



COMUNE DI GOLASECCA **PROVINCIA DI VARESE**

Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

Adunanza ordinaria di 1^a convocazione-seduta pubblica

Oggetto: **L.R. 13/2009 – Piano casa – Determinazioni.**

L'anno **duemilanove**, addì **tedici** del mese di **ottobre** alle ore **21.00** nella Residenza Municipale, nella sala delle adunanze si è riunito il Consiglio Comunale convocato con avvisi spediti nei modi e termini di legge.

Eseguito l'appello risultano:

			Presenti	Assenti
1	REGGIO MARIA MADDALENA	Sindaco	X	
2	PELLIZZARO EDI MARIA	Consigliere	X	
3	CASALUCCI CRISTIAN	Consigliere	X	
4	MANENTI GIORDANO MARIO	Consigliere	X	
5	VISCONTI FRANCESCO	Consigliere	X	
6	FRANCHINI ANNA	Consigliere	X	
7	POLI ROBERTO SANTO GIUSEPPE	Consigliere	X	
8	GRAZIOLI ALESSANDRO	Consigliere	X	
9	MORDENTE MARCELLO	Consigliere	X	
10	PANDIN ALDO	Consigliere	X	
11	CHIERICHETTI CINZIA	Consigliere	X	
12	GUGLIOTTA MASSIMO	Consigliere	X	
13	PINETTI UMBERTO SERAFINO	Consigliere		X
			12	1

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale Dott.ssa Amato Carla.

La Sig.ra MARIA MADDALENA REGGIO nella sua qualità di Sindaco, constatato legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e, invita il Consiglio a discutere e deliberare sull'oggetto sopraindicato, compreso nell'odierna adunanza.

OGGETTO: L.R. 13/2009 – Piano casa – Determinazioni.

Riscontrata la presenza di n. 12 Consiglieri Comunali e l'assenza di n. 1 Consigliere Comunale (Pinetti Umberto).

Illustra il Sindaco, che procede alla lettura e commento dello schema di deliberazione depositato agli atti. Rileva che gli oneri di urbanizzazione applicati nel Comune di Golasecca sono notevolmente inferiori a quelli vigenti nei Comuni limitrofi.

Il Consigliere Comunale Chierichetti Cinzia, ringrazia il Sindaco per aver organizzato una riunione allargata a tutti i Consiglieri Comunali sia di maggioranza che di minoranza, riunione che ha consentito la concertazione e condivisione delle decisioni assunte e proposte nello schema deliberativo.

Successivamente il Sindaco consegna al Consigliere Comunale Chierichetti Cinzia il prospetto riepilogativo degli oneri vigenti comparato con quelli dei Comuni limitrofi.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Udita e fatta propria la relazione

Premesso che:

- 1) con deliberazione di Giunta Regionale n. 55408 del 30 maggio 1990 è stato approvato la variante relativa al Piano Regolatore Generale del Comune di Golasecca, il quale è strutturato nel rispetto delle specificità storiche e di contesto, nonché delle consolidate opzioni pianificatorie inerenti la tutela del Nucleo di Antica Formazione e lo sviluppo delle iniziative costruttive secondo indicazioni puntuali contenute nella Tavola di Piano;
- 2) con deliberazione consiliare n. C.C. n. 161 del 21.11.1983 è stato approvato il Piano di recupero del Centro storico, attraverso il quale sono stati puntualmente disciplinati gli interventi edilizi ammissibili all'interno del perimetro delle zone di recupero di cui all'art. 27 della Legge n. 457/1978 ; tale Piano analizza i singoli edifici disponendo interventi dettagliati sugli stessi con apposito abaco finiture a tutela della specificità storica del nucleo;
- 3) che la maggior parte delle altezze dei fabbricati esistenti in tutto il paese sono inferiori a circa 10 mt. e le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente prevedono interventi di altezza massima consentita compresa tra i 7,00 e i 10,00 mt., a tutela delle peculiarità del territorio e delle sue caratteristiche morfologiche e paesaggistiche;

Tenuto conto:

