e con miglioramento superiore del 50 per cento del valore limite attribuito all'edificio prima dell'intervento. L'incremento volumetrico può essere utilizzato unicamente sul fabbricato oggetto di intervento. Sono consentite le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti.

3. I comuni, previa deliberazione del Consiglio comunale, possono riconoscere una volumetria aggiuntiva rispetto alla maggiore tra la volumetria assegnata dallo strumento urbanistico vigente e quella preesistente fino ad un massimo di cento metri cubi per permettere l'adeguamento di ogni singolo alloggio utilizzato da nuclei familiari che comprendano persone con gravi handicap o non autosufficienti.

4. Ai fini dell'attuazione degli interventi di cui al presente articolo, trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 5, commi da 1 a 5, della l.r. 13/2009, nonché le deliberazioni assunte dai comuni ai sensi dell'articolo 5, comma 6, della stessa l.r. 13/2009.

5. Al fine di consentire gli interventi di cui al presente articolo anche in alcune o tutte le parti del proprio territorio individuate come escluse dall'applicazione della l.r. 13/2009, i comuni possono modificare le deliberazioni di cui al comma 4.

Art. 4

(Ampliamento di fabbricati esistenti a destinazione industriale, artigianale e ricettiva. Trasformazione di edifici esistenti per finalità residenziali)

1. I comuni, con motivata deliberazione da assumersi entro il termine perentorio del 30 settembre 2012, possono individuare tra le aree classificate nello strumento urbanistico con destinazione produttiva secondaria ambiti specifici nei quali sia consentito, anche in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti urbanistici vigenti o adottati ed ai regolamenti edilizi, l'ampliamento del 10 per cento della superficie lorda di pavimento esistente di edifici in tutto industriali ed artigianali purché questi siano stati ultimati entro la data del 18 luglio 2009. Con tale deliberazione i comuni provvedono ad indicare per ogni ambito, fermo restando il rispetto delle altezze massime previste dagli strumenti urbanistici, la quota di superficie consentita in deroga con il limite massimo di metri quadrati cinquecento. Gli interventi sono ammessi su edifici con attività in essere certificata dalla Camera di Commercio alla data di entrata in vigore della presente legge e devono in ogni caso rispettare il parametro relativo alla superficie drenante. Gli ampliamenti di cui al presente comma devono essere destinati all'attività produttiva, miranti ad aumentare il numero degli addetti e non possono essere adibiti in tutto o in parte a funzioni commerciali o logistiche. L'aumento di superficie dell'attività esistente deve essere riportato su atto di asservimento e trascritto nei registri immobiliari, con un vincolo pertinenziale di almeno cinque anni e comunque non frazionabile rispetto alla superficie di origine.
2. I comuni individuati dal programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica a fabbisogno acuto, critico o elevato possono, con motivata deliberazione, sino al 31 dicembre 2013, autorizzare, in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti, interventi di trasformazione di edifici esistenti alla data del 31 marzo 2005 con destinazione terziaria e direzionale e, dalla medesima data, non utilizzati per attività lavorative ed economiche, finalizzati al riuso per funzioni residenziali. Gli interventi di cui al presente comma devono garantire che almeno il 20 per cento della superficie lorda di pavimento esistente sia destinata ad edilizia residenziale sociale di cui al Decreto del Ministero delle Infrastrutture 22 aprile 2008 (Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato Istitutivo della Comunità europea). Tali interventi devono garantire la dotazione minima di aree a verde e servizi previsti dalle normative vigenti.
3. Con la deliberazione di cui al comma 1 i comuni possono consentire l'ampliamento di edifici totalmente alberghieri, in deroga alle previsioni quantitative e regolamentari, entro il limite massimo di metri quadrati duecento e purché non venga superato l'indice fondiario ed il rapporto di copertura previsto dallo strumento urbanistico vigente o adottato in misura superiore al 50 per cento e non si ecceda l'altezza massima di oltre quattro metri.
4. Gli ampliamenti di cui ai commi 1 e 3 sono soggetti rispettivamente a vincolo di destinazione d'uso industriale - artigianale e alberghiero. Tale vincolo decade esclusivamente a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal PGT.
5. Gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti sulla base di denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 42 della l.r. 12/2005, ovvero di permesso di costruire, rispettivamente da presentare o richiedere entro il 31 dicembre 2013.
6. Ai fini dell'attuazione degli interventi di cui al presente articolo, trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 5, commi da 1 a 5, della l.r. 13/2009. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano in ogni caso agli edifici aventi destinazione commerciale e logistica.

Art. 5

(Sostituzione del patrimonio edilizio esistente)

1. Gli interventi di sostituzione edilizia previsti e disciplinati dall'articolo 3, commi 3, 5, 6, 7, primo e secondo periodo, 8 e 10, della l.r. 13/2009 sono consentiti sulla base di denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 42 della l.r. 12/2005, ovvero di permesso di costruire, rispettivamente da presentare o richiedere entro il 31 dicembre 2013.
2. I nuovi interventi di sostituzione edilizia di cui all'articolo 3, comma 3, secondo periodo, della l.r. 13/2009 si applicano agli edifici ubicati all'esterno dei centri storici o dei nuclei urbani di antica formazione laddove individuati, ai sensi degli articoli 10 e 10 bis della l.r. 12/2005, dagli strumenti urbanistici vigenti e compresi in zone dove è ammessa la destinazione residenziale e caratterizzate da idonee dotazioni di servizi.
3. Gli interventi di sostituzione edilizia di cui al presente articolo possono essere realizzati a mezzo di totale demolizione e ricostruzione dell'edificio; la ricostruzione può avvenire con le modifiche alla sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti e con diversa allocazione entro il lotto di riferimento.
4. Gli interventi di cui al presente articolo possono beneficiare dello scomputo di cui all'articolo 2, comma 1 ter, della legge regionale 20 aprile 1995, n. 26 (Nuove modalità di calcolo delle volumetrie edilizie e dei rapporti di copertura limitatamente ai casi di aumento degli spessori dei tamponamenti perimetrali e orizzontali per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termoacustica o di inerzia termica). Al fine di promuovere la qualità e la coerenza storica ed architettonica locale, negli interventi disciplinati dal presente articolo i comuni, con deliberazione consiliare, possono riconoscere un premio volumetrico non superiore al 5 per cento del volume esistente, commisurandolo al grado di incidenza paesistica del progetto in applicazione della disciplina del piano paesaggistico regionale e della

deliberazione della Giunta regionale 8 novembre 2002, n. VII/11045. Tale premio è alternativo a quello di cui all'articolo 3, comma 6, della l.r. 13/2009.

