



COMUNE DI NOVARA

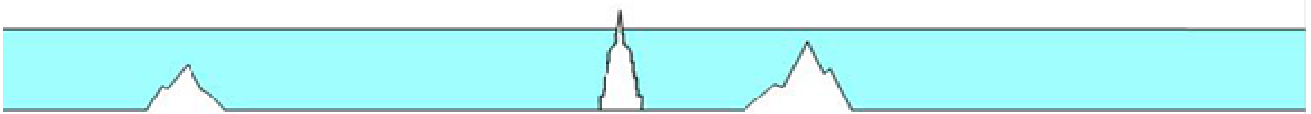
P.R.G. vigente (G.R. n°. 51 - 8996 del 16.06.2008 e s.m.i.) - Art. 17 comma 12 lettera h) bis della L.U.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i. relativa a:

Individuazione degli edifici e dei gruppi di edifici assoggettabili all'applicazione della Legge Regionale 4 ottobre 2018 n. 16, Articolo 3.

Sindaco
dott. Alessandro Canelli

Assessore all'Urbanistica
Avv. Elisabetta Franzoni

Dirigente del Servizio
Governo del Territorio e Mobilità
Arch. Maurizio Foddai



Relazione Generale

SERVIZIO GOVERNO DEL TERRITORIO E MOBILITA'

Settembre 2019

INDIVIDUAZIONE DEGLI EDIFICI E DEI GRUPPI DI EDIFICI ASSOGGETTABILI ALL'APPLICAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE N°16/2018, ARTICOLO 3

La Legge Regionale n° 16 del 14 ottobre 2018 (Misur e per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana) fissa criteri e indirizzi per gli interventi sul tessuto edilizio esistente, alcuni dei quali erano già contenuti in precedenti normative riguardanti il *Piano Casa*, il *Recupero dei sottotetti* e il *Recupero dei rustici*.

La stessa legge è stata successivamente oggetto di ulteriori precisazioni attraverso la Circolare del Presidente della Giunta Regionale 16 maggio 2019 n°m 4/AMB.

La finalità della legge è espressa in particolare all'articolo 1, comma 2, che testualmente recita:

«Al fine di limitare il consumo di suolo e riqualificare la città esistente, aumentare la sicurezza statica dei manufatti, le prestazioni energetiche degli stessi, favorire il miglioramento della qualità ambientale, paesaggistica e architettonica del tessuto edificato, la Regione promuove interventi di riuso e di riqualificazione degli edifici esistenti, interventi di rigenerazione urbana e il recupero dei sottotetti e dei rustici».

Il successivo articolo 3 (Ambito e modalità di applicazione) stabilisce che:

- «1. Le amministrazioni comunali e le loro forme associative individuano singoli edifici o gruppi di edifici, di qualunque tipologia edilizia, sui quali promuovere interventi di riuso e di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente attraverso interventi di ristrutturazione con ampliamento, di demolizione e successiva ricostruzione con ampliamento e di sostituzione edilizia con ampliamento, finalizzati a migliorare la qualità architettonica, statica, energetica e igienico-funzionale dei singoli manufatti, che non conducono a interventi di ristrutturazione urbanistica.*
- 2. Gli interventi di cui al comma 1 sono consentiti su edifici legittimamente realizzati o per i quali è stato rilasciato titolo abilitativo edilizio in sanatoria alla data di presentazione della richiesta di intervento, localizzati in ambiti di territorio urbanizzato e serviti dalle opere di urbanizzazione primaria o in territorio agricolo purché con destinazione d'uso coerente con la destinazione d'uso propria ammessa dal piano regolatore generale (PRG) vigente in tale ambito.*
- 3. L'individuazione dei singoli edifici o dei gruppi di edifici di cui ai commi 1 e 2 è subordinata a deliberazione comunale, secondo quanto previsto all' [articolo 17, comma 12, lettera h\) bis, della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56](#) (Tutela ed uso del suolo) come modificato dalla presente legge; con la medesima deliberazione sono definiti gli interventi ammissibili in attuazione della presente legge secondo quanto previsto all' [articolo 17, comma 12, lettera f\), della l.r. 56/1977](#), che ne attesta la conformità.*
- 4. L'insieme degli interventi di cui al comma 1, che interessa complessi di più edifici individuati all'interno degli ambiti di cui al comma 2, si configura quale intervento di rigenerazione urbana ed è finalizzato alla definizione di un nuovo disegno di parte della città, volto a progettare l'uso ottimale degli edifici e degli spazi liberi, pubblici e privati, mediante un insieme di interventi urbanistici, edilizi e socio economici secondo quanto disciplinato all'articolo 12.*
- 5. Al fine di programmare l'attuazione degli interventi di cui agli articoli 4 e 5, i comuni possono anche promuovere una manifestazione d'interesse allo scopo di raccogliere le istanze dei privati e valutarle in modo organico in relazione all'assetto urbanistico comunale delle previsioni insediative e infrastrutturali del PRG vigente, propedeutica alla deliberazione di cui al comma 3.*
- 6. Al fine di promuovere gli interventi di riuso e di riqualificazione di cui al presente capo, gli aventi titolo possono presentare proposta d'intervento di cui agli articoli 4 e 5 da sottoporre alla valutazione comunale.*

