



Comune DI GRASSOBBIO

Provincia di Bergamo
C.A.P. 24050 Via Vespucci, 6

Tel 035 3843411
Fax 035 3843444
C.F. 80027490160
P.Iva 00722500162

COPIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 46 del 12-10-2009

OGGETTO: ATTUAZIONE DELLE AZIONI STRAORDINARIE PER LO SVILUPPO E LA QUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO E URBANISTICO DELLA LOMBARDIA DI CUI ALLA LR 16.07.2009 N. 13. DEFINIZIONE DI MODALITA' SPECIFICHE PER L'APPLICAZIONE DELLA LEGGE. ADEMPIMENTI COMUNALI.

L'anno duemilanove il giorno dodici del mese di ottobre alle ore 20:30 nella sala delle adunanze .

Previa l'osservanza di tutte le formalità previste dal vigente D. Lgs 18.8.2000 n. 267, vennero oggi convocati i componenti del Consiglio Comunale.

All'appello risultano :

EPIS ERMENEGILDO	Consigliere	P
BANI MARIO	Consigliere	A
SANGALETTI LUCIANO	Consigliere	P
PELLEGRINI MICHELE	Consigliere	P
BERETTA SILVIA	Consigliere	P
CHIODA PIERANTONIO	Consigliere	P
BENTOGGIO ROSANGELA	Consigliere	P
CHIODA FABRIZIO	Consigliere	A
GHERARDI EMANUELE	Consigliere	P
PACIOLLA MARCO	Consigliere	P
ROTA LETIZIA	Consigliere	P
BASSETTI MARIELLA	Consigliere	P
RAVASIO ALBERTO	Consigliere	P
SANTINI GIAMPIETRO	Consigliere	P
FORESTI ANDREA	Consigliere	P
BARCELLA ANNA	Consigliere	P
ESPOSTI EDVIN	Consigliere	P
TOTALE PRESENTI		15
TOTALE ASSENTI		2

Assiste il SEGRETARIO COMUNALE **CULASSO ADRIANO** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. **EPIS ERMENEGILDO – SINDACO** - assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato

L'Arch. Serra Francesca invitata dal Sindaco illustra l'argomento.

Il Consigliere Esposti Edvin ritiene che lo sviluppo del territorio debba salvaguardare le caratteristiche delle abitazioni esistenti e che questo trovi già adeguata previsione nelle normative vigenti. Le possibilità generalizzate previste da questa nuova normativa possono creare situazioni squilibrate in diverse zone, permettendo anche la realizzazione di costruzioni a quattro piani in zone caratterizzate dalla presenza di abitazioni ad un piano. Ribadisce, inoltre, l'opinione che nelle zone miste quali la zona Intermarmi e la zona ex Lovable siano da mantenere le possibilità edificatorie oggi esistenti.

Il Consigliere Sangaletti Luciano precisa che, secondo la sua esperienza, in rarissimi casi potrà essere realizzato il terzo piano, in genere si potrà arrivare al secondo piano.

Il Sindaco Epis Ermenegildo precisa che le scelte vanno applicate in maniera omogenea e motivata e non possono essere differenziate per singole vie.

Il Consigliere Esposti Edvin precisa che nelle zone Ex Lovable ed Intermarmi ci sono industrie vicino alle abitazioni ed è opportuno cercare di ottenere la separazione, come fatto nell'ambito del Consorzio.

Il Sindaco Epis Ermenegildo precisa che gli interventi di ampliamento sono ammessi, se finalizzati comunque alla tutela ambientale.

Il Consigliere Sangaletti Luciano precisa che secondo quanto espressamente previsto al punto e) del deliberato, gli interventi dovranno preventivamente essere assoggettati ad un progetto planivolumetrico che consentirà un'attenta valutazione.

Il Consigliere Ravasio Alberto esprime il proprio assenso con quanto detto dal Consigliere Sangaletti Luciano.

La Consigliera Barcella Anna chiede se sia possibile modificare la destinazione urbanistica attraverso l'applicazione della normativa della L.R. 13/2009.

L'Arch. Serra Francesca, invitata dal Sindaco precisa che con la L.R. 13/2009 non è possibile apportare modifiche alle destinazioni urbanistiche, per le quali sono necessarie specifiche varianti al P.R.G.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la LR n. 13 del 16.07.09 in materia di "Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico della Lombardia".

Considerate e condivise le finalità generali individuate all'art. 1 della medesima legge tese alla *"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....."*

Valutato che il Comune dispone di Piano Regolatore Generale vigente approvato in data 25.10.2005 e vigente dal 04.01.2006 e che all'interno di tale strumento urbanistico è già prevista una specifica disciplina inerente le possibilità di ampliamento del patrimonio edilizio esistente nelle aree residenziali esterne ai nuclei urbani di antica formazione ed in particolare negli ambiti con presenza di situazioni edilizie sostanzialmente sature.

