

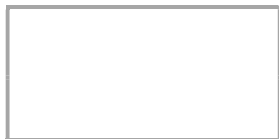


Comune di
Salizzole

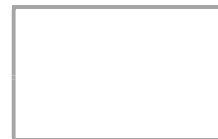
Provincia di
Verona

**II VARIANTE ALLA
SECONDA FASE**

Elaborato



Scala



RELAZIONE ESTRATTI GRAFICI E NORMATIVI DI PROGETTO

Accordo Pubblico Privato – Il Variante Parziale alla Prima fase del PI ai sensi dell'art. 18, LRV n° 11/2004

GRUPPO DI LAVORO

Ufficio Tecnico Comunale
Arch. Diano Zanetti

Progettista incaricato PI
Arch. Emanuela Volta

Comune di Salizzole
Sindaco Mirko Corrà

Progettista incaricato
Arch. Emanuela Volta



Sommario

PREMESSA.....	4
1.1. LE ISTANZE PRESENTATE	4
1.2 – LE MODIFICHE NORMATIVE.....	16

PREMESSA

- La nuova legge urbanistica regionale 23 aprile 2004 n. 11 ha introdotto sostanziali modifiche negli strumenti di pianificazione comunale, articolando il Piano Regolatore Generale in due strumenti urbanistici distinti: il Piano di Assetto del Territorio (PAT o PATI), che contiene disposizioni strutturali e strategiche, e il Piano degli Interventi (P.I.), che contiene invece disposizioni operative;
- il P.A.T.I. è stato redatto sulla base di previsioni decennali e costituisce il primo obbligo normativo a cui il Comune si è adeguato al fine della futura attuazione del proprio Piano Regolatore Comunale;
- con Delibera C.C. n. 61 del 30.12.2008 è stato adottato il P.A.T.I. (Piano di Assetto del territorio Intercomunale) tra i Comuni di Concomarise, Samguinetto, Salizzole e Gazzo Veronese, ai sensi dell'art. 15 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11;
- con Delibera C.C. n. 15 del 10.02.2010, è stata disposta la presa d'atto della Deliberazione del Commissario ad acta del Comune di Gazzo Veronese n. 5 del 28.01.2010 (Revoca parziale della D.C.C. n. 34 del 29.12.2008 e riadozione parziale del P.A.T.I., per la parte relativa al territorio comunale di Gazzo Veronese);
- il suddetto P.A.T.I. è stato approvato con Conferenza di Servizi in data 17.08.2011, ai sensi dell'art. 15, comma 6 della sopracitata LR. n. 11/2004;
- con Deliberazione di Giunta Regione del Veneto n. 1787 del 08.11.2011, pubblicata nel B.U.R. n. 89 del 29.11.2011, è stato approvato il P.A.T.I. (Piano di Assetto del Territorio Intercomunale) tra i Comuni di Concomarise, Samguinetto, Salizzole e Gazzo Veronese, ai sensi dell'art. 15, comma 6 della L.R. n. 11/2004;
- nella seduta consiliare del 30.12.2011 (verbale n. 65) il Sindaco ha illustrato il "Documento programmatico del Piano degli Interventi", così come previsto dall'art. 18, comma 1, della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i., in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzare nonché gli effetti attesi;
- con Delibera C.C. n. 15 del 29.05.2012 veniva approvato la prima fase del Piano degli Interventi;
- con Delibera C.C. n. 2 del 12.02.2014, è stato approvato la seconda fase del Piano degli Interventi;
- con Delibera C.C. n. 7 del 13.04.2015, è stato approvato la terza fase del Piano degli Interventi.

La presente Variante si configura pertanto ai sensi della normativa vigente come II Variante al Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 18 della LRV n° 11/2004, che comporta la predisposizione di un accordo pubblico privo ai sensi dell'art. 6 LRV n° 11/2016.

1.1. LE ISTANZE PRESENTATE

LE ISTANZE PRESENTATE RELATIVE A VARIANTI PUNTUALI CON ACCORDO

ISTANZA N° 7 – BIANCARDI CLARISSA

Dati dell'istanza: Presentata in data 28/04/2016 PROT. 0002624

L'art. 6 della LR. n. 11/2004 prevede la possibilità da parte dei Comuni di concludere accordi finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;

L'interesse pubblico possa essere individuato nel favorire, in modo uniforme sul territorio, l'interesse economico privato, nel rispetto dei presupposti di legge;

Detti accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione a cui accedono (P.I.) e sono soggetti alle stesse forme di pubblicità e partecipazione, gli stessi sono recepiti con provvedimenti di adozione dello strumento urbanistico di pianificazione e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel piano approvato;

In conformità agli obiettivi contenuti nei Documenti del Sindaco illustrato al Consiglio Comunale in data 23.07.2012, gli accordi con i privati dovranno essere valutati non solo sotto il profilo della convenienza economica, ma in primo luogo, per la compatibilità urbanistica, per la coerenza ed i criteri posti dall'Amministrazione, nel rispetto del dimensionamento previsto dal P.A.T.I.;

A seguito alla pubblicazione del Documento programmatico del Piano degli Interventi – seconda fase”, si è perseguito come priorità il raggiungimento dell'operatività delle trasformazioni proposte sotto forma di accordo da parte dei privati, ai sensi dell'art. 6 della LR. n. 11/2004;

Per giungere all'operatività dei progetti e delle pianificazioni, l'Amministrazione Comunale ritiene utile dare importanza agli strumenti che consentono di attivare la cooperazione tra il soggetto pubblico e i proprietari/operatori privati;

Con Deliberazione C.C. n. 9 del 06.03.2013 sono state approvate le linee guida per la presentazione delle manifestazioni di interesse per gli accordi di pianificazione per il Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 ed i criteri per la definizione del contributo perequativo, che l'Amministrazione alla luce ed in applicazione delle disposizioni contenute nel P.A.T.I. e delle valutazioni specifiche delle Manifestazioni di Interesse presentate, provvede a definire i criteri perequativi omogenei per le diverse classi di trasformazione, da applicarsi nell'ambito del Piano degli Interventi;

La Giunta Comunale ha inoltre individuato, sulla base del plusvalore determinato dalla variazione urbanistica, la quota di beneficio pubblico e ha stabilito i criteri per garantire la congruità perequativa e la compatibilità economica per il proponente;

