

**DELIBERAZIONE C.C. n. 34 DEL 15/110/2009 CON OGGETTO:
“PIANO CASA :AZIONE STRAORDINARIA PER LO SVILUPPO E LA
QUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO DELLA
LOMBARDIA . DETERMINAZIONI EX ART. 5 LR 13/09”**

Risultano assenti giustificati i Consiglieri: Sigg. : Lorella LAMBRANZI, Elena COLOMBO del Gruppo “Forza Italia – Lega Nord – Alleanza Nazionale – Laura MIRA BONOMI Sindaco” . Risulta inoltre assente il Consigliere Filippo VALENTINI del Gruppo “Centro-Sinistra per Turbigo”

Risulta altresì assente l’Assessore esterno Sig. Stefano CANDIANI.

I signori Consiglieri presenti sono n. 14 (quattordici)

Il Presidente, Sig. Faustino ZANONI, previo appello da parte del Segretario comunale Dr. Giovanni BUZZETTI, saluta i presenti.

Quindi, il Presidente comunica che, prima di discutere i punti all’O.D.G. , ritiene doveroso ricordare le vittime dell’alluvione accorso a Messina e Comuni limitrofi.

Al riguardo, legge quanto testualmente si riporta:

“Prima di passare a discutere i punti all’ordine del giorno, , vorrei invitare il Consiglio a rivolgere un momento di ricordo per tutte le vittime innocenti della disastrosa alluvione che ha colpito i Comuni del Messinese.

Trenta i corpi delle vittime già recuperati, altri cinque dispersi non ancora recuperati.

Spero che le ricerche ancora in corso possano consentire il recupero dei corpi ancora mancanti, perché possano avere una cristiana sepoltura, dando modo alle famiglie di avere un luogo certo su cui pregare e deporre magari un fiore sul sacello dei loro cari persi nel disastro. Invito il Consiglio ad un minuto di silenzio.”

Al termine, il Presidente dichiara aperta la seduta ed invita l’Assessore all’Urbanistica, Sig. Marzia Artusi, a presentare il primo punto all’O.d.G. avente per oggetto:

“PIANO CASA: AZIONE STRAORDINARIA PER LO SVILUPPO E LA QUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO DELLA LOMBARDIA. DETERMINAZIONI EX ART. 5 LR 13/09”

Segue relazione tecnica da parte dell’Assessore Artusi, come da registrazione agli atti.

Durante l’intervento dell’Assessore all’Urbanistica Sig.ra Marzia Artusi,

ENTRA nell’aula consiliare il Consigliere Filippo VALENTINI del Gruppo “Centro-Sinistra per Turbigo”.

I Signori Consiglieri presenti sono n. 15 (quindici)

Interviene il Consigliere Marco CAGELLI del Gruppo “Turbigo da Vivere”.

Entra nell'aula Consiliare la Consigliera Elena COLOMBO del Gruppo "Forza Italia – lega Nord- Alleanza Nazionale – Laura Mira Bonomi Sindaco"

I Signori Consiglieri presenti sono n. 16 (sedici)

Segue ampio ed articolato dibattito.

Il tutto come da registrazione agli atti.

Al termine degli interventi, il Presidente pone in votazione il punto all'O.d..G. avente per oggetto:
“PIANO CASA :AZIONE STRAORDINARIA PER LO SVILUPPO E LA QUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO DELLA LOMBARDIA . DETERMINAZIONI EX ART. 5 LR 13/09”

IL CONSIGLIO COMUNALE

- **UDITI** gli interventi come da registrazione agli atti;
- **PRESO ATTO** di quanto promosso dalla LR 13/09 e più precisamente *“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”*;
- **VISTO** l'art. 5 comma 6 della succitata legge il quale recita *“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 non trovano applicazione, in ragione delle speciali peculiarità storiche, paesaggistico-ambientali ed urbanistiche delle medesime, compresa l'eventuale salvaguardia delle cortine edilizie esistenti, nonché fornire prescrizioni circa le modalità di applicazione della presente legge con riferimento alla necessità di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali e a verde”*;
- **VISTO** il PRG vigente approvato con delibera di CC. N° 21 del 13 aprile 2005;
- **VISTO** la LR 12/05 e smi;
- **VISTO** la Legge Regionale 1/2007 la quale favorisce il recupero delle aree dismesse in quanto le stesse costituiscono grave pregiudizio territoriale, sociale ed economico-occupazionale;
- **PRESO ATTO** della relazione illustrativa, allegata al PRG di cui sopra, la quale al punto 6.2 riporta il seguente obiettivo *“impedire che gli immobili dismessi, possano venire nuovamente utilizzati per attività produttive in contesti residenziali, dando luogo alle immaginabili incompatibilità. Per detti immobili il PGR prevede dunque la conversione a residenza e ad altre destinazioni compatibili”*;

