



COMUNE DI PADENGHE SUL GARDA

Provincia di Brescia

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

ORIGINALE

N° 45 del 14/10/2009

**OGGETTO: PIANO CASA (LEGGE REGIONALE 16 LUGLIO 2009 N.13)
ESCLUSIONE DI PARTI DEL TERRITORIO IN RAGIONE DELLE
SPECIALI PECULIARITA' STORICHE, PAESAGGISTICO-AMBIENTALI
ED URBANISTICHE**

L'anno duemilanove, addì quattordici del mese di ottobre alle ore 20.30 , nella sede comunale , previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunito sotto la presidenza del Sindaco il Consiglio Comunale in sessione **straordinaria**.

Seduta **pubblica** di **prima** convocazione

N.	<u>Cognome e Nome</u>	P	A
1	AVANZINI Patrizia	SI	
2	ANTONIOLI Mauro	SI	
3	BARONIO Gian Luigi	SI	
4	CAVAGLIERI Ilaria	SI	
5	GIRARDI Luisella	SI	
6	LEALI Gianfranco	SI	
7	MARAGGI Simone	SI	
8	RODELLA Andrea	SI	
9	SALODINI Galdino	SI	
10	SPERANZINI Luca	SI	
11	TOSIN Santina Lucia	SI	
12	VIVENZI Fulvio	SI	
13	ANDREIS Ennio	SI	
14	MATTINZOLI Sonya	SI	
15	RIBELLI Aldo		SI
16	TOSELLI Barbara	SI	
17	ZILETTI Giorgio	SI	

PRESENTI: 16

ASSENTI: 1

Partecipa IL SEGRETARIO COMUNALE Gozzoli Dott. Omar
Constatato il numero legale degli intervenuti assume la presidenza la Dott.ssa Patrizia Avanzini nella sua qualità di Sindaco, ed espone gli oggetti iscritti all'ordine del giorno e su questi il Consiglio Comunale adotta la seguente deliberazione.

**OGGETTO: PIANO CASA (LEGGE REGIONALE 16 LUGLIO 2009 N.13)
ESCLUSIONE DI PARTI DEL TERRITORIO IN RAGIONE DELLE SPECIALI
PECULIARITA' STORICHE, PAESAGGISTICO-AMBIENTALI ED URBANISTICHE**

Introduce brevemente il Sindaco, Professoressa Patrizia Avanzini, rammentando che il PGT è stato approvato solo nell'aprile 2009. *"Lo studio approfondito del nostro territorio è appena stato svolto. Sulla base delle risultanze dello studio prodromico al PGT, abbiamo ritenuto di limitare il più possibile l'impatto del Piano Casa sia per salvaguardare il nostro paesaggio sia per non snaturare completamente la programmazione del PGT. Il Piano Casa nasce prioritariamente per rispondere ai bisogni abitativi delle persone e delle famiglie (articolo 1 della LR 13/2009). Padenghe è un comune che, negli ultimi decenni, ha conosciuto una espansione urbanistica eccessiva, prevalentemente per la realizzazione di seconde case che rispondono a bisogni differenti rispetto alla esigenze abitative delle famiglie. Il territorio è stato molto consumato negli ultimi anni e l'edilizia da noi, nonostante la crisi, non si è affatto fermata: pertanto, non c'è nulla da rilanciare".*

L'Architetto Giovanni Cigognetti, richiesto dal Sindaco, passa ad illustrare i contenuti della LR 13, nonché le scelte proposte dall'Amministrazione e, soprattutto, le motivazioni di tali scelte. Espone i contenuti delle tre tavole elaborate dallo stesso Architetto: le tavole 1.1 e 1.2 che evidenziano i numerosi vincoli, le criticità e le sensibilità che caratterizzano il territorio locale; la tavola 2 data dalla sovrapposizione delle precedenti (dei vincoli, delle criticità e delle porzioni sensibili in esse riportati) espone le parti del territorio escluse dall'applicazione della LR 13.

