

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

Identificativo Atto n. 625

DIREZIONE GENERALE TERRITORIO E URBANISTICA

MODALITA' 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.

## **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.

Il Dirigente della U.O.

(Dott. Dario Fossati)



**Regione Lombardia**

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

## **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 6 art. 5 della l.r. 13/09 <sup>1</sup>			
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 <sup>2</sup>			
Assenza di vincoli di inedificabilità <sup>3</sup>			
Edificio a destinazione esclusivamente residenziale			
Edificio non coerente con le caratteristiche storiche, architettoniche, paesaggistiche e ambientali del centro o nucleo <sup>4</sup>			
<b>Requisiti prestazionali</b>			
Certificazione energetica del nuovo organismo edilizio di cui al comma 3 art. 3 della l.r. 13/09			
Rispondenza a prescrizioni comunali inerenti spazi per parcheggi pertinenziali e a verde – comma 6 art. 5 l.r. 13/09			
<b>Completezza della documentazione</b>			
I documenti presentati dal proponente sono coerenti con le indicazioni fornite dalla Regione			
<b>Valutazioni sul progetto</b>			
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			
<b>Parere Commissione paesaggio</b>			
Parere favorevole			
Presenza di indicazioni/prescrizioni specifiche			

<sup>1</sup> 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"

<sup>2</sup> 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/fronте edilizio di appartenenza) o di piano (indicazioni specifiche di salvaguardia derivanti da strumenti urbanistici comunali o piani territoriali)

<sup>3</sup> I vincoli di inedificabilità possono derivare da disposizioni di legge o dalla pianificazione territoriale e/o urbanistica

<sup>4</sup> 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