



COMUNE DI SUMIRAGO

PROVINCIA DI VARESE

Codice ente 10081	Protocollo n.
DELIBERAZIONE N. 56 in data: 12.10.2009 Soggetta invio capigruppo <input type="checkbox"/>	

VERBALE DI DELIBERAZIONE

DEL CONSIGLIO COMUNALE

ADUNANZA ORDINARIA DI PRIMA CONVOCAZIONE - SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: LEGGE REGIONALE 16.07.2009 N. 13 – ADOZIONI STRAORDINARIE PER LO SVILUPPO E QUALIFICAZIONE PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO DELLA LOMBARDIA – DEFINIZIONE AMBITO E MODALITA' DI APPLICAZIONE.

L'anno **duemilanove** addì **dodici** del mese di **ottobre** alle ore **21.00** nella sala delle adunanze, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge comunale e provinciale, vennero oggi convocati a seduta i Consiglieri Comunali.

All'appello risultano:

1 - BRIOSCHI CAMILLO	Presente	10 - AZZONI ALESSANDRO	Presente
2 - TRIVI CHIARA ANTONELLA	Presente	11 - COGO PIERFRANCESCO	Presente
3 - VISCONTI ALESSANDRO	Presente	12 - MIGLIERINA MAURO	Assente
4 - ZARDONI RENATO	Presente	13 - CROCI MAURO	Presente
5 - RIZZARDI ARCADIO	Assente	14 - RIUNDI ROMEO	Presente
6 - POZZI ADOLFO ALESSANDRO	Presente	15 - ROMANI GIULIANO	Presente
7 - ZOTTI DORIANO	Presente	16 - BOLLASINA LORENA MARIA	Assente
8 - CHINETTI GIANPAOLO	Presente	17 - DI MODUGNO ALESSIO	Presente
9 - GIACOMINI SERGIO	Presente		

Totale presenti **14**

Totale assenti **3**

Assiste il Segretario Comunale Sig. **DOTT. RINALDO DELLA VALLE** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. **DOTT. CAMILLO BRIOSCHI** assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

P A R E R I P R E V E N T I V I

Ai sensi dell'art.49 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità TECNICA, CONTABILE, della proposta di deliberazione formalizzata col presente atto:

**IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO TECNICO
F.to DOTT. GEOM. ROSELLA BARNESCHI**

**IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO FINANZIARIO
F.to**

ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA

Ai sensi dell'art.151, 4° comma del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, il sottoscritto, responsabile del servizio finanziario di questo Comune,

ATTESTA

l'esistenza della copertura finanziaria relativa all'impegno di spesa da assumere con il presente atto.

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO
F.to**

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che

- in data 17 luglio 2009 è stata pubblicata sul BURL n. 28 la legge regionale 16 luglio 2009, n. 13 "Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia";

- tale normativa speciale consente di effettuare interventi edilizi di recupero edilizio e funzionale (art. 2), di ampliamento e sostituzione edilizia (art. 3) - per 18 mesi decorrenti dal 16 ottobre 2009 - , nonché di ampliamento quartieri ERP (art. 4) - per 24 mesi decorrenti dal 16 ottobre 2009;

Dato atto che la suddetta legge regionale consente ai Comuni di deliberare in merito:

1. alla individuazione di aree con specifica destinazione produttiva secondaria nelle quali è possibile sostituire edifici artigianali e industriali esistenti (art. 3, comma 5);
2. alla eventuale riduzione del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione) in ordine agli interventi previsti nella legge stessa (art. 5, comma 4);
3. alla individuazione di parti del territorio nelle quali le disposizioni dell'art 6 (art. 2; art. 3; art. 4, commi da 1 a 3; art. 5, commi da 1 a 5) non trovano applicazione in ragione delle speciali peculiarità storiche, paesaggistico-ambientali ed urbanistiche, compresa la salvaguardia delle cortine edilizie (art. 5, comma 6, prime 5 alinee);
4. alla definizione di prescrizioni circa la necessità di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali e a verde (art. 5, comma 6, ultime 3 alinee);

Tenuto conto che è nella volontà dell'Amministrazione Comunale dare la massima applicazione possibile alla normativa regionale, temperando tuttavia il rispetto delle caratteristiche paesaggistiche e tipologiche che connotano il territorio di Sumirago;

Considerato che

- il territorio comunale si estende con direzione allungata da N/NE verso S/SW su di una superficie complessiva di circa 11,55 kmq e comprende 5 centri (Sumirago, Caidate, Albusciago, Menzago e Quinzano S. Pietro);
- la morfologia è quella tipica delle aree collinari con presenza di rilievi dai profili arrotondati la cui continuità è spesso intervallata da aree sub pianeggianti, connotato da numerose aree di belvedere e punti panoramici verso la catena alpina del Monte Rosa, le prealpi varesine e la vallata dell'Arno;