Rammenta, poi, il contenuto dell'articolo 64 della legge regionale numero 12 del 2005 che, nel caso di recupero dei sotto tetti per fini abitativi, impone al privato di reperire posti auto nel caso di realizzazione di nuove unità abitative. Tale principio, contenuto in una norma regionale, l'Architetto ritiene sia opportuno che venga applicato anche per gli interventi edilizi realizzati grazie al Piano Casa.

L'Architetto, infine, considerate le caratteristiche delle abitazioni sul territorio, ritiene non necessario imporre il reperimento di ulteriori spazi verdi (cosa che comporterebbe un premio volumetrico).

Il Consigliere Gian Luigi Baronio ritiene *"assurdo che un'Amministrazione locale debba intervenire per limitare gli effetti derogatori e devastanti per il territorio di leggi nazionali e regionali"*.

Il Consigliere Giorgio Ziletti si dice d'accordo con la linea di restrizioni, tese alla salvaguardia del paesaggio, proposta dall'amministrazione anche perché *"il PGT già prevede importanti volumetrie"*.

Al termine:

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamati:

- l'articolo 42, comma 2, lettera b) del decreto legislativo 18 agosto 2000, numero 267 (**TUEL**) e s.m.i.;
- la legge regionale 11 marzo 2005 numero 12 (*Legge per il governo del territorio*) come novellata ed integrata dalle successive leggi regionali 14 luglio 2006 numero 12, 3 ottobre

2007 numero 24, 14 marzo 2008 numero 4 e 10 marzo 2009 numero 5 (di seguito **LR 12**);

- la Legge Urbanistica numero 1150 del 17 agosto 1942 e s.m.i.;
- la recente legge regionale 16 luglio 2009 numero 13 "Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia" (cd. **Piano Casa**);

Premesso che:

- la Regione Lombardia *"in attuazione dell'Intesa espressa dalla Conferenza Unificata in data 1° aprile 2009"*, attraverso il Piano Casa ha inteso promuovere *"un'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"*;
- ai sensi dell'articolo 6 della LR 12, il *"governo del territorio"* a livello locale dovrebbe attuarsi esclusivamente attraverso i piani comunali di governo del territorio (PGT), i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, ovviamente nel rispetto degli atti di pianificazione provinciali e regionali;
- il Piano Casa, in funzione delle finalità di cui sopra, introduce delle importanti deroghe agli strumenti urbanistici locali, vanificando l'opera di programmazione e di "governo" del territorio a livello comunale, consentendo tra l'altro: modificazioni delle destinazioni d'uso ed il recupero degli edifici (articolo 2, comma 1), il recupero edilizio di edifici siti in aree agricole (articolo 2, comma 2), ampliamenti volumetrici degli edifici residenziali (articolo 3, comma 1) anche nei centri storici (articolo 3, comma 4), ampliamenti volumetrici di edifici solo parzialmente e non residenziali (articolo 3, comma 3) e la sostituzione di strutture industriali ed artigianali (articolo 3, comma 5);

Premesso inoltre che:

- all'articolo 5, comma 6, il Piano Casa prevede che entro il termine perentorio del 15 ottobre 2009 i comuni, con motivata deliberazione, possano individuare parti del proprio territorio nelle quali le suddette disposizioni derogatorie "non trovano applicazione, in ragione delle speciali peculiarità storiche, paesaggistico-ambientali ed urbanistiche delle medesime, compresa l'eventuale salvaguardia delle cortine edilizie esistenti";
- inoltre, sempre entro il 15 ottobre, i comuni hanno facoltà di *"fornire prescrizioni circa le modalità di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali e a verde"* (articolo 5, comma 6);
- infine, ai sensi dell'articolo 5, comma 4, del Piano Casa i comuni, con apposita deliberazione, *"possono riconoscere una riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione"* per gli interventi previsti dal Piano Casa stesso;

Dato atto che:

