



# COMUNE DI SESTO CALENDE

Piazza Cesare da Sesto n° 1  
Provincia di Varese

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

n° 53 del 13/10/2009

**Oggetto :**

L.R. 13/09 - Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia - Adempimenti comunali ai sensi dell'art.5

Seduta del giorno MARTEDÌ 13 OTTOBRE 2009 alle ore 21:00

Il Consiglio Comunale si è riunito in sessione straordinaria ed in seduta pubblica di Prima convocazione.

Sono all'appello i signori:

Cognome e Nome	Gruppo	CG	Assenti	Presenti	VOTO
COLOMBO MARCO	Lega della Libertà			X	Favorevole
BOCA ENRICO	Lega della Libertà			X	Favorevole
BUZZI GIOVANNI	Lega della Libertà			X	Favorevole
PINTORI SIMONE	Lega della Libertà			X	Favorevole
VARALLI MAURO	Lega della Libertà			X	Favorevole
SCAPINI GIORGIO	Lega della Libertà			X	Favorevole
PISCETTA MASSIMO	Lega della Libertà			X	Favorevole
BERTONA RAFFAELE	Lega della Libertà			X	Favorevole
FAVARON EDOARDO	Lega della Libertà			X	Favorevole
MACCHI DONATELLA	Lega della Libertà			X	Favorevole
IACONIANNI LUCA	Lega della Libertà			X	Favorevole
MENIN ANGELA GIOVANNA	Lega della Libertà			X	Favorevole
TREDICI SERGIO	Insieme per Sesto		X		
PEDRETTI ELENA	Insieme per Sesto			X	Astenuto
BONI LUCA	Insieme per Sesto			X	Astenuto
CARABELLI CLAUDIO	Insieme per Sesto			X	Astenuto
MATTIELLO GIANFRANCO	Insieme per Sesto			X	Astenuto

**Totali**      1      **16**

Constatata la presenza del numero legale per la validità della seduta assume la presidenza il Sindaco Ing. Marco Colombo con l'assistenza del Il Segretario Comunale Avv. Monica Cinque

La deliberazione è approvata con la seguente votazione:

Presenti 16      Astenuti 4      Votanti 12      Favorevoli 12      Contrari 0

Il Segretario  
Avv. Monica Cinque

Il Presidente  
Ing. Marco Colombo

Il Consigliere  
Enrico Boca

La presente deliberazione è rimasta in pubblicazione senza opposizioni

Dal

al

---

---

**Oggetto :**

L.R. 13/09 - Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia - Adempimenti comunali ai sensi dell'art.5
---

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Dato atto che ai sensi dell'art. 16 del vigente statuto comunale il dibattito relativo alla presente deliberazione viene reso contato con atto separato;

Vista la L.R. 13/09 "azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia" e considerato che il Comune deve esercitare la facoltà di circoscrivere gli effetti sul proprio territorio, ai sensi dell'art. 5 comma 6.

Considerato che la disciplina della L.R. 13/09 è modulabile a livello comunale e che quindi il comune può esprimere in autonomia le opzioni maggiormente adeguate ai caratteri morfologici del proprio territorio.

Considerato che tale funzione amministrativa consente di individuare parti di territorio nelle quali sia esclusa l'applicazione delle previsioni derogatorie prefigurate dalla L.R. 13/09 e consente altresì di fornire prescrizioni circa le modalità di applicazione della normativa regionale, anche attraverso una determinazione selettiva sulla scorta di speciali peculiarità storiche, paesaggistico-ambientali e urbanistiche.

Considerato che l'attuazione di tale potere è esercitabile perentoriamente entro il 15.10.2009.

