

COMUNE DI BUGUGGIATE**PROVINCIA DI VARESE**

| |
|---|
| Codice ente 11430 |
| DELIBERAZIONE N. 22 Soggetta invio capigruppo <input type="checkbox"/> |

**VERBALE DI DELIBERAZIONE
DEL CONSIGLIO COMUNALE**

OGGETTO: LEGGE REGIONALE 13 MARZO 2012, N. 4 'NORME PER LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E ALTRE DISPOSIZIONI IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA'. DETERMINAZIONI.

L'anno **duemilatredici** addì **ventitre** del mese di **settembre** alle ore **21.00** nella sala delle adunanze, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, vennero oggi convocati a seduta i componenti il Consiglio Comunale. All'appello risultano:

| | | |
|-------------------------|--------------|----------|
| GALIMBERTI CRISTINA | SINDACO | Presente |
| VEDANI ALESSANDRO | CONSIGLIERE | Presente |
| BERTONI ALESSANDRA | CONSIGLIERE | Presente |
| POZZI MARIA | VICE-SINDACO | Presente |
| CAMPLANI MAURO | CONSIGLIERE | Presente |
| BERNASCONI ALESSANDRO | CONSIGLIERE | Presente |
| VIGANO' VALERIA | CONSIGLIERE | Presente |
| BISTOLETTI ENRICO MARIO | CONSIGLIERE | Presente |
| ROSSI MONICA | CONSIGLIERE | Presente |
| VANETTI SUSANNA | CONSIGLIERE | Presente |
| GIACOBBO MARCO | CONSIGLIERE | Assente |
| DELLA RAGIONE ANTONIO | CONSIGLIERE | Assente |
| CARABELLI LORENZO | CONSIGLIERE | Presente |
| PONZO BIAGIO COSIMO | CONSIGLIERE | Presente |
| CALELLA GIUSEPPE | CONSIGLIERE | Presente |
| BOTTINELLI PAOLA | CONSIGLIERE | Presente |
| PAGANI ARNALDO | CONSIGLIERE | Assente |

Totale presenti 14

Totale assenti 3

Partecipa alla adunanza il Segretario Generale Sig. AMATO Dr.ssa Carla il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, la Sig.ra GALIMBERTI Cristina nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

OGGETTO: LEGGE REGIONALE 13 MARZO 2012, N. 4 'NORME PER LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E ALTRE DISPOSIZIONI IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA'. DETERMINAZIONI.

Il Sig. Sindaco procede alla lettura del parere della Commissione Consiliare Lavori Pubblici – Urbanistica – Edilizia Privata formulato nella seduta del 20/09/2013;

Il Cons. Bernasconi A. richiede chiarimenti in merito alla durata effetto del presente provvedimento;

Si esplicita che la scadenza è fissata al 31 dicembre 2013;

Al Cons. Calella G. si esplicita che è determinante la data di recepimento al protocollo dell'ente (31 dicembre);

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la Legge Regionale 16 luglio 2009, n. 13 – “Azioni straordinarie per lo sviluppo e la riqualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia”;

Vista la Legge Regionale 13 marzo 2012, n. 4 – “Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico-edilizia”;

Visto il D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, “Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n.137” e successive modifiche ed integrazioni;

Considerato che le diverse possibilità di intervento contemplate dalle leggi regionali sopra citate sono già attivabili dai soggetti interessati dal 17.03.2012 (data di entrata in vigore della L.R. 4/2012);

Considerato che la legge riconosce ai Comuni la titolarità delle funzioni amministrative in materia di governo del territorio ed attribuisce agli stessi la facoltà di assumere una serie di determinazioni in grado di influenzare, anche significativamente, la concreta applicazione della normativa o comunque di meglio disciplinarla in rapporto alle caratteristiche specifiche del proprio territorio;

Considerato inoltre che la Legge Regionale 13 marzo 2012, n. 4 prevede in particolare che i Comuni:

- previa deliberazione del Consiglio Comunale, possano modificare le determinazioni precedentemente assunte ai sensi dell'art. 5, comma 6 della L.R. n 13/2009 al fine di consentire gli interventi contemplati dall'art. 3 della L.R. n 4/2012;
- previa deliberazione del Consiglio Comunale, possano riconoscere una volumetria aggiuntiva rispetto alla maggiore tra la volumetria assegnata dallo strumento urbanistico vigente e quella preesistente fino ad un massimo di cento metri cubi per permettere l'adeguamento di ogni singolo alloggio utilizzato da nuclei familiari che comprendano persone con gravi handicap o non autosufficienti;
- per gli interventi di sostituzione edilizia di cui all'art. 5 della L.R. n 4/2012, previa deliberazione del Consiglio Comunale, possano riconoscere un premio volumetrico non superiore al 5 per cento del volume esistente, commisurandolo al grado di incidenza paesistica del progetto in applicazione della disciplina del piano paesaggistico regionale e della D.G.R. 8 novembre 2002, n. VII/11045 in alternativa a quello di cui all'articolo 3, comma 6, della L.R. n 13/2009;

Dato atto che per gli interventi di ampliamento volumetrico, di sostituzione del patrimonio edilizio e di variazione della destinazione d'uso di edifici sociali esistenti, il Consiglio Comunale, possa fornire indicazioni e fissare criteri applicativi per l'esecuzione degli interventi;

Considerato che gli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) sono stati adottati con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 26 Aprile 2012 ed approvati con deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 24 Settembre 2012 e che gli stessi hanno acquistato efficacia in data 20 febbraio 2013 con pubblicazione dell'avviso della loro approvazione definitiva sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia Serie Avvisi e Concorsi n. 8 del 20 Febbraio 2013;

Richiamata la deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 13 Ottobre 2009, esecutiva ai sensi di legge, con la quale il Comune ha assunto determinazioni ai sensi della L.R. n 13/2009, si ritiene opportuno rivalutare le disposizioni assunte nella stessa provvedendo inoltre ad adeguarle alla L.R. 4/2012 ed al nuovo strumento urbanistico approvato dal Comune;

Alla luce di quanto sopra si ritiene opportuno sottoporre quanto segue all'approvazione del Consiglio Comunale:

1. Si ribadisce l'esclusione, all'interno dei centri storici, dell'applicabilità dell'art. 3, comma 4 della Legge Regionale 13/2009 rifiutando pertanto ogni possibilità di recupero, incremento, sostituzione: nelle zone "Tessuto dei Nuclei Storici" (Ex A1), costituite dal tessuto urbano rappresentato dal nucleo originario dell'abitato, al fine di non compromettere le speciali peculiarità storiche architettoniche e ambientali caratteristiche di tali centri, nonché al fine di salvaguardare le caratteristiche-tipologiche e morfologiche proprie dei vecchi centri o anche più semplicemente proprie di complessi edilizi omogenei;
2. Si prevede la possibilità di recupero, incremento, sostituzione nelle zone azionate come "Tessuto della Residenza ad alta densità" (ex B1 e B4) precedentemente escluse con deliberazione del Consiglio Comunale n. 50/2009;
3. Si prevede la possibilità di recupero, incremento, sostituzione su fabbricati posti all'interno di piani attuativi o programmi integrati di intervento già realizzati, ad eccezione di quelli in itinere;
4. Si prevede l'esclusione dell'applicabilità dell'art. 3 della L.R. 13/2009 e dell'art. 5 della L.R. 4/2012 negli "Ambiti di Trasformazione", negli "Ambiti di completamento" e negli "Ambiti di completamento e riqualificazione";
5. Si ribadisce l'esclusione di ogni possibilità di recupero, incremento, sostituzione su fabbricati posti all'interno delle aree protette "Sito di Importanza Comunitaria" -S.I.C.- e "Zona di Protezione Speciale" -Z.P.S., comprese le zone immediatamente attigue alle stesse, in quanto, trattandosi di zone speciali individuate a livello europeo dagli Stati membri, per la conservazione degli habitat naturali e seminaturali nonché della flora e fauna selvatiche è assolutamente indispensabile garantire la conservazione delle specie e degli habitat presenti nel S.I.C. e di tutelare e salvaguardare la Z.P.S.;
6. Si ribadisce l'esclusione, negli "Ambiti Agricoli" (ex zone E1), dell'applicabilità di quanto previsto all'art. 2, comma 2 della L.R. 13/2009 in quanto le trasformazioni che ne conseguirebbero non appaiono coerenti con le linee di salvaguardia delle aree agricole, la cui identità verrebbe pregiudicata dall'inserzione di destinazioni diverse da quelle oggi presenti, ad eccezione degli "Ambiti Agricoli" dove risulta effettivamente cessata l'attività agricola stessa;
7. Si ribadisce l'esclusione dell'applicabilità – in tutte le zone del territorio comunale (salvo quanto precisato di seguito in merito alle aree azionate come "Tessute delle ville")– della disposizione di L.R. n. 13/2009 relativa alla possibilità, ove prevista dalla legge stessa, di superare il limite di altezza ammessa prescritto dal vigente P.G.T., in quanto pregiudizievole

al criterio di uniformità che fino ad oggi ha disciplinato gli interventi edificatori in ogni singola zona omogenea, tenuto conto che il territorio di Buguggiate è in massima parte sottoposto a vincolo di cui al D.Lgs n. 42/2004 e che gli attuali limiti di altezza sono stati dimensionati proprio a salvaguardia delle peculiari caratteristiche paesaggistico-ambientali oggetto di tutela. Deroghe alla limitazione di cui sopra potranno essere ammesse soltanto nelle aree destinate a “Tessuto delle ville” (ex zone A2), in quanto costituite da parchi e giardini di interesse ambientale e quindi caratterizzate da insediamenti residenziali di tipo “rado”, alla sola condizione che – su parere conforme della commissione del Paesaggio – il superamento del limite di altezza non interferisca con coni panoramici da dimostrare con adeguata documentazione grafica;

8. Si prevede l'applicabilità di quanto previsto all'art. 3, comma 5 della L.R. 13/2009, nelle aree azionate come “Tessuto Produttivo consolidato”, precedentemente escluse con deliberazione del Consiglio Comunale n. 50/2009;
9. Si esclude l'applicabilità dell'art. 4 della L.R. 4/2012 agli edifici ubicati in aree a “Tessuto terziario commerciale consolidato” come previsto dallo stesso art. 4, comma 6 della L.R. 4/2012;
10. Si esclude l'applicabilità di quanto previsto all'art. 3, comma 5 della L.R. 13/2009 mediante interventi di chiusura dei balconi in quanto trattasi di intervento non compatibile con la tutela paesaggistica che caratterizza il territorio Comunale;
11. Si ribadisce l'esclusione dell'elevazione al 35 per cento, prevista dall'art. 3 comma 6 della L.R. 13/2009, dell'incremento consentito in base ai commi 3, primo periodo, e 5 nel caso di interventi che assicurino un congruo equipaggiamento arboreo per una porzione non inferiore al 25 per cento del lotto interessato ovvero con la costituzione di quinte arboree perimetrali, secondo criteri stabiliti dalla Giunta regionale, in quanto un ulteriore incremento volumetrico risulterebbe oltremodo pregiudizievole per il corretto dimensionamento degli insediamenti ivi previsti dal vigente P.G.T., tenuto conto che gli attuali limiti di edificabilità sono stati dimensionati proprio a salvaguardia delle peculiari caratteristiche urbanistiche delle aree azionate come “Tessuto della residenza” e che nella realtà territoriale del Comune di Buguggiate è già presente una sufficiente dotazione di spazi a verde ed un ulteriore incremento volumetrico comprometterebbe la qualità complessiva degli spazi urbani snaturandone irrimediabilmente la natura estetico percettivo, ed inoltre potrebbe determinare il superamento della capacità di carico del territorio.
12. Si dispone che in alcun caso di intervento ammesso dalle L.R. n. 13/2009 e L.R. n° 4/2012 è consentito edificare a distanze inferiori a quelle prescritte in ogni specifica zona, salvo il mantenimento di distanze inferiori, se esistenti: quanto sopra a salvaguardia del diritto dei terzi di non essere penalizzati a causa di iniziative ammesse dalla suddetta Legge da parte dei proprietari confinanti, nonché dall'esigenza di veder uniformemente applicate le distanze fissate ad integrazione di quelle di Codice Civile e di altre leggi nazionali;
13. Si dispone di riconoscere una volumetria aggiuntiva rispetto alla maggiore tra la volumetria assegnata dallo strumento urbanistico vigente e quella preesistente fino ad un massimo di cento metri cubi per permettere l'adeguamento di ogni singolo alloggio utilizzato da nuclei familiari che comprendano persone con gravi handicap o non autosufficienti come previsto dall'art. 3, comma 3 della L.R. 4/2012;
14. Si dispone di riconoscere, per gli interventi di sostituzione edilizia di cui all'art. 5 della L.R. n 4/2012, un premio volumetrico non superiore al 5 per cento del volume esistente, commisurandolo al grado di incidenza paesistica del progetto in applicazione della disciplina del piano paesaggistico regionale e della D.G.R. 8 novembre 2002, n. VII/11045 in alternativa a quello di cui all'articolo 3, comma 6, della L.R. n 13/2009;

15. Si dispone che, in relazione alle iniziative ammesse delle L.R. 13/2009 e L.R. 4/2012 nel rispetto di quanto disposto con il presente provvedimento, sia riconosciuta una riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione limitata nella misura del 5% rispetto a quanto ordinariamente dovuto;

Con l'occasione si formulano le seguenti precisazioni:

- A) Il disposto di cui all'art. 12, comma 2 del DPR n. 380/2001 dovrà sempre e comunque essere osservato anche in sede di applicazione delle L.R. 13/2009 e 4/2012: al fine suindicato si preavverte sin d'ora che le zone individuate con apposita perimetrazione a "pallini" nelle tavole grafiche allegate alla delibera del Consiglio Comunale n° 50 del 13 ottobre 2009 necessitano di completamento delle opere di urbanizzazione. Ne consegue che gli interventi ammissibili in dette zone in base alla L.R. 13/2009 potranno conseguire il titolo abilitativo soltanto previa definizione con il Comune dei lavori urbanizzativi di completamento da porsi a carico degli Operatori.
- B) Gli interventi di ampliamento e sostituzione, laddove ammessi dalla LR 13/2009 e dalla L.R. 4/2012, nonché dal presente provvedimento, dovranno comunque osservare le disposizioni di legge e le Norme Tecniche del Piano delle Regole e del Documento di Piano del P.G.T. vigenti in ordine al reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali ed a verde privato.
- C) Per "volumetria esistente" dell'edificio, si deve intendere il volume reale dell'edificio, da quantificarsi applicando i criteri definiti dal Comune nelle Norme Tecniche del Piano delle Regole e del Documento di Piano del P.G.T..
- D) Gli interventi di recupero, ampliamento e sostituzione, laddove ammissibili, debbono sottostare alle verifiche previste dalla L.R. 13/2009 e dalla L.R. 4/2012, ed in particolare a quelle previste a tutela dei valori paesaggistici e debbono garantire i risultati prestazionali indicati dalla citata normativa.

Nell'allegato individuato con la lettera "A" è riportata una legenda nella quale è esplicitamente e chiaramente indicate le aree del P.G.T. nelle quali la L.R. 13/2009 e la L.R. 4/2012 sono applicabili nel rispetto dei limiti e criteri fissati nella presente deliberazione del Consiglio Comunale;

Visto il verbale della Commissione Consiliare Lavori Pubblici – Urbanistica – Edilizia Privata riunitasi nella seduta del 20/09/2013 che ha espresso il seguente parere:

“Nella seduta del 23 luglio scorso, erano stati esaminati i termini di applicazione della L.R. 13/2009 contenuti nella delibera consiliare 50/2009. La Commissione, alla luce del nuovo strumento urbanistico e la L.R. 2012, aveva suggerito alcune modifiche per meglio attualizzare il provvedimento, e cioè:

- a) *Estendere l'applicabilità alle zone azionate come: “Tessuto della Residenza ad alta densità”; “Tessuto Produttivo Consolidato”, ai Piani Attuativi o Piani Integrati già realizzati e negli “Ambiti Agricoli” dove risulta effettivamente cessata ogni attività agricola.*
- b) *Escludere interventi di chiusura di balconi e terrazzi.*
- c) *Riconoscere una volumetria aggiuntiva (max 100 mc) per adeguamenti degli alloggi utilizzati da persone non autosufficienti ed un premio volumetrico (max 5%) commisurato al grado di incidenza paesistica del progetto.*

Considerato che i suggerimenti sono stati recepiti dalla bozza di delibera consiliare proposta, la commissione esprime parere favorevole”;

Visto il parere tecnico favorevole attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa espresso dal Responsabile dell'Area Tecnica - Settore Urbanistica ed Edilizia Privata reso ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, così come sostituito dall'art. 3 del D.Lgs. 174 del 10/10/2012;

Ad unanimità di voti palesi resi ed accertati legalmente;

DELIBERA

- 1) **DI APPROVARE** quanto sopra disposto e precisato:
 - dal punto 1 al punto 15;
 - dal punto A al punto D;in ordine all'applicazione delle L.R. n. 13/2009 e della L.R. 4/2012;
- 2) **DI PRENDERE ATTO** che l'allegato "A" forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- 3) **DI DEMANDARE** al Responsabile dell'Area Tecnica - Settore Edilizia Privata ed Urbanistica, le formalità di comunicazione alla Regione Lombardia come previsto dall'art. 8, della L.R. 4/2012;

DOPODICHE' IL CONSIGLIO COMUNALE

ad unanimità di voti palesi resi ed accertati legalmente;

DELIBERA

DI RENDERE, la presente deliberazione immediatamente esecutiva in quanto la Regione ha assegnato alle Amministrazioni Comunali un termine perentorio decisamente breve (31 dicembre 2013) per l'esercizio derogatorio prefigurato dalla L.R. 13/2009 e dalla L.R. 4/2012.

Visto il parere tecnico favorevole attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa espresso dal Responsabile dell'Area Tecnica - Settore Urbanistica ed Edilizia Privata reso ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, così come sostituito dall'art. 3 del D.Lgs. 174 del 10/10/2012;

**Il Responsabile dell'Area Tecnica
Settore Urbanistica ed Edilizia Privata
F.to Geom. Terranova Irene**



COMUNE DI BUGUGGIATE

Provincia di Varese

Area Tecnica

21020 Buguggiate – Piazza Aldo Moro, n. 1
Tel. 0332/459166 – fax. 0332/459356 – P.IVA 00308120120



Buguggiate, 16/09/2013

OGGETTO: LEGGE REGIONALE 13 MARZO 2012, N° 4 “NORME PER LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E ALTRE DISPOSIZIONI IN MATERIA URBANISTICO - EDILIZIA”. DETERMINAZIONI.

Visto il parere tecnico favorevole attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa espresso dal Responsabile dell'Area interessata ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, così come sostituito dall'art. 3 del D.Lgs. 174 del 10/10/2012.

**Il Responsabile dell'Area Tecnica
Settore Urbanistica ed Edilizia Privata
F.to Geom. TERRANOVA Irene**

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue.

Il Presidente
F.to GALIMBERTI Cristina

Il Consigliere Anziano
F.to VEDANI ALESSANDRO

Il Segretario Generale
F.to AMATO Dr.ssa Carla

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Certifico io sottoscritto Messo Comunale che copia del presente verbale viene affisso all'Albo Pretorio di questo Comune il giorno 30.09.2013 ove rimarrà esposto per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 124 comma 1 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

Lì, 30.09.2013

Il Messo Comunale
F.to VALENTINI Marco

non è soggetta in via necessaria al controllo preventivo di legittimità previsto sugli atti dell'ente ai sensi dell'art. 126 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione diverrà esecutiva in data . . . per decorrenza del termine di cui al 3° comma dell'art. 134 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, senza che siano stati sollevati rilievi ai sensi dell'art. 127 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente esecutiva, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

Il Segretario Generale
F.to AMATO Dr.ssa Carla

Copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo.

Il Segretario Generale
AMATO Dr.ssa Carla