

Concorso di idee per la progettazione per la rigenerazione urbana del centro della città di Parabiago

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Analisi preliminare

Dal punto di vista dell'impianto urbano il centro storico di Parabiago è caratterizzato da un'edificazione sei/settecentesca e in maggior misura ottocentesca di una ruralità padana caratterizzata da fronti continue su strada, in gran parte a due piani con portoni che danno accesso ai cortili interni.

Vale osservare come gli edifici giunti fino a noi siano scarsamente rilevanti se presi singolarmente, mentre l'insieme presenta una certa significatività ambientale, disturbata solo dalla presenza di edifici pluripiano edificati negli anni del boom economico postbellico.

Nonostante la presenza quindi di alcuni edifici di interesse storico-architettonico, nell'insieme parrebbe più opportuno passare dalla definizione di "città storica" a quella più consona di "tessuto edilizio di impianto storico".

La differenza trova diverse modalità di intervento: nel primo caso sono gli edifici di interesse e pregio storico-architettonico a determinare le caratteristiche da rispettare negli interventi edilizi; nel secondo caso, il nostro, di un "tessuto su impianto storico", è il rispetto delle cortine edilizie su spazi pubblici determinante per il mantenimento degli assi viari come storicizzatisi e dei cortili privati nel loro caratteristico impianto giunto fino a noi

Con le premesse di cui sopra, la riqualificazione di tale tessuto, può attivarsi unicamente tenendo conto delle mutate esigenze abitative ed economiche da soddisfare e con l'utilizzo di incentivi che rendano finalmente appetibile, in quanto conveniente e interessante, l'"abitare/lavorare in centro", nell'ambito di una rinnovata edilizia proiettata verso il risparmio energetico ed un'elevata qualità dell'abitare.

In tal senso vale considerare come la tipologia degli edifici, la dimensione degli ambienti a piano terra e la loro distribuzione, di fatto costituiscano una naturale selezione delle destinazioni d'uso che economicamente possono trovare insediamento all'interno del "tessuto edilizio di impianto storico".

I limiti della normativa fino ad oggi applicata.

I piani di recupero, salvo pochi sporadici esempi favoriti dalla unitarietà delle aree interessate, hanno dimostrato la loro scarsa efficacia operativa, in presenza di proprietà estremamente frazionate, costituendo di fatto elemento di ostacolo agli interventi delle singole proprietà.

Vi è poi una normativa di dettaglio, che in modo acritico e generalizzato persegue il mantenimento delle caratteristiche dell'edificio preesistente e della relazione con quelli limitrofi seppur risultanti da una edificazione spontanea e non regolamentata in quanto antecedenti alla legge urbanistica.

Ne consegue l'oggettiva difficoltà di riutilizzo degli ambienti nel rispetto delle normative igienico sanitarie e dell'adeguamento alle esigenze attuali di mercato.

Vi è poi una considerazione strutturale/sismica che non può essere dimenticata. Le murature della maggior parte degli edifici del "tessuto edilizio di impianto storico", per lo più di formazione ottocentesca, sono costituite da stratificazioni di mattoni e sassi legati da malta povera, posate su fondazioni in mattoni non

*Concorso di idee per la progettazione per la rigenerazione urbana del centro della
città di Parabiago*

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

isolate e come tali staticamente/sismicamente inadeguate oltre che igienicamente di difficile recupero per la costante presenza di umidità di risalita capillare. Tutto ciò contrasta con l'attuale indirizzo verso il restauro e risanamento conservativo degli interventi sugli edifici del "tessuto edilizio di impianto storico". In pratica la norma attuale è di ostacolo agli interventi nel tessuto edilizio di impianto storico, vi è quindi la necessità di una normativa più agile e di facile lettura, che favorendo il dialogo fra pubblico-privato, eviti le esegesi interpretative che di fatto hanno contribuito, in uno con la congiuntura economica, alla disaffezione per gli interventi sugli edifici della città storica.

E' il momento quindi per una deregolamentazione controllata, in cui anche l'intervento diretto possa trovare spazio in una efficace trattativa che contemperi le esigenze del privato col rispetto dell'interesse pubblico costituito dal mantenimento dei valori ambientali che hanno fatto la nostra storia.

Ciò può avvenire tramite il dialogo fra progettisti in rappresentanza del privato e la Commissione per il Paesaggio in rappresentanza della pubblica amministrazione.

Un capitolo normativo a parte è da prevedersi per il recupero dell'area REDE tenuto conto della unitarietà, dimensione e della posizione all'interno della perimetrazione ma in fregio al "tessuto edilizio di impianto storico".

La proposta di normativa per l'intervento nel "tessuto edilizio di impianto storico"

(da considerare esemplificativa e da puntualizzare nelle N.T.A. a cura dell'Amministrazione comunale).

Interventi ammessi: tutti quelli di cui all'art. 3.1 del d.p.r. 380/2001 e ss.mm.ii., ad esclusione del punto f) "interventi di ristrutturazione urbanistica".

Destinazioni non ammesse: produttiva (fatte salve le attività esistenti per e quali sono unicamente ammessi gli interventi di cui ai punti 1.a)-b)-c) del d.p.r. 380/2001 e ss.mm.ii.

