COMUNE DI SOLBIATE OLONA
Provincia di Varese

LEGGE REGIONALE 18 DEL 26.11.2019
MISURE DI SEMPLIFICAZIONE E INCENTIVAZIONE
PER LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE,
NONCHE' PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

ALLEGATO A

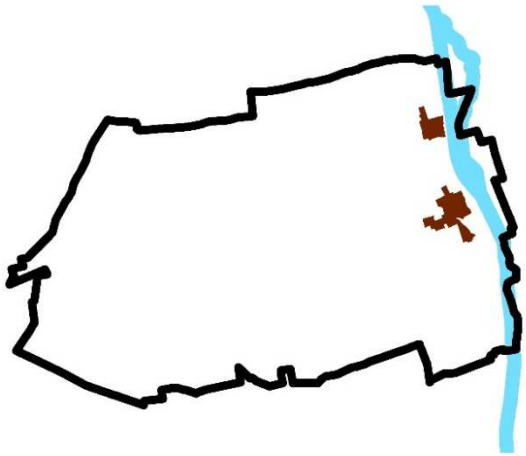
INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI ESCLUSI DALL'APPLICAZIONE DEI CRITERI DI ACCESSO ALL'INCREMENTO DELL'INDICE DI EDIFICABILITA' MASSIMO PREVISTO DAL PGT AI SENSI DELL'ART. 11 COMMI 5 DELLA L.R. 12/05

RELAZIONE

Il tecnico incaricato

arch. Laura Meroni

data: febbraio 2021



RELAZIONE

PREMESSA

La legge regionale 26 novembre 2019, n. 18 recante "*Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali*", persegue l'obiettivo di ridurre il consumo del suolo e migliorare la qualità funzionale, ambientale e paesaggistica dei territori e degli insediamenti.
A tal fine prevede una serie di misure volte ad incentivare gli interventi di recupero e di riqualificazione, in primo luogo degli ambiti del tessuto urbano in condizioni di dismissione, degrado o sottoutilizzo.
Più in generale rivolge la propria attenzione alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, prevedendo una serie di incentivi sia in termini di premialità edificatorie, sia sotto il profilo della riduzione del contributo previsto per gli interventi edilizi (sia in termini di oneri di urbanizzazione che di costo di costruzione) con la finalità di favorire gli interventi di rigenerazione urbana e incentivare una più elevata qualità nel recupero del patrimonio edilizio esistente.

L'articolo 3 comma 1 lettera p), della L.R. 26 novembre 2019 n.18 prevede, infatti, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, l'incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT fino al 20%, qualora tali interventi perseguano una o più delle finalità volte a promuovere alti livelli di qualità edilizia, negli ambiti dell'edilizia sociale e della mobilità sostenibile, della sicurezza delle costruzioni, della protezione dai rischi naturali e della riqualificazione e sostenibilità ambientale.
In forza della medesima disposizione legislativa si ammette, inoltre, la possibilità che l'incremento sia realizzabile anche in deroga all'altezza massima prevista nei PGT, nel limite del 20%, nonché alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento, sulle distanze previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e adottati e ai regolamenti edilizi, fatte salve le norme statali e quelle sui requisiti igienico-sanitari.

I criteri generali che definiscono le possibilità di applicazione dell'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT, disciplinando peraltro la modulabilità di detto incremento, rispetto alle diverse tipologie di intervento per le quali la legge prevede l'applicazione di tali incentivi, sono stati approvati dalla Giunta Regionale con deliberazione n. XI/3508 del 5 agosto 2020.

Nella tabella di sintesi dell'allegato A della deliberazione di Giunta Regionale, sono articolati gli interventi che per ciascuna delle finalità riconosciute dal comma 5 dell'articolo 11 danno accesso agli incentivi con le relative percentuali minime di incremento dell'indice di edificabilità.
I Comuni hanno la facoltà di modificare tali percentuali minime di incremento dell'indice di edificabilità solo in aumento, fino ad un ulteriore 5, e fatto salvo, nel caso vengano perseguite più finalità, il limite complessivo del 20%.

Tra i criteri definiti dalla deliberazione della Giunta Regionale, in considerazione delle finalità della norma di riqualificazione e di recupero del patrimonio edilizio esistente e di rigenerazione urbana, si esplicita che gli interventi volti ad ottenere l'incremento dell'indice di PGT devono connotarsi, nel complesso, per un miglioramento sensibile delle condizioni del patrimonio edilizio stesso e del contesto urbano in cui sui colloca e assicurare la coerenza generale dell'intervento anche sotto il profilo estetico e percettivo, a prescindere dall'eventuale frazionamento proprietario che lo connota.

Si ribadisce peraltro che lo scopo perseguito dalla legge è finalizzato a promuovere interventi di qualità, sostenendo economicamente il maggior investimento necessario, consentendo nel contempo di superare, nel rispetto dei limiti di legge, gli eventuali ostacoli all'incremento di qualità del patrimonio

edilizio esistente che spesso si riscontra nei tessuti edilizi più densi, consentendo a tal fine le opportune deroghe all'indice di edificabilità massimo stabilito dal PGT e/o ad altre norme di Piano che ne possano limitare o annullare l'applicabilità.

Coerentemente con questi scopi la corretta applicazione degli incentivi presuppone una condizione di proporzionalità tra l'entità (economica e/o fisica) dell'intervento, effettuato per soddisfare una o più delle finalità indicate dall'art. 11 comma 5 della L.R. 12/05 e la premialità connessa, ed in tale ottica è necessario che l'utilizzo degli incentivi sia connesso ad interventi di riqualificazione di rilievo rispetto all'organismo edilizio originario, o comunque adeguati in termini di consistenza e di durata rispetto alle finalità elencate.