7. Il comune valuta la proposta di intervento in relazione alle limitazioni all'edificazione, alle previsioni infrastrutturali e alla dotazione di servizi pubblici del PRG vigente e, se coerente con le previsioni del piano paesaggistico regionale (PPR) e con le limitazioni di cui alla presente legge, entro centoventi giorni dalla richiesta ne delibera l'accoglimento o ne motiva il rigetto».

La stessa legge prevede che sugli edifici individuati dal Comune, ai sensi del sopracitato articolo 3, siano consentiti interventi di ristrutturazione o di sostituzione edilizia, con incrementi in termini di superfici e volumi, anche in deroga agli indici edificatori previsti dal PRG, nei limiti di quanto stabilito ai successivi articoli 4 e 5.

Le premialità previste dalla legge perseguono il fine di incentivare gli interventi sul tessuto edificato di vecchia costruzione, che necessita quindi di essere riqualificato, e conseguentemente di limitare gli interventi di nuova costruzione in aree inedificate che comportino ulteriore consumo di suolo.

La legge regionale non indica un termine entro il quale i Comuni debbano individuare gli edifici o gruppi di edifici sui quali promuovere gli interventi di riuso e riqualificazione. Tant'è vero che l'articolo 4, ai commi 6 e 7, prevede che gli aventi titolo possano presentare proposte di intervento che il Comune provvederà a valutare ed eventualmente autorizzare previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Tuttavia, quest'ultimo metodo, implicando una pronuncia puntuale da parte del Consiglio Comunale su ogni proposta pervenuta, comporterebbe un evidente appesantimento delle procedure di rilascio dei permessi, con inevitabili rallentamenti che rischierebbero di pregiudicare l'efficacia delle azioni auspicate dalla stessa legge.

Quindi, al fine di semplificare l'azione amministrativa dell'Ente, nonché di perseguire un'azione organica degli interventi, anche in relazione all'assetto urbanistico e alle previsioni del vigente PRG, si ritiene più opportuno procedere all'individuazione preliminare, con un unico atto, degli edifici o gruppi di edifici sui quali promuovere gli interventi di riuso e riqualificazione oggetto della legge.

Il vigente Piano Regolatore di Novara suddivide il territorio comunale sia sulla base del grado di saturazione delle aree, sia in relazione alle destinazioni d'uso, come riportato nella seguente tabella. Nella prima colonna viene indicato il riferimento alle zonizzazioni previste dall'articolo 2 del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n° 1444.

Zona	Descrizione	Superficie Mq.	%
A	Centri Storici	762.437	0,742%
B1	Tessuto consolidato Mix R	13.564.601	13,196%
B2	Tessuto consolidato Mix P	3.233.900	3,146%
C	Aree di ampliamento Mix R	1.979.451	1,926%
D	Aree di ampliamento Mix P	3.830.251	3,726%
E	Aree agricole	68.096.600	66,248%
F	Attrezzature di interesse comunale	8.774.000	8,536%
	Ferrovie e grandi infrastrutture	2.548.760	2,480%
Superficie territoriale complessiva		102.790.000	100,000%
Totale aree urbanizzate e urbanizzabili (A+B1+B2+C+D)		23.370.640	22,736%
Incidenza delle aree urbanizzate (A+B1+B2) sul totale delle aree urbanizzate e urbanizzabili		17.560.938	75,141%
Incidenza delle aree urbanizzabili (C+D) sul totale delle aree urbanizzate e urbanizzabili		5.809.702	24,859%

In particolare, la destinazione d'uso definita MixR è l'insieme delle funzioni residenziali, ricettive e di quelle diverse con esse compatibili; la destinazione d'uso definita MixP è l'insieme delle funzioni produttive e di quelle diverse con esse compatibili.

Nelle zone A (Centri Storici), conformemente a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 3, lettera a), della legge regionale n°16/2018, gli interventi di riuso e riqualificazione non sono consentiti, ad eccezione *«degli edifici in essi ricompresi realizzati successivamente al 1950, non soggetti a tutela ai sensi del d.lgs. 42/2004 e non individuati quali edifici aventi valore storico-artistico, paesaggistico documentario»*. In tali casi gli interventi saranno soggetti a istruttoria puntuale, che dovrà verificarne la coerenza con il contesto storico circostante per forme, altezze, dimensioni e volumi.

Le aree ricomprese nelle zone B (Tessuto consolidato MixR e MixP) costituiscono nel loro insieme *«ambiti di territorio urbanizzato e serviti dalle opere di urbanizzazione primaria»*, compongono un tessuto urbano eterogeneo e presentano le caratteristiche richieste dalla legge per far sì che gli edifici o gruppi di edifici ricadenti all'interno delle stesse possano essere oggetto degli interventi di riordino e riqualificazione previsti in modo pressoché indifferenziato. In tale ambito sono da escludere gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e quelli individuati dal PRG come aventi valore storico-architettonico e testimoniale intrinseco e/o di caratterizzazione dell'ambiente urbano (Articolo 12) e classificati nei gruppi I e II, per i quali non sono comunque consentiti interventi superiori al Restauro e risanamento conservativo. Per gli edifici classificati nei gruppi III, IV e V, gli interventi di riordino e riqualificazione e le premialità previste dalla legge regionale n° 16/2018 dovranno essere valutati alla luce delle prescrizioni fornite dalla legge stessa.

Sono escluse dall'individuazione ai fini dell'applicazione degli articoli 4 e 5 della legge regionale 16/2018 gli edifici e i gruppi di edifici sui quali siano già stati effettuati interventi secondo le disposizioni di cui al Capo I della legge regionale 14 luglio 2009, n°20 e della legge 12 luglio 2011, n° 106, nonché quelli soggetti alle restanti limitazioni di cui all'articolo 11 della citata legge regionale n°16/2018.

Anche le proposte relative a edifici ricadenti in territorio agricolo, purché con destinazione d'uso coerente con la destinazione d'uso propria ammessa dal piano regolatore generale (PRG) vigente in tale ambito, saranno oggetto di individuazione specifica tramite la procedura di cui all'articolo 17, comma 12, lettera i), della legge regionale n°56/77.

Al di fuori degli edifici o gruppi di edifici individuati con la presente deliberazione, resta impregiudicata la possibilità, da parte degli aventi titolo, di presentare proposte di intervento, che saranno oggetto di specifico esame e puntuale individuazione tramite la procedura di cui all'articolo 17, comma 12, lettera i), della legge regionale n° 56/77.

In sintesi, ai fini dell'applicazione della legge regionale n° 16/2018, sono individuati gli edifici e gruppi di edifici ricadenti all'interno delle Zone A e B, così come rappresentate sulla Tavola 1 allegata, e composte rispettivamente dal Centro Storico e dal Tessuto urbano e produttivo esistente

In particolare, nelle zone A sono esclusi gli edifici realizzati prima del 1950 oltre a quelli successivi soggetti a tutela ai sensi del d.lgs. 42/2004 o comunque individuati quali edifici aventi valore storico-artistico, paesaggistico documentario; nelle zone B sono esclusi gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e quelli individuati dal PRG come aventi valore storico-architettonico e testimoniale intrinseco e/o di caratterizzazione dell'ambiente urbano (Articolo 12) e classificati nei gruppi I e II, secondo le puntuali indicazioni delle tavole del PRG.

Sulla base degli elementi sopra esplicitati, risultano dunque univocamente riconoscibili gli edifici o i gruppi di edifici individuati ai fini dell'applicazione della predetta legge, ancorché non indicati tramite la loro identificazione catastale.

Inoltre, essendo il Piano Regolatore adeguato al PAI e assoggettato al regime di salvaguardia del PPR, sono automaticamente fatte salve, in sede di attuazione degli interventi, i vincoli, le limitazioni e le prescrizioni contenute nei medesimi, a salvaguardia delle tutele di natura ambientale, paesaggistica e di sicurezza idrogeologica, i cui aspetti specifici saranno verificati in sede di istruttoria puntuale delle istanze di intervento.

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente atto, nell'istruttoria delle istanze di intervento si farà riferimento ai contenuti della legge regionale n° 16/2018 e alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 16 maggio 2019 n°m 4/AMB.

Novara, 6/9/2019

IL DIRIGENTE

F.to Arch. Maurizio Foddai

Nome file: 02_Relazione Legge Regionale 16_2018.doc
Directory: C:\Users\Mariani.Mario\Documents
Modello: C:\Users\Mariani.Mario\AppData\Roaming\Microsoft\Templates\Normal.dotm
Titolo: Cara Paola,
Oggetto:
Autore: Adm
Parole chiave:
Commenti:
Data creazione: 27/09/2019 08:22:00
Numero revisione: 5
Data ultimo salvataggio: 27/09/2019 10:31:00
Autore ultimo salvataggio: Mariani Mario
Tempo totale modifica 22 minuti
Data ultima stampa: 27/09/2019 10:38:00
Come da ultima stampa completa
Numero pagine: 5
Numero parole: 1.976 (circa)
Numero caratteri: 11.269 (circa)