- **DATO ATTO** che l'analisi dei costi di urbanizzazione e conseguente determinazione dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria , vigenti alla data odierna , risultano approvati con delibera CC n° 22 del 17/02/1999 e mai rivisitati;
- **CONSIDERATO CHE** da un' analisi svolta presso i comuni limitrofi, inerente i valori da applicare nel calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondari, il Comune di Turbigo risulta avere importi unitari inferiori rispetto al valore medio degli stessi, sia in ambito di nuova costruzione che ristrutturazione;
- **DATO ATTO CHE** il documento di inquadramento per l'attuazione dei programmi integrati di intervento, approvato dall'amministrazione comunale, nella parte II al capitolo V punto 2 stabilisce le modalità di definizione degli standard quantitativi e qualitativi;
- **VISTO** la delibera di GC n. 125 del 28/05/2000 avente per oggetto determinazione delle somme da corrispondere per la monetizzazione degli standard urbanistici;
- **VISTO** il parere espresso dalla commissione territorio del 7/10/2009 prot. n° 14292
- **VISTO** lo Statuto Comunale;
- **PRESA** cognizione dei qui uniti pareri espressi in ordine alla presente deliberazione ai sensi dell'art. 49 – comma 1 – del D.Lgs. n. 267/2000;
- **CON :**
 - ❖ n. 11 voti favorevoli (Gruppo “Forza Italia – Lega Nord – Alleanza Nazionale – Laura Mira Bonomi Sindaco”);
 - ❖ n. 5 voti contrari (M Cagelli, A. Bonetti, G. Cipelletti del Gruppo “Turbigo da Vivere” – Sig. Filippo Valentini del Gruppo “Centro-Sinistra per Turbigo” – e R. Lassini del Gruppo “Casini – U.D.C.”);
 espressi per alzata di mano;
 su n. 16 Consiglieri presenti al momento del voto;

DELIBERA

1. **DI INDIVIDUARE** quale parti del proprio territorio nelle quali le disposizioni indicate nell'art. 6 relativamente all'art. 2,3,4 commi da 1 a 3, e 5 commi da 1 a 5 della Legge regionale 13/09, non vengono attuate, le zone omogenee individuate nel PRG A1(nucleo di antica formazione) - A2 (edifici ed aree di valore storico ed ambientale) per le seguenti motivazioni:
 - Zona A1 parte del territorio interessata da agglomerati di antica formazione che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, o da porzioni di essi. Tali agglomerati sono 1) l'agglomerato anticamente formatosi intorno al Castello , 2) l'agglomerato formatosi intorno al ponte sul Naviglio Grande. Nella zona sono ricompresi, altresì, edifici di particolare valore storico ed artistico specificatamente vincolati ai sensi del DLgs. 42/04 e smi, nonché altri edifici che, seppur non espressamente vincolati, risultano caratterizzati da forti ed evidenti peculiarità di carattere storico ed artistico legati alla cultura del paese.
 - Zona A2 parti del territorio nelle quali sono ricompresi agglomerati, edifici, aree e luoghi che, pur non risultando compresi nella cartografia di prima levata dell'Istituto Geografico Militare Italiano, hanno tuttavia una forte valenza storica ed ambientale, contribuendo a dare forma e riconoscibilità ai luoghi della storia e della cultura del paese;

2. **DI DEFINIRE** che nelle zone A1 e A2 è possibile applicare il disposto di cui al comma 4 art. 3 della LR 13/2009, previa verifica di non coerenza con le caratteristiche storiche, architettoniche, paesaggistiche e ambientali da parte della Commissione edilizia integrata o dalla Commissione edilizia e dalla Commissione ambientale qualora separate, a condizione che vengano rispettate, in sede di progettazione, le seguenti norme edilizie particolari:

Norme edilizie particolari.

Gli interventi devono essere effettuati conformemente a quanto specificamente prescritto negli elaborati allegati al PRG e più precisamente:

- 10.1 “Disciplina degli interventi nelle zone A1 e A2: individuazione edifici e prescrizioni specifiche”;
- 10.2 “Disciplina degli interventi nelle zone A1 e A2: categorie di intervento ammesse” in scala 1 : 1.000.

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo devono essere condotti col metodo del restauro.