Stabilito che la legge regionale 13/09 prevede che, per le diverse possibilità di intervento contemplate dalla legge, il Comune ha la facoltà di assumere, entro la data del 15 ottobre 2009, una serie di determinazioni per la concreta applicazione della normativa in rapporto alle caratteristiche specifiche del proprio territorio.

Verificato che le determinazioni che il comune può assumere sono relative a:

- stabilire riduzioni del contributo di costruzione (art. 5, c. 4);
- individuare parti del territorio nelle quali non si applicano le disposizioni speciali introdotte dalla legge (art. 5, c. 6);
- individuare “aree classificate nello strumento urbanistico comunale a specifica destinazione produttiva secondaria”; nelle quali può essere richiesta la sostituzione, con eventuale incremento volumetrico, di edifici produttivi esistenti (art. 3 c. 5);
- individuare modalità applicative della legge, con esclusivo riferimento alle dotazioni di spazi per parcheggi pertinenziali e a verde (art. 5, c. 6).

Considerato che nell’ambito degli studi per il PRG e in particolare per la definizione del Piano dei Servizi sono state effettuate specifiche valutazioni sulla situazione dei servizi medesimi e delle infrastrutture al fine di individuare, sia in termini generali ma anche in rapporto alle singole parti del territorio, la possibilità di incrementare i carichi insediativi in rapporto alla sostenibilità urbanistica, ambientale e paesistica dei carichi medesimi.

Esaminato inoltre che nell’ambito delle definizioni della Variante Generale al PRG è stata effettuata una specifica ricognizione dei caratteri architettonici ed edilizi del patrimonio esistente nell’ambito del Centro Storico e dei nuclei di antica formazione, nonché la definizione di specifiche valutazioni sulla situazione tipologica e sulla qualità architettonica dei comparti e degli isolati presenti nei tessuti urbanizzati residenziali esterni al perimetro degli ambiti di antica formazione, al fine di definire le speciali peculiarità urbanistiche e paesaggistico-ambientali dei comparti e degli edifici in esso presenti, anche con riguardo all’individuazione della presenza di specifiche cortine edilizie da salvaguardare.

Valutato che è intenzione di questa Amministrazione operare scelte improntate precipuamente al migliore utilizzo del patrimonio edilizio esistente, anche con l’indicazione di possibilità di incremento delle volumetrie edilizie, al fine di minimizzare il consumo di suolo e ottimizzare l’utilizzo delle attrezzature, dei servizi e delle infrastrutture a rete già presenti.

Stabilito che gli studi fin qui sviluppati per la relazione del Piano dei Servizi del 2005 hanno evidenziato una sostanziale adeguatezza dei servizi in rapporto alle esigenze inerenti la gestione e la manutenzione dei servizi esistenti e alla possibile necessità di adeguamento delle attrezzature e servizi per garantire alla popolazione insediata ed insediabile una ottimale offerta di attrezzature e infrastrutture necessarie a garantire la risposta ai fabbisogni e la qualità urbana.

Considerato inoltre che le aree per insediamenti produttivi presenti nel territorio comunale sono state oggetto di specifica valutazione all’interno degli studi per il PRG, finalizzata alla verifica della possibilità di conferma delle destinazioni con introduzione di normative che definiscano, nei casi di criticità ambientale ed urbanistica, specifiche verifiche tecniche.

Richiamata infine la necessità di individuare in prima istanza alcuni indirizzi interpretativi che risultano necessari per l’applicazione delle disposizioni di legge in rapporto a specifici indicazioni della medesima.

Visto che il Comune ha appena avviato la procedura per la formazione del PGT.

Valutato che la Commissione Urbanistica nella seduta del 22.09.2009 verbale n. 29/6 ha espresso il seguente parere:

“per quanto riguarda l’individuazione delle “parti di territorio” di cui all’art. 5, c. 6 si propone:

- *di escludere dall’applicazione della Legge regionale 13/09, in tutte le sue parti, il centro storico, zona A, dalla specifica ricognizione dei caratteri architettonici ed edilizi del patrimonio esistente effettuata durante lo sviluppo della variante generale al PRG si evidenzia che è indispensabile il mantenimento dei caratteri e delle tipologie edilizie esistenti e delle cortine edilizie preesistenti;*
- *di escludere dall’applicazione della LR. 13/09 le aree individuate dal PRG quali ambiti con presenza di aziende a rischio di incidente rilevante”.*

Il Sig. Esposti propone di escludere le zone residenziali dall’applicazione della L.R. 13/09 in quanto con l’applicazione della legge si andrebbe a sviluppare un’urbanistica differenziata con edifici notevolmente differenti l’uno dall’altro.