- che l'intesa, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra Stato, Regioni e gli Enti Locali, sull'atto concernente misure per il rilancio dell'economia attraverso l'attività edilizia, sancita il 10 aprile 2009, prevede che entro 90 giorni le regioni approvino proprie leggi tese a:
 - a) regolamentare interventi tesi a migliorare la qualità architettonica e/o energetica degli edifici tramite l'attribuzione di una capacità edificatoria una tantum indicativamente del 20% dell'esistente, salvo ulteriori forme di incentivazione;
 - b) disciplinare interventi straordinari di demolizione e ricostruzione attribuendo un incremento di capacità edificatoria una tantum indicativamente del 35%, con finalità di miglioramento della qualità architettonica, dell'efficienza energetica ed utilizzo di fonti rinnovabili;
 - c) introdurre forme semplificate e celeri per l'attuazione di tali interventi;
- che in attuazione dell'intesa istituzionale del 10 aprile 2009 la Regione Lombardia ha prodotto la Legge Regionale 16 Luglio 2009, n. 13, volta a promuovere un'azione straordinaria dei

soggetti pubblici e privati per conseguire la massima valorizzazione e utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico presente nel territorio lombardo e per rispondere anche ai bisogni abitativi delle persone e delle famiglie, attraverso la tempestiva ed urgente riqualificazione dello stesso, nel rispetto dei suoi caratteri identitari, contestualmente contribuendo al rilancio del comparto economico interessato;

- che lo scopo della legge è consentire un adeguato rilancio dell'attività edilizia, nel rispetto dell'ambiente e del tessuto urbanistico esistente e una sostituzione rapida del patrimonio edilizio fatiscente, obsoleto e non rispondente alla nuova situazione tecnologica ed energetica, con contestuale protezione dei beni storici, culturali e paesaggistici;
- che la recente crisi del sistema economico-finanziario ha messo in luce la difficoltà di perseguire l'investimento-casa per molte famiglie;
- che sono positive anche le politiche, tradotte nella legge regionale, che incentivano l'adeguamento e il rinnovo del patrimonio edilizio esistente per ottenere edifici efficienti dal punto di vista energetico ed antisismico;
- che è peraltro condivisibile la ratio della legge regionale, ossia rilanciare l'economia tramite la leva del mercato immobiliare, dovendo tuttavia procedere alla contestuale definizione di misure per mantenere gli interventi straordinari in equilibrio con l'interesse pubblico della salvaguardia del territorio nelle sue diverse componenti, delle tutele differenziate, e nel contempo per riqualificare il patrimonio edilizio sotto il profilo della domanda di energia e di capacità di resistere positivamente ad eventi sismici;
- che l'art. 3, comma 7 della Legge Regionale n. 13/2009 stabilisce che gli interventi ammessi ai sensi dei commi da 1a a 6 dello stesso articolo non possono determinare il superamento di quattro metri dell'altezza massima consentita dallo strumento urbanistico vigente;
- che l'art. 5, comma 4, della suddetta Legge Regionale n. 13/2009 dispone che i Comuni, in relazione alle iniziative di cui agli artt. 2 e 3 della suddetta Legge possono riconoscere una riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione;
- che l'art. 5, comma 6 della Legge Regionale in argomento stabilisce che entro il termine perentorio del 15 ottobre 2009 i Comuni, con motivata deliberazione, possono individuare parti del proprio territorio nelle quali le disposizioni indicate nell'articolo 6 della stessa legge (articolo 2, articolo 3, articolo 4, commi da I a 3, articolo 5, commi da 1 a 5, applicabili in via generale a decorrere dal 16 ottobre 2009) non trovano applicazione, in ragione delle speciali peculiarità storiche, paesaggistico-ambientali ed urbanistiche delle medesime, compresa l'eventuale salvaguardia delle cortine edilizie esistenti;

Valutato:

- che gli interventi previsti dalla legge regionale hanno carattere di straordinarietà, in quanto sono attivabili con apposito titolo edilizio entro diciotto mesi dall'entrata in vigore della legge stessa, secondo una tempistica che prevede:
 - a) dal 16 Ottobre 2009, la possibilità di presentare la Dia o la richiesta di permesso di costruire;
 - b) nel 15 Ottobre 2011 il termine ultimo per la presentazione della Dia o della richiesta di permesso di costruire;
- che le aspettative degli operatori economici con attività nel Comune e delle imprese operanti nel settore edilizio sono molto rilevanti, tanto da evidenziare la necessità di dare immediate opportunità agli stessi d'intervenire;

RILEVATO che il termine stabilito dall'art. 5, comma 6 della L.R. della Lombardia n. 13/2009 è perentorio;

CONSIDERATO:

