

RELAZIONE TECNICA **giustificativa delle varianti**

La presente variante, assunta ai sensi dei disposti di cui all'art. 2, commi c), d), g) ed i) della L.R. n. 23/1997, è finalizzata :

- ad apportare modificazioni alla cartografia del centro storico di Origgio sulla scorta di rilevazioni cartografiche aggiornate, della effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, delle risultanze catastali e delle confinanze, anche con modifiche delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente ;
- a meglio individuare le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, in esso comprendendo tutte le aree a standards funzionali e connesse al centro storico stesso ;
- ad apportare modificazioni alla normativa della zona A dirette esclusivamente a specificare la norma stessa, nonché a renderla congruente con le disposizioni normative sopravvenute, sulla base dei disposti del dettato di cui alla L.R. n. 12/2005 .

La variante, formulata attraverso le indagini sopraindicate, con adeguamento ai disposti di cui alla L.R. n. 12/2005, e adeguamento ai disposti del Piano Territoriale Paesistico Regionale di cui al D.C.R. 6.3.2001 n.VII/197, comporta :

- una modifica all'azzoneamento in ordine ad una più corretta delimitazione degli ambiti del centro storico, e ad una più puntuale definizione delle modalità di intervento, sulla base di una puntuale indagine conoscitiva dello stato di fatto dei luoghi, dello stato di conservazione degli edifici, delle destinazioni d'uso degli immobili, della loro coerenza architettonica e ambientale con il contesto, e della loro condizione igienico sanitaria, con anche l'individuazione degli edifici, delle aree e degli ambiti di particolare interesse e valore storico, artistico, culturale e architettonico ;
- una modifica alle norme tecniche di attuazione ai fini di una miglior gestione delle norme stesse, di una maggior snellezza operativa, di un più corretto inserimento architettonico e ambientale degli interventi e più attenta salvaguardia degli edifici, aree ed ambiti di particolare interesse e valore storico, artistico, e architettonico, sulla base anche delle disposizioni normative sopravvenute .

NELL'AZZONAMENTO

Nella tav.16 di Azzonamento del centro storico, si prevede :

- l'individuazione e rettifica della perimetrazione della zona "A" (zona A1 e zona A2), sulla base di una più puntuale e corretta determinazione dello stato di fatto dei luoghi ;
- l'inserimento in zona "A" degli edifici e delle aree individuate in tinta grigio e indicate con la lettera S, destinate a standards, di interesse storico, artistico e architettonico, caratterizzanti e testimonianti della storicità del borgo ;
- l'inserimento e lo stralcio dalla "zona A1" di alcuni sedimi rispettivamente individuati con le lettere A, B, e C, in funzione della verifica dello stato di fatto dei luoghi, ovvero :
 - la classificazione da zona B1, residenziale ad alta densità, a zona A1 dei sedimi individuati in tinta rossa e indicati con le lettere A1, A2, A3, A4, A5, A6 .
I sedimi individuati con le lettere A1 e A2 risultavano peraltro già classificati a zona A1 nella tav. 15/A di Azzonamento e viabilità ;
 - la classificazione da zona A1 a zona B, residenziale ad alta densità, del sedime individuato in tinta gialla e indicato con la lettera B ;
 - la classificazione da zona A1 a zona C1, residenziale a media densità, del sedime individuato in tinta gialla e indicato con la lettera C ;
 - l'individuazione più puntuale di alcuni edifici costituenti il patrimonio edilizio esistente del centro storico stesso ;
- l'individuazione del progetto di recupero del comparto compreso tra via Dante Alighieri e via Visconti, già oggetto di variante assunta ai sensi della L.R. n. 23/97 ;
- l'individuazione puntuale degli edifici rurali (un tempo destinati a stalle e fienili), individuati con la lettera 2R, in colore rosso, suscettibili di trasformazione a residenza ;
- la modifica delle modalità di intervento per alcuni edifici, e una loro diversa classificazione, in relazione ai rilievi eseguiti sullo stato di fatto dei luoghi e sull'attualizzazione degli interventi di recupero promossi nel centro storico stesso ;
- la modifica di destinazione di alcuni sedimi di area a standards, individuati in tinta azzurra, in conformità al Piano dei Servizi ;
- la modifica di destinazione di un sedime porticato, individuato in tinta azzurra, erroneamente classificato a standards ;