Inoltre, in generale, gli interventi sugli edifici del nucleo di antica formazione devono avvenire nel rispetto dei seguenti criteri:

1. gli interventi nella zona dovranno tendere:
 - alla ricostituzione ed al mantenimento del paesaggio urbano storico e all’identificazione degli originali caratteri del centro in relazione con il suo contesto;
 - alla tutela dell’integrità del reticolo viario e dell’impianto urbano e al mantenimento delle tipologie edilizie storiche, preservando i caratteri di unitarietà e tipicità dei luoghi attraverso la valorizzazione dei segni storici e la conservazione degli elementi architettonici di dettaglio, come materiali, componenti edilizie, colori, ecc.;
2. in generale gli interventi devono pertanto prevedere l’impiego di materiali, forme, colori, elementi architettonici, particolari costruttivi e finiture conformi e compatibili con l’edificio e con la sua storia, che dovrà essere opportunamente documentata nel progetto;
3. eventuali aggiunte e sovrastrutture di epoca recente devono essere eliminate o adeguate a quanto stabilito nel precedente comma;
4. in tal caso l’intervento dovrà tendere alla fedele ricostruzione dell’edificio preesistente, senza alterazione delle caratteristiche architettoniche e stilistiche originarie;
5. gli interventi di ampliamento, sopralzo, nuova costruzione, qualora ammessi, devono conformarsi ai seguenti criteri:
 - a) i tetti devono essere a falda tranne nei casi in cui è dimostrata una configurazione differente negli edifici limitrofi; non sono consentite modifiche alle coperture esistenti (pendenze e altezze) neppure al fine del recupero dei sottotetti ai sensi della l.r. 15 luglio 1996 n. 15 “Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti”;
 - b) i manti di copertura devono essere preferibilmente in tegole a canale (coppi), salvo che nello stesso edificio o complesso preesistano coperture fatte con tegole di altro tipo;
 - c) le facciate devono essere intonacate e tinteggiate con colori scelti fra quelli della cartella cromatica di cui allo strumento urbanistico vigente. Gli stessi verranno approvati/modificati dalla Commissione edilizia e dalla Commissione ambientale a seguito di campionatura da eseguire direttamente sull’immobile. Si precisa in proposito che essa è vincolante solo per quanto riguarda le tinte e non per quanto riguarda il riferimento a marchi commerciali. E’ ammesso l’uso di toni di contrasto su limitate porzioni delle superfici di facciata (indicativamente non oltre il 20% della superficie complessiva della facciata). Nei progetti devono essere indicati i colori prescelti e devono essere allegati campioni dei toni di contrasto;
 - d) gli infissi devono essere in legno verniciato in tinte adeguate o in legno naturale lucidato, o in metallo - con profili simili a quelli dei serramenti in legno – verniciato in tinte adeguate o in materiale plastico (pvc) in tinte adeguate . Non sono ammessi

serramenti nei colori bronzei, dorati o metallizzati; da scegliere fra quelle della allegata cartella cromatica di cui allo strumento urbanistico vigente. Gli stessi verranno approvati/modificati dalla Commissione edilizia e dalla Commissione ambientale a seguito di campionatura;

- e) gli apparecchi di oscuramento devono essere costituiti da persiane ad alette, nei materiali sopra indicati. Anche i colori dovranno essere scelti fra quelli della allegata cartella cromatica di cui allo strumento urbanistico vigente. Gli stessi verranno approvati/modificati dalla Commissione edilizia e dalla Commissione ambientale a seguito di campionatura;
- f) la lattoneria deve essere in rame o lamiera verniciata con colori adeguati, con sagome tradizionali;
- g) i parapetti dei balconi saranno generalmente in ferro verniciato, di foggia tradizionale, salvo che nell'edificio preesistano parapetti di altro tipo;
- h) le zoccolature delle facciate non devono essere più alte di cm 60-70, e devono essere realizzate con intonaco o in pietra naturale a lastre rettangolari a tutta altezza, bocciardate, martellinate o fiammate;
- i) i comignoli devono essere del tipo tradizionale, intonacati o in mattoni a vista, con copertura in coppi;
- j) le pavimentazioni esterne devono essere in pietra naturale o artificiale, inclusi gli elementi prefabbricati autobloccanti in cemento purché di forma, pezzatura e colore adeguati, o in ciottolato, o in mattoni di laterizio, o in piastrelle di cotto, o in altri materiali tradizionali.

Authorimesse.