In merito all'art. 3, comma 5 si specifica che le aree produttive per i soli edifici produttivi sia ammessa l'applicazione della L. r. 13/09. In merito alla riduzione del contributo di costruzione, art. 5, c. 4, si propone di ridurre del 10% il contributo di costruzione."

Visto che nella seduta della Commissione Urbanistica del 06.10.2009 verbale n. 30/1 la commissione ha espresso il seguente parere: *l'assessore Bani legge la proposta di deliberazione che riporta oltre a quanto già proposto e valutato nella seduta del 22/09/2009 ulteriori adempimenti: di assicurare il reperimento di spazi destinati a parcheggi pertinenziali (1 mq ogni 10 mc) solo nei casi in cui sussiste un aumento delle unità immobiliari. Tale obbligo non sussiste se viene mantenuto il numero di unità immobiliari. Si individuano inoltre alcuni criteri interpretativi a specifica dell'applicazione della Legge. La Commissione approva le nuove proposte. Il sig. Esposti ribadisce quanto già indicato nel verbale del 22.09.2009".*

Tutto quanto sopra richiamato e valutato.

Visto il D. Lgs. 18.08.2000, n. 267.

Visto il parere espresso ai sensi dell'art. 49-1° comma del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267.

Vista l'attestazione di conformità espressa ai sensi dell'art. 97-2° comma del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 ed ai sensi dell'art. 9 T.U. Regolamento sull'Autonomia Organizzativa.

Con voti favorevoli n. 13 e contrari n. 2 (Barcella Anna e Esposti Edvin) espressi ai sensi di legge.

DELIBERA

1. Di escludere dall'applicazione della Legge regionale 13/09, in tutte le sue parti, il centro storico, zona A, in quanto dalla specifica ricognizione dei caratteri architettonici ed edilizi del patrimonio esistente effettuata durante lo sviluppo della variante generale al PRG si evidenzia che è indispensabile il mantenimento dei caratteri e delle tipologie edilizie esistenti e delle cortine edilizie preesistenti al fine di rispettare le specifiche valutazioni sulla situazione tipologica e sulla qualità architettonica dei comparti e degli isolati presenti nei tessuti urbanizzati residenziali interni al perimetro degli ambiti di antica formazione, e di rispettare le speciali peculiarità urbanistiche e paesaggistico-ambientali dei comparti e degli edifici presenti, anche con riguardo all'individuazione della presenza di specifiche cortine edilizie da salvaguardare.
2. Di escludere dall'applicazione della LR. 13/09 le aree individuate dal PRG quali "ambiti con presenza di aziende a rischio di incidente rilevante" in quanto allo stato attuale non risulta oggettivamente possibile definire con adeguata certezza per queste aree quali elementi paesaggistici ambientali ed urbanistici risultano, anche alla scala edilizia e di singolo comparto o isolato, necessitanti di tutela per la presenza di "speciali peculiarità" insediative, le quali potranno essere definite solo a seguito dell'approfondita indagine per la formazione del PGT.
3. Di individuare gli insediamenti produttivi quali zone B6, B7, B8, B9, B10, D1 e per i soli edifici produttivi quali ambiti di zona ove sia ammessa l'applicazione della L. r. 13/09 in particolare l'art. 3, c. 5.
4. Di assicurare il reperimento di spazi destinati a parcheggi pertinenziali (1mq ogni 10mc) solo nei casi in cui sussiste un aumento delle unità immobiliari. Tale obbligo non sussiste se viene mantenuto il numero di unità immobiliari.
5. Di ridurre del 10% il contributo di costruzione (oneri primari, secondari, costo di costruzione e smaltimento rifiuti), ai sensi dell'art. 5, c. 4, della L.R. 13/09.
6. Di dare atto che nell'esame delle pratiche edilizie inerenti gli interventi ammessi siano rispettati i seguenti criteri interpretativi, a valere fino all'eventuale definizione di interpretazioni autentiche da parte della Regione Lombardia:
 - a. gli interventi in deroga previsti dalle disposizioni della l.r.13/2009 non sono riferiti a tutti i parametri e le prescrizioni di piano ma fanno riferimento alle sole e specifiche deroghe precisate negli articoli di riferimento ed in particolare:

- deroghe alle previsioni quantitative, ove specificate e nella misura prevista
 - deroga ai Rapporti di Copertura, nelle misure indicate
 - deroga alle altezze massime di zona nelle misure indicate;
- b. mantenimento delle distanze minime di legge, in particolare del rispetto delle distanze di cui all'art. 5 delle NTA del PRG;
- c. per la definizione di "VOLUMETRIE" da applicare per i possibili ampliamenti per gli edifici residenziali si intenderà quella di cui alla definizione dell'art. 6, lett. B), delle NTA del PRG vigente mentre per gli altri edifici non residenziali, si applicherà quanto previsto dall'art. 7, c. 8 delle NTA del PRG vigente (s.l.p.x 3);
- d. quanto alla condizione della ultimazione dei lavori al 31.03.2005 si intenderanno ultimati a quella data gli edifici a cui è stata data comunicazione di ultimazione dei lavori (ex art. 15, c. II DPR 380/2001), con riguardo al riferimento non alla data della comunicazione alla Amministrazione Comunale ma alla data contenuta nella segnalazione di lavori ultimati. In caso di assenza di comunicazione di ultimazione dei lavori, alla presenza di pratiche in itinere si potrà provvedere a rendere dichiarazione di atto notorio. (resa ai sensi del D.P.R. 28.12.2000, n. 445 e s.m.i. con allegata copia di un documento d'identità);
- e. essendo uno degli obiettivi della Legge regionale il miglioramento della qualità ambientale si prescrive che gli interventi predisposti ai sensi della L.R. 13/09 dovranno essere presentati seguendo le indicazioni dell'art. 16 delle NTA del PRG "Miglioramento della qualità ambientale – progetto preliminare" ed i particolare:
- "Gli interventi edilizi devono essere progettati al fine di ottenere il progressivo miglioramento ambientale delle aree già edificate e di garantire per quelle da edificare la formazione di spazi urbani qualitativamente positivi. In tutti gli interventi, anche sul patrimonio edilizio esistente, dovranno quindi essere definite attraverso opportune operazioni progettuali, in relazione sia alle soluzioni planivolumetriche, sia ai caratteri compositivi e costruttivi, tutte le possibili indicazioni in relazione a:*
- *progettazione delle sagome,*
 - *verifica dei profili e degli allineamenti,*
 - *definizione dei particolari costruttivi degli esterni,*
 - *indicazione dei materiali,*
 - *particolari delle recinzioni..."*
- f. l'ammissibilità degli interventi previsti dall'art. 3, 1° comma si verifica rispetto alla quantità massima assoluta prevista dalla legge e a condizione che l'edificio ampliato non superi per volume complessivo il limite di incremento dell'indice fondiario ammesso dall'art. 3, comma 7;
- g. agli effetti dell'individuazione delle tipologie di cui all'art. 3, comma 1, lettera a) (edifici unifamiliari), sono escluse le tipologie edilizie delle "ville a schiera" e degli "appartamenti in villa" che sono da considerarsi organismi edilizi complessi aventi, se pur in orizzontale, le medesime caratteristiche degli edifici plurifamiliari;
- h. per tutti gli interventi comportanti condizioni/ adempimenti dovrà essere allegata all'istanza dichiarazione di impegno alla realizzazione/ottemperanza delle condizioni/adempimenti da parte del titolare della richiesta.

7. Di dare atto che il presente deliberato è conforme alle disposizioni del vigente Statuto Comunale.

Il Presidente propone di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Sentita la proposta del Presidente.

Con voti favorevoli n. 13 e contrari n. 2 (Barcella Anna e Esposti Edvin) espressi ai sensi di legge.

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134-4° comma del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267.

PARERE PREVENTIVO DI REGOLARITA' TECNICA

Ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, il sottoscritto, responsabile dell'area esprime, sotto il profilo della regolarità tecnica, parere FAVOREVOLE.

IL/LA RESPONSABILE DELL'AREA
f.to SERRA FRANCESCA

ATTESTAZIONE DEL SEGRETARIO COMUNALE
(art. 97, comma 2, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e
art. 9 del testo unico Regolamento sull'autonomia organizzativa)

SI ATTESTA

La conformità giuridico amministrativa del presente atto.

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to CULASSO ADRIANO

IL PRESIDENTE
f.to EPIS ERMENEGILDO

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to CULASSO ADRIANO

Su attestazione del Messo comunale, si certifica che questa deliberazione, ai sensi dell'art. 124, primo comma, del D.Lgs. 18.08.2000 nr. 267, è stata affissa in copia all'Albo Pretorio il giorno 02-11-2009 e vi rimarrà pubblicata per 15 giorni consecutivi dal 02-11-2009 al 17-11-2009.

Addì, 02-11-2009

IL FUNZIONARIO INCARICATO
f.to CULASSO ADRIANO

COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO CONSILIARI

(art. 125 del D.Lgs. 18.08.2000 nr. 267)

Si attesta che con la presente delibera, contestualmente all'affissione all'Albo, viene trasmesso l'elenco ai Capigruppo Consiliari. La delibera è a disposizione nella Sala consiliare.

Addì, 02-11-2009

IL FUNZIONARIO INCARICATO
f.to CULASSO ADRIANO

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione, è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134, terzo comma, del D. Lgs. 18.08.2000 nr. 267 essendo decorsi 10 giorni dalla sua pubblicazione all'albo pretorio di questo comune.

Addì,

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to CULASSO ADRIANO

Copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo

Addì, 02-11-2009

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to CULASSO ADRIANO