Specifici criteri di intervento:

Slp esistente:

calcolata al lordo delle murature perimetrali;

Slp edificabile:

calcolata al netto di:

- murature perimetrali alle condizioni di cui alla LR 33/2007
- ascensori, scale e corridoi comuni a 2 o più unità immobiliari;
- boxes al piano terra degli edifici;

E' ammesso il recupero a fini abitativi dei sottotetti ai sensi l.r. 12/2005,

E' ammesso il recupero residenziale di vani e locali seminterrati ai sensi l.r. 7/2017.

E' ammessa la perimetrazione con recinzioni delle aree cortilizie in modo che le stesse diventino aree private, previo accordo tra tutte le proprietà del cortile interessato ed a condizione che tali recinzioni non

*Concorso di idee per la progettazione per la rigenerazione urbana del centro della
città di Parabiago*

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

pregiudichino la percezione dello spazio cortilizio originario. Tale condizione si ritiene garantita dalla realizzazione di recinzioni in rete h. cm. 150 max su zoccolo h. cm. 20 max o in alternativa in bacchettato in acciaio a richiamare il disegno delle balaustre a servizio di balconi e ballatoi, in questo caso senza l'ausilio dello zoccolo h. cm. 20. La proposta progettuale di recinzioni differenti dalle precedenti sarà oggetto di valutazione da parte della commissione del paesaggio

Intervento su spazi pubblici:

è fatto obbligo l'allineamento delle facciate;

in caso di conservazione delle murature, eventuali isolamenti a cappotto, devono essere realizzati all'interno degli edifici;

è fatto obbligo di mantenimento del numero dei piani esistenti;

è ammesso il recupero a fini abitativi dei sottotetti ai sensi l.r. 12/2005;

è ammesso il recupero residenziale di vani e locali seminterrati ai sensi l.r. 7/2017, solo con accesso dall'interno dei cortili;

è ammessa la formazione di box auto a piano terra, con recupero e traslazione della relativa SIp, solo con accesso dall'interno dei cortili;

Intervento su spazi privati:

è ammesso il recupero a fini abitativi dei sottotetti ai sensi l.r. 12/2005;

è ammesso il recupero residenziale di vani e locali seminterrati ai sensi l.r. 7/2017i;

è ammessa la traslazione di volumi

è ammessa la formazione di box auto a piano terra, con recupero e traslazione della relativa SIp;

è ammessa la formazione di box auto nell'interrato degli edifici e nel sottosuolo dei cortili, con accesso da rampa o sistema meccanizzato, previo accordo tra tutte le proprietà del cortile interessato;

Parcheggi:

trattandosi di interventi su edifici esistenti, anche in caso di demolizione e ricostruzione, è sempre ammesso il ricorso alla monetizzazione dei parcheggi sia privati che pubblici.

Cambio d'uso:

è sempre ammesso previo reperimento o monetizzazione della differenza fra le aree dovute per servizi e parcheggi pubblici e privati fra la destinazione di partenza e quella di arrivo.

Incentivi:

tutti interventi sono esonerati dal pagamento del costo di costruzione (primarie, secondarie e contributo commisurato al costo di costruzione);

Caratteristiche estetiche degli interventi:

Nello spirito di una deregolamentazione degli interventi, non vengono specificatamente previste misure e posizionamenti per le forature, per i materiali e colori di finitura.

*Concorso di idee per la progettazione per la rigenerazione urbana del centro della
città di Parabiago*

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il loro utilizzo è demandato alla progettazione che relazionerà la Commissione del paesaggio in merito alle scelte effettuate relativamente alla tipologia di intervento proposto secondo le modalità di seguito precisate.

Modalità di abilitazione degli interventi:

Per gli interventi comportanti modifiche esterne modalità diretta assoggettata all'esame della Commissione per il paesaggio con possibilità di richiesta di parere preliminare alla commissione. Non sono considerate modifiche esterne le formazione di forature per prese d'area in facciata e le esalazioni in copertura con relativi comignoli.

L'esame dei progetti potrà avvenire in due fasi.

Fase 1 (richiesta di parere preliminare della commissione del paesaggio propedeutico alla presentazione del titolo edilizio

il progettista presenterà alla commissione del paesaggio il progetto preliminare delle opere edilizie , accompagnato da una relazione illustrativa e da tutta la documentazione necessaria alla comprensione del progetto

La commissione si esprimerà in merito con eventuali indicazioni fatta salva ogni verifica edilizia ed urbanistica da considerarsi parte integrante della fase 2.

E' data facoltà al progettista di presenziare per illustrare alla Commissione la proposta e discutere/concordare con la stessa le eventuali modifiche da introdurre al progetto.

Della decisione e delle proposte della Commissione, verrà redatto un apposito verbale che sarà trasmesso al Titolare dell'intervento ed al progettista.

Fase 2 (in concomitanza con la pratica di abilitazione del titolo)

Il progettista presenterà il progetto definitivo accompagnato dal parere preliminare della commissione del paesaggio.

Il progetto non sarà più oggetto di giudizio della commissione del paesaggio, sempre che lo stesso non si differenzi da quello preliminare per gli aspetti paesaggistici e morfologici o non siano mutate le condizioni di contorno.

La procedura per l'esame dei progetti sopra descritta da parte della commissione per il paesaggio, si applicherà anche agli interventi su edifici sottoposti a vincolo paesaggistico, sia nell'ambito del procedimento autorizzatorio ordinario che semplificato.