Richiamati in generale i contenuti del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) approvato con delibera del C.R. n. VII/197 del 6/03/2001, ed in particolare l'intento di assolvere la tendenza ad evolvere la domanda di costruito disponendo le quantità edilizie sul territorio nel modo più soddisfacente possibile con l'obiettivo del miglior risultato sostenibile [PTPR, Relazione, allegato 2 "La carta delle trasformazioni"];

Sul presupposto che il paesaggio è definito come "... una determinata parte del territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni" (convenzione Europea del Paesaggio, Firenze 20 ottobre 2000) e che in relazione al paesaggio gli enti locali lombardi devono perseguire finalità di conservazione dei caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità dei paesaggi della Lombardia, attraverso il controllo dei processi di trasformazione, finalizzato alla tutela delle preesistenze significative e dei relativi contesti; di miglioramento della qualità paesaggistica e architettonica degli interventi di trasformazione del territorio; nonché la diffusione della consapevolezza dei valori paesistici e la loro fruizione da parte dei cittadini [PTPR, Norme di Attuazione];

Considerato che lo stesso PTPR considera il territorio comunale di Sumirago quale "ambito di criticità" laddove si richiede che la pianificazione sovracomunale definisca obiettivi e modalità di assetto territoriale tali da temperare la tensione trasformativa locale con la tutela di continuità

paesistiche ancora recuperabili come elemento qualificante di un complessivo disegno di sviluppo territoriale [PTPR, Indirizzi di tutela, parte III, punto 1D];

Richiamati i contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) approvato con delibera del C.P. n. 27 dell'11/04/2007, ed in particolare il concetto di paesaggio quale identità e riconoscibilità paesaggistica, che rappresenta un elemento fondamentale della riconoscibilità dei luoghi dell'abitare e del vivere delle popolazioni [PTCP, Relazione, punto 6];

Preso atto che il territorio comunale è inserito in ambito n. 4 "Ambito Gallarate – viario fluviale" e risulta interessato da vaste aree definite "core areas di secondo livello", di "fasce tampone di primo livello" e di "corridoi ecologici e aree di completamento", nonché da un "varco" nella zona nord in prossimità del confine con il Comune di Brunello [PTCP, tavola Paesaggio, PAE3 g];

Richiamati i contenuti del vigente Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) approvato con delibera della G.R. n. 38738 del 2/10/1998 e successive varianti, in particolare l'affermazione che la caratteristica più importante del territorio comunale è l'irripetibile combinazione di elementi naturali, quali le parti vallive con alternanza di boschi e radure, elementi ambientali plasmati dalla mano dell'uomo, come i parchi storici in particolare presenti in Caidate ed in misura minore ad Albusciago, Sumirago, Quinzano, ed elementi di cultura rurale che ancora sopravvivono accanto agli insediamenti artigianali-industriali [PRGC, Relazione];

Considerato che obiettivo del PRGC era di favorire interventi di ricucitura e di completamento valorizzando gli elementi coerenti con la tradizione locale e modificando o adattando quelli dissonanti, con l'impegno a riconfermare le caratteristiche morfologiche salienti che vedono una distribuzione dei volumi con regolari interposizioni di spazi verdi secondo rapporti spaziali abbastanza definiti e con altezze che si attestano su 1 o 2 piani oltre ad eventuali sottotetti, posto che i rari casi in cui si è derogato da queste soluzioni hanno prodotto manufatti lesivi della coerenza e dell'uniformità dell'ambiente costruito [PRGC, Relazione];

Preso atto che

- le aree azionate nel vigente PRGC quali zone urbanistiche "B.3 – residenziale estensiva", "B.4 – residenziale saturata", "Verde Privato Vincolato" ed altresì le zone urbanistiche "C.1 – piano di lottizzazione convenzionato" e "C.2 – piano di lottizzazione in attuazione" sono caratterizzate da prescrizioni particolari sulle tipologie edilizie ed il loro inserimento nell'ambiente circostante, nonché da parametri di densità fondiaria, ma soprattutto di altezza massima, piuttosto contenuti;
- tale scelta trova ragione nella loro vicinanza agli ambiti naturali agricoli e boschivi;
- le zone urbanistiche come sopra elencate risultano peraltro limitrofe alle "core areas di secondo livello", alle "fasce tampone di primo livello" e ai "corridoi ecologici e aree di completamento" delimitate dal PTCP nel territorio di Sumirago;

Posto che l'art. 5, comma 6 della l.r. 13/2009 prevede che i Comuni entro il 15 ottobre 2009 possono individuare parti del territorio nelle quali le "disposizioni" indicate nell'art. 6 (nello specifico le disposizioni degli articoli 2, 3, 4 commi da 1 a 3, 5 commi da 1 a 5) non trovano applicazione in ragione delle speciali peculiarità storiche, paesaggistico-ambientali ed urbanistiche, compresa la salvaguardia delle cortine edilizie;

Considerato che

- è intenzione dell'Amministrazione comunale escludere le parti del proprio territorio inserite nelle zone urbanistiche sopra elencate (B.3; B.4, Vpv, C.1 e C.2) dall'applicazione delle disposizioni degli articoli 2, 3, 4 commi da 1 a 3, 5 commi da 1 a 5 della citata l.r. 13/2009;
- è altresì proposito non frustrare eccessivamente l'applicazione di tale normativa regionale straordinaria, il cui fine è di conseguire la massima valorizzazione e utilizzazione del patrimonio edilizio esistente per rispondere ai bisogni abitativi delle persone e delle famiglie, contribuendo così anche al rilancio del comparto economico interessato;

- tuttavia la tutela del paesaggio sumiraghese e dell'ordinato sviluppo urbano in coerenza con la caratteristiche tipologiche tipiche della zona è interesse pubblico alla cui massimizzazione si deve almeno tendere in ragione della sostenibilità dello sviluppo edilizio e del controllo dei processi di trasformazione;

Considerato altresì che

- il principio di proporzionalità dell'azione amministrativa di derivazione comunitaria, in virtù del quale la pubblica amministrazione deve adottare la soluzione più idonea ed adeguata comportante il minor sacrificio per gli interessi compresenti, è divenuto oramai principio generale dell'ordinamento italiano in ragione del rinvio operato dall'art. 1, comma 1 della legge 7/08/1990, n. 241 e s.m.i.;
- l'esplicazione di tale principio nell'attività amministrativa avviene attraverso i canoni dell'idoneità, che implica la valutazione del rapporto tra il mezzo impiegato ed il fine che si intende perseguire, di necessità, che comporta l'obbligo di scelta della soluzione implicante il raggiungimento dell'obiettivo attraverso il minimo sacrificio degli interessi confliggenti, e di adeguatezza, quale vincolo quantitativo rispetto alla soluzione adottata e misuratore del grado di soddisfazione degli interessi meritevoli di tutela;

Dato atto che nella ponderazione tra la massimizzazione dell'interesse pubblico alla tutela del paesaggio e dell'ordinato sviluppo urbano del territorio comunale, l'interesse pubblico alla più ampia applicazione della normativa regionale straordinaria nonché gli interessi dei privati cittadini a veder soddisfatte le proprie esigenze abitative, si ritiene adeguato e ragionevole proporre una disapplicazione parziale di detta normativa sul punto della possibilità di superamento di 4 metri dell'altezza massima consentita dallo strumento urbanistico;

Ritenuto che il rinvio legislativo ad una deliberazione comunale di esclusione di parti del territorio dall'applicazione delle "disposizioni" sopra elencate, non sia ostativo ad una interpretazione che tenda ad escludere l'applicazione della sola disposizione che consente il superamento di 4 metri dell'altezza massima consentita, consentendo così invece tutte le altre deroghe alle previsioni quantitative dello strumento urbanistico (rapporto di copertura, indice fondiario, verde alberato);

Ferma la necessità di dover garantire, da un lato, la presenza di un numero adeguato di posti auto effettivi ed utilizzabili, dall'altro un'adeguata dotazione di aree verdi, anche in virtù del disposto di cui all'art. 3.2.3 del titolo III del vigente Regolamento di Igiene tipo;

Ritenuto conseguentemente dover fornire prescrizioni in ordine alla necessità di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali e a verde, nel modo seguente:

1. spazi per parcheggi pertinenziali privati (fatta salva la eventuale dotazione di spazi per parcheggi pubblici e di uso pubblico prescritti dalle norme tecniche di attuazione del PRGC e dal vigente Regolamento Edilizio) pari a **1 metro quadrato per posti auto ogni 10 metri cubi di volume** da recuperare o sostituire o in ampliamento. Tale superficie, che non comprende le aree di manovra, deve essere trasformata in posti auto (con arrotondamento all'unità superiore) – intendendosi per tale uno spazio avente dimensione minima di metri 5 x 2,50. I posti auto potranno essere reperiti anche in aree esterne al lotto oggetto di intervento purchè distanti dallo stesso non più di 50 metri;
2. spazi a verde pari a non meno del **30%** della superficie fondiaria del lotto di pertinenza, secondo la definizione di cui all'art. 5.11 (Verde Alberato) delle norme tecniche di attuazione del PRGC vigente;

Considerato opportuno, in assenza di specifiche definizioni contenute nel testo legislativo regionale, specificare e chiarire che

- 1) per il calcolo del volume esistente e del volume di progetto, così come per tutti gli altri indici urbanistico-edilizi deve farsi riferimento alle definizioni e prescrizioni contenute nelle norme tecniche di attuazione del PRGC e del Regolamento Edilizio Comunale vigenti;

- 2) il calcolo e la misura delle distanze delle costruzioni dai confini, dai fabbricati e dalle strade restano quelli fissati dalle norme tecniche di attuazione del PRGC e del Regolamento Edilizio Comunale vigenti;
- 3) in ogni caso, per tutti i parametri non specificatamente derogati dalle disposizioni legislative regionali si deve fare riferimento alle disposizioni e prescrizioni del PRGC e del Regolamento Edilizio Comunale vigenti;
- 4) restano fatte salve le diverse modalità di calcolo del volume di progetto contenute in normative dirette a ridurre il fabbisogno energetico degli edifici (ad esempio la L.R. 20 aprile 1995 n. 26);

Preso atto della dichiarazione, qui allegata, letta dal Consigliere Giuliano ROMANI, Capo Gruppo di *“Insieme dai forza alle idee”*;

VISTO il parere favorevole espresso in linea tecnica dal Responsabile Settore Tecnico Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata, Dott. Geom. Rosella Barneschi;

CON n. 11 voti a favore espressi per alzata di mano essendo 14 i Consiglieri presenti di cui n. 11 i votanti e n. 3 gli astenuti (Crocchi Mauro, Riundi Romeo e Romani Giuliano):

D E L I B E R A

DI STABILIRE come segue la definizione di ambiti e modalità di applicazione della L.R. n. 13 del 16/07/2009:

1) di non procedere ad individuare le aree a destinazione produttiva secondaria nell'ambito delle quali consentire la sostituzione di edifici artigianali e industriali (art. 3, comma 5);

2) di individuare le parti del territorio nelle quali la legge regionale **non trova applicazione in modo parziale, nello specifico escludendosi la possibilità di superamento di 4 metri dell'altezza massima di zona consentita dallo strumento urbanistico**, nelle aree classificate nel vigente Piano Regolatore Generale Comunale quali zone:

“B.3 – residenziale estensiva”

“B.4 – residenziale saturo”

“Verde Privato Vincolato”

“C.1 – piano di lottizzazione convenzionato”

“C.2 – piano di lottizzazione in attuazione”

(art. 5, comma 6)

3) di confermare che per tutti gli interventi previsti dalla l.r. 13/2009 è obbligatoria la verifica della dotazione di **posti auto** nella misura di 1 metro quadrato ogni 10 metri cubi di volume da recuperare o sostituire o in ampliamento. Tale superficie, che non comprende le aree di manovra, deve essere trasformata in posti auto (con arrotondamento all'unità superiore) – intendendosi per tale uno spazio avente dimensione minima di metri 5 x 2,50 (ad esempio: mc 300 = mq 30 per posti auto / (5,00 x 2,50) mq 12,50 = 2,40 p.a. arrotondato a 3 p.a.).

I posti auto potranno essere reperiti anche in aree esterne al lotto oggetto di intervento purchè distanti dallo stesso non più di 50 metri;

(art. 5, comma 6)

4) di stabilire che la dotazione di **aree a verde**, per tutti gli interventi previsti dalla l.r. 13/2009 e secondo la definizione di cui all'art. 5.11 (Verde Alberato) delle norme tecniche di attuazione del PRGC vigente, deve essere pari a non meno del **30%** della superficie fondiaria del lotto di pertinenza;

(art. 5, comma 6)

5) di stabilire che, per tutti gli interventi previsti dalla l.r. 13/2009, non viene concessa alcuna riduzione del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione);
(art. 5, comma 4)

SUCCESSIVAMENTE

IL CONSIGLIO COMUNALE

CON n. 11 voti a favore palesemente espressi essendo 14 i Consiglieri presenti di cui n. 11 i votanti e n. 3 gli astenuti (Crocchi Mauro, Riundi Romeo e Romani Giuliano):

D E L I B E R A

DI RENDERE la presente Deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134 – 4° comma del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000.

=====

Letto, approvato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE
F.to DOTT. CAMILLO BRIOSCHI

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to DOTT. RINALDO DELLA VALLE

Publicata all'albo pretorio di questo comune per 15 giorni consecutivi a partire da oggi.

Addì, ..28/10/2009.....

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to DOTT. RINALDO DELLA VALLE

Copia conforme all'originale, in carta libera, ad uso amministrativo.

ADDI'.....28/10/2009.....

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to DOTT. RINALDO DELLA VALLE

Il sottoscritto Segretario certifica che la suesata deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'albo pretorio del comune senza riportare, nei primi 10 giorni di pubblicazione, denunce di vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa è divenuta **ESECUTIVA** ai sensi del 3° comma dell'art.134 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Resa immediatamente esecutiva ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Addì,28/10/2009.....

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to DOTT. RINALDO DELLA VALLE