- il territorio comunale di Padenghe sul Garda, comune della riviera bresciana del Lago di Garda, si caratterizza e si distingue, rispetto ad altre porzioni della provincia e dell'intero territorio regionale, per la bellezza che accomuna gli abitati siti sulle colline adiacenti le rive dei laghi;
- detto territorio, negli ultimi decenni, è stato oggetto di una intensa espansione urbanistico edilizia volta principalmente alla speculazione ed alla edificazione di alloggi per la villeggiatura (secondo case);
- il comune di Padenghe sul Garda è dotato di Piano di Governo del Territorio, di recentissima approvazione (DCC n. 15 del 18.04.2009 pubblicato sul BURL serie Inserzioni

e Concorsi n. 34 del 26.08.2009) nel quale, tra gli obiettivi del Documento di Piano, è stato posto il contenimento del consumo di suolo urbanizzato e il proliferare delle seconde case, proprio in considerazione degli ingenti interventi a cui si è assistito negli ultimi decenni;

- è pertanto assai probabile che il Piano Casa consenta ulteriori interventi con finalità speculative, considerata la preponderanza di abitazioni di villeggiatura rispetto alle residenze effettive (si consideri che durante il periodo estivo la popolazione aumenta quasi di cinque volte);
- l'ampliamento di una dimora, tenuta a disposizione per la villeggiatura, non risponde di certo alle finalità della legge regionale (articolo 1) di far fronte "*ai bisogni abitativi delle persone e delle famiglie*", bensì è volto a rendere la seconda casa più confortevole ovvero appetibile sul mercato immobiliare;
- pertanto, l'Amministrazione ha invitato l'Architetto Giovanni Cigognetti, tecnico di comprovata esperienza nell'ambito della pianificazione urbanistica, ad individuare le parti del territorio particolarmente sensibili e di pregio, quindi da tutelare, rispetto ad una applicazione *in toto* delle numerose ed importanti deroghe alla disciplina urbanistica introdotte dal Piano Casa;

Esaminata la Relazione illustrativa "esclusioni di parti del territorio" predisposta dall'Architetto Giovanni Cigognetti (agli atti protocollo 08 .10.2009 numero 3759) e delle Tavole esplicative alla stessa allegate: Tavola 1.1 Parti del territorio comunale escluse dall'applicazione - Quadro analitico, scala 1.5.000 ; Tavola 1.2 Parti del territorio comunale escluse dall'applicazione - Quadro analitico, scala 1.5.000 - Tavola 2 Parti del territorio comunale escluse dall'applicazione – Esclusioni, scala 1.5.000 (Relazione e Tavole che alla presente si allegano per formarne parte integrante e sostanziale);

Considerato che secondo l'Architetto Cigognetti sono da escludere, dall'applicazione del Piano Casa, le parti del territorio evidenziate nella Tavola 2 – Parti del territorio comunale escluse dall'applicazione - Esclusioni per le motivazioni tecniche esaustivamente espresse dall'urbanista nella sua Relazione (allegata) di cui si condividono i principi e le raccomandazioni.

In particolare si ritiene doveroso sottolineare, per le aree di urbanizzazione moderna, situate a meridione del centro storico (tav. 2: Aree prevalentemente residenziali di edificazione moderna di criticità paesaggistica localizzate nella zona comprese tra la strada provinciale, a meridione, e il castello) che l'applicazione della legge regionale, in particolare le eventuali sopraelevazioni dei fabbricati, non dovranno interferire con la percezione del "land mark" territoriale rappresentato dall'antico maniero (per l'alto valore simbolico che ricopre per la comunità locale) e pertanto **l'Amministrazione comunale invita la competente Commissione per il paesaggio ad esercitare un'approfondita valutazione degli interventi previsti in detta area, alla luce di tale criticità.**

Ritenuto di approvare e fare proprie le considerazioni e le conclusioni espresse dal professionista;

Attestato che sulla proposta della presente deliberazione sono stati acquisiti i preventivi pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica ed in ordine alla regolarità contabile, espressi dai responsabili dei servizi competenti (ex articolo 49 del TUEL);

ciò premesso, votando in forma palese (alzando la mano), con **sedici voti favorevoli**, nessun voto contrario e nessun consigliere astenuto:

DELIBERA

1. di approvare le premesse quali parti integranti e sostanziali del dispositivo (con riferimento particolare all'indirizzo formulato nei confronti della Commissione per il Paesaggio);
2. di approvare e fare proprie: **a)** la Relazione illustrativa "esclusioni di parti del territorio" predisposta dall'Architetto Giovanni Cigognetti (agli atti protocollo 08.10.2009 numero 3759) **b)** le Tavole esplicative alla stessa allegate: Tavola 1.1 Parti del territorio comunale escluse dall'applicazione -Quadro Analitico scala 1:500; Tavola 1.2 Parti del territorio comunale escluse dall'applicazione - Quadro Analitico scala 1:500; Tavola 2 Parti del territorio comunale escluse dall'applicazione - Esclusioni scala 1:500 (Relazione e Tavole che alla presente si allegano per formarne parte integrante e sostanziale);
3. di escludere dall'applicazione della legge regionale 16 luglio 2009, numero 13 (cd. Piano Casa), per le ragioni compiutamente esposte nella allegata Relazione, alla quale si rinvia, le parti di territorio evidenziate nella Tavola 2 – Parti del territorio comunale escluse dall'applicazione - Esclusioni e così individuate:
 - *retino righe orizzontali blu*: aree soggette a vincolo paesaggistico;
 - *retino maglia romboidale verde*: aree soggette a vincolo archeologico D.Lgs 42/2004;
 - *retino quadrettatura color magenta*: aree sottoposte a vincolo idrogeologico ;
 - *retino campitura grigia*: centri e nuclei urbani di antica formazione;
 - *retino campitura azzurra*: aree di elevata sensibilità paesaggistica;;
 - *retino campitura verde*: altre aree di esclusione per motivazioni paesaggistico-ambientali;
4. di dare atto che sulla proposta della presente deliberazione sono stati acquisiti i preventivi pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica ed in ordine alla regolarità contabile, espressi dai responsabili dei servizi competenti (articolo 49 del TUEL).

Inoltre, il Consiglio comunale valutata l'urgenza imposta dalla volontà concludere tempestivamente il procedimento, con ulteriore votazione in forma palese, con **sedici voti favorevoli**, nessun voto contrario e nessun consigliere astenuto:

DELIBERA

di dichiarare immediatamente eseguibile la presente (articolo 134, comma 4, del TUEL).

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto : PIANO CASA (LEGGE REGIONALE 16 LUGLIO 2009 N.13) ESCLUSIONE DI PARTI DEL TERRITORIO IN RAGIONE DELLE SPECIALI PECULIARITA' STORICHE, PAESAGGISTICO-AMBIENTALI ED URBANISTICHE

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Si esprime parere favorevole di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 del T.U. - D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267, in quanto la proposta che precede è conforme alle norme legislative e tecniche che regolamentano la materia.

14/10/2009

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Arch. Mara Bonomelli

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE E COPERTURA FINANZIARIA

Si esprime parere favorevole in riguardo alla regolarità contabile di cui sopra, parere espresso ai sensi dell'art. 49, del T.U. - D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267.

14/10/2009

IL RESPONSABILE SETTORE
FINANZIARIO
Lancellotti Dott.ssa Stefania

Letto, confermato e sottoscritto

IL SINDACO
Dott.ssa Patrizia Avanzini

IL SEGRETARIO COMUNALE
Gozzoli Dott. Omar

ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA PUBBLICAZIONE

Si attesta:

che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune il : 21/10/2009 e vi è rimasta per 15 giorni consecutivi.

IL SEGRETARIO COMUNALE
Gozzoli Dott. Omar

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 14/10/2009

Ai sensi dell'art. 134, comma 3°, del T.U. - D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del T.U. - D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

14/10/2009

IL SEGRETARIO COMUNALE
Gozzoli Dott. Omar