Non sempre gli interventi individuati rispetto alle finalità riconosciute dalla legge si sposano coerentemente, rispetto alle particolari condizioni di un territorio, ai caratteri insediativi e paesaggistici o alla disciplina di pianificazione, consentendo di perseguire insieme al sensibile miglioramento delle condizioni del patrimonio edilizio stesso anche quelle intrinsecamente correlate all'obiettivo principale della legge di miglioramento e rigenerazione del contesto urbano in cui sui colloca. È opportuno rimarcare che, secondo i principi della legge ed in base ai criteri definiti dalla deliberazione regionale per la sua applicazione, tali interventi devono assicurare quale criterio fondamentale per il riconoscimento degli incentivi la coerenza generale dell'intervento anche sotto il profilo estetico e percettivo.

In tale ottica il legislatore ha inteso riconoscere ai Comuni la possibilità di definire preventivamente, in relazione alle specifiche condizioni del proprio territorio, gli ambiti o addirittura gli immobili in cui l'applicazione di tale incremento non è funzionale al raggiungimento del primario obiettivo di rigenerazione urbana.
Analogamente la legge consente alle Amministrazioni Comunali di individuare aree o singoli immobili da escludere dall'applicazione di tutte o alcune deroghe alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica

La presente relazione, a supporto della deliberazione comunale, prende in esame rispetto al territorio comunale quanto previsto dal comma 5 quater dell'articolo 11 della L.R. 12/2005 (come modificato dalla L.R. 18/2019), in merito alla esclusione di aree o singoli immobili dall'applicazione dell'incremento, nei casi non coerenti con le finalità di rigenerazione, e dal comma 5 ter in merito all'esclusione di aree o singoli immobili dall'applicazione di tutte o alcune delle possibili deroghe, in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica

AMBITI ESCLUSI AI SENSI DEL COMMA 5 QUATER IN QUANTO NON COERENTI CON LE FINALITA' GENERALI E SPECIFICHE DELLA RIGENERAZIONE

I caratteri morfologici del territorio ed in particolare l'incisione valliva dell'Olona ed il fiume stesso rappresentano gli elementi di forte caratterizzazione paesaggistica ed ambientale del territorio.
Il sistema insediativo si è sviluppato sul terrazzo dell'orlo fluviale attorno ai due nuclei di antica formazione di Solbiate e Solbiello ed alla direttrice che li collega, oggi diventata strada provinciale.

I due centri storici e le aree urbane che si sono sviluppate lungo la direttrice che li collega rappresentano ancora oggi il tessuto urbano di riferimento per il sistema insediativo, di particolare interesse anche sotto il profilo paesaggistico, non solo in chiave storico-testimoniale e per i caratteri morfologici del tessuto di antica formazione, ma anche in quanto elemento di cerniera e di connessione con l'Olona ed il paesaggio del fondovalle.
Gli elementi ordinatori del quadro paesaggistico del centro storico sono le strutture pubbliche del Municipio e dei palazzi che ospitano i servizi e l'asse principale di attraversamento.

Il tessuto urbano più recente si è sviluppato, dal secondo dopoguerra ad oggi, non sempre in modo

omogeneo. Accanto ad elementi ordinatori dello spazio urbano, comunque riconoscibili, il processo di espansione urbana recente si connota come meccanismo di addizione lungo la viabilità principale, con frequente assenza di un preciso disegno ordinatore
La forma dell'agglomerato è oggi dominata da edifici isolati con giardini pertinenziali, che seppure organizzati in un tessuto densamente edificato non consentono di percepire la struttura insediativa quale insieme di quartieri urbani. Seppure lo sviluppo insediativo sia avvenuto secondo un disegno regolare di forma compatta, all'interno di questo disegno non è possibile leggere un'organizzazione urbana ed una connotazione qualitativa distintiva dei diversi comparti, bensì un insieme ordinato di edifici isolati.

Lungo l'asta dell'Olona sono ancora presenti diversi opifici storici a memoria dei presidi industriali che si sono sviluppati lungo l'asta fluviale in sinergia con lo sviluppo tecnologico ed energetico connesso alla risorsa acqua. Questi edifici rappresentano una risorsa storico testimoniale e di lettura paesaggistica dell'organizzazione insediativa, e come tali il Piano ha inteso tutelarli consentendo interventi di adeguamento finalizzati al riuso nel rispetto dei caratteri tipologici e morfologici dell'architettura di tali edifici, e con particolare attenzione alle criticità connesse alla prossimità con il corso d'acqua. Data la dimensione di questi insediamenti, si ritiene opportuno che la loro riqualificazione venga coordinata attraverso una preliminare progettazione estesa all'intero comparto insediativo ed alle pertinenze, che rappresentano un ulteriore elemento di attenzione ambientale e paesaggistica in relazione alle opere di ingegneria idraulica connesse a tali insediamenti.

Il comparto produttivo più consistente e significativo è frutto di uno sviluppo insediativo recente, per certi versi ordinato e coerente, che si è sviluppato lungo l'asse di collegamento tra il centro urbano e la strada provinciale. Il comparto presenta caratteri insediativi qualificati, sia sotto il profilo dell'organizzazione morfologica del tessuto, che per quanto riguarda i caratteri edilizi; il rapporto con la direttrice viaria che lo attraversa risulta particolarmente qualificato, sia sotto l'aspetto paesaggistico della percezione visuale sia sotto quello della funzionalità e dell'arredo urbano. Diventa pertanto importante preservare tali caratteristiche evitando che l'ampliamento di singoli edifici al di fuori dei caratteri di omogeneità che contraddistinguono questo tessuto, in termini di altezza, distacco dalle strade e distanze tra gli edifici, rapporto volumetrico tra i vuoti e pieni del contesto edificato, determini impatti negativi in termini di paesaggio urbano.

Gli insediamenti nel tessuto extraurbano

L'elemento di maggior definizione del sistema insediativo è certamente la separazione ben definita tra il tessuto urbano e le zone agricole e naturali. Gli insediamenti esterni al tessuto urbano sono sporadici ed isolati e sufficientemente distanti dal perimetro urbano.