1. che per dare piena attuazione alla L.R. n. 13/2009 è necessario definire alcune scelte fondamentali rispetto al quadro delineato dagli strumenti urbanistici vigenti, richieste dalla stessa normativa straordinaria, in funzione di un'ottimale e pienamente consapevole gestione degli effetti della normativa straordinaria sul governo del territorio nel contesto di riferimento;
2. che la disposizione dettata dall'art. 5, comma 6 della L.R. n. 13/2009 determina la più significativa ed importante di tali opzioni, ponendo in capo agli enti locali l'individuazione delle aree nelle quali è possibile escludere l'applicazione della legge per la parte di disciplina inerente la realizzazione in via straordinaria degli interventi di ampliamento e di sostituzione degli edifici;
3. che in relazione alla definizione del contesto nel quale può essere applicato il quadro normativo prelusivo alla realizzazione degli interventi di ampliamento e di sostituzione degli edifici devono essere assunti quali presupposti fondamentali:
 - a) i vincoli individuati dall'art. 2 in relazione alle iniziative di recupero del patrimonio edilizio esistente;
 - b) l'esclusione dei centri storici e delle zone individuate dagli strumenti urbanistici vigenti quali nuclei urbani di antica formazione dalle aree nelle quali possono essere realizzati ampliamenti e sostituzioni in base all'art. 3;
 - c) i vincoli generali per l'esecuzione degli interventi, stabiliti dall'art. 5;
4. che altezze superiori nella misura consentita dall'art. 3 comma 7 dalla Legge n. 13/2009, comporterebbero un'alterazione nella relazione tra il paesaggio e le componenti antropiche e identitarie del paese, si limitano quindi le facoltà di intervento a quelle previste dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente, che prevedono interventi di altezza massima consentita compresa tra i 7 e i 10 mt., a tutela delle peculiarità del territorio, caratterizzato da fabbricati esistenti di altezze inferiori a mt. 10 e delle sue caratteristiche morfologiche e paesaggistiche;
5. che il quadro urbanistico del Comune di Golasecca definito dal P.R.G. e dagli strumenti ad esso correlati evidenzia quali aree con peculiarità storiche, paesaggistico- ambientali ed urbanistiche richieste dalla normativa le seguenti:

ART. 15 "A" centro storico

E' la zona costituita dal nucleo edilizio più antico. In questa zona tutti gli interventi edilizi dovranno essere tesi alla salvaguardia dei caratteri tipo-morfologici ed ambientali del centro. In queste zone sono consentite tutte le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 14, § a, (in tutte le zone residenziali oltre alla residenza ed ai relativi accessori - autorimesse private, depositi- sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: servizi sociali, associazioni politiche, culturali e ricreative,; attrezzature religiose; esercizi commerciali e pubblici esercizi secondo quanto disposto dai relativi piani; uffici pubblici e privati; studi professionali; uffici bancari; artigianato di servizio alla residenza.) In queste zone l'attuazione del PRG e' subordinata al rispetto delle prescrizioni contenute nello strumento particolareggiato di pianificazione di iniziativa pubblica esteso all'intera zona. Tale strumento particolareggiato , avente i contenuti di cui all'art. 17 della LR 51/75 e' costituito dal piano di recupero del centro storico, approvato con delibera del C.C. n. 161 del 21.11.1983, che viene allegato al presente PRG quale sua parte integrante.

ART. 16 "B1" - Residenziale di attenzione ambientale

Sono le opere di maggior pregio ambientale per la vicinanza del nucleo storico e per l'affacciamento sulla costa del Ticino.

In queste zone gli interventi edilizi dovranno essere tesi al consolidamento ed alla valorizzazione dei particolari caratteri ambientali. In queste zone sono consentite, le

destinazioni d'uso di cui al precedente art. 14 § a. In queste zone l'attuazione del PRG avviene per intervento diretto CE nel rispetto dei seguenti indici:

If = esistente oppure 0,5 mc/mq

Rc = esistente oppure 20%

H = altezza media degli edifici circostanti e comunque $\leq$ m.7

Dc = esistente oppure m. 5

Df = esistente oppure m. 10

Ds = esistente oppure m. 10

Qualora le edificazioni esistenti sui lotti non esauriscano la capacità volumetrica e la superficie copribile determinate dall'applicazione degli indici suesposti, potrà essere ammesso l'ampliamento degli edifici, o la realizzazione degli edifici nuovi, esistenti fino a raggiungere la volumetria massima consentita.

In queste zone le tipologie saranno preferibilmente a villino isolato collocato al centro del lotto. Dovrà essere particolarmente curata la schermatura degli edifici verso la costa del Ticino, che dovrà essere ottenuta con la messa a dimora di siepi e di una quantità adeguata di piante d'alto fusto.

Al fine di salvaguardare il particolare carattere di queste zone, per le nuove edificazioni ammesse sui lotti liberi la tipologia ed i caratteri architettonici degli edifici dovranno preventivamente essere concordati con l'Amministrazione Comunale, sulla base di specifiche indicazioni della Commissione Edilizia Comunale.