- l'individuazione degli edifici per i quali si ritiene necessaria una definizione progettuale unitaria, mediante pre-progetto, finalizzata a garantire una soluzione architettonica omogenea e un corretto inserimento nel contesto edificato esistente ;
- l'individuazione degli edifici, parti di edifici, o spazi, di interesse e valore architettonico e ambientale ;
- le modifiche alla legenda .

Nella tav.15/A di Azzonamento e viabilità, si prevede :

- l'individuazione della perimetrazione della zona "A" (zone A1 e A2) ;
- l'inserimento in zona "A" degli edifici e alle aree individuate in tinta grigio e indicate con la lettera S, destinate a standards, di interesse storico, artistico e architettonico, caratterizzanti e testimonianti della storicità del borgo ;
- la classificazione da zona B1, residenziale ad alta densità, a zona A1 dei sedimi individuati in tinta rossa e indicati con le lettere A3, A4, A5, A6 nella tav. 16 ;
- la classificazione da zona A1 a zona B, residenziale ad alta densità, del sedime individuato in tinta gialla e indicato con la lettera B nella tav. 16 ;
- la classificazione da zona A1 a zona C1, residenziale a media densità, del sedime individuato in tinta gialla e indicato con la lettera C nella tav. 16;
- la modifica di destinazione di un sedime porticato, individuato in tinta azzurra, erroneamente classificato a standards ;

Nella tav. 17, legenda zonizzazione e viabilità, viene individuata la perimetrazione della zona A (zone A1 e A2) .

NELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

All'art. 15 - Zona A1, pag. 28, viene precisato che nel perimetro della zona A1 sono ricompresi anche edifici ed aree destinate a zona S standards, di interesse storico, artistico e architettonico, caratterizzanti e testimonianti la storicità del nucleo antico stesso .

Nell'allegato 1 relativo alle norme specifiche di intervento nel centro storico vengono eseguite le seguenti modifiche :

- Modifica dell'art. A2
 - ai punti 1, 2, 3, 4, 5, pag. II, la normativa viene adeguata ai disposti di cui alla L.R. n.12/2005, e viene modificato il testo dei punti 4 e 5, con integrale riformulazione degli stessi .
- Modifica dell'art. A3
 - al punto 1, pag. IV, la normativa viene adeguata ai disposti di cui al D.P.R. n. 380 del 6.6.2001 e modificato il testo dell'articolo .
 - al punto 2, pag. IV, la normativa viene adeguata ai disposti di cui al D.P.R. n. 380 del 6.6.2001, e alle dizioni "concessione"/"concessione edilizia", viene sostituita la dizione " permesso di costruire o denuncia di inizio attività" .
 - al punto 2 comma 1, sub comma III, pag. V, viene precisato che la documentazione fotografica deve essere estesa anche al contesto edificato adiacente, per una miglior lettura dell'intervento . Inoltre viene corretta la forma espositiva della norma .
 - al punto 2 comma 1, sub commi 4,5,7, pag. V, viene meglio articolata e precisata la formulazione normativa e viene prescritto che la commissione edilizia potrà richiedere ulteriori elaborati per la verifica della coerenza del progetto al contesto adiacente.
Inoltre al sub comma 7, in coerenza con i disposti di legge citati, alla dizione "intervento a concessione semplice", viene sostituita la dizione "permesso di costruire o denuncia di inizio attività", e alla dizione "della concessione " viene sostituita la dizione "dell'istanza" .