L'Amministrazione ha pensato pertanto di sottoporre al Consiglio Comunale tale proposta di Accordo Pubblico/Privato, per la quale si è verificato l'interesse pubblico ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004;

PUNTO DI VARIANTE VP 1

ISTANZA – BIANCARDI CLARISSA

Dati dell'istanza: Presentata in data 28/04/2016 PROT. 0002624

Localizzazione: Via Capitello 65

Richieste formulate: Si chiede la possibilità di prevedere un'attività di tolettatura all'interno di un fabbricato esistente in ambito di edificazione diffusa

Identificazione catastale: La richiesta è riferita all'area individuata catastalmente al F. 8, mapp. 395

Identificazione su Ortofoto:



PATI:

Art. 75bis – Criteri per la stipula di Accordi tra soggetti pubblici e privati

Art. 41 – Ambiti di edificazione diffusa

Art. 28 - Ambiti dell'edificazione diffusa

Art. 28.1 – Ambiti dell'edificazione diffusa residenziale

Si riporta l'art. di riferimento:

Art.28.1.1 – Destinazioni d'uso ammesse

1. Sono sempre ammesse destinazioni d'uso residenziali che rispondano alle esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo, con la previsione di interventi puntuali di edificazione ad uso residenziale e funzioni compatibili, anche connesse all'attività agricola e funzionali alla stessa e relative strutture non agricole produttive, inclusa la realizzazione di strutture ricettive a conduzione familiare tipo Bed and Breakfast, Country house, locande, ecc., nonché la promozione e vendita dei prodotti agricoli tipici locali.
2. Nel caso di cambio di destinazione d'uso di fabbricati esistenti, sia non più funzionali alla conduzione del fondo che relativi ad attività produttive e/o artigianali e commerciali non più in essere, oltre alle destinazioni d'uso residenziale e accessorie alla residenza, sono ammesse su tutti i piani, ma a condizione che implicino esigenze distributive assimilabili a quelle residenziali, le attività professionali, direzionali e di carattere culturale sociale ed associazionistico. Il Comune può chiedere la predisposizione di un PUA o sottoporre l'intervento a convenzionamento nel caso di edifici e/o attività di una volumetria superiore a quella consentita dagli indici di zona.

Dati di analisi del PI: L'area risulta destinata dal PI vigente come Ambito di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale.



Dati di analisi del PAT: Tav. T04 Carta delle trasformabilità

Dati di analisi del PI: L'area risulta destinata dal PI vigente come ambito dell'edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale. In tali ambiti non sono ammissibili dalle norme di PAT e PI destinazioni diverse da quelle residenziali, ad esclusione delle attività professionali, direzionali e di carattere culturale sociale ed associazionistico.

Proposta di valutazione: La proposta formulata viene valutata accoglibile previa redazione di accordo pubblico/privato finalizzato all'individuazione di un'attività schedata puntualmente all'interno dell'ambito di edificazione diffusa, da assoggettare a cambio d'uso funzionale, con conseguente calcolo della perequazione e degli standard urbanistici.

Si ritiene infatti che l'attività richiesta possa essere assimilata alle destinazioni ammissibili per i cambi d'uso dei fabbricati non più funzionali al fondo, in quanto riconducibile a un'attività di artigianato di servizio.

Trattandosi di un fabbricato esistente, il cambio d'uso è comunque condizionato ai pareri degli Enti competenti al rilascio delle specifiche autorizzazioni.

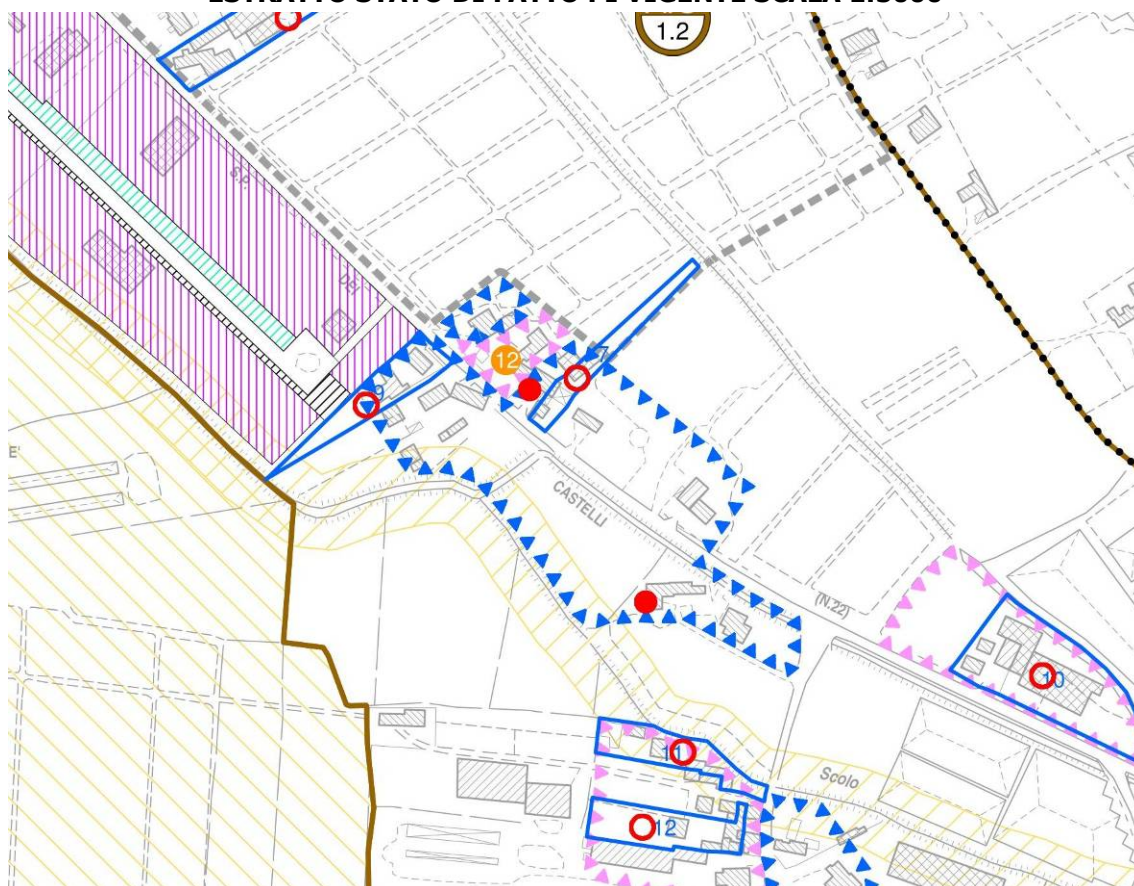
Si inserisce pertanto il nuovo accordo n° 15.