È opportuno peraltro sottolineare che la distanza di tali strutture dal tessuto urbano e la natura di nuclei isolati colloca questi insediamenti al di fuori degli obiettivi perseguiti dall'art. 11 comma 5 della L.R. 18/19 sulla rigenerazione urbana.
Il recupero ai fini abitativi di tali strutture non ha ricadute ed influenze dirette per la riqualificazione del tessuto urbano.
Come già richiamato in premessa, gli interventi volti ad ottenere l'incremento dell'indice di PGT devono connotarsi, nel complesso, per un miglioramento sensibile delle condizioni del patrimonio edilizio stesso e del contesto urbano in cui sui colloca, in quanto la finalità principale della legge è conseguire attraverso tali interventi la rigenerazione del tessuto urbano nel suo complesso, quale insieme articolato ed organizzato di singoli episodi edilizi che concorrono alla costruzione di un contesto insediativo che si qualifica quale organismo urbano.
In tale ottica l'attuazione di uno o più interventi tra quelli individuati e incentivati dal disposto legislativo, se esaurisce la propria portata in un beneficio limitato all'edificio stesso, senza apportare un miglioramento significativo anche sul contesto urbano, seppure apprezzabile, non è di per sé meritevole in quanto non pienamente rispondente all'obiettivo generale della rigenerazione.

Queste considerazioni si possono estendere ovviamente anche alle strutture insediative cui il PGT

ha riconosciuto una propria autonomia funzionale, quali il complesso ricettivo del golf club e le strutture edilizie correlate a tale attività, nonché gli insediamenti terziari e produttivi lungo l'asse della strada provinciale n. 2, che si presentano quali episodi isolati rispetto al contesto urbano e la cui riqualificazione, nel caso degli insediamenti dismessi, deve passare attraverso un intervento puntuale e coordinato esteso al singolo comparto.
Come meglio identificati nell'elaborato grafico "*Quadro urbanistico"* PdR 02, rientrano in questa fattispecie gli insediamenti isolati che il PGT classifica quali:

- *Ambiti a prevalente destinazione produttiva* (IP) e insediamenti produttivi a rischio di incidente rilevante (IPrir),
- *Insediamenti Terziario-Commerciali esistenti* (ITC),
- *Aree per deposito di inerti*
- *Insediamenti polifunzionali e attività terziarie e ricettive* (ITR)
- *Insediamenti per attività terziarie e di servizio (TS)*,

In base a tali valutazioni si ritiene coerente, in linea con i principi della legge, escludere dal riconoscimento degli incentivi di cui al comma 5 dell'art. 11 della L.R. 18/19, ovvero dal riconoscimento di un incremento volumetrico, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente costituito dagli insediamenti isolati che ricadono negli ambiti extraurbani e da quelli che il PGT ha individuato riconoscendo loro una specifica destinazione funzionale, ma che risultano separati e isolati rispetto al contesto urbano.

Gli insediamenti nel tessuto urbano

Come già segnalato in premessa, solo parte del tessuto urbano presenta caratteristiche di un sistema insediativo in cui gli edifici vivono in uno stretto e reciproco rapporto con gli spazi urbani della città e concorrono in maniera determinante alla conformazione del tessuto morfologico urbano.
La parte più estesa del tessuto di più recente sviluppo è invece costituita da edifici singoli separati dalla trama della viabilità dal verde privato di pertinenza degli stessi, rimanendo neutri rispetto alla definizione di tale tessuto. Seppure lo sviluppo insediativo sia avvenuto secondo un disegno regolare di forma compatta, all'interno di questo disegno non è possibile leggere un'organizzazione urbana ed una connotazione del tessuto definita dal rapporto tra spazi pubblici ed edifici privati in quanto questo rapporto è fortemente mediato dal sistema del verde privato che isola gli edifici rispetto al contesto urbano.
Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente all'interno di questo tessuto possono rappresentare un'opportunità per la riqualificazione del singolo edificio, ma non sono in grado di determinare una significativa ricaduta sul sistema urbano circostante, e come tali sono da considerarsi ininfluenti e non coerenti con le finalità di rigenerazione urbana.

Rientrano all'interno di questa fattispecie gli ambiti del tessuto urbano che il PGT, nel Piano delle Regole elaborato "*Quadro urbanistico"* PdR 02, classifica come segue:

- *Ambiti residenziali ad alta densità* AR 1 e a *media/bassa densità* AR 2,
- *Insediamenti residenziali di ville con giardino ARVg*,
- *Insediamenti residenziali negli ambiti del tessuto produttivo ARP,*

AMBITI ESCLUSI AI SENSI DEL COMMA 5 QUATER IN QUANTO QUALIFICATI DAL PGT QUALI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA, DA ASSOGGETTARE AD UN INTERVENTO URBANISTICO UNITARIO, CUI SONO RICONOSCIUTI INCENTIVI EDIFICATORI CHE PERSEGUONO LE MEDESIME FINALITA' DI RIGENERAZIONE DI CUI ALLA L.R. 18/19

Il Comune di Solbiate Olona ha affrontato il tema della riqualificazione urbana nella Variante generale al PGT del 2017, individuando gli ambiti dismessi o sottoutilizzati in cui, attraverso

programmi integrati di intervento, favorire il recupero di queste strutture con una attenzione complessiva al contesto insediativo, sia sotto il profilo urbanistico che ambientale.

Per questi ambiti la politica insediativa del PGT persegue gli stessi principi che hanno ispirato la L.R. 18/19, promuovendo gli interventi di rigenerazione del contesto urbano, a partire dal recupero delle strutture edilizie dismesse, perseguendo contestualmente al recupero ed alla rifunzionalizzazione di tali insediamenti, interventi più ampi di miglioramento del contesto insediativo del centro urbano.