Considerato che l'Amministrazione comunale, avvalendosi anche della propria struttura tecnica, ha operato un'approfondita analisi del proprio territorio e una valutazione sulle conseguenze di una applicazione generalizzata ed incondizionata delle possibilità offerte dalla L.R. 13/09 e verificato che in alcune realtà e con alcune modalità, come si rileva dalla allegata Relazione della quale si richiamano e confermano i contenuti, le trasformazioni potrebbero risultare:

- non coerenti con lo stato dei luoghi di specifiche porzioni del territorio connotate da una particolare sensibilità paesaggistica e da valenze territoriali meritevoli di attenzione (quali le fasce costiere e pedecollinari del capoluogo) o di preservazione (quali gli edifici già individuati in sede urbanistica del PRG come edifici di elevato interesse storico-architettonico e di interesse ambientale);
- non coerenti con le politiche di riqualificazione o di miglioramento dei livelli qualitativi del paesaggio urbano e rurale che l'Amministrazione conferma di perseguire rispetto alla riduzione degli impatti conseguenti ad altezze ed emergenze dissonanti dai contesti di riferimento (in relazione ad altezze degli edifici avulse dalle realtà locali);
- non coerenti con le previsioni in tema di programmazione negoziata e di densificazione già in essere (attuata o in corso) in cui per le trasformazioni previste ed attuate sono già state attivate opzioni preferenziali e già impostate sui massimi livelli di saturazione compatibili con i relativi ambiti e in cui ulteriori maggiori volumetrie determinerebbero una grave alterazione dei rapporti spaziali e un superamento della capacità di carico del territorio di riferimento (tutti i PII e gli edifici plurifamiliari ultimati nell'ultimo quinquennio).

Dato atto che nel merito degli strumenti urbanistici comunali è vigente il PRG con la 12<sup>a</sup> variante approvata il 19.05.08 ed è in salvaguardia il PGT adottato il 20.04.09.

Rilevato che alla luce di quanto sopra, nel territorio del comune di Sesto Calende le finalità delle L.R. 13/09 risultano perseguibili con le seguenti opzioni valutate ponderatamente irrinunciabili e riassuntive delle determinazioni approfondite nella citata Relazione allegata:

1. SI CONFERMANO le disposizioni di legge che escludono ogni possibilità di ampliamento e di sostituzione generalizzata nelle zone A1 di centro storico del PRG e nei nuclei di antica formazione del PGT, ammettendo il recupero edilizio e funzionale di cui all'art. 2 comma 1 della L.R. 13/09 e la sostituzione di singoli edifici esclusivamente residenziali e non coerenti con le caratteristiche storiche, architettoniche, paesaggistiche e ambientali, ai sensi e con le modalità di cui all'art. 3 comma 4 della L.R. 13/09;
2. SI ESCLUDE ogni possibilità di ampliamento, di sostituzione e di incrementi volumetrici, di cui al comma 1 lettera b) e comma 3 dell'art. 3 della L.R. 13/09, degli edifici diversi dalle abitazioni uni e bifamiliari ricadenti nelle fasce costiere del Lago Maggiore e del fiume Ticino e nella fascia pedecollinare tra San Vincenzo e la Località Monastero, corrispondenti alle zone A2 e A3 del PRG vigente e riportate nella allegata planimetria in scala 1:5000;
3. SI AMMETTE in tali ambiti A2 e A3 il recupero edilizio e funzionale di cui all'art. 2 comma 1 della L.R. 13/09 e i soli ampliamenti delle abitazioni uni e bifamiliari di cui al comma 1 lettera a) dell'art. 3 della L.R. 13/09;
4. SI ESCLUDE ogni possibilità di sostituzione e di incrementi volumetrici, di cui ai commi 1 e 3 dell'art. 3 della L.R. 13/09, degli edifici classificati dal PRG di elevato interesse storico-architettonico e di interesse ambientale;
5. SI AMMETTE per tali immobili il recupero edilizio e funzionale di cui all'art. 2 comma 1 della L.R. 13/09;
6. SI ESCLUDE ogni possibilità di ampliamento, sostituzione e di incrementi volumetrici, di cui ai commi 1 e 3 dell'art. 3 della L.R. 13/09, degli edifici esistenti posti all'interno di Programmi Integrati di Intervento approvati e attuati e degli edifici plurifamiliari e a schiera con più di quattro alloggi ultimati entro il 31.03.2005;
7. SI ESCLUDE la possibilità, per gli interventi ammissibili di sostituzione, comprensivi o meno degli incrementi volumetrici, di superare di metri 4,00 l'altezza massima consentita dal PRG e dal PGT, di cui all'art. 3 comma 7 della L.R. 13/09; per tali interventi la altezza massima ammissibile non deve superare la più alta tra il valore esistente e quello ammesso dagli strumenti urbanistici generali secondo gli specifici parametri e modalità di calcolo indicati nelle relative NTA, nella sovrapposizione più restrittiva.
8. SI AMMETTE per gli ampliamenti degli edifici uni e bifamiliari e degli altri edifici, di cui al comma 1 lettere a) e b) dell'art. 3 della L.R. 13/09, il superamento della altezza esistente limitatamente a m. 1,50.
9. SI PREVEDE che, con riferimento alla dotazione di parcheggi, per gli interventi di recupero edilizio e funzionale di cui all'art. 2 comma 1 e di ampliamento di cui al comma 1 lettera a) dell'art. 3 della L.R. 13/09, non sussiste l'obbligo di reperimento dei parcheggi; per i recuperi edilizi e funzionali di cui all'art. 2 comma 2 della L.R. 13/09 sussiste l'obbligo di reperire spazi per parcheggi privati nelle quantità e secondo le modalità definite nell'art. 9 delle NTA del PRG esclusivamente per le nuove destinazioni ricettive non alberghiere e per uffici e attività di servizio compatibili con gli ambiti agricoli; per gli ampliamenti di cui al comma 1 lettera b) dell'art. 3 della L.R. 13/09, a destinazione residenziale sussiste l'obbligo di reperire i parcheggi solo se tali interventi aumentano il numero delle unità immobiliari e nella misura di un posto auto per ogni nuova unità aggiuntiva; per gli ampliamenti di cui all'art. 3 comma 1 lettera b) con destinazioni diverse dalla residenza sussiste l'obbligo di reperire i parcheggi nelle quantità e secondo le modalità definite