Calcolo della perequazione dell'accordo: la proposta formulata è soggetta a perequazione, con il conseguente calcolo del contributo assimilato alla seguente categoria prevista dalle delibere approvate in occasione di precedenti PI (DCC n° 9 del 6 marzo 2013 – Linee Guida definizione contributo perequativo):

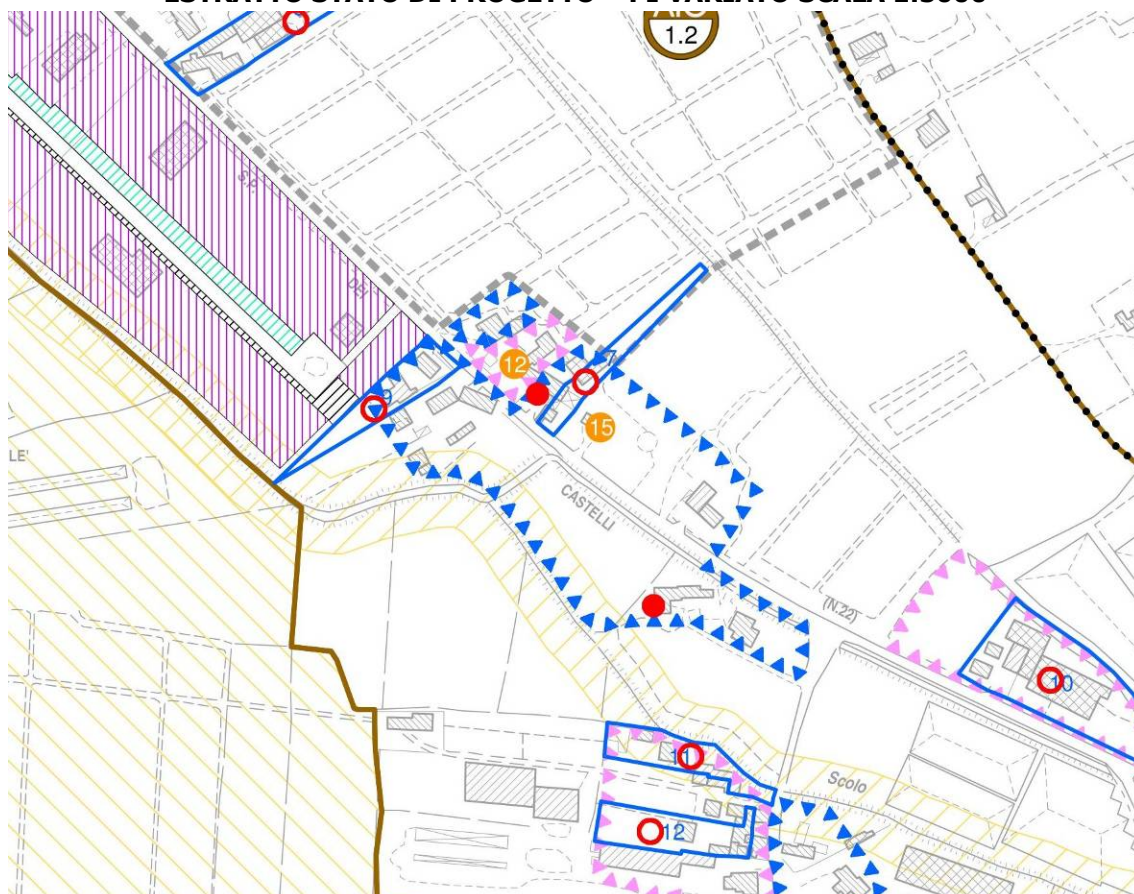
4.b	Riconversione con cambio d'uso di volume esistente non residenziale in residenziale (in ambiti di edificazione diffusa, Centri Storici frazioni, Corti Rurali, Manufatti significativi, zona agricola)		9,00 €/mc
-----	--	--	-----------

Ipotizzando un volume di circa 100 mc, si calcola il contributo perequativo in **€ 900, da versare preliminarmente all'approvazione della Variante.**

ESTRATTO STATO DI FATTO PI VIGENTE SCALA 1:5000



ESTRATTO STATO DI PROGETTO – PI VARIATO SCALA 1:5000





COMUNE DI SALIZZOLE
Provincia di Verona

PIANO DEGLI INTERVENTI
SECONDA VARIANTE ALLA SECONDA FASE
LEGGE REGIONALE N. 11/2004 – ART. 6

ACCORDO TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI RELATIVA ALL'AREA SITA
IN VIA CAPITELLO 65

INQUADRAMENTO CATASTALE F.8, mapp. 366, Sub.5

DITTA PROPONENTE: BIANCARDI CLARISSA

ACCORDO N° 15

COMUNE di SALIZZOLE
Provincia di Verona

**SECONDA VARIANTE ALLA SECONDA FASE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI
ACCORDI PUBBLICO-PRIVATI, ART. 6 L.R. 11/04**

TRA

IL COMUNE DI SALIZZOLE

Il sottoscritto **ZANETTI DIANO**, istruttore tecnico, nato a Cerea (VR) il 01.10.1961, il quale agisce non in proprio ma come Responsabile del settore edilizia privata/urbanistica, ai sensi dell'art. 109 c. 2 del D.Lgs. 267/2000, in coordinazione con l'art. 24 c. 1 del regolamento comunale sull'ordinamento degli uffici e dei servizi, legale rappresentante del Comune di Salizzole, avente sede nel luogo di stipula (codice fiscale 00709050231e partita I.V.A. 00660970237), giusta deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 06.03.2013, di qui in avanti indicato come "il Comune", da una parte;

e la Sig.ra:

BIANCARDI CLARISSA, nata a il, residente a (VR) in Via n., codice fiscale

di qui in avanti indicato anche come "Proponente", dall'altra parte;