Gli interventi di recupero di questi insediamenti, qualificati quali ambiti di riqualificazione del tessuto urbano, interessano il complesso di edifici, le aree libere pertinenziali e le infrastrutture di urbanizzazione circostanti, che devono necessariamente essere subordinati ad una pianificazione attuativa in grado di coordinare l'insieme degli interventi necessari per riqualificare l'intero contesto.
Il PGT ha peraltro assegnato una capacità edificatoria maggiore rispetto alla superficie lorda esistente, in relazione agli obiettivi di migliore qualificazione delle infrastrutture di urbanizzazione e dei servizi previsti a beneficio del contesto urbano circostante, nonché per conseguire una migliore qualificazione degli edifici in relazione al contesto paesaggistico, ambientale e prestazionale degli stessi.
Secondo gli indirizzi e gli obiettivi della L.R. 18/19, questi ambiti rispecchiano quanto previsto dall'art. 3, c, 1 lett. k) della legge. Il riconoscimento di ulteriori premialità volte ad incentivare l'attuazione di tali interventi, deve pertanto essere ricondotta a tale casistica della legge, e non rientra invece tra i benefici da riconoscere in forma diffusa agli interventi di recupero dei singoli edifici come previsti dall'art. 11 comma 5.
L'assegnazione degli incentivi premiali di incremento della capacità edificatoria già prevista dal PGT, assegnata ai singoli edifici al di fuori di un progetto di recupero coordinato ed esteso all'intero ambito, risulta non coerente con gli obiettivi di recupero qualificato di tali contesti, e non coerente rispetto alle modalità di intervento previste dal PGT per la strategia generale di riqualificazione del contesto urbano. All'interno di questi ambiti è indispensabile procedere con un intervento coordinato sotto il profilo urbanistico di comparto ed attuativo, al fine di ottenere, attraverso gli interventi edilizi, una riqualificazione complessiva dell'ambito sia per quanto concerne il contesto edificato sia per quanto attiene alle infrastrutture ed al contesto urbano circostante.

Rientrano all'interno di questa fattispecie gli ambiti del tessuto urbano che il PGT, nel Piano delle Regole elaborato "*Quadro urbanistico"* PdR 02, classifica come segue:

- *Ambiti del centro storico assoggettati a pianificazione di dettaglio AR CS*
- *Ambiti urbani di riqualificazione residenziale* ARR

AMBITI ESCLUSI AI SENSI DEL COMMA 5 TER IN RELAZIONE A SPECIFICHE TUTELA DI ESIGENZA PAESAGGISTICA

Ai sensi e per gli effetti di cui al comma 5 ter dell'articolo 11 della L.R. 12/2005 come modificato dalla L.R. 18/2019, disporre l'esclusione di aree o singoli immobili dall'applicazione di tutte o alcune delle possibili deroghe, in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica.

Esclusione edifici di particolare interesse paesaggistico

Nel centro storico di Solbiate Olona sono presenti alcuni edifici su cui grava specifico vincolo di tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (ex D.M. 1089/39 artt. 2,3).
Per tali edifici ogni intervento edilizio deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni contenute nel decreto di vincolo ed è subordinato all'autorizzazione della competente Soprintendenza ai beni artistici-monumentali e paesaggistici.
Il PGT, in relazione a quanto previsto dalle specifiche disposizioni di tutela, ha inteso prevedere una

conservazione della conformazione e dei caratteri storico-morfologici di tali edifici evitando sia l'alterazione del volume, sia modifiche che possano comprometterne la leggibilità dei caratteri morfologici e tipologici.
Si ritiene pertanto opportuno escludere tali edifici dall'applicazione delle deroghe sia dei parametri edificatori che delle disposizioni in merito alla tutela dei caratteri morfologici e tipologici degli edifici.

Si ritiene altresì opportuno escludere dall'applicazione di tutte le deroghe di cui al comma 5 ter dell'articolo 11 della L.R. 12/2005 le aree qualificate dal PGT, come meglio identificati nell'elaborato grafico "*Quadro urbanistico"* PdR 02, quali Insediamenti produttivi di interesse paesistico ambientale lungo il fiume Olona IPfO, nei quali la dimensione e la composizione del volume edificato deve essere considerato quale elemento di attenzione sotto il profilo paesaggistico per un corretto inserimento nel contesto ambientale della valle fluviale dell'Olona, ed un incremento indiscriminato del volume degli edifici andrebbe a snaturare la valenza architettonica di interesse storico testimoniale riferibile ai caratteri morfo tipologici degli edifici di matrice storica esistenti, già per altro in parte compromessi dalle superfetazioni e gli accessori incongruenti di più recente realizzazione.

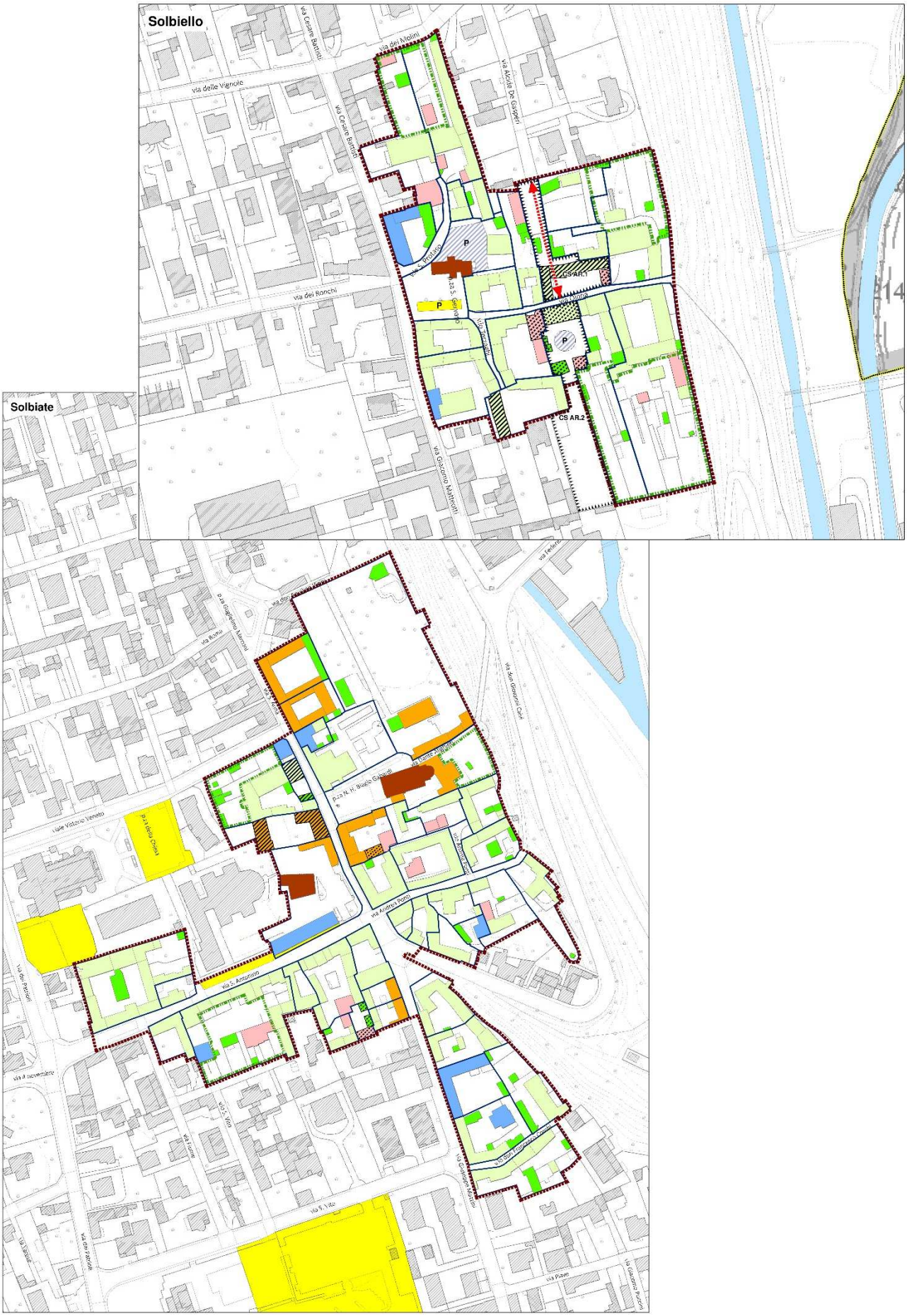
Esclusione di ambiti del centro storico

Nel tessuto urbano di Solbiate Olona il centro storico riveste un ruolo particolare, non solo in quanto presidio originario da cui si è sviluppato il sistema, ma soprattutto in quanto ancora oggi rappresenta l'area centrale del tessuto insediativo ed il fulcro della vita del paese, che ospita le funzioni qualificanti.
Il centro storico è connotato da un tessuto morfologico in cui il rapporto tra la parte pubblica e collettiva ed il sistema di edifici è particolarmente stretto e qualificante. Se a ciò si aggiunge che il