nell'art. 9 delle NTA del PRG, calcolati sulla sola volumetria o superficie in ampliamento; per gli interventi di sostituzione, comprensivi o meno degli incrementi volumetrici, comprese le sostituzioni nei centri storici e nei nuclei di antica formazione di cui al precedente punto 1, sussiste l'obbligo di reperire spazi per parcheggi privati nelle quantità e secondo le modalità definite nell'art. 9 delle NTA del PRG;

10. SI PREVEDE che, con riferimento alla dotazione di spazi verdi, tutti gli interventi di sostituzione, comprensivi o meno degli incrementi volumetrici, devono rispettare le quote minime di superficie permeabile e di verde effettivo come definite dall'art. 9 delle NTA del PRG, con idoneo equipaggiamento arboreo e calcolate secondo le percentuali di permeabilità degli eventuali materiali di pavimentazione come definite dall'art. 5. 14 delle NTA del PRG; per gli interventi di solo ampliamento, nel caso in cui la relativa occupazione del suolo entri in conflitto con l'indice di permeabilità, è sufficiente che non si aggravi la situazione di permeabilità preesistente;
11. SI PREVEDE che la riduzione del contributo di costruzione sia riferita ai soli recuperi di cui all'art. 2 e agli ampliamenti di cui all'art. 3 comma 1 applicando sia per le tariffe degli oneri di urbanizzazione, sia per la percentuale del costo di costruzione le aliquote ridotte degli interventi di recupero in luogo delle tariffe piene della nuova costruzione (di cui all'art. 5 comma 4 della L.R. 13/09) e con l'ulteriore possibilità di riduzione già in vigore per il conseguimento delle classi energetiche A e B;
12. SI PREVEDE che le volumetrie e le superfici lorde di pavimento sia degli edifici esistenti, sia degli edifici di progetto, nonché tutti gli altri indici e parametri urbanistici ed edilizi, vengono determinati ai sensi dell'art. 5 delle NTA del PRG;
13. SI PREVEDE che le zone a prevalente destinazione residenziale in cui trova applicazione la sostituzione degli edifici parzialmente residenziali e non residenziali, di cui al secondo periodo del comma 3 dell'art. 3 della L.R. 13/05 e con le relative modalità, sono costituite solo dalle parti di territorio che rientrano sia nelle zone B e I del PRG, sia nel TUC del PGT.
14. SI ESCLUDE ogni possibilità di sostituzione di edifici industriali e artigianali esistenti nelle zone produttive degli strumenti urbanistici, di cui all'art. 3 comma 5 della L.R. 13/09, in quanto non sussistono aree con peculiari condizioni di degrado.

Visti gli elaborati predisposti dall'Ufficio Tecnico comunale consistenti in:

- Relazione comprensiva delle premesse, valutazioni e motivazioni puntuali con riferimento alle speciali peculiarità storiche, paesaggistico-ambientali, ed urbanistiche, e delle risultanze delle esclusioni di cui all'art. 5 comma 6, nonché delle determinazioni con riferimento al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali e a verde e delle modulazioni per la riduzione del contributo di costruzione secondo quanto elencato al paragrafo soprastante;
- Elaborato grafico, planimetria generale in scala 1: 5.000 sulla base del rilievo areofotogrammetrico, con individuate le parti di territorio in cui viene parzialmente esclusa l'applicazione della L.R. 13/09, con riferimento alla ricognizione dei centri storici di cui alle zone A1 del PRG, e dei nuclei di antica formazione - NAF del PGT, e alle fasce costiere e pedecollinare di cui alle zone A2 e A3 del PRG e agli edifici classificati di elevato interesse storico-architettonico e di interesse ambientale del PRG,

Con la seguente votazione:

- Presenti: n° 16
- Astenuiti: n° 4 (Gruppo consiliare insieme per Sesto)
- Votanti: n° 12
- Favorevoli: n° 12

**DELIBERA**

- di approvare quanto esposto in narrativa;
- di applicare la L.R. 13/09 con le esclusioni articolate di cui ai soprastanti punti N. 1 – 2 – 4 – 6 e selettivamente per il parametro della altezza di cui al punto 7;
- di definire le necessità di reperimento di parcheggi pertinenziali secondo le modalità indicate al punto 9;
- di definire la necessità di prevedere idonei spazi a verde secondo le modalità indicate al punto 10;
- di applicare parzialmente le riduzioni al contributo di costruzione secondo i criteri e le modalità indicate al punto 11;
- di applicare le modalità dei calcoli degli indici planivolumetrici e dei parametri di cui all'art. 5 delle NTA del PRG – 12<sup>a</sup> variante vigente come indicato al punto 12;
- di applicare le sostituzioni edilizie degli edifici parzialmente residenziali e non residenziali alle zone come indicate al punto 13;
- di non individuare alcuna area a destinazione specifica secondaria, di cui all'art. 3 comma 5 della L.R. 13/09, in cui prevedere la sostituzione di edifici produttivi come al punto 14;
- di trasmettere copia della presente deliberazione alla Regione Lombardia ai sensi dell'art. 6 comma 2 della L.R. 13/09;
- di approvare i seguenti elaborati, redatti a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale e a firma dell'arch. Daria Mercandelli, facenti parte integrante della presente deliberazione, richiamandone i contenuti per le valutazioni e motivazioni puntuali con riferimento alle speciali peculiarità storiche, paesaggistico-ambientali, ed urbanistiche, e delle risultanze delle esclusioni di cui all'art. 5 comma 6, nonché delle determinazioni con riferimento al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali e a verde e delle modulazioni per la riduzione del contributo di costruzione:
  - Relazione tecnica
  - Planimetria con individuate le parti di territorio in cui non trovano applicazione le disposizioni indicate nell'art. 6 della L.R. 13/09, secondo le modulazioni approvate

Quindi il Consiglio comunale con successiva e separata votazione che dà il seguente risultato:

Con la seguente votazione:

-Presenti: n° 16

-Astenuti: n° 4 (Gruppo consiliare insieme per Sesto)

-Votanti: n° 12

-Favorevoli: n° 12

## **DELIBERA**

Di dichiarare il presente atto immediatamente esecutivo ai sensi dell'art. 134 comma 4 del T.U.E.L. approvato con D. lgs. 267/00

Dato atto che sono stati formulati i seguenti pareri, ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 267/00:

PARERE TECNICO

***Il sottoscritto Arch. Daria Mercandelli, responsabile del servizio SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO attesta di aver espresso parere favorevole in data 7.10.2009 in merito alla regolarità tecnica della proposta di atto deliberativo oggetto della presente deliberazione***

***Data 7.10.2009***

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

Arch. Daria Mercandelli

Il Presidente Ing. Marco Colombo

Il Segretario Avv. Monica Cinque

Il Consigliere Enrico Boca