PREMESSO CHE

- la Giunta Regionale con Deliberazione n. 1787 del 8.11.2011 ha ratificato, ai sensi dell'art. 15 comma 6 della L.R. 11/2004, l'approvazione del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale dei Comuni di Sanguinetto, Salizzole, Concamarise e Gazzo Veronese, di qui in avanti denominato "PATI";
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 15.03.2012 è stato approvato il "Piano degli Interventi – Prima fase", successivamente approvato in forma definitiva con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 29.05.2012;
- con deliberazione di presa d'atto del Consiglio Comunale n. 65 del 30.12.2012 è avvenuta l'illustrazione del Documento del Sindaco attinente al "Piano degli Interventi – Seconda fase" che contiene tra le altre priorità il raggiungimento dell'operatività delle trasformazioni proposte sottoforma di Accordo da parte dei privati ai sensi dell'art. 6, LRV n° 11/04 e che il presente Accordo fa parte delle elaborazioni relative alla Prima Variante alla Seconda fase del PI relativa agli Accordi Pubblico/Privato;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 06.03.2013 sono state approvate le "Linee guida per la presentazione delle manifestazioni di interesse per gli accordi di pianificazione per il P.I.";
- l'Amministrazione Comunale, a seguito dell'approvazione della Seconda Fase del Piano degli Interventi ha raccolto ulteriori manifestazioni di interesse per accordi di pianificazione ai sensi art. 6 della L.R. 11/2004 che sono state ritenute di interesse pubblico e che sono state inserite nella Prima Variante Parziale alla Seconda Fase del PI;
- il Proponente ha formulato uno specifico accordo comprendente le modalità di trasformazione territoriale e di calcolo del contributo perequativo;
- come previsto nel PATI il Proponente e il Comune hanno definito nella Proposta i contenuti di dettaglio che il PI dovrà recepire;
- la Proposta avanzata risulta coerente e compatibile con il PATI e rispetta la legislazione e la pianificazione sovraordinata;

- la Proposta non reca pregiudizio ai diritti di terzi;
- la suddetta "Proposta di Accordo" risulta accolta dal PI a seguito della deliberazione di Consiglio Comunale n. del di adozione della I Variante al Piano degli Interventi – Seconda Fase.

VISTO

- la L.R. 11/2004, che attribuisce al PATI la funzione di delineare le scelte strategiche di assetto e di sviluppo e al PI la funzione di disciplinare gli interventi di trasformazione del territorio;
- l'art. 6 della L.R. 11/2004, che prevede la possibilità di concludere accordi per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico, finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione, statuendo che tali accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede;
- l'art. 75bis – Criteri per la stipula di Accordi tra soggetti pubblici e privati delle Norme Tecniche del PATI, che recita:
*"Per individuare nel PI le aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il Comune può attivare procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PATI.
A tal fine il Comune può concludere con soggetti privati degli "Accordi" ai sensi dell'art. 6 della legge regionale n. 11/2004 e s.m.i. per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.
Gli Accordi in oggetto sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione urbanistica, nel rispetto alle previsioni urbanistiche del PATI approvato e della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi e secondo principi di trasparenza ed evidenza pubblica."*

DATO ATTO CHE

la Proposta, come rappresentato negli elaborati allegati, prevede per l'Area di cui trattasi, nello spirito di una reciproca collaborazione, l'iniziativa di individuazione di una scheda-progetto sulla base della quale attuare interventi di cambi d'uso funzionale finalizzati all'insediamento di attività di artigianato di servizio.

Per tale Area la Proposta conferma nella Seconda Variante al PI 2^a Fase la seguente destinazione urbanistica: "Ambito di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale. Individuazione Scheda puntuale Accordo n° 15";

La Proposta presentata dal Proponente contiene quanto segue:

indicazione e dati individuativi del Proponente e dimostrazione della piena disponibilità degli Immobili sui quali viene formulata la proposta;

documentazione fotografica;

Calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione da farsi sulla base dei "Criteri per la definizione del contributo perequativo degli accordi di pianificazione per il Piano degli Interventi" approvati con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 06.03.2013

CONSIDERATO INOLTRE

che il Comune, vista la deliberazione di Consiglio Comunale n., di adozione della Seconda Variante al PI – Seconda Fase, ritiene la proposta del Proponente di rilevante interesse pubblico, in quanto:

dal punto di vista urbanistico e ambientale appare coerente con la localizzazione e le condizioni degli Immobili e con gli indirizzi generali di sviluppo e di corretta gestione del territorio poste alla base del PATI;

dal punto di vista sociale ed economico appare rispondente ai bisogni ed agli interessi della comunità locale ed agli obiettivi di sviluppo, di miglioramento e potenziamento dei servizi;

dal punto di vista patrimoniale, comporta l'acquisizione da parte del Comune di un valore economico significativo pari a € 900 = (diconsi Euro novecento/00)

SI CONVIENE QUANTO SEGUE

Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante dell'accordo.

Finalità

Le parti si impegnano, con riferimento alle proprie rispettive specifiche competenze, ad assumere in forma coordinata tutte le iniziative utili a sviluppare i programmi oggetto del presente Accordo, in particolare in tutte le fasi di lavoro che si potranno sviluppare dalla pianificazione degli interventi alla fase attuativa.

Contributo perequativo

In particolare, il Proponente, a garanzia dell'adempimento e del rispetto degli impegni assunti, presenta in allegato la ricevuta di versamento al Comune del pagamento del contributo perequativo straordinario di urbanizzazione pari all'importo di € 900 = (diconsi Euro novecento/00).

Il versamento si intende da versare tra la Delibera di Adozione e la Delibera di Approvazione della Variante.

Il Comune si impegna, a recepire nella proposta di approvazione del PI e rendere operativi i contenuti urbanistici della Proposta presentata dalla Ditta secondo le indicazioni descritte negli elaborati di variante.

Validità dell'accordo

La validità del presente accordo cessa in caso di mancato inserimento nel PI dei contenuti previsionali urbanistici richiesti entro il termine di mesi 12 dalla sottoscrizione, o di mancato pagamento del contributo straordinario di urbanizzazione da parte del Proponente.

Attuazione degli interventi

Gli interventi, in adempimento alle previsioni del PI, saranno definiti in modo puntuale in sede di pianificazione attuativa o di rilascio del permesso di costruire.

In sede di pianificazione attuativa o di rilascio del permesso di costruire potranno essere introdotte modifiche migliorative che non pregiudichino l'equilibrio tra interessi pubblici e privati.