Le autorimesse devono essere ricavate all'interno degli edifici esistenti o in progetto. Possono essere realizzati edifici accessori esterni destinati ad autorimessa solo alle seguenti condizioni:

1. sia dimostrata l'impossibilità di realizzare tali autorimesse all'interno degli involucri edilizi esistenti;
2. le autorimesse siano necessarie a servizio di unità funzionali esistenti o in progetto, non ricadenti in ambiti di pianificazione attuativa, per il raggiungimento della dotazione minima di spazi di parcheggio di pertinenza richiesta dal P.R.G. e dalle norme vigenti (legge 122/1989);
3. le stesse non eccedano tale dotazione minima;
4. le caratteristiche architettoniche dei manufatti siano tali da garantirne l'armonico inserimento nel nucleo di antica formazione (coperture a falda, facciate esterne intonacate e tinteggiate o col medesimo rivestimento di quelle dell'edificio principale, altezza all'estradosso della copertura, nel punto più alto, non superiore a mt 2,50, lattonerie realizzate con materiali e forme idonee, serramenti esterni in legno o in metallo verniciato, ecc.).

Per tali edifici accessori deve essere istituito l'obbligo di asservimento (atto notarile registrato e trascritto) al fabbricato principale, del quale devono costituire pertinenza con la specifica destinazione d'uso di autorimesse.

3. **DI PRECISARE CHE** per i fabbricati (esistenti o in progetto) ricadenti in zone omogenee di PRG diverse dalla zona A1 e A2, limitrofe alle zona A1 e A2, devono essere osservate, le norme di cui al punto 2 della presente deliberazione;
4. **DI AMMETTERE** nei limiti quantitativi e alle condizioni di cui al comma 3, primo periodo, della LR 13/09 la sostituzione e/o l'ampliamento di edifici industriali ed artigianali esistenti nelle aree classificate dallo strumento urbanistico comunale a specifica

destinazione produttiva individuate nel vigente PRG come D2 (zona produttiva di completamento), D4 (Zona terziaria esistente) D5 (Zona terziaria di nuova formazione) D6 (Zona commerciale esistente) D8 (zona di trasformazione per insediamenti polifunzionali) , escludendo le seguenti zone:

- zone D1 in quanto trattasi di porzioni di edificato esistenti occupati da impianti produttivi industriali o a questi assimilabili per tipo di attività, ubicati in ambito residenziale e in stretta relazione con il tessuto residenziale circostante ;
- zone D3 in quanto trattasi di aree libere e prive di edificazione ed di urbanizzazioni,
- zona D7 in quanto trattasi di aree inedificate che il PRG destina ad attività terziaria a motivo della particolare ubicazione con l'obiettivo dell'inserimento di attività commerciale per ampliare la gamma dei servi privati offerti sul territorio comunale;

5. **DI RIDURRE** l'importo unitario degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, per le motivazioni di cui in premessa, solo per gli interventi riguardanti il recupero delle aree dimesse pari a 10%;
6. **DI STABILIRE CHE** in caso di applicazione del disposto di cui all'art. 5 comma 1 seconda parte della LR 13/09 “ *Gli interventi edilizi di cui al precedente periodo possono essere realizzati in assenza di piano urbanistico attuativo eventualmente previsto, o in deroga a questo se vigente od adottato, e devono garantire il rispetto del codice civile e delle leggi per la tutela dei diritti dei terzi, delle norme vigenti in materia igienico-sanitaria, di stabilità e di sicurezza degli edifici, nonché di quelli in materia di tutela idrogeologica, del paesaggio e dei beni culturali e monumentali*”. Il permesso di costruire/ denuncia di inizio attività dovrà sottostare ai contenuti di cui all'articolo 19.03 (modalità di attuazione del PRG) delle vigenti NTA;
7. **DI AMMETTERE** la possibilità di monetizzare gli spazi da destinare a parcheggio pertinenziale e a verde in caso di mancata possibilità di reperimento nell'ambito oggetto di progetto ai seguenti importi (incrementi ISTAT 2000/ 2008 rispetto ai valori determinati con atto di GC. N° 125 del 2000) :
 - residenza €41.51
 - produttivo €48.44
 - direzionale e commerciale €62.28.Tale valore verrà adeguato ogni anno con decorrenza dal 1 gennaio dell'anno di riferimento.

Quindi il Presidente pone in votazione l'immediata eseguibilità.

IL CONSIGLIO COMUNALE

CON:

- n. 11 voti favorevoli (Gruppo “Forza Italia – Lega Nord – Alleanza Nazionale – Laura Mira Bonomi Sindaco”);
 - n. 5 voti contrari (M Cagelli, A. Bonetti, G. Cipelletti del Gruppo “Turbigo da Vivere” – Sig. Filippo Valentini del Gruppo “Centro-Sinistra per Turbigo” – e R. Lassini del Gruppo “Casini – U.D.C.”);
- espressi per alzata di mano;
su n. 16 Consiglieri presenti al momento del voto;

DELIBERA:

DI DICHIARARE il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – comma 4 – del D.Lgs. n. 267/20000.