5. Nei casi di sostituzione edilizia comportante demolizione totale e ricostruzione, i relativi progetti presentati dal 31 maggio 2012 devono assicurare, tramite ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, la copertura del 20 per cento del fabbisogno energetico necessario per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento, secondo modalità definite dalla Giunta regionale entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, nel rispetto dei criteri indicati nell'allegato 3 del d.lgs. 28/2011.

6. Gli interventi di cui al presente articolo che assicurano una copertura del fabbisogno energetico superiore di almeno il 50 per cento della soglia minima di cui al comma 5 possono usufruire di un bonus volumetrico del 10 per cento, cumulabile con lo scomputo di cui al comma 4.

7. Gli interventi di cui al presente articolo non comportanti demolizione totale e ricostruzione, che usufruiscono dei benefici di cui ai commi 4 o anche 6, possono derogare fino a venti centimetri alle distanze minime di protezione del nastro stradale, alle distanze dai confini di proprietà e alle distanze minime tra fabbricati.

8. Ai fini dell'attuazione degli interventi di cui al presente articolo, trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 5, commi da 1 a 5, della l.r. 13/2009, nonché le deliberazioni assunte dai comuni ai sensi dell'articolo 5, comma 6, della stessa l.r. 13/2009.

9. Al fine di consentire gli interventi di cui al presente articolo anche in alcune o tutte le parti del proprio territorio individuate come escluse dall'applicazione della l.r. 13/2009, i comuni possono modificare le deliberazioni di cui al comma 8, nonché quelle assunte ai sensi dell'articolo 3, comma 5, della l.r. 13/2009.

Art. 6

(Interventi di edilizia residenziale sociale)

1. Al fine di favorire la realizzazione di alloggi sociali di cui al decreto del Ministero delle Infrastrutture 22 aprile 2008, di alloggi destinati alla locazione temporanea a fini sociali e all'edilizia universitaria convenzionata, in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, e ai regolamenti edilizi, sono consentiti gli interventi di cui al comma 2, previa deliberazione di assenso da parte della giunta comunale, da assumere entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla presentazione della richiesta da parte dell'interessato, all'infruttuosa scadenza del quale l'assenso si intende acquisito, e previo rilascio del permesso di costruire, il cui procedimento si attiva alla presentazione della richiesta e viene interrotto nel caso di dissenso espresso dalla giunta comunale. La giunta comunale nell'assumere le proprie decisioni deve far riferimento alle indicazioni ed ai criteri applicativi stabiliti dal consiglio comunale con deliberazione da assumersi entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge deliberando anche ai sensi del comma 8; in caso di infruttuosa scadenza di tale termine la giunta comunale può comunque esprimersi sulla richiesta di intervento, con efficacia anche ai sensi del comma 8. La richiesta di intervento deve pervenire al comune entro il 31 dicembre 2014 e deve precisare se l'intervento è di nuova costruzione o di ampliamento o di sostituzione edilizia, come definita all'articolo 5, comma 3, o di variazione di destinazione d'uso, con la finalità della qualificazione, anche energetica, del patrimonio edilizio abitativo, nonché la misura dell'incremento volumetrico.

2. Per le finalità del comma 1 sono consentiti interventi di ampliamento volumetrico sugli edifici sociali esistenti al 31 marzo 2005, con incrementi in misura non superiore al 40 per cento della volumetria di edifici di proprietà pubblica ed al 20 per cento di altri edifici; di sostituzione del patrimonio edilizio, anche con incrementi volumetrici nelle predette misure; di variazione della destinazione d'uso. Tali volumetrie devono essere destinate alla realizzazione di alloggi sociali di cui al decreto del Ministero delle Infrastrutture 22 aprile 2008, alla locazione temporanea a fini sociali, all'edilizia universitaria convenzionata, non riducendo l'eventuale quota di alloggi a canone sociale esistenti prima dell'intervento, nonché a servizi e funzioni connesse e complementari alla residenza in misura non superiore al 20 per cento, limitando le destinazioni commerciali agli esercizi di vicinato.

3. Nei comuni individuati dal programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica a fabbisogno acuto, critico o elevato, per gli interventi previsti al comma 2, gli incrementi volumetrici sia per gli edifici di proprietà pubblica che per gli altri edifici sono consentiti in misura non superiore al 40 per cento.

4. Le volumetrie in incremento, di cui al comma 2, possono essere cedute in tutto o in parte ad altri operatori per le medesime finalità di intervento, ovvero trasferite su altre aree di proprietà pubblica o privata, con esclusione di quelle destinate all'agricoltura o non soggette a trasformazione urbanistica dagli strumenti urbanistici purché tali scelte siano esplicitamente previste nella richiesta di intervento, per la realizzazione di alloggi sociali di cui al decreto del Ministero delle Infrastrutture 22 aprile 2008, per la locazione temporanea a fini sociali e per l'edilizia universitaria convenzionata, ai termini dei commi 1 e 2.

5. La nuova destinazione d'uso, in tutti i casi di applicazione del presente articolo, deve essere mantenuta per un periodo di almeno dodici anni.

6. I progetti relativi agli interventi di cui al presente articolo comportanti nuova costruzione ovvero demolizione e ricostruzione, qualora presentati dal 31 maggio 2012, devono assicurare, tramite ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, la copertura del fabbisogno energetico necessario per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento, nel rispetto delle quote previste e ai sensi del d.lgs. 28/2011, allegato 3, secondo modalità definite dalla Giunta regionale entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, con l'obiettivo prioritario di qualificazione energetica del patrimonio abitativo pubblico, compatibilmente con le risorse finanziarie disponibili e con il concorso prioritario delle risorse regionali, nazionali ed europee.

7. Gli incrementi volumetrici derivanti dal miglioramento delle prestazioni energetiche in applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 5, commi 4 e 6, sono cumulabili, nella misura massima del 10 per cento, con quelli previsti dal presente articolo.

8. Ai fini dell'attuazione degli interventi di cui al presente articolo, trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 5, commi da 1 a 5, della l.r. 13/2009, nonché le deliberazioni assunte dai comuni ai sensi dell'articolo 5, comma 6, della stessa l.r. 13/2009, che i comuni possono rivedere nei termini dell'articolo 5, comma 9, al fine di consentire la realizzazione degli interventi. Per gli interventi di cui al presente articolo, nel caso di immobili di edilizia residenziale pubblica, il contributo di costruzione è limitato agli oneri di urbanizzazione ridotti del 50 per cento, con facoltà del consiglio comunale di riduzione ulteriore. Per gli interventi destinati alla realizzazione di edilizia universitaria convenzionata, il comune valuta l'effettiva necessità di parcheggi pertinenziali in funzione delle reali esigenze rispetto all'utenza universitaria.

9. Al fine di incentivare la riconversione delle aree dismesse i proprietari possono stipulare apposite convenzioni con le ALER, relativamente alla cessione alle stesse di porzioni di ambito per la realizzazione di interventi di cui ai commi 1, 2, 3 e 4, previo assenso della giunta comunale ai termini del comma 1. Il prezzo di cessione sarà commisurato al valore delle aree destinate all'edilizia convenzionata, presenti sul territorio comunale, e può essere corrisposto dalle ALER anche mediante cessione di aree e edifici o porzioni di essi di proprietà delle stesse.

Articoli 7-21

Omissis.

Legge Lombardia n. 13 del 16-07-2009

Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia
Fonte: BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE LOMBARDIA N. 28 del 13 luglio 2009 SUPPLEMENTO ORDINARIO N. 2 del 17 luglio 2009

ARTICOLO 1

(Finalità generali)

1. La presente legge, anche in attuazione dell'Intesa espressa dalla Conferenza Unificata in data 1° aprile 2009, promuove un'azione straordinaria dei soggetti pubblici e privati per conseguire la massima valorizzazione e utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico presente nel territorio lombardo e per rispondere anche ai bisogni abitativi delle persone e delle famiglie, attraverso la tempestiva ed urgente riqualificazione dello stesso, nel rispetto dei suoi caratteri identitari, contestualmente contribuendo al rilancio del comparto economico interessato.

ARTICOLO 2

(Utilizzo del patrimonio edilizio esistente)

1. È consentito il recupero edilizio e funzionale di edifici o porzioni di edifici ultimati alla data del 31 marzo 2005 e non ubicati in zone destinate dagli strumenti urbanistici vigenti all'agricoltura o ad attività produttive, anche in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi, comportante:

- a) la utilizzazione delle volumetrie e delle superfici edilizie per destinazioni residenziali ovvero per altre funzioni ammesse dagli strumenti urbanistici;
- b) la utilizzazione delle volumetrie edilizie in seminterrato, per destinazioni accessorie alla residenza, per attività economiche ammesse dagli strumenti urbanistici, nonché per attività professionali.

Per gli edifici con attività economiche in essere al momento dell'entrata in vigore della presente legge, gli interventi edilizi consentiti non possono comportare modificazione della destinazione d'uso.

2. Nelle aree destinate all'agricoltura è consentito il recupero edilizio e funzionale, sino ad un massimo di 600 metri cubi, di edifici assentiti prima del 13 giugno 1980, per destinazioni residenziali a esclusiva utilizzazione da parte del proprietario, del nucleo familiare dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda agricola, per destinazioni ricettive non alberghiere e per uffici e attività di servizio compatibili, anche in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi.

3. Gli interventi edilizi consentiti in base al presente articolo non possono comportare la totale demolizione e ricostruzione dell'edificio e devono rispettare i caratteri dell'architettura, del paesaggio e degli insediamenti urbanistici del territorio, nonché i requisiti previsti dai provvedimenti regionali in materia di efficienza energetica in edilizia, di cui agli articoli 9 e 25 della legge regionale 11 dicembre 2006, n. 24 (Norme per la prevenzione e la riduzione delle emissioni in atmosfera a tutela della salute e dell'ambiente).

4. Gli interventi di cui al presente articolo sono realizzati sulla base di denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 42 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio), ovvero di permesso di costruire ai sensi dell'articolo 38 della medesima legge regionale, rispettivamente da presentare o richiedere entro diciotto mesi decorrenti dalla data indicata all'articolo 6.*

* Nota : cioè entro il 15 aprile 2011

ARTICOLO 3

(Facoltà di ampliamento e sostituzione degli edifici esistenti)

1. All'esterno dei centri storici e delle zone individuate dagli strumenti urbanistici vigenti quali nuclei urbani di antica formazione è consentito, anche in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti medesimi, vigenti o adottati, e ai regolamenti edilizi, l'ampliamento di edifici in tutto residenziali ultimati alla data del 31 marzo 2005:

- a) uni-bifamiliari, in misura non superiore al 20 per cento della volumetria esistente alla medesima data e in ogni caso non superiore a 300 metri cubi per ogni unità immobiliare residenziale preesistente;
- b) diversi dai casi di cui alla lettera a) e comunque di volumetria non superiore a 1. 200 metri cubi, in misura non superiore al 20 per cento della volumetria esistente alla medesima data.

2. L'ampliamento di cui al comma 1 è consentito qualora vi sia una diminuzione certificata, riferita alla porzione di edificio esistente, superiore al 10 per cento del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale. Tale diminuzione non è richiesta per gli edifici il cui fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale sia inferiore al rispettivo valore limite previsto, per gli edifici di nuova costruzione, dai provvedimenti regionali di cui agli articoli 9 e 25 della l. r. 24/2006. A conclusione dell'intervento il proprietario deve dotarsi dell'attestato di certificazione energetica dell'intero edificio.

3. All'esterno dei centri storici e delle zone individuate dagli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, quali nuclei urbani di antica formazione è consentita, anche in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti medesimi vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi, la sostituzione degli edifici in tutto residenziali esistenti con un nuovo organismo edilizio di volumetria incrementata fino al 30 per cento della volumetria esistente, subordinatamente a una diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale del nuovo edificio superiore al 30 per cento rispetto al rispettivo valore limite previsto dai provvedimenti regionali di cui agli articoli 9 e 25 della l. r. 24/2006. La disciplina di cui al presente comma si applica anche agli edifici parzialmente residenziali e a quelli non residenziali ubicati in zone a prevalente destinazione residenziale, che possono essere sostituiti con nuovi edifici, destinati esclusivamente a residenza, di volumetria non superiore a quella esistente, di altezza non superiore al massimo tra il valore esistente e quello ammesso dallo strumento urbanistico, vigente o adottato, e con un rapporto di copertura maggiorato fino al 25 per cento rispetto a quello previsto dallo strumento stesso per le zone residenziali in cui gli edifici sono inseriti.*

dalla legge 13/3/2012, n. 4 ha stabilito: "I nuovi interventi di sostituzione edilizia di cui all'articolo 3, comma 3, secondo periodo, della l.r. 13/2009 si applicano agli edifici ubicati all'esterno dei centri storici o dei nuclei urbani di antica formazione laddove individuati, ai sensi degli articoli 10 e 10 bis della l.r. 12/2005, dagli strumenti urbanistici vigenti e compresi in zone dove è ammessa la destinazione residenziale e caratterizzate da idonee dotazioni di servizi."

4. All'interno dei centri storici e delle zone individuate dagli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, quali nuclei urbani di antica formazione, è consentita la sostituzione di singoli edifici esistenti, aventi destinazione esclusivamente residenziale, non coerenti con le caratteristiche storiche, architettoniche, paesaggistiche e ambientali dei suddetti centri e nuclei. La sostituzione, come disciplinata al comma 3, primo periodo, è subordinata al parere delle commissioni regionali di cui all'articolo 78 della l. r. 12/2005, vincolante se reso in senso negativo. Il parere è formulato entro sessanta giorni dalla richiesta, decorsi inutilmente i quali si intende reso in senso negativo.

** Comma non più richiamato dalla legge 13/3/2012, n. 4*

5. È ammessa, nei limiti quantitativi e alle condizioni di cui al comma 3, primo periodo, la sostituzione di edifici industriali e artigianali esistenti nelle aree classificate nello strumento urbanistico comunale a specifica destinazione produttiva secondaria, se individuate dai comuni, con motivata deliberazione, entro il termine perentorio del 15 ottobre 2009.

6. L'incremento consentito in base ai commi 3, primo periodo, e 5 è elevato al 35 per cento nel caso di interventi che assicurino un congruo equipaggiamento arboreo per una porzione non inferiore al 25 per cento del lotto interessato ovvero con la costituzione di quinte arboree perimetrali, secondo criteri stabiliti dalla Giunta regionale.

7. Gli interventi ammessi ai sensi dei commi da 1 a 6 non possono essere realizzati cumulativamente. I medesimi interventi, fatta eccezione per quelli disciplinati dal comma 3, secondo periodo, non possono determinare il superamento dell'indice fondiario e del rapporto di copertura previsti dallo strumento urbanistico, vigente o adottato, di più del 50 per cento, nonché il superamento di quattro metri dell'altezza massima consentita dallo stesso o, in alternativa, possono confermare la volumetria esistente. Agli incrementi volumetrici di cui ai commi da 1 a 6 si applica quanto previsto dall'articolo 2, comma 1-ter, della legge regionale 20 aprile 1995, n. 26 (Nuove modalità di calcolo delle volumetrie edilizie e dei rapporti di copertura limitatamente ai casi di aumento degli spessori dei tamponamenti perimetrali e orizzontali per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo acustica o di inerzia termica).

8. Gli interventi di cui al presente articolo possono essere realizzati sulla base di denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 42 della l. r. 12/2005, ovvero di permesso di costruire, ai sensi dell'articolo 38 della medesima legge regionale, ad eccezione degli interventi di cui al comma 4 e di quelli da realizzare nei comuni classificati in zona sismica 2 e 3 ai sensi dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri del 20 marzo 2003, n. 3274, e delle successive disposizioni regionali attuative, che sono in ogni caso subordinati all'acquisizione del permesso di costruire ai sensi dell'articolo 38 della l. r. 12/2005.

9. Ai fini della realizzazione degli interventi di cui al presente articolo le denunce di inizio attività o le richieste di permesso di costruire devono essere presentate entro diciotto mesi decorrenti dalla data indicata all'articolo 6.

** Comma non più richiamato dalla legge 13/3/2012, n. 4*

10. Gli interventi di cui al presente articolo devono essere progettati e realizzati nel rispetto della normativa antisismica vigente e sono soggetti alle verifiche sismiche e ai controlli di cui alla normativa nazionale e regionale vigente in materia.

ARTICOLO 4

(Riqualificazione di quartieri di edilizia residenziale pubblica)

1. In alternativa a quanto previsto dall'articolo 3, i soggetti pubblici proprietari di edifici di edilizia residenziale pubblica, nei quartieri E. R. P. esistenti alla data del 31 marzo 2005, 'ovvero nelle altre aree previste dall'articolo 25, comma 8 sexies, della l.r. 12/2005, possono realizzare, anche in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, e ai regolamenti edilizi, nuova volumetria da destinare a edilizia residenziale pubblica, compresa l'edilizia convenzionata, in misura non superiore al 40 per cento della volumetria complessiva destinata a edilizia residenziale pubblica esistente nel quartiere.*

* *Comma integrato dalla legge 5/2/2010, n. 7*

2. La realizzazione della nuova volumetria di cui al comma 1 è subordinata al conseguimento, nella nuova volumetria, dei requisiti minimi di risparmio energetico previsti dai provvedimenti regionali, di cui agli articoli 9 e 25 della l. r. 24/2006, nonché alla contestuale esecuzione di interventi di recupero energetico e paesaggistico-ambientale nel quartiere E. R. P.. Tali interventi potranno riguardare:

- a) per il recupero energetico, la riduzione delle dispersioni dell'involucro, la sostituzione dei serramenti, la realizzazione di impianti di climatizzazione invernale più efficienti, la produzione di energia termica ed elettrica mediante l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici, l'utilizzo di energia geotermica e di pompe di calore;
- b) per il recupero ambientale, la sistemazione a verde e l'attrezzatura delle aree esterne, l'eliminazione delle strutture in cemento-amianto non confinate, gli interventi di risanamento delle facciate esterne, l'installazione di sistemi di videosorveglianza e quanto altro necessario alla riqualificazione estetica e funzionale del quartiere.

La nuova volumetria di cui al comma 1 può essere ceduta in tutto o in parte ad altri operatori che si impegnino a realizzare gli alloggi di cui al comma 1; i relativi proventi sono destinati al risanamento energetico e ambientale del quartiere.

3. Gli interventi di cui al comma 1 sono realizzati esclusivamente previa acquisizione del permesso di costruire, ai sensi dell'articolo 38 della l. r. 12/2005, da richiedere entro ventiquattro mesi decorrenti dalla data indicata all'articolo 6. Gli interventi devono essere progettati e realizzati nel rispetto della normativa antisismica vigente e sono soggetti alle verifiche sismiche e ai controlli di cui alla normativa nazionale e regionale vigente in materia.

4. - 7. *Abrogati dall'articolo 51 della legge 4/12/2009, n. 27.*

ARTICOLO 5

(Disposizioni generali per l'attuazione della legge)

1. Possono essere realizzati anche in deroga alle previsioni dei piani territoriali di coordinamento dei parchi regionali, escluse le aree naturali protette, gli interventi edilizi di cui agli articoli 2 e 3, nonché quelli di cui all'articolo 4, commi da 1 a 3, limitatamente al caso di quartieri E. R. P. confinanti con aree inserite in parchi regionali e già di proprietà pubblica. Gli interventi edilizi di cui al precedente periodo possono essere realizzati in assenza di piano urbanistico attuativo eventualmente previsto, o in deroga a questo se vigente o adottato, e devono garantire il rispetto del codice civile e delle leggi per la tutela dei diritti dei terzi, delle normative vigenti in materia igienico-sanitaria, di stabilità e di sicurezza degli edifici, nonché di quelle in materia di tutela idrogeologica, del paesaggio e dei beni culturali e monumentali. Per gli interventi realizzabili nei parchi regionali i limiti massimi di incremento volumetrico previsti dagli articoli 3 e 4 sono ridotti di un terzo, ad eccezione dei territori assoggettati all'esclusiva disciplina comunale dai piani territoriali di coordinamento dei parchi stessi.

2. Nelle aree non sottoposte a vincolo paesaggistico, agli interventi edilizi di cui agli articoli 2, 3 e 4, commi da 1 a 3, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 64, commi 8 e 9, della l. r. 12/2005, intendendosi dimezzato il termine ivi previsto.

NOTA Articolo 64, commi 8 e 9, della l. r. 12/2005:

8. I progetti di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici e da realizzarsi in ambiti non sottoposti a vincolo paesaggistico, sono soggetti all'esame dell'impatto paesistico previsto dal piano territoriale paesistico regionale.

Il giudizio di impatto paesistico è reso dalla commissione per il paesaggio di cui all'articolo 81, ove esistente, anche con applicazione del comma 5 del medesimo articolo, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla richiesta formulata dal responsabile del procedimento urbanistico, decorso il quale il giudizio si intende reso in senso favorevole.

9. La denuncia di inizio attività deve contenere l'esame dell'impatto paesistico e la determinazione della classe di sensibilità del sito, nonché il grado di incidenza paesistica del progetto, ovvero la relazione paesistica o il giudizio di impatto paesistico di cui al comma 8.

3. Le disposizioni di cui agli articoli 2, 3 e 4 non si applicano:

- a) in aree soggette a vincolo di inedificabilità in base a disposizioni di legge o di pianificazione territoriale ed urbanistica;
- b) con riferimento ad edifici e relativi ambiti di particolare rilievo storico, architettonico e paesaggistico, specificamente vincolati in relazione a tali caratteri;
- c) con riferimento ad edifici realizzati in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità, anche condonati.

4. Le iniziative di cui agli articoli 2 e 3, comportano la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, calcolati sulla volumetria o sulla superficie lorda di pavimento oggetto di intervento, secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di nuova costruzione. In relazione alle iniziative di cui agli articoli 2 e 3, i comuni, con apposita deliberazione, possono riconoscere una riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione, anche distintamente per tipologie e modalità di intervento o soggetto beneficiario. Ove i comuni non deliberino entro la data di cui al comma 6, si applica una riduzione del 30 per cento del contributo di costruzione. Nel caso di immobili di edilizia residenziale pubblica in locazione, il contributo di costruzione è limitato agli oneri di urbanizzazione, ridotti del 50 per cento.

5. In sede di formazione o adeguamento del piano di governo del territorio, il comune verifica l'eventuale ulteriore fabbisogno di aree pubbliche o servizi urbani indotto dall'attuazione della presente legge.

*6. Entro il termine perentorio del 15 ottobre 2009 i comuni, con motivata deliberazione, possono individuare parti del proprio territorio nelle quali le disposizioni indicate nell'articolo 6 non trovano applicazione, in ragione delle speciali peculiarità storiche, paesaggistico-ambientali ed urbanistiche delle medesime, compresa l'eventuale salvaguardia delle cortine edilizie esistenti, nonché fornire prescrizioni circa le modalità di applicazione della presente legge con riferimento alla necessità di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali e a verde.**

** Comma non più richiamato dalla legge 13/3/2012, n. 4*

ARTICOLO 6

(Disposizioni finali)

1. Le disposizioni di cui all'articolo 2, all'articolo 3, all'articolo 4, commi da 1 a 3, e all'articolo 5, commi da 1 a 5, si applicano a decorrere dal 16 ottobre 2009.
2. Al fine di monitorare l'attuazione della presente legge, i comuni danno notizia alla Regione dei provvedimenti assunti e degli interventi assentiti. I contenuti e le modalità di trasmissione dei relativi dati sono stabiliti con provvedimento del dirigente della competente struttura regionale.

ARTICOLO 7

(Entrata in vigore)

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione.

Dgr Lombardia 7/8/2009, n. 10134

Allegato 1

Criteri relativi alla qualificazione degli insediamenti attraverso la realizzazione di spazi verdi (ex art. 3 commi 6 l. r. 13/2009).

Allegato alla deliberazione

Il comma 6 dell'art. 3 della l. r. 13/2009 stabilisce che "L'incremento consentito in base ai commi 3 primo periodo e 5 è elevato al 35 per cento nel caso di interventi che assicurino un congruo equipaggiamento arboreo per una porzione non inferiore al 25 per cento del lotto interessato ovvero con la costituzione di quinte arboree perimetrali, secondo i criteri stabiliti dalla Giunta regionale".

I presenti criteri forniscono le indicazioni generali che dovranno essere applicate in sede di progettazione e realizzazione degli interventi.

È bene innanzi tutto evidenziare che la facoltà consentita dalla norma si riferisce ad interventi di sostituzione edilizia, che consentono pertanto la complessiva riprogettazione dell'edificio preesistente e quindi anche degli spazi di pertinenza.

L'intervento deve pertanto essere occasione di qualificazione complessiva dell'edificato e degli spazi attigui, con la finalità di migliorarne l'inserimento paesistico nel contesto e di innalzare la qualità dell'insediamento. Il progetto dovrà quindi considerare unitariamente il disegno degli spazi liberi e dei corpi edilizi oggetto di intervento, nonché il loro corretto inserimento nell'intorno.

La finalità della norma è volta a migliorare la qualità complessiva degli insediamenti, riconoscendo al verde in ambito urbano funzioni essenziali di natura ecologica e ambientale, estetica e paesistica e di ausilio alla conservazione di un microclima più favorevole.

Come indicato nel citato comma, al fine di fruire dell'ulteriore possibilità di incremento volumetrico sino al **35%**, devono essere soddisfatte le condizioni previste dalla norma stessa, in particolare:

1. deve essere garantita la quota minima del 25% del lotto destinato a verde con congruo equipaggiamento arboreo (opzione 1)
2. ovvero la costituzione di quinte arboree perimetrali (opzione 2).

Le suddette condizioni, nel rispetto delle indicazioni seguenti, sono da considerarsi vincolanti al fine di fruire della maggiorazione volumetrica prevista dal comma 6 dell'art. 3 della legge in oggetto.

Per rendere efficace la disposizione, si deve inoltre intendere che tali superfici devono essere conservate nelle condizioni previste finché sussiste l'edificio oggetto di intervento, in particolare deve essere garantita e continuativa nel tempo la manutenzione e la corretta gestione delle superfici e della relativa copertura vegetativa; il mantenimento di tali condizioni sarà oggetto di dichiarazione d'impegno a firma del proprietario dell'area oggetto di intervento, da presentare unitamente alla pratica edilizia.

Spetta al Comune tramite i propri uffici competenti la verifica periodica della permanenza nel tempo delle suddette condizioni.

Di seguito si forniscono indicazioni generali per la realizzazione degli interventi e specifiche per ciascuna opzione prevista.

La progettazione degli interventi terrà conto dell'importante valore estetico-percettivo rivestito dagli spazi verdi, che possono contribuire a creare un ambiente gradevole e a migliorare la qualità complessiva degli spazi urbani e periurbani. Per la progettazione delle aree verdi si dovrà pertanto considerare con attenzione il rapporto con il contesto paesistico, tenendo conto delle indicazioni della dGR del 8. 11. 2002, n. VII/11045 "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti", con particolare attenzione, nel trattamento delle superfici libere, nella scelta delle essenze e nella disposizione delle stesse, a:

- rispetto delle regole morfologiche di organizzazione del comparto urbano con mantenimento degli allineamenti consolidati di edifici e recinzioni;
- coerenza con le connotazioni degli spazi verdi limitrofi e adiacenti, privilegiando ad esempio: la continuità di siepi o alberate di delimitazione del lotto ove già consolidate quale connotazione del compatto urbano; il trattamento a giardino in contesti residenziali fortemente progettati e quello a prato e macchie boschive in contesti a connotazione più naturale; la coerenza con le tessiture del territorio rurale, anche in funzione di ricomposizione paesaggistica dei margini urbani, in situazioni di frangia;
- rispetto della riconoscibilità degli elementi verdi connotativi del sistema degli spazi pubblici o rimarcati presenze culturali e paesaggistiche consolidate, valutando per esempio con attenzione l'introduzione di alberate al fine di evitare di entrare in competizione con filari consolidati e viali alberati eventualmente adiacenti, per non mortificare continuità e riconoscibilità di componenti ad elevato valore simbolico ed identitario del paesaggio;
- salvaguardia e valorizzazione degli elementi verdi connotativi del sistema degli spazi pubblici o rimarcati presenze culturali e paesaggistiche consolidate, valutando per esempio con attenzione l'introduzione di filari ed essenze ad alto fusto in aree limitrofe a viali alberati, alberate monumentali o rimarcati particolari con visuali al fine di non mortificare e non compromettere continuità e riconoscibilità di componenti ad elevato valore simbolico ed identitario del paesaggio;

- tutela e valorizzazione di eventuali corsi d'acqua, naturali o artificiali, eventualmente presenti;
- rispetto degli andamenti morfologici del terreno (terrazzamenti in collina e montagna, continuità del piano di campagna e rispetto delle scarpate morfologiche in pianura...);
- tutela e valorizzazione di tutti gli elementi propri della tessitura territoriale storica ancora riconoscibili (rogge ed altri elementi dell'idrografia, percorsi, accessi e relativi corredi verdi, manufatti e muretti di delimitazione o accesso agli insediamenti,..) Il posizionamento delle specie arboree e arbustive, nel rispetto dei limiti dettati dal Codice Civile, dovrà evitare interferenze con la viabilità, la segnaletica stradale e l'illuminazione pubblica, considerando lo sviluppo finale di chiome e radici delle diverse specie impiantate. La selezione delle specie e il loro posizionamento terrà conto anche delle funzioni di ombreggiamento che possono contribuire al raffrescamento degli ambienti interni.

Relativamente alla scelta delle essenze e delle specie da impiantare:

- è d'obbligo l'utilizzo di specie autoctone della regione Lombardia, come indicate nell'allegato C del Regolamento Regionale n. 5 del 20 luglio 2007 "Norme forestali regionali in attuazione dell'articolo 11 della legge regionale 28 ottobre 2004, n. 27" (10 Suppl. Straord. BURL n. 30 del 24. 7. 2007), ovvero naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale. Sono comunque da evitare le specie esotiche invasive di cui alla l. r n. 10 del 31 marzo 2008, come indicate alla dGR del 24. 7. 2008, n. 7736;
- a quote inferiori a 600 s. l. m. si dovranno utilizzare esclusivamente latifoglie;
- si avrà cura di attenersi scrupolosamente alle disposizioni in materia fitosanitaria, al fine di evitare la diffusione di organismi nocivi.

Qualora l'intervento di sostituzione edilizia insista su una superficie fondiaria superiore ai 15.000 mq, sarà obbligatorio, relativamente alla progettazione degli spazi verdi, integrare la pratica edilizia con il progetto a firma di un tecnico agronomo-forestale che, oltre a definire l'impianto arboreo, preveda un piano di manutenzione dei verde. Inoltre si dovrà prevedere una densità minima di 200 piante per ha.

Il Regolamento Comunale del verde, qualora vigente, potrà costituire un ulteriore riferimento per quanto concerne l'attuazione della norma.

Opzione 1. Quota minima del 25% destinato a verde con equipaggiamento arboreo

Con la prima opzione prevista dalla norma, deve intendersi che una superficie minima pari al 25% del lotto interessato deve essere mantenuta libera da impermeabilizzazioni garantendo la percolazione diretta in falda e deve essere equipaggiata con una copertura vegetazionale arborea e arbustiva.

Inoltre si considereranno le seguenti indicazioni:

- la progettazione degli spazi verdi deve privilegiare la continuità rispetto ad aree verdi limitrofe e possibilmente inserirsi organicamente nel disegno degli eventuali spazi verdi pubblici; laddove possibile gli spazi privati devono contribuire a costruire anche in ambito urbano una rete connessa di spazi verdi. A tale fine costituisce prioritario riferimento per la progettazione, il disegno dei corridoi ecologici e del sistema del verde di connessione tra territorio rurale ed edificato, come definito nel Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio;
- in funzione delle scelte progettuali, saranno da preferire superfici verdi continue con forme compatte che consentano lo sviluppo e la manutenzione nel tempo delle specie arboree e arbustive impiantate, meglio se prospicienti gli spazi pubblici o visibili da viabilità pubblica.

Opzione 2. Quinte arboree perimetrali

In via alternativa quale seconda opzione, possono essere realizzate quinte arboree perimetrali, garantendo le necessarie condizioni per la conservazione nel tempo delle specie impiantate ovvero la loro pronta sostituzione in caso di decesso, quantomeno fintantoché sussiste l'edificio oggetto di intervento.

Per quinta arborea è da intendersi una sequenza continua di essenze arboree o arbustive realizzate nel rispetto delle tecniche agronomiche.

Tale opzione sarà da preferire per gli interventi destinati ad attività produttive o comunque per la realizzazione di edifici con un maggiore impatto visivo.

Negli interventi si terrà conto di quanto segue: le quinte dovranno essere realizzate lungo almeno due lati perimetrali e comunque lungo tutti i lati prospicienti spazi pubblici o di pubblico accesso;

le fasce arboree e arbustive da realizzare dovranno avere una profondità superiore a 3 mt; tali fasce dovranno essere mantenute libere da impermeabilizzazioni e garantendo la percolazione diretta in falda.

Modalità per l'applicazione della norma

Al fine dell'applicazione della norma e dei presenti criteri, gli elaborati relativi all'intervento dovranno essere integrati con:

- uno specifico elaborato che dimostri la rispondenza alla norma e alle indicazioni di cui sopra, in particolare relativamente alla scelta effettuata (opzione 1 o 2) e al dimensionamento delle relative aree, con l'indicazione cartografica dei suddetti spazi; un elaborato cartografico dovrà indicare rispetto ai confini di proprietà le aree verdi contermini, la presenza di aree verdi pubbliche o di uso pubblico, il disegno dei corridoi ecologici del sistema del verde di connessione tra territorio rurale ed edificato, come definito nel Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio, nonché eventuali elementi verdi fortemente connotativi dell'intorno (coni visuali, monumenti naturali, viali alberati,...);
- un elaborato prospettico che illustri l'inserimento paesistico dell'intervento complessivo, con particolare attenzione alla visuale da spazi pubblici o di uso pubblico;

- la dichiarazione a firma del tecnico progettista, in sede di progetto edilizio, della rispondenza alle disposizioni del comma 6 dell'art. 3 della l. r. 1312009, nonché ai presenti criteri;
- la dichiarazione d'impegno, a firma del proprietario dell'area oggetto dell'intervento, alla conservazione e manutenzione dei suddetti spazi, nonché d'impegno a richiedere la verifica da parte dei tecnici comunali dopo 5 anni dall'impianto delle essenze e specie arboree;
- il progetto a firma di un tecnico agronomo-forestale con le indicazioni per l'impianto delle specie vegetazionali e il piano di manutenzione, qualora l'intervento di sostituzione edilizia insista su una superficie fondiaria superiore ai 15.000 mq.

D.d.U.O. Lombardia n. 10411 del 14/10/2009.

DIREZIONE GENERALE TERRITORIO E URBANISTICA.

Modalità operative per interventi di sostituzione edilizia in centri storici e nuclei di antica formazione ai sensi del comma 4, articolo 3, l.r.13/2009.

I

IL DIRIGENTE DELLA U.O. TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO.

VISTO il comma 4 dell'articolo 3 della legge regionale n. 13 del 16 luglio 2009;

DATO ATTO che le Commissioni regionali di cui all'art. 78 della l.r. 1272005 devono esprimere il proprio parere in merito ai progetti di sostituzione edilizia nei centri storici e nuclei di antica formazione ai sensi del comma suddetto; RILEVATA la necessità di • definire in modo puntuale e univoco a livello regionale le modalità di raccordo tra procedure edilizie e paesaggistiche in capo agli Enti locali e l'esame dei progetti da parte delle suddette Commissioni regionali;

• precisare la successione delle diverse fasi procedurali e la documentazione che i proponenti e i Comuni devono predisporre al fine di rendere efficace ed efficiente l'attività delle suddette Commissioni ;

RITENUTO.

• opportuno individuare le modalità operative di applicazione del comma 4 dell'articolo 3 della l.r. 13/2009 comprensive di indicazioni procedurali, scheda di verifica comunale e documentazione di progetto che i proponenti devono presentare ai Comuni;

• di individuare la Struttura regionale preposta alla raccolta e organizzazione degli elaborati da sottoporre all'esame delle Commissioni regionali suddette;

VISTA la l.r. 7 luglio 2008 n. 20 "Testo unico delle leggi regionali in materia di organizzazione personale" nonché i provvedimenti organizzativi dell'VIII legislatura;

DECRETA.

• Di approvare le allegate "Modalità operative per interventi di sostituzione edilizia in centri storici e nuclei di antica formazione ai sensi del comma 4, articolo 3, l.r.

13/2009" composte da Indicazioni procedurali, Scheda di verifica comunale, Documentazione da presentare a corredo del progetto da parte del proponente;

• Di darne massima diffusione tramite la pubblicazione sul BURL e sul portale regionale.

Modalità operative per interventi di sostituzione edilizia in centri storici e nuclei di antica formazione ai sensi del comma 4, articolo 3, l.r. 13/2009.

Finalità del documento.

Le presenti indicazioni e i relativi allegati intendono:

• accompagnare l'univoca e coordinata azione dei comuni in merito alla valutazione dei progetti di sostituzione edilizia nei centri storici e nuclei di antica formazione, come previsti dal comma 4 dell'art. 3 della l.r. 13/09.

• delineare in modo chiaro compiti e successione degli atti anche in riferimento alle procedure ordinarie previste dalla legislazione nazionale e regionale • garantire un efficace raccordo tra attività comunale ed esame dei progetti da parte delle Commissioni regionali per i beni paesaggistici.

Indicazioni procedurali.

Le domande vengono presentate al Comune.

Gli uffici comunali verificano la sussistenza delle condizioni di ammissibilità evidenziate nella successiva Scheda di verifica comunale.

Ove non sussistano le condizioni di ammissibilità gli uffici comunali respingono direttamente la domanda motivando il diniego.

Qualora siano soddisfatte le condizioni di ammissibilità gli uffici comunali verificano la completezza degli elaborati e la rispondenza del progetto ai requisiti prestazionali, in particolare:

• verificano che il progetto soddisfi i requisiti energetici richiesti dalla l.r. 13/09, primo periodo comma 3 dell'art. 3.

• verificano che il progetto risponda alle eventuali prescrizioni comunali inerenti spazi per parcheggi pertinenziali e a verde di cui al comma 6 art. 5 della l.r. 13/09.

• verificano, tenendo conto delle successive indicazioni relative alla Documentazione da presentare a corredo del progetto da parte del proponente, la completezza della documentazione presentata, richiedendo del caso le integrazioni necessarie.

Completate le verifiche suddette, gli uffici esprimono parere in merito alla coerenza del progetto con le indicazioni/previsioni comunali di tutela e/o di riqualificazione del centro o nucleo e sottopongono quindi il progetto all'esame della Commissione paesaggio competente per il parere.

La Commissione Paesaggio esprime il parere di competenza in merito al progetto valutandone:

• il contributo migliorativo rispetto allo stato di fatto.

• la coerenza con le caratteristiche storiche, architettoniche, paesaggistiche e ambientali del centro/nucleo di appartenenza.

Acquisito il parere della Commissione paesaggio, **il Comune trasmette alla Struttura Paesaggio** di Regione Lombardia la richiesta di parere della Commissione Regionale competente allegando:

- l'intera documentazione presentata dal proponente;
- la Scheda di verifica comunale, di seguito riportata, compilata e firmata dal tecnico Comunale;
- il parere della Commissione Paesaggio locale.

Dalla data di ricevimento della richiesta (protocollo regionale) decorrono i 60 giorni per l'espressione del parere da parte della Commissione Regionale competente.

La Struttura Paesaggio istruisce la domanda e la sottopone alla Commissione Regionale.

La Commissione Regionale esprime il parere in merito al progetto di sostituzione edilizia proposto.

La Struttura Paesaggio trasmette al Comune e al proponente il parere della Commissione.

In caso di **parere negativo**, **il Comune** restituisce il progetto al proponente.

In caso di **parere positivo**, **il Comune**, tenendo conto delle indicazioni della Commissione Regionale:

- **In assenza di vincoli paesaggistici può procedere direttamente** al rilascio del permesso di costruire indicando del caso le richieste di modifica. In caso di indicazioni della Commissione Regionale contrastanti con quelle della Commissione Paesaggio locale, il Comune può comunque riconvocare preliminarmente quest'ultima.
- **In presenza di vincoli paesaggistici, dà seguito alle procedure per l'acquisizione/rilascio dell'autorizzazione** di cui all'art. 146 del d.lgs. 42/04, solo ad avvenuto rilascio dell'autorizzazione può procedere al rilascio del permesso di costruire.

Scheda di verifica comunale progetti comma 4 art. 3 l.r. 13/09.

Condizioni di ammissibilità	SI	NO	note
Edificio escluso da parti del territorio non oggetto di applicazione della norma ai sensi del comma 6art. 5 della l.r. 13/091			
Edificio compreso in centri storici e nuclei di antica formazione individuati dal PRG o PGT			
Assenza di vincoli inerenti edifici e relativi ambiti di particolare rilievo storico, architettonico e paesaggistico ²			
Assenza di vincoli di inedificabilità ³			
Edificio a destinazione esclusivamente residenziale			
Edificio non coerente con le caratteristiche storiche, architettoniche, paesaggistiche e ambientali del centro o nucleo ⁴			
Requisiti prestazionali			
Certificazione energetica del nuovo organismo edilizio di cui al comma 3art. 3della l.r. 13/09			
Rispondenza a prescrizioni comunali inerenti spazi per parcheggi pertinenziali e a verde – comma 6art. 5l.r. 13/09			
Completezza della documentazione			
Idocumenti presentati dalproponente sono coerenti con le indicazioni fornite dalla Regione			
Valutazioni sul progetto			
Coerenza con indicazioni/previsioni comunali di tutela o riqualificazione del nucleo o centro			

Valore migliorativo e coerenza con le caratteristiche storiche, architettoniche, paesaggistiche e ambientali del nucleo o centro			
Parere Commissione paesaggio			
Parere favorevole			
Presenza di indicazioni/prescrizioni specifiche			

1 Parti del territorio che il Comune con motivata deliberazione ha escluso dall'applicazione delle disposizioni in oggetto per le "speciali peculiarità storiche, paesaggistico-ambientali ed urbanistiche".

2 Esistenza di vincoli specificamente correlati alla tutela dell'edificio e del complesso di edifici e relativi ambiti a cui esso appartiene derivanti da disposizioni di legge (Parte II D.Lgs. 42/04; Parte III D. Lgs 42/04 art. 136 lettere a) e b) o lettera c) qualora nella descrizione/motivazione di tutela o nelle relative prescrizioni sia evidenziato il valore paesaggistico o esplicitata l'indicazione di preservazione dell'edificio o del complesso di edifici/fronze edilizio di appartenenza) o di piano (indicazioni specifiche di salvaguardia derivanti da strumenti urbanistici comunali o piani territoriali).

3 I vincoli di in edificabilità possono derivare da disposizioni di legge o dalla pianificazione territoriale e/o urbanistica.

4 Sulla base della documentazione presentata e delle conoscenze disponibili gli uffici comunali verificano la citata non coerenza dell'edificio e l'attendibilità dei dati e documenti prodotti a tal fine dal proponente.

DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE A CORREDO DEL PROGETTO DA PARTE DEL PROPONENTE.

1. Documentazione attestante la non coerenza dell'edificio con le caratteristiche storiche, architettoniche, paesaggistiche e ambientali del centro/nucleo di appartenenza:

- Attestazione della data di costruzione dell'edificio e di eventuali successive trasformazioni.
- Documentazione fotografica che evidenzi le caratteristiche del nucleo/centro e dell'edificio nonché le relazioni tra edificio e contesto.
- Individuazione cartografica della collocazione all'interno del nucleo storico (tavole IGM prima levata, ultima CTR, base aereo fotogrammetrica comunale 1:2000 – 1:1000) e planimetrie dell'edificio.

2. Relazione paesaggistica relativa al progetto proposto:

- Redatta come indicato dalla dgr 2121/2006 nelle aree oggetto di tutela paesaggistica (art. 134 del d. Lgs. 42/04).
- Redatta come indicato dalla dgr 11045/02 nelle aree non oggetto di tutela paesaggistica, indipendentemente dall'entità dell'impatto paesistico valutato.

3. I seguenti elaborati progettuali:

- Planimetria con inserimento ambientale dell'edificio proposto (devono essere evidenziati i caratteri paesaggistici dell'intorno assunti dal progetto).
- Sezioni ambientali.
- Piante, prospetti e sezioni (nel caso di edificio inserito in una cortina edilizia, i prospetti devono comprendere gli edifici adiacenti).
- Indicazione dei materiali d'impiego e particolari costruttivi • Simulazione fotografica/rendering