Norme integrative

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Il versamento delle spese tecniche relative alla predisposizione della Variante urbanistica si intende da versare al Comune a seguito dell'adozione della Variante, e comunque non oltre 30 giorni dall'efficacia della stessa.

Obbligazioni di carattere generale

Il Proponente assume per sé e per i successori o aventi causa tutti gli oneri e gli obblighi oggetto del presente accordo in modo vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento.

Qualora al Proponente dovessero subentrare altri soggetti attuatori, gli stessi saranno ritenuti solidalmente responsabili tra loro per tutte le obbligazioni di cui al presente accordo.

Recesso e controversie

Il Comune per ragione di pubblico interesse e dandone tempestiva comunicazione scritta alla parte privata, può recedere unilateralmente dal presente accordo.

In caso di risoluzione del presente accordo per causa non imputabile all'Amministrazione Comunale, nonché in caso di fallimento o di assoggettamento ad altra procedura concorsuale, o inadempimento senza giusta causa dei tempi previsti ai sensi dell'art. 6 del presente accordo, il versamento del

contributo perequativo nei termini di cui all'art. 7 del presente accordo rimarranno definitivamente acquisite all'Amministrazione comunale senza alcun obbligo di rimborso o restituzione a titolo di penale per l'inadempimento.

L'inadempimento da parte del privato degli obblighi da parte del privato comporterà la possibilità per l'Amministrazione comunale di recedere dal presente accordo riclassificando l'area oggetto di accordo come da precedente PI vigente.

Analogamente, l'inadempimento da parte del Comune comporterà per la ditta proponente il diritto di avvalersi dei rimedi previsti dal Codice Civile e, se del caso, delle norme che regolano l'azione amministrativa della Pubblica Amministrazione.

La risoluzione del presente accordo, a qualunque titolo fosse determinata, costituisce il presupposto per l'approvazione di una specifica delibera dell'organo comunale competente di revoca o decadenza delle previsioni dell'atto di pianificazione territoriale e urbanistica ivi apttuite, e di ogni altro atto o provvedimento presupposto, connesso o consequenziale, ai sensi dell'art. 21 quinquies della legge 7 agosto 1990, n° 241 e smi.

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono riservate a norma dell'art.11 comma 5 della Legge 241/90 alla giurisprudenza esclusiva del giudice amministrativo.

Spese e tasse

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente Accordo, comprese quelle per la stipula dell'Atto pubblico di registrazione dell'Accordo sono a carico della parte privata con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione e in particolare dei benefici di legge n° 666 del 28/6/43.

Per il Comune "Il Responsabile dell'UTC. E.P."

IL PROPONENTE Biancardi Clarissa

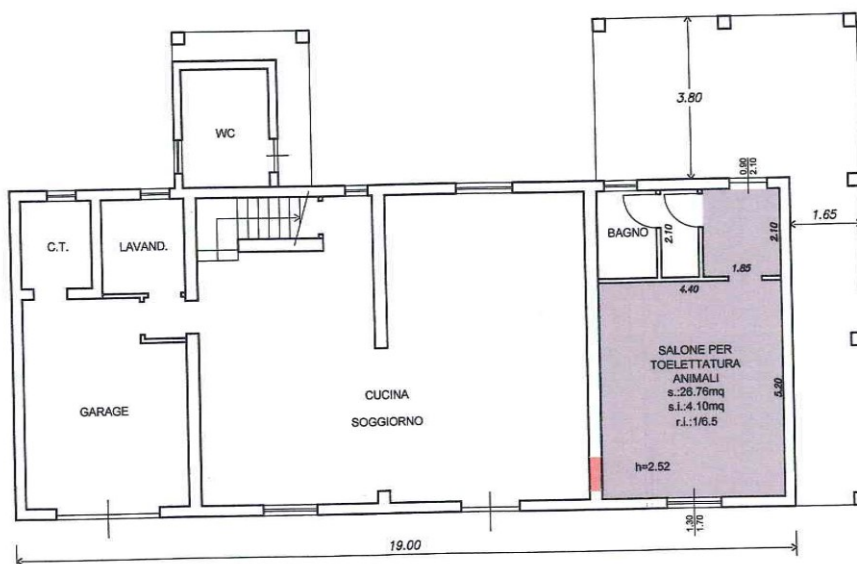
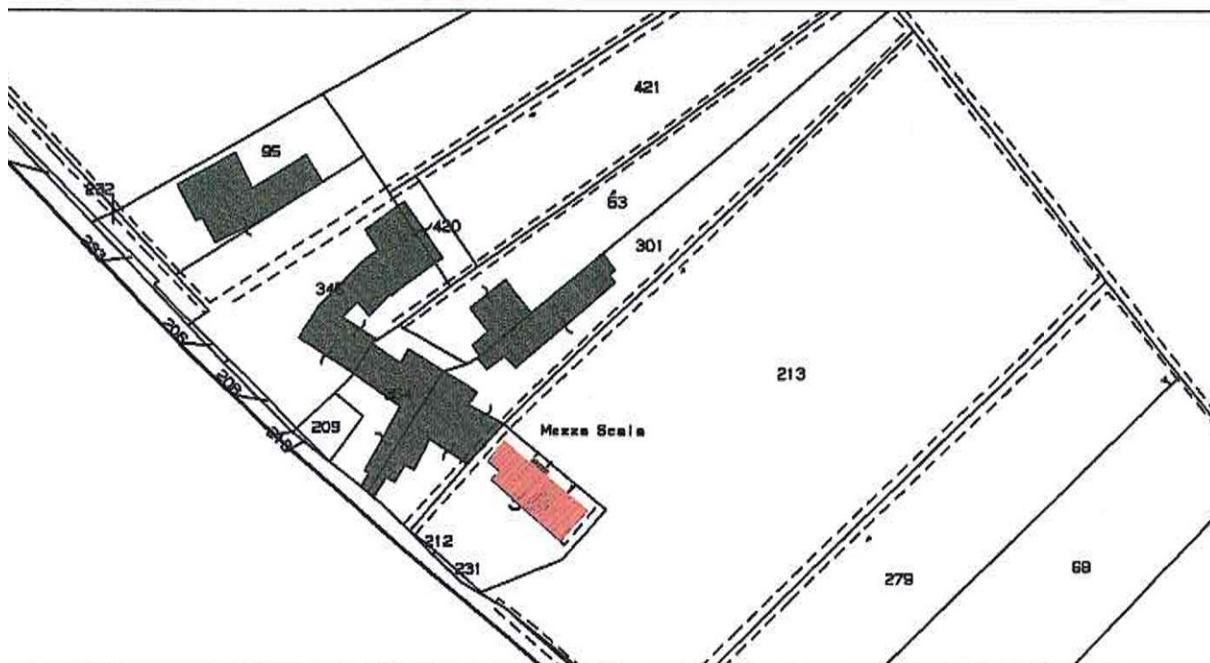
VISTO _____
"IL SINDACO"

ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI ACCORDO N° 15

NOMINATIVO ACCORDO: BIANCARDI CLARISSA		ACCORDO N° 15	
ATO di appartenenza	Localizzazione	Richiesta prot. n°	
1.2	Salizzole	2624/2016	
Modalità di intervento	☒ Intervento edilizio diretto ☐ Piano Attuativo ☐ Altro		
Descrizione richiesta	Si chiede la possibilità di prevedere un'attività di tolettatura all'interno di un fabbricato esistente in ambito di edificazione diffusa.		
Dati proposti intervento:	Superficie coperta: -	Volume residenziale: mc:.....	Volume altra destinazione: cambio d'uso volume esistente, fatti salvi i pareri degli Enti competenti propedeutici al rilascio del titolo abilitativo.
Norme tecniche Intervento:	☐ Rapporto max. copertura: - (riutilizzo fabbricato esistente) ☐ Altezza: altezza esistente del fabbricato se autorizzato dal servizio igienico-sanitario o come da prescrizioni Igienico - sanitarie		
Prescrizioni per l'attuazione dell'intervento:	Il cambio d'uso comporta il reperimento degli standard		
Beneficio pubblico a favore del Comune di Salizzole:	☐ Contributo perequativo sul volume richiesto: $mc\ 100 \times €\ 9 = €\ 900$ TOT BENEFICIO PUBBLICO = € 900		
Modalità versamento beneficio pubblico	<i>Alla stipula dell'Accordo tra l'adozione e l'approvazione del PI. Il mancato versamento comporta l'inefficacia dell'accordo</i>		

SCHEDA PROGETTO ALLEGATA ALLA PROPOSTA DI ACCORDO N° 15

estratto di mappa - foglio 8 - mappale 395



 RICOSTRUZIONI

1.2 – LE MODIFICHE NORMATIVE

Si propone di integrare i seguenti articoli delle NTO:

DESTINAZIONI D'USO AMBITI EDIFICAZIONE DIFFUSA RESIDENZIALE

Articolo vigente:

Art. 28 - Ambiti dell'edificazione diffusa

Art. 28.1 – Ambiti dell'edificazione diffusa residenziale

Si faccia riferimento all'ART. 40 del PATI approvato, "Ambiti di edificazione diffusa".

Laddove gli ambiti di edificazione diffusa siano inseriti all'interno degli ambiti territoriali di importanza ambientale, si prevede la riqualificazione ed il miglioramento della qualità ambientale degli ambiti stessi.

Ai sensi dell'art. 40 del PATI, c. 3bis: 3bis. Vanno in ogni caso esclusi da tali "Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale" gli edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base del rilievo della effettiva consistenza delle aziende agricole e delle strutture agricolo-produttive esistenti e utilizzate, fatto salvo l'utilizzo delle stesse aree per eventuali edificazioni residenziali connesse all'attività agricola e funzionali alla stessa nei limiti altrimenti concessi per tali tipi di attività e relative strutture non agricolo produttive.

Si tratta di ambiti di urbanizzazione diffusa già individuati dal PATI, per i quali viene data la possibilità di realizzare un edificio residenziale per esigenze di ordine abitativo familiare e non speculativo, per una consistenza volumetrica massima di mc 600, correlata alla relativa superficie fondiaria data dal lotto minimo di 600 mq: sono comunque fatte salve le volumetrie previste nelle eventuali zona C1 incluse all'interno di tali ambiti come riconfermate dal PI.

Il volume di 600 mc può essere portato a 800 mc nel caso di edifici residenziali con annessa attività legata al turismo diffuso (quali locande, B&B, Country house ecc...), oppure nel caso di ampliamento successivo che porti alla suddivisione in due unità immobiliari. Nel caso di interventi legati al turismo diffuso il volume ammissibile per ciascun edificio risolto unitariamente può corrispondere sia a fabbricati per i quali la destinazione turistico-ricettiva sia esclusiva, sia per fabbricati per i quali le destinazioni d'uso residenziale e turistico-ricettiva coesistano all'interno dello stesso fabbricato, ammessi senza limiti percentuali di suddivisione tra le due destinazioni.

In caso di destinazioni d'uso turistico-ricettive dovranno essere adeguati gli standard a parcheggio ai sensi della normativa vigente in materia.

Al fine di preservare i caratteri tipici dell'edificazione diffusa, la nuova volumetria sulle aree libere non potrà in ogni caso determinare su ciascun lotto la densità fondiaria superiore a 0,6 mc/mq in caso di lotti >di 600 mq.

La volumetria residenziale spendibile all'interno degli ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale per interventi di nuova edificazione è stabilita assegnando i carichi aggiuntivi nei limiti del 10 % del volume del carico insediativo complessivo già ammesso dal PATI. Le nuove volumetrie da realizzare andranno di volta in volta verificate dal Responsabile dell'Area tecnica in riferimento alla volumetria residenziale ammissibile dal PATI.

L'intervento è strettamente legato alle esigenze del nucleo familiare richiedente, e viene richiesto attraverso la compilazione di una modulistica predisposta ad hoc. (Modello Edif_Diff Richiesta intesa a ottenere la possibilità di realizzare nuove abitazioni in ambiti ad edificazione diffusa in lotti liberi)

Il richiedente si impegna a:

realizzare almeno n. 2 posti auto, ciascuno nelle misure di almeno 2,50×5,00 metri, lungo la viabilità pubblica e/o accessibili dalla stessa, da vincolare ad uso pubblico. E' facoltà dell'Amministrazione ammettere la realizzazione dei posti auto in localizzazioni alternative, o ammettere la monetizzazione, in caso di verifica di soluzioni alternative che meglio rispondono all'interesse pubblico.

a istituire un atto unilaterale d'obbligo notarile per la non alienazione e la non locazione della nuova abitazione nei successivi dieci anni dalla data del rilascio del permesso di costruire, a società o enti di qualunque genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare del richiedente, consapevole che l'Amministrazione Comunale potrà intraprendere azioni legali anche risarcitorie nei confronti dell'alienante in caso di cessione anticipata;

affinché eventuali opere, necessarie per l'allacciamento alle reti tecnologiche e/o per l'accessibilità viaria, siano a carico di chi realizza la nuova abitazione;

a rimuovere su eventuale richiesta dell'Amministrazione le superfetazioni ed ogni altra opera incongrua in contrasto con l'ambiente ed il contesto dell'ambito di edificazione diffusa.

