

# STUDIO TECNICO ASSOCIATO

dott. arch. Edoardo GERBELLI - dott. ing. Emilia RIVA  
24033 - CALUSCO D'ADDA (Bergamo) via Guglielmo Marconi, 330  
tel. 035792438 - fax 0354380612 - email: info@studiogerbelliriva.it

Spettabile

## COMUNE DI CERETE

via Roma, 7

24020 – CERETE

alla cortese attenzione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico geom. Lorenzo SAVOLDELLI

Calusco d'Adda, 1 dicembre 2006

Oggetto: Parere urbanistico

In risposta alla sua richiesta del 19 ottobre 2006 inviatami a mezzo fax con la presente mi accingo ad esprimere il mio parere urbanistico in qualità di estensore del P.R.G. vigente relativamente ai due quesiti postumi.

### Quesito n. 1

Richiesta di variazione urbanistica di parte di un comparto di Piano di Recupero in zona omogenea "A"

Il richiedente propone di modificare il perimetro del Piano di Recupero in modo permettere "un intervento migliorativo rispetto all'esistente .... per mezzo di un programma Integrato d'Intervento..."

La proposta è sicuramente da considerare in modo favorevole in quanto:

- non comporta un incremento della volumetria esistente, e quindi non vi è un aggravio del peso insediativo residenziale;
- permette uno studio del complesso edilizio da ristrutturare in modo più razionale e confacente allo standard abitativo moderno;
- l'Amministrazione comunale, con il Programma Integrato d'Intervento può esigere dal richiedente la cessione di uno standard qualitativo che migliori anche l'inserimento urbanistico del futuro intervento di ristrutturazione.

Come chiaramente detto nella richiesta di variazione urbanistica la stessa potrà avvenire solo con la procedura prevista dagli artt. 87 e seguenti della lr 12/2005.

### Quesito n. 2

Lavori relativi alla "Ca' di Pape" a seguito della richiesta di manutenzione straordinaria inoltrata dall'ing. Mariagrazia Oprandi.

Il quesito presenta una complessità interpretativa ed applicativa sia della normativa urbanistica comunale, sia della normativa regionale rappresentata dalla nuova lr 12/2005.

Occorre innanzi tutto chiarire che l'intervento proposto si trova all'interno del centro storico e la tavola di azionamento del vigente P.R.G. vincola ogni attività edilizia alla redazione di un Piano di Recupero esteso a tutto il comparto contornato da segno grafico uniforme.

Nel contempo, però, l'art. 40 della N.T.A., così recita:

*"Il P.R.G. all'interno della zona omogenea "A" individua aree, che sono contornate da segno grafico uniforme e con simbolo (P.R.), comprendenti immobili ed isolati che per degrado, disarticolata conformazione del tessuto urbano ovvero per necessità di riqualificazione della destinazione d'uso, necessitano di interventi unitari specifici, le cui operazioni sono da assoggettare alla preventiva approvazione del Piano di Recupero Edilizio (PR.) di cui agli artt. 28 e 30 della Legge 05.08.1978, N. 457, o di altri Piani Attuativi.*

*I P.R. sono preordinati alla definizione degli interventi e dei vincoli occorrenti per:*

- *il recupero, in termini documentari e funzionali, degli edifici e degli spazi urbani a carattere storico, artistico ed ambientale;*

- *la rivitalizzazione degli insediamenti storici intesi nel loro complesso.*

*I P.R. in conformità e ad integrazione delle previsioni di P.R.G., senza costituirne variante, definiranno:*

- *la sistemazione degli spazi pubblici esistenti e la eventuale creazione di nuovi, nonché le prescrizioni di particolari standards urbanistici ed edilizi;*
- *l'organizzazione della rete di viabilità e degli spazi a parcheggi e delle autorimesse in superficie o sotterranee, al fine di favorire la mobilità pedonale ed il trasporto pubblico;*
- *la eventuale utilizzazione di edifici storici per l'insediamento di attrezzature pubbliche carenti nella zona e le rispettive modalità esecutive;*
- *le provvidenze per il rialloggiamento dei nuclei familiari eventualmente rimossa in modo temporaneo o definitivo per l'esecuzione dei lavori di recupero;*
- *le provvidenze per la conservazione in sito delle attività artigianali e commerciali esistenti, purché non in contrasto con l'ambiente e quelle atte a promuovere lo sviluppo di tali attività ed il rialloggiamento in genere ai fini della rivitalizzazione della zona;*
- *il bilancio costi/benefici dell'intera operazione di risanamento, fissando il riparto tra interventi pubblici e privati con gli oneri di partecipazione a carico dei privati e gli eventuali incentivi per le operazioni di risanamento.*

*In assenza del piano di recupero, sugli edifici compresi nelle zone omogenee "A/2" sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui ai gradi I e II delle presenti norme."*

Tale articolo risulta monco a seguito dello stralcio della parte relativa alla normativa sui gradi di intervento, avvenuta in fase di accoglimento delle osservazioni alla variante generale. Esso diventa applicabile, pertanto, solo per la parte generale la quale non prevede una casistica transitoria nel caso di assenza del P.R..

La lr 12/2005, art. 33, prevede che "... tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono subordinati a permesso di costruire..." ed in tale prescrizione rientrano anche gli interventi di manutenzione straordinaria così come previsti dall'art. 27 della medesima legge regionale.

Alla luce di quanto sopraddetto, resta quindi l'obbligo della redazione di un P.R. prima del rilascio del permesso di costruire.

Io penso di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti e resto a disposizione per ulteriori eventuali chiarimenti in merito.

Distinti saluti.

Dott. arch. Edoardo GERBELLI