ART. 36 "E2" - agricole di frangia urbana

Sono le zone interne al perimetro "IC", previsto dal PTC del Parco del Ticino, adiacenti i terreni già urbanizzati, interessate da edificazioni residenziali non agricole e da edificazioni per uso artigianale.

In queste zone gli interventi edilizi saranno finalizzati al recupero della qualità agricola del territorio ed al miglioramento dei caratteri dell'ambiente.

Le edificazioni connesse all'attività agricola sono ammesse secondo quanto disposto al precedente art. 35.

E' vietata la realizzazione di nuovi edifici per l'allevamento del bestiame.

Nella Tavola di Azionamento (Tav. 1) sono individuati, all'interno di tali zone, gli edifici esistenti con destinazione agricola. Per tutti gli altri edifici, adibiti ad altri usi, sono ammessi, oltre agli interventi di cui al precedente art. 35, (sono le zone destinate esclusivamente all'attività, alla produzione agricola ed alla realizzazione delle attrezzature a questa connesse.

In queste zone sono ammesse nuove edificazioni esclusivamente per:

- abitazioni annessi alle aziende agricole destinate ad ospitare i coltivatori;
- fabbricati funzionali per il ricovero del bestiame, dei macchinari, degli attrezzi e dei prodotti agricoli;
- ogni altro manufatto edilizio finalizzato al miglior esercizio dell'attività agricola.

Gli interventi sono ammessi con c.e. nel rispetto degli indici previsti all'art. 2 della L.R. 93/80 e delle prescrizioni del PTC del parco del Ticino.

Le nuove costruzioni andranno realizzate in adiacenza agli edifici esistenti, sia che si tratti di abitazione, sia che si tratti di edifici funzionali, compatibilmente con le esigenze d'uso.

Per i soli edifici funzionali eventuali differenti localizzazioni dovranno essere adeguatamente motivate in sede di richiesta della C.E.

Per gli edifici esistenti in tali zone con destinazione diversa da quella agricola, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia.

Saranno ammessi altresì ampliamenti da eseguirsi una sola volta, fino ad un massimo di mc. 150 per unità familiare ivi residente.

Nelle zone "E1" situate all'interno del perimetro "IC", previsto dal PTC del Parco del Ticino, e' comunque vietato l'insediamento di allevamenti di bestiame di carattere intensivo, ovvero di

allevamenti di bestiame che possano recare danno o fastidio agli insediamenti residenziali esistenti.

Nelle aree esterne al perimetro "IC", il rilascio delle CE e' subordinato al parere del Consorzio Parco Lombardo della valle del Ticino, come disposto all'art. 11 delle NTA del PTC del Parco del Ticino, nel rispetto delle prescrizioni ivi contenute.

Il presente articolo integra quanto prescritto all'art. 11 delle NdA del PTC del Parco del Ticino, secondo il disposto del § 14.) anche ampliamenti, da eseguirsi una sola volta, fino ad un massimo di mc. 200 per ciascun fabbricato.

Per tali edifici non sono ammesse modifiche della destinazione d'uso se non in adeguamento alla destinazione agricola di PRG.

Gli ampliamenti ammessi dovranno comunque avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

H = non superiore all'edificio esistente e comunque non più di m. 8

Dc = m. 5

Df = m. 10

Ds = m. 5

Le eventuali nuove recinzioni dei lotti di pertinenza di edifici esistenti sono soggette al rilascio della CE. Esse potranno essere consentite solamente se racchiudono una superficie non superiore a mq. 5.000. e comunque tale da determinare un Rc non inferiore al 20%.

Per tutti gli interventi edilizi, al fine del conseguimento della CE, il richiedente dovrà prevedere adeguate misure di reinserimento ambientale quali: realizzazioni di siepi di recinzione a schermatura degli edifici, sistemazione a verde della superficie inedificata del lotto con la messa a dimora di almeno un albero ogni 100 mq. di terreno e realizzazione degli eventuali ampliamenti in continuità con gli edifici esistenti.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale dettare per queste zone ulteriori specifiche norme finalizzate ad una migliore qualificazione delle aree boscate, agricole, edificate.