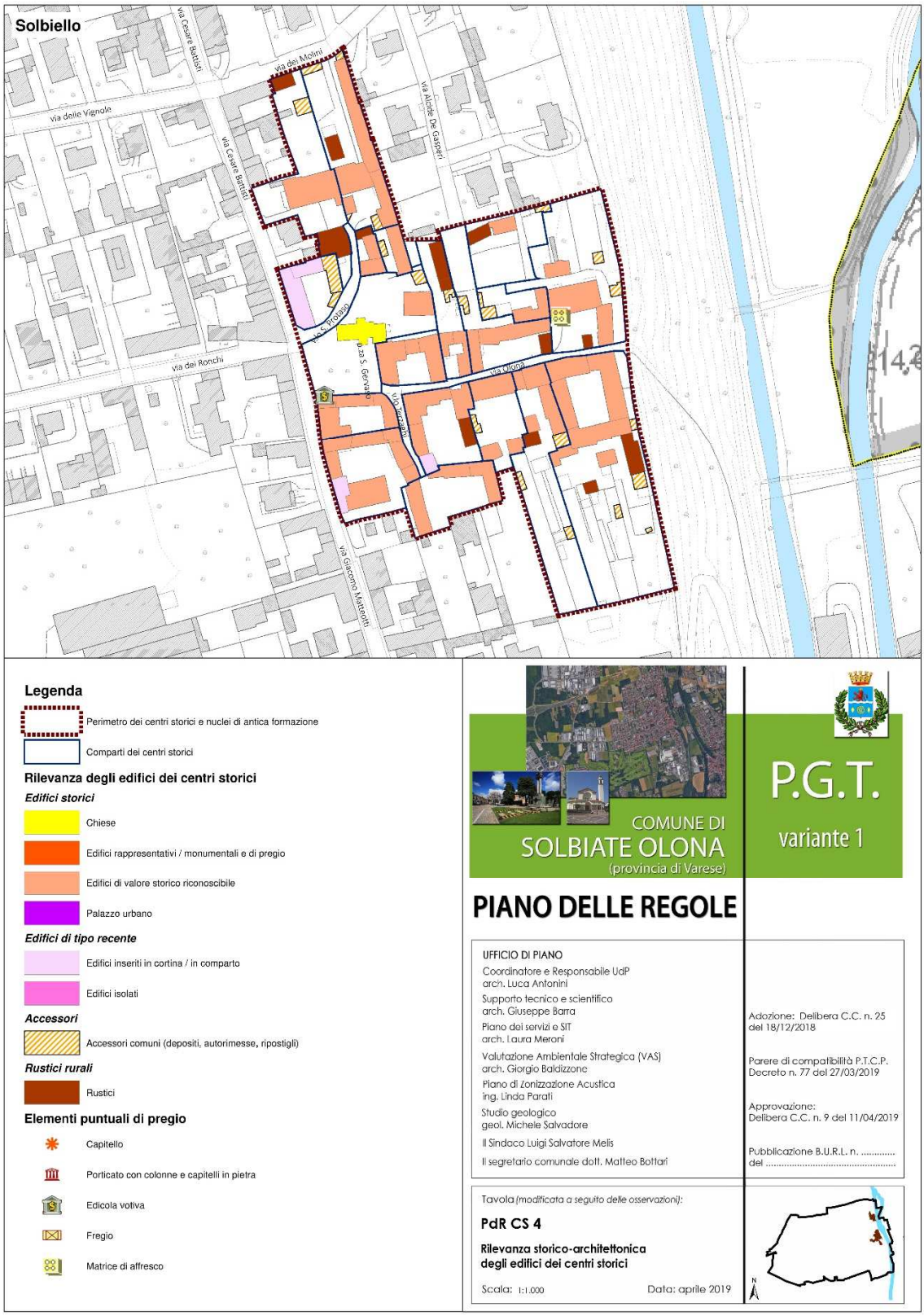
sistema edificato è un sistema articolato e complesso in cui gli edifici sono in stretto rapporto reciproco e che i caratteri tipologici e morfologici degli edifici sono riconosciuti quale valore paesaggistico specifico ed intrinseco e tutelati sotto questo aspetto, diventa importante evitare che gli interventi su tale patrimonio possano compromettere la tutela di tali valori e del sistema paesaggistico che li ricomprende.
Il PGT ha inteso porre massima attenzione al riconoscimento di tali valori ed alla loro tutela attraverso un'indagine molto dettagliata sul patrimonio edilizio del centro storico, che partendo dalle valenze storico architettoniche di ciascun organismo edilizio, dalla rappresentativa di tali valenze rispetto ad una scala di valori riconosciuta, dal grado di compromissione e di conservazione, e non ultimo dal rapporto di ciascun edificio rispetto a quelli circostanti nella costruzione della morfologia del tessuto urbano, ha inteso dettare specifiche prescrizioni di intervento finalizzate a tutelare le valenze storico paesaggistiche di tale patrimonio.
Il PGT modula pertanto le possibilità di intervento per ciascun edificio rispetto a tali valenze declinando le trasformazioni ammissibili nel rispetto dei principi di tutela del patrimonio storico-testimoniale e dei caratteri architettonici in relazione alle valenze di beni artistici e paesaggistici, in linea con le direttive nazionali sulla tutela dei beni e del patrimonio storico e paesaggistico.

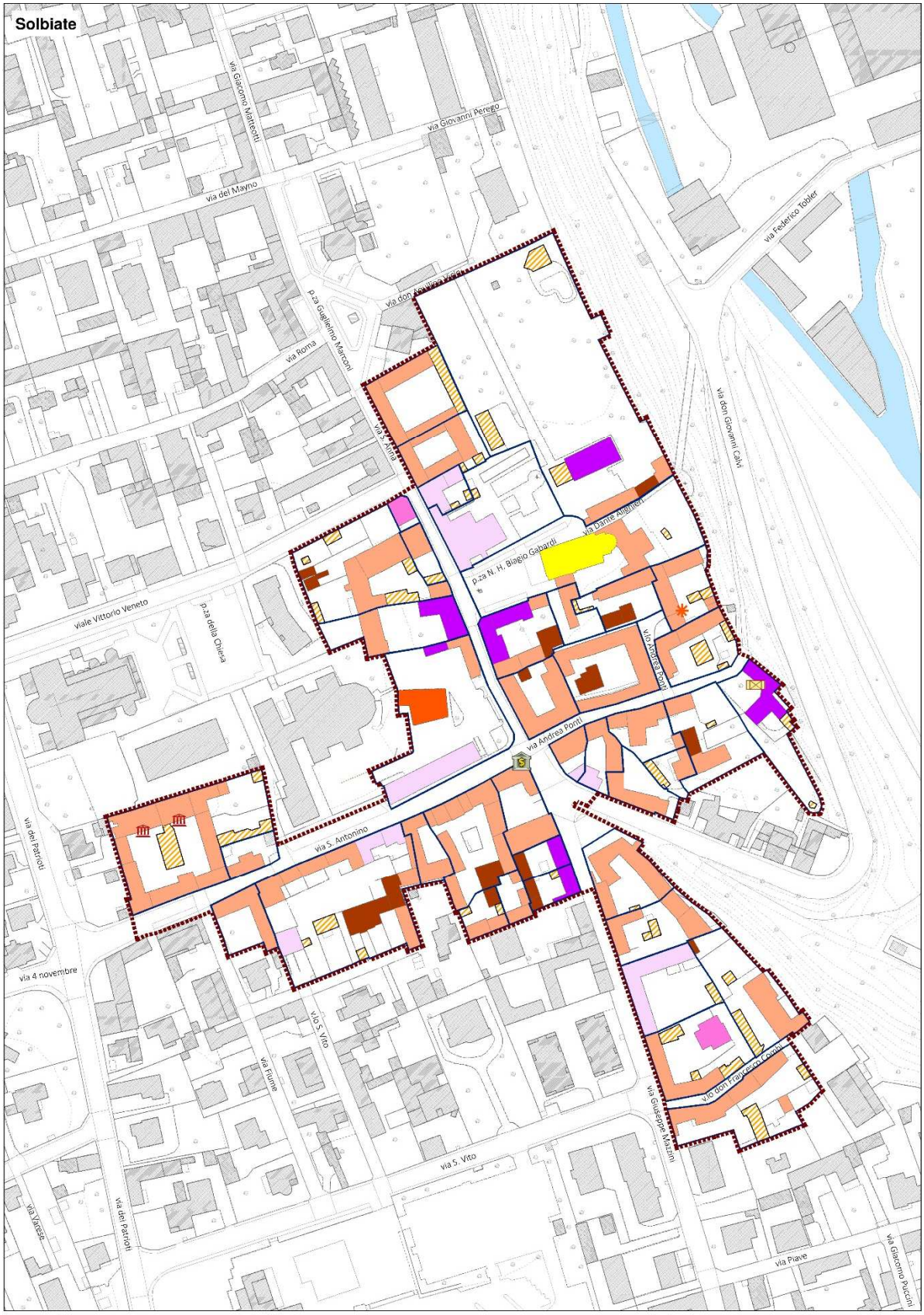
Alla luce di tali considerazioni si ritiene importante modulare le possibilità di intervento sul patrimonio edilizio esistente promosso dalla L.R. 18/19 per evitare che interventi incongrui possano compromettere i caratteri storico-architettonici degli edifici che il Piano intende tutelare sia nella loro consistenza volumetrico-morfologica ed architettonica sia in relazione al rapporto tra l'edificio e l'articolazione del tessuto morfologico, riconoscendo quindi l'esigenza di una tutela paesaggistica nel senso più completo e complesso del termine e non meramente estetico.

Si ritiene pertanto opportuno escludere dall'applicazione di tutte le deroghe di cui al comma 5 ter dell'articolo 11 della L.R. 12/2005 gli edifici dei nuclei di antica formazione, che per caratteristiche specifiche e per il rapporto con il tessuto morfologico circostante non possono essere assoggettati ad interventi di ampliamento, in quanto eventuali ampliamenti volumetrici comprometterebbero i caratteri storico-architettonici oggi ancora riconoscibili.
Tali edifici sono quelli di interesse storico architettonico per i quali il PGT ammette esclusivamente interventi di natura conservativa, disciplinati nell'elaborato del Piano delle Regole Piano delle Regole PR CS 7 "*Grado massimo di intervento*".


Solbiello
Solbiate
via delle Vignole
via dei Ronchi
via Cesare Battisti
via dei Molini
via Achille De Gasperi
via Giacomo Matteotti
CS AR.1
CS AR.2
P
via Ferrera
via Don Giovanni Carli
via Roma
via Andrea Doria
via S. Antonio
viale Vittorio Veneto
via dei Patrioti
via 4 novembre
via S. Vito
via Giuseppe Mazzini
via Piave

Dall'analisi del tessuto edilizio del centro storico è infatti emersa la valenza di alcuni edifici particolarmente significativi, sia sotto il profilo storico che sotto l'aspetto architettonico, come meglio documentali nell'elaborato PR CS 4 "Rilevanza storico-architettonica degli edifici dei centri storici".
Per questi edifici il PGT prescrive la conservazione dell'edificio nella sua consistenza, riferibile alla matrice storica originaria, non consentendo modifiche che possano alterare le proporzioni dei volumi architettonici e degli elementi tipologici o morfologici che li connotano.





Nella prima tipologia di tutela degli edifici del centro storico rientrano gli edifici di interesse monumentale, già presi in considerazione quali edifici tutelati ai sensi del D.lgs. 42/2004, e per i quali il PGT prescrive interventi di stretta natura conservativa.

19.2 - *INTERVENTO DI LIVELLO 1 (G1)*: RISANAMENTO CONSERVATIVO I° GRADO RESTAURO FINALIZZATO ALLA CONSERVAZIONE ED AL RECUPERO DEGLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO MONUMENTALE

Riguarda edifici che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici: (edifici di culto, edifici storici monumentali, ecc.).
Gli interventi di restauro consistono in un insieme sistematico di opere che mirano alla conservazione integrale, al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri, degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio e delle sue pertinenze di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale.

Modalità e prescrizioni edilizie

L'intervento è finalizzato alla conservazione dell'organismo edilizio nella sua interezza ambientale, formale e strutturale, nonché al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri architettonici e decorativi attraverso il ripristino delle parti alterate od in cattivo stato di conservazione e l'eliminazione delle sovrapposizioni e degli elementi incongrui, nel rispetto della valenza storica, artistica, ambientale e del valore documentario-testimoniale dell'edificio stesso.
Ai fini della valorizzazione dell'organismo edilizio, quando risulti opportuno, sono ammessi interventi volti a recuperare strati, parti di edificio o reperti storicamente ed artisticamente rilevanti, documentatamente autentici.
Sono ammesse modifiche della destinazione d'uso in essere, purché la nuova destinazione sia compatibile con gli obiettivi di conservazione integrale dell'edificio e delle sue pertinenze.
A corredo dell'intervento dovranno essere svolte le opportune indagini di carattere storico-architettonico volte a ricostruire l'evoluzione storico edilizia dell'edificio nonché a documentare e motivare le scelte in merito alle metodologie ed alle tecniche d'intervento.
Per interventi che interessano l'intero organismo edilizio, o una parte consistente dello stesso, il progetto dovrà essere esteso a tutte le pertinenze dell'edificio (edifici accessori ed aree scoperte) che ne costituiscono parte integrante, in base a quanto risulta della documentazione storica e/o sotto il profilo della continuità ambientale.

La seconda tipologia di tutela riguarda invece edifici che presentano caratteri storico architettonici di chiaro interesse, e pur non essendo oggetto di specifico provvedimento di tutela, rientrano a pieno titolo tra gli edifici da conservare nella loro conformazione originaria a partire dai volumi architettonici per arrivare agli aspetti tipologici e morfologici che li connotano, riconoscendo il valore storico testimoniale nonché quello paesaggistico specifico in relazione al rapporto con il tessuto di matrice storica del centro di antica formazione. Anche per questi edifici il PGT prescrive interventi di stretta natura conservativa.

19.3 - INTERVENTO DI LIVELLO 2 (G2): RISANAMENTO CONSERVATIVO DI II° GRADO RISANAMENTO CONSERVATIVO E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA INTERNA FINALIZZATA AL MANTENIMENTO ED ALLA RICOMPOSIZIONE DEI CARATTERI COMPOSITIVI E TIPOLOGICI DELL'EDIFICIO

Riguarda edifici di particolare valenza architettonica e di natura storico-testimoniale documentata o che rappresentano esempi significativi della tradizione architettonica (edifici a corte, edifici rurali ecc..), con caratteri tipologici e morfologici originari ben riconoscibili.
Gli interventi di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità ed il recupero igienico mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto degli elementi tipologici, e morfologico-formali e dei caratteri architettonici, e decorativi originali.
Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, la modificazione dell'assetto planimetrico interno finalizzata al recupero funzionale e l'eliminazione degli elementi incongrui.

Modalità e prescrizioni edilizie

L'intervento, volto alla valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originari, prevede:

- conservazione dell'impianto tipologico e dell'aspetto architettonico originario dell'edificio, le modifiche dell'involucro edilizio ammesse sono esclusivamente quelle volte alla rimozione di superfetazioni ed al ripristino dell'aspetto originario, con impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio non sono ammesse modifiche dell'andamento dei tetti, delle quote di gronda e dei colmi;
- consolidamento statico delle strutture verticali originarie, con possibilità di sostituzione e/o ricostruzione limitatamente alle parti degradate o crollate, mediante tecniche e materiali tradizionali, senza modifica della quota di imposta dei solai o realizzazione di nuovi orizzontamenti che comporti aumento della superficie utile, è prescritta la conservazione delle strutture orizzontali a volta o in legno, anche se private della precipua funzione statica;
- conservazione e ripristino degli elementi morfologici originari dei fronti esterni dell'edificio sia negli aspetti architettonici (partitura e dimensione delle aperture, ordine dei piani, ecc.) che negli elementi di finitura e decorativi; è ammesso il rifacimento delle parti degradate o incongrue mediante l'impiego di materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. Non è ammessa la realizzazione di abbaini e l'apertura di finestre nel tetto.

La terza tipologia di tutela riguarda gli edifici dei nuclei di antica formazione che, per caratteristiche specifiche e per il rapporto con il tessuto morfologico circostante, non possono essere assoggettati ad interventi di sopraelevazione, nonché di modifica in contrasto con il rispetto delle norme tipologiche e morfologiche, in quanto comprometterebbero il corretto inserimento dell'edificio nell'articolazione del tessuto morfologico del centro storico.
Tali edifici sono quelli che mantengono caratteri storici riferibili alla tradizione costruttiva locale, in particolare sotto l'aspetto tipo-morfologico che connota la dimensione delle facciate e la struttura compositiva delle stesse. Trattasi degli edifici per i quali il PGT ammette interventi di livello 3 (G3):

19.4 - *INTERVENTO DI LIVELLO 3 (G3)*: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI I° GRADO RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA FINALIZZATA ALLA CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO GENERALE DELL'EDIFICIO ED ALLA RICOMPOSIZIONE DEI CARATTERI COMPOSITIVI

Riguarda edifici storici coerentemente inseriti nel contesto urbano ed architettonico che conservano caratteri tipologici originari.

Modalità e prescrizioni edilizie

L'intervento volto alla trasformazione dell'edificio conservandone la conformazione planivolumetrica e i caratteri architettonici riferiti alla tradizione costruttiva storica locale, prevede:

- conservazione dell'impianto tipologico e dell'aspetto architettonico originario dell'edificio, le modifiche dell'involucro edilizio ammesse sono quelle volte alla rimozione di superfetazioni ed al ripristino dell'aspetto originario, con impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, non sono ammesse modifiche dell'andamento dei tetti, se non quelle finalizzate a riportare le coperture ad un assetto originario, non è comunque ammessa la modifica delle quote di gronda e dei colmi, se non espressamente prevista dalle prescrizioni morfologiche;
- consolidamento statico delle strutture verticali perimetrali esterne originarie e di quelle relative ai principali elementi tipologici, con possibilità di sostituzione e/o ricostruzione delle parti degradate,

possibilità di sostituzione delle strutture orizzontali con traslazione dei solai esclusivamente al fine di rendere abitabili ambienti attualmente non conformi alle norme igienico-sanitarie, senza aumento della Superficie lorda di pavimento e del numero di piani dell'edificio, ad eccezione di quanto definito nella norma generale in riferimento al recupero dei sottotetti ed alla realizzazione di solai intermedi con modifica dell'altezza in piani, e purché non risulti in contrasto con le finalità di conservazione, dei caratteri architettonici e morfologici dell'edificio, è comunque prescritta la conservazione delle strutture orizzontali a volta o in legno, anche se private della precipua funzione statica;

- conservazione e ripristino degli elementi morfologici principali originari dell'edificio.

L'intervento è inoltre finalizzato alla conservazione ed al ripristino dei caratteri morfologici dell'edificio riferibili alla tradizione storica, attraverso il recupero delle parti alterate od in cattivo stato di conservazione e l'eliminazione delle sovrapposizioni e degli elementi incongrui, mantenendo l'aspetto tradizionale dell'impianto dei fronti (partitura e composizione, nonché forma e dimensione delle aperture); la realizzazione di nuove aperture o la modifica delle esistenti deve pertanto avvenire nel rispetto delle caratteristiche originali della facciata ed essere finalizzata al ripristino di un impianto tradizionale, a tal fine si prescrive l'eliminazione o l'adeguamento delle aperture anomale.
Devono inoltre essere conservati gli elementi di finitura e decorativi originali o riferibili alla tradizione architettonica locale.

Febbraio 2021

Il tecnico incaricato

Laura Meroni architetto