- al punto 2 comma 1, sub comma 6, pag. IV, viene stralciato l'intero comma, in quanto l'adempimento richiesto appare gravoso e comunque surrogato dalle altre indicazioni fornite nell'ambito del progetto stesso .
- al punto 3.1, comma 1, pag.VI, viene meglio precisata la normativa, e alla dizione "il rilascio successivo della concessione", viene sostituita la dizione "la successiva richiesta del permesso di costruire o denuncia di inizio attività" .
- al punto 3.1, comma 1, sub comma c), pag. VI, viene precisato che la documentazione fotografica deve essere estesa anche al contesto edificato adiacente, e agli elementi architettonici presenti, per una miglior lettura dell'intervento .
Inoltre viene corretta la forma espositiva della norma .
- al punto 3.1, comma 1, sub comma d), e) ed f), pag. VI, viene meglio articolata e precisata la formulazione normativa, in ordine ai documenti da allegare al pre-progetto unitario di intervento .
- al punto 3.1, comma 1, sub comma g) .
A pag. VI viene precisata la rappresentanza e la percentuale dei proprietari ammessa per la validità dei piani attuativi .
A pag. VII viene indicato che nell'atto unilaterale d'obbligo dovranno essere individuate le modalità per il reperimento delle aree a standards indotte dal mutamento di destinazione d'uso degli immobili, in conformità ai disposti di cui all'art. 34 delle N.T.A .
- ai punti 3.2 e 3.3, pag. VII, viene invertito l'ordine dei punti stessi, e meglio articolata e precisata la formulazione normativa .
Alla dizione "della concessione" viene sostituita la dizione "istanza", e alla dizione "concessioni" viene sostituita la dizione "permessi di costruire o denunce di inizio attività" .
- al punto 3.4, pag. VII, viene meglio articolata e precisata la formulazione normativa .
- al punto 3.4, sub punto 1, pag. VII e VIII, viene meglio articolata e precisata la formulazione normativa, in ordine ai documenti da allegare al pre-progetto unitario di intervento .

Inoltre viene precisato che, in caso di inerzia e di presentazione di pre-progetto riferito ad una sola parte di immobile, gli elaborati grafici dovranno comprendere anche uno schema planivolumetrico dello stato di fatto e di progetto esteso all'intero ambito, con l'indicazione delle

quote di imposta di riferimento e l'individuazione delle caratteristiche compositive cui gli interventi dovranno attenersi .

- al punto 3.4, sub punto 2, pag. VIII, viene corretta la punteggiatura della norma .
- al punto 3.4, sub punto 4, pag VIII e IX, viene meglio articolata e precisata la formulazione normativa, ed precisato che l'approvazione del pre-progetto dovrà comportare l'impegno al rispetto delle quote di imposta delle gronde, delle solette, delle finestre, al fine di un'armonica e unitaria impaginazione delle facciate e miglior coerenza compositiva .
- al punto 3.5, pag. IX, viene corretta la forma espositiva della norma e alle dizioni "concessione"/"richiesta di concessione" viene sostituita la dizione "permesso di costruire o denuncia di inizio attività" .
- al punto 4, comma 1, pag. IX e X, viene meglio articolata e precisata la formulazione normativa, in ordine ai documenti da allegare al progetto di Piano di Recupero .
Alla dizione "della/e successiva concessione" " viene sostituita la dizione "permesso di costruire o denuncia di inizio attività" .
Viene precisato che le previsioni del pre-progetto hanno carattere vincolante, e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli .
Inoltre tra la documentazione prevista per i Piani di Recupero viene indicata anche la scheda informativa regionale .
- al punto 4, comma 2, pag. XI, viene meglio articolata e precisata la formulazione normativa, e alla dizione " della concessione" viene sostituita la dizione "istanza" .
Inoltre viene stralciato l'ultimo paragrafo, in quanto l'adempimento richiesto, così come espresso, appare gravoso e comunque surrogato dalle altre indicazioni fornite nell'ambito del progetto stesso .
- al punto 5, pag. XI, vengono corretti alcuni errori grafici ;

- al punto 6, pag. XI, viene stralciato l'intera norma, in quanto i contenuti della scheda in oggetto appaiono gravosi e comunque surrogati dalle altre indicazioni richieste nell'ambito del progetto stesso .
- Modifica dell'art. A4
 - al punto 1, comma 3, pag. XII, viene corretta la formulazione normativa, in quanto “Villa Borletti” presenta varie caratteristiche e modalità di intervento .
 - al punto 3, pag. XIII, viene meglio precisata la formulazione normativa . Inoltre viene indicato che gli interventi sugli edifici rurali sono soggetti a pre-progetto unitario, anziché a P.R., così come individuato nella tav 16 di azzonamento del centro storico ;
 - al punto 4, comma 1, pag. XIV, viene sostituita la dizione "integrativa con la dizione "edilizia", per una più puntuale coerenza con la dizione urbanistica corrente ;
 - al punto 4, comma 6, pag. XIV, viene sostituita l'intera norma, in quanto l'intervento edilizio con modifica del sedime si configura come intervento di ristrutturazione urbanistica .
L'attuale formulazione normativa appare in contrasto con la corrente dizione di ristrutturazione edilizia, prevista dalla legislazione vigente, e in contrasto con i disposti di cui al precedente comma 4 .
 - al punto 4, in calce alla norma, pag. XV, viene prescritto che sul singolo edificio non sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia parziale con variazioni delle solette interpiano, che alterino la composizione architettonica dell'edificio stesso .
 - al punto 7, pag. XV e XVI, viene richiamata la disciplina riguardante i mutamenti di destinazione d'uso, e meglio articolata e precisata la formulazione normativa .
Inoltre viene prescritto che, fatte salve le previsioni contenute nei pre-progetti approvati, il piano terreno degli edifici rurali deve essere destinato a box, servizi tecnici al servizio delle unità abitative e a scala di accesso ai piani superiori .

Viene precisato che il recupero dei sottotetti a fini abitativi deve realizzarsi comunque entro i profili massimi dell'edificio esistente ; per assicurare i rapporti di aeroilluminazione viene ammessa l'apertura di lucernari .

- Modifica dell'art. A5
 - al punto 2, pag. XVI, viene stralciata l'intera norma, in quanto già disciplinata all'art. A2 punti 2 e 3, delle presenti norme, in coerenza con i disposti di legge citati .
 - al punto 2, pag. XVI, viene meglio precisata la formulazione normativa e dizione " della concessione edilizia" " viene sostituita la dizione "permesso di costruire o denuncia di inizio attività" .
 - al punto 3, pag. XVII, per quanto riguarda la volumetria massima consentita, viene meglio precisata la formulazione normativa, in riferimento ai criteri di cui all'art. A7 punto 2 .
Per quanto riguarda il rapporto di copertura viene stralciata la dizione "e non superiore al 40%", in quanto parametro non propriamente applicabile agli interventi in centro storico, in quanto in contrasto con le incombenze previste per l'attuazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica .
Per quanto riguarda la distanza dalle pareti finestrate, viene precisato che gli interventi di ristrutturazione per i quali è consentito il mantenimento delle distanze esistenti sono solo quelli di ristrutturazione "edilizia" .
 - al punto 4, pag. XVII, viene meglio precisata e integrata la formulazione normativa . Viene eliminata la dizione "depositi", in quanto non costituente destinazione ausiliaria della residenza .
- Modifica dell'art. A6, pag. XVII, viene meglio formulata la normativa e sostituita la dizione "integrativa" con la dizione "edilizia" .
- Modifica dell'art. A7
 - al comma 1, pag. XVIII, viene meglio formulata la normativa, ed eliminata la dizione "integrativa" (sostituita con la dizione "edilizia"),

in quanto in contrasto con la definizione di cui al precedente art.4, punto 4, considerato che anche per gli interventi di ristrutturazione edilizia devono mantenersi le caratteristiche indicate nell'articolo A7.

- al comma 2, punto 1, pag. XVIII e XIX, viene meglio precisata la formulazione normativa ed eliminata la dizione "fatta sempre salva... ..", in quanto in contrasto con la definizione di cui al precedente art.4, punto 4.

Parimenti alla possibilità di riallineare l'altezza di gronda ai corpi edificati adiacenti, si prevede possa allinearsi anche il profilo della copertura, a condizione che tale adeguamento non implichi un incremento di nuova S.l.p..

Inoltre alla parola "corpi" viene sostituita la parola "edifici rurali.....", per una miglior lettura della norma stessa, in quanto risulta omessa la parola "rurali" e i concetti espressi risultano già ripetuti superiormente nella norma stessa .

Alla dizione " di nulla-osta all'edificazione" viene sostituita la dizione "permesso di costruire o denuncia di inizio attività" .

- al comma 2, punto 2, pag. XIX, viene meglio precisata la formulazione normativa .

Inoltre viene prescritto che non rientra nel computo della volumetria l'eventuale riallineamento dei fabbricati esistenti ai profili di copertura dei corpi edificati adiacenti, purché non generi incremento di nuova S.l.p. .

- al comma 2, punto 3 , pag. XIX, viene meglio precisata e articolata la normativa, in relazione anche alle aperture di facciata .

- al comma 2, punto 5, pag. XX, viene fatto riferimento a quanto previsto ai precedenti punti 1 e 2 . Inoltre viene precisato che non sono ammesse modifiche tipologiche della copertura, in contrasto con le caratteristiche del centro storico, fatti salvi gli interventi integrali estesi all'intera corte.

- ai commi 2, punti 4, 8 e 9, pag. XX, viene meglio articolata la formulazione normativa .

- Modifica dell'art. A8

- al comma 2, punti 3 e 4, pag. XXIII, viene corretta la forma della norma.

- Modifica art. A9, pag. XXIV, viene stralciata la dizione "esclusi i corpi rustici", in quanto si ritiene che le cantine possano essere realizzate anche nell'ambito dei corpi rurali ,nel caso di ristrutturazione edilizia con totale demolizione e ricostruzione degli edifici medesimi .
- Modifica dell'art. A10
 - all'art. 10.1, pag. XXIV, viene precisato che la dotazione di posti auto prevista all'art. 43 delle N.T.A. deve essere garantita anche nei casi di ristrutturazione edilizia, con totale demolizione e ricostruzione e nei casi di mutamento di destinazione d'uso degli edifici rurali .
Detta dotazione dovrà essere prevista anche nei casi di frazionamento delle unità immobiliari .
 - all'art. 10.2, pag. XXIV, viene eseguito lo stralcio di alcune dizioni della norma, in relazione a quanto previsto al precedente art. 10.1 ;
 - all'art. 10.3, pag. XXIV e XXV, viene fatto riferimento ai disposti di cui all'ultimo comma dell'art. 43 e viene stralciata la dizione " che comunque ..." , in relazione a quanto previsto all'art. 43 stesso, per il caso in cui non sia raggiunta la dotazione di parcheggio prevista.
Inoltre al punto a) viene corretta la forma della norma .

Viene inserito, a pag. XXVI, l'art. A11, di individuazione degli edifici, aree, ambiti ed elementi di particolare interesse e valore storico, artistico, architettonico ed ambientale .

Nel repertorio tipo :

- sul fronte pagina viene sostituita la dizione "integrativa" con la dizione "edilizia", in coerenza con quanto determinato all'art. 4, comma 4 .
- a pag. 4, al punto 4 viene posto asterisco dopo la parola "ampliamenti" .
- a pag. 5, viene richiamato l'asterisco di cui alla pag. 4 punto 4, inserendo la frase " Gli ampliamenti delle aperture (ferma restando la larghezza delle stesse a cm. 90/max. 120) potranno avvenire con la formazione di porte finestre e l'inserimento di parapetto in ferro " .

La scheda di verifica degli interventi viene eliminata, in quanto i contenuti della scheda in oggetto appaiono gravosi e comunque surrogati dalle indicazioni richieste nell'ambito del progetto stesso .