6. che in particolare nelle aree così delimitate gli interventi sono già disciplinati nel dettaglio ed eventuali interventi ampliativi snaturerebbero la consolidata relazione strutturale tra edifici; che, pertanto, sulla base degli elementi sopra rappresentati è possibile individuare le aree suindicate quali parti del proprio territorio nelle quali non trovano applicazione, in ragione delle speciali peculiarità storiche, paesaggistico - ambientali ed urbanistiche delle medesime, le disposizioni di cui all'articolo 2, all'articolo 3, all'articolo 4, commi da 1 a 3, e all'articolo 5, commi da 1 a 5 della stessa L.R. della Lombardia n. 13/2009;
7. che nelle altre zone omogenee, il superamento in deroga dell'altezza nel limite di m. 4,00 oltre il limite fissato dal P.R.G. comporterebbe la possibilità di avere edifici con altezza superiore al massimo consentito da P.R.G. con uno snaturamento delle caratteristiche tipologiche ed ambientali, nelle quali i fabbricati risultano inseriti
8. che in ragione del termine perentorio stabilito dalla stessa disposizione è necessario procedere tempestivamente all'adempimento classificatorio, anche al fine di consentire agli operatori economici e del settore di poter valutare con adeguate tempistiche le soluzioni proponibili in altre parti del territorio;

VISTA la Legge Regionale 16.07.2009, n. 13;

VISTO il T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267;

VISTO il decreto del Sindaco n. 9 del 07/09/2009 con cui venivano individuati i Responsabili dell'Area Tecnica;

VISTO il parere favorevole espresso dal Responsabile del Servizio in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 267/2000;

Con voti favorevoli n. 12 espressi dai n. 12 Consiglieri Comunali presenti e votanti.

DELIBERA

1) Di individuare, ai sensi dell'art. 5, comma 6 della L.R. della Lombardia n. 13/2009, quali parti del proprio territorio nelle quali le disposizioni indicate nell'articolo 6 della stessa Legge Regionale non trovano applicazione, in ragione delle speciali peculiarità storiche, paesaggistico - ambientali ed urbanistiche delle medesime, le seguenti aree, con le relative specificazioni:

ART. 15 "A" centro storico nella sua totalità

ART. 16 "B1" - Residenziale di attenzione ambientale

formando una unità territoriale che, ricomprendendo anche parti omogenee del territorio con destinazione urbanistica diversa, sono poste ad ovest del territorio comunale, ricomprese tra la Via G. Matteotti, Piazza Libertà, Piazza 1° Maggio, Via Roma, Via Mattè e Via Belvedere verso il fiume Ticino

ART. 36 "E2" - agricole di frangia urbana nella sua totalità

2) Di dare atto che nelle restanti aree del territorio comunale (aree non comprese nell'individuazione di cui al precedente punto 1) gli interventi sono assoggettati ai limiti derivanti dai seguenti elementi generali e specifici, riportati nella L.R. della Lombardia n. 13/2009:

- a) vincoli individuati dall'art. 2 in relazione alle iniziative di recupero del patrimonio edilizio esistente;

- b) esclusione dei centri storici e delle zone individuate dagli strumenti urbanistici vigenti quali nuclei urbani di antica formazione dalle aree nelle quali possono essere realizzati ampliamenti e sostituzioni in base all'art. 3;

- c) vincoli generali per l'esecuzione degli interventi, stabiliti dall'art. 5;

3) Di limitare la facoltà di intervento, esclusivamente per quanto attiene le altezze massime degli edifici, a quelle previste dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente che prevedono interventi di altezza massima consentita compresa tra i 6 e i 10 mt., a tutela delle peculiarità del territorio, caratterizzato dalla quasi totalità da fabbricati esistenti di altezze inferiori a circa 10 mt. e delle sue caratteristiche morfologiche e paesaggistiche, in considerazione che altezze superiori, nella misura consentita dall'ad. 3, comma 7, della Legge n. 13/2009, comporterebbero un'alterazione nella relazione tra il paesaggio e le componenti antropiche e identitarie del paese;

4) Di stabilire, ai sensi dell'art. 5, comma 4 della L.R. n. 13/2009 nessuna riduzione del contributo di costruzione in relazione alle iniziative di cui agli artt. 2 e 3 della medesima Legge nella misura in quanto gli oneri di urbanizzazione attualmente vigenti presso il Comune di Golasecca, sono i più bassi della zona ricompresa con i Comuni di Sesto Calende, Vergiate e Somma Lombardo .

5) di confermare che, all'esterno del perimetro di Iniziativa Comunale, valgono le norme previste dal P.T.C.P. del Consorzio Parco Lombardo della Valle del Ticino.

Successivamente, con separata votazione con n. 12 voti favorevoli, espressi nei modi e termini di legge dai n. 12 Consiglieri Comunali presenti e votanti, la presente deliberazione viene dichiarata urgente ed immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.