L'edificio potrà essere utilizzato per sé o per i propri familiari. La cessazione "anticipata" del vincolo di durata decennale potrà essere autorizzata dal Consiglio Comunale con deliberazione che motivi in modo specifico sulle cause di forza maggiore che determinano la richiesta di cessazione del vincolo.

Il nuovo edificio dovrà avere caratteristiche morfologiche ed architettoniche tipiche dell'espressione e della tradizione del costruire locale ispirandosi a principi di semplicità e sobrietà costruttiva formale e adeguato al contesto ambientale circostante, facendo riferimento a quanto previsto dalle presenti NTO all'Art. 41 – *"Tipologie e caratteristiche costruttive per gli interventi edilizi in zona agricola"*.

Dovrà essere prevista la realizzazione e/o integrazione di tutte le reti infrastrutturali necessarie e i relativi sottoservizi e allacciamenti eventualmente carenti.

Sono sempre ammessi le ristrutturazioni con ampliamento fino a un massimo di 800 mc degli edifici esistenti alla data di adozione del PI. I volumi in ampliamenti non vengono in questo caso detratti dal carico volumetrico previsto per l'ATO di riferimento, ed è ammessa la suddivisione del fabbricato in max due unità immobiliari.

Ambiti dell'edificazione diffusa residenziale			
Lotto minimo	mq	600	
Volume realizzabile	mc	600 per residenze ampliabile a 800 in base alle specifiche di cui al presente articolo delle NTO.	
Numero massimo dei piani abitabili (escluso il seminterrato)	n.	2, esclusi i sottotetti	
Densità fondiaria	mc/mq	la nuova volumetria sulle aree libere non potrà determinare su ciascun lotto la densità fondiaria superiore a 0,6 mc/mq in caso di lotti >di 600 mq.	
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	35%	
Altezza massima del fabbricato	m	7.50	
Distanza minima dal confine stradale.	m	in allineamento con fabbricati preesistenti; m 5,00 per strade di larghezza inferiori a m 7,00; m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00; m 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00 (1)	
Distanza minima dai confini	m	5.00	
Distacco minimo tra fabbricati	m		, min. 10.00

		o in aderenza
Compensazione dei volumi		Ammessa previa redazione di PUA
Modalità di attuazione		attuazione diretta; attuazione diretta con schedatura puntuale, se ritenuta necessaria; attuazione previo P.U.A. o P.d.R.
Sopraelevazioni fabbricati esistenti all'adozione del PI in presenza di distanze da strade e confini inferiore a quella di legge	-	Ammessa nei limiti della sagoma esistente, e, in presenza di strade, previo nulla osta dell'Ente proprietario della strada e fatte salve comunque le previsioni del Codice della Strada

Art.28.1.1 – Destinazioni d'uso ammesse

Sono sempre ammesse destinazioni d'uso residenziali che rispondano alle esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo, con la previsione di interventi puntuali di edificazione ad uso residenziale e funzioni compatibili, anche connesse all'attività agricola e funzionali alla stessa e relative strutture non agricole produttive, inclusa la realizzazione di strutture ricettive a conduzione familiare tipo Bed and Breakfast, Country house, locande, ecc., nonché la promozione e vendita dei prodotti agricoli tipici locali.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso di fabbricati esistenti, sia non più funzionali alla conduzione del fondo che relativi ad attività produttive e/o artigianali e commerciali non più in essere, oltre alle destinazioni d'uso residenziale e accessorie alla residenza, sono ammesse su tutti i piani, ma a condizione che implicino esigenze distributive assimilabili a quelle residenziali, le attività professionali, direzionali e di carattere culturale sociale ed associazionistico. Il Comune può chiedere la predisposizione di un PUA o sottoporre l'intervento a convenzionamento nel caso di edifici e/o attività di una volumetria superiore a quella consentita dagli indici di zona.

Art.28.1.2 – Modalità di intervento

All'interno degli ambiti di edificazione diffusa sono sempre ammessi gli interventi atti a rispondere alle esigenze di miglioramento del patrimonio edilizio esistente, soprattutto residenziale, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, mediante interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento degli edifici esistenti ed eliminazione degli elementi di degrado ambientale, per migliorare la qualità residenziale e/o funzionale degli immobili, favorendo il riordino morfologico dell'edificato e delle aree scoperte, attuabili secondo le seguenti modalità:

attuazione diretta;

attuazione diretta convenzionata;

attuazione diretta con schedatura puntuale, se ritenuta necessaria;

attuazione previo P.U.A. o P.d.R.

procedura di Sportello Unico per le Attività Produttive

È ammessa la riconversione degli edifici e fabbricati pertinenti legittimi esistenti, previo interventi di riordino e ristrutturazione urbanistica delle unità esistenti e nel rispetto delle modalità tipologiche-costruttive precisate per il territorio agricolo; vanno comunque prioritariamente favoriti il recupero e la riqualificazione degli edifici non più funzionali alle esigenze del fondo riconducendoli alle forme tradizionali della tipologia rurale.

Articolo modificato:

Art. 28 - Ambiti dell'edificazione diffusa

Art. 28.1 – Ambiti dell'edificazione diffusa residenziale

Si faccia riferimento all'ART. 40 del PATI approvato, "Ambiti di edificazione diffusa".

Laddove gli ambiti di edificazione diffusa siano inseriti all'interno degli ambiti territoriali di importanza ambientale, si prevede la riqualificazione ed il miglioramento della qualità ambientale degli ambiti stessi.

Ai sensi dell'art. 40 del PATI, c. 3bis: 3bis. Vanno in ogni caso esclusi da tali "Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale" gli edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base del rilievo della effettiva consistenza delle aziende agricole e delle strutture agricolo-produttive esistenti e utilizzate, fatto salvo l'utilizzo delle stesse aree per eventuali edificazioni residenziali connesse all'attività agricola e funzionali alla stessa nei limiti altrimenti concessi per tali tipi di attività e relative strutture non agricolo produttive.

Si tratta di ambiti di urbanizzazione diffusa già individuati dal PATI, per i quali viene data la possibilità di realizzare un edificio residenziale per esigenze di ordine abitativo familiare e non speculativo, per una consistenza volumetrica massima di mc 600, correlata alla relativa superficie fondiaria data dal lotto minimo di 600 mq: sono comunque fatte salve le volumetri previste nelle eventuali zona C1 incluse all'interno di tali ambiti come riconfermate dal PI.

Il volume di 600 mc può essere portato a 800 mc nel caso di edifici residenziali con annessa attività legata al turismo diffuso (quali locande, B&B, Country house ecc...), oppure nel caso di ampliamento successivo che porti alla suddivisione in due unità immobiliari. Nel caso di interventi legati al turismo diffuso il volume ammissibile per ciascun edificio risolto unitariamente può corrispondere sia a fabbricati per i quali la destinazione turistico-ricettiva sia esclusiva, sia per fabbricati per i quali le destinazioni d'uso residenziale e turistico-ricettiva coesistano all'interno dello stesso fabbricato, ammessi senza limiti percentuali di suddivisione tra le due destinazioni.

In caso di destinazioni d'uso turistico-ricettive dovranno essere adeguati gli standard a parcheggio ai sensi della normativa vigente in materia.

Al fine di preservare i caratteri tipici dell'edificazione diffusa, la nuova volumetria sulle aree libere non potrà in ogni caso determinare su ciascun lotto la densità fondiaria superiore a 0,6 mc/mq in caso di lotti >di 600 mq.

La volumetria residenziale spendibile all'interno degli ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale per interventi di nuova edificazione è stabilita assegnando i carichi aggiuntivi nei limiti del 10 % del volume del carico insediativo complessivo già ammesso dal PATI. Le nuove volumetrie da realizzare andranno di volta in volta verificate dal Responsabile dell'Area tecnica in riferimento alla volumetria residenziale ammissibile dal PATI.

L'intervento è strettamente legato alle esigenze del nucleo familiare richiedente, e viene richiesto attraverso la compilazione di una modulistica predisposta ad hoc. (Modello Edif_Diff Richiesta intesa a ottenere la possibilità di realizzare nuove abitazioni in ambiti ad edificazione diffusa in lotti liberi)

Il richiedente si impegna a:

realizzare almeno n. 2 posti auto, ciascuno nelle misure di almeno 2,50×5,00 metri, lungo la viabilità pubblica e/o accessibili dalla stessa, da vincolare ad uso pubblico. E' facoltà dell'Amministrazione ammettere la realizzazione dei posti auto in localizzazioni alternative, o ammettere la monetizzazione, in caso di verifica di soluzioni alternative che meglio rispondono all'interesse pubblico.

a istituire un atto unilaterale d'obbligo notarile per la non alienazione e la non locazione della nuova abitazione nei successivi dieci anni dalla data del rilascio del permesso di costruire, a società o enti di qualunque genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare del richiedente, consapevole che l'Amministrazione Comunale potrà intraprendere azioni legali anche risarcitorie nei confronti dell'alienante in caso di cessione anticipata;

affinché eventuali opere, necessarie per l'allacciamento alle reti tecnologiche e/o per l'accessibilità viaria, siano a carico di chi realizza la nuova abitazione;

a rimuovere su eventuale richiesta dell'Amministrazione le superfetazioni ed ogni altra opera incongrua in contrasto con l'ambiente ed il contesto dell'ambito di edificazione diffusa.

L'edificio potrà essere utilizzato per sé o per i propri familiari. La cessazione "anticipata" del vincolo di durata decennale potrà essere autorizzata dal Consiglio Comunale con deliberazione che motivi in modo specifico sulle cause di forza maggiore che determinano la richiesta di cessazione del vincolo.

Il nuovo edificio dovrà avere caratteristiche morfologiche ed architettoniche tipiche dell'espressione e della tradizione del costruire locale ispirandosi a principi di semplicità e sobrietà costruttiva formale e adeguato al contesto ambientale circostante, facendo riferimento a quanto previsto dalle presenti NTO all'Art. 41 – *"Tipologie e caratteristiche costruttive per gli interventi edilizi in zona agricola"*.

Dovrà essere prevista la realizzazione e/o integrazione di tutte le reti infrastrutturali necessarie e i relativi sottoservizi e allacciamenti eventualmente carenti.

Sono sempre ammessi le ristrutturazioni con ampliamento fino a un massimo di 800 mc degli edifici esistenti alla data di adozione del PI. I volumi in ampliamenti non vengono in questo caso detratti dal carico volumetrico previsto per l'ATO di riferimento, ed è ammessa la suddivisione del fabbricato in max due unità immobiliari.

Ambiti dell'edificazione diffusa residenziale		
Lotto minimo	mq	600
Volume realizzabile	mc	600 per residenze ampliabile a 800 in base alle specifiche di cui al presente articolo delle NTO.
Numero massimo dei piani abitabili (escluso il seminterrato)	n.	2, esclusi i sottotetti
Densità fondiaria	mc/mq	la nuova volumetria sulle aree libere non potrà determinare su ciascun lotto la densità fondiaria superiore a 0,6 mc/mq in caso di lotti >di 600 mq.
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	35%
Altezza massima del fabbricato	m	7.50
Distanza minima dal confine stradale.	m	in allineamento con fabbricati preesistenti; m 5,00 per strade di larghezza inferiori a m 7,00; m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00; m 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00 (1)
Distanza minima dai confini	m	5.00
Distacco minimo tra fabbricati	m	, min. 10.00 o in aderenza
Compensazione dei volumi		Ammessa previa redazione di PUA
Modalità di attuazione		attuazione diretta; attuazione diretta con schedatura puntuale, se ritenuta necessaria; attuazione previo P.U.A. o P.d.R.
Sopraelevazioni fabbricati esistenti all'adozione del PI in presenza di distanze da strade e confini inferiore a quella di legge	-	Ammessa nei limiti della sagoma esistente, e, in presenza di strade, previo nulla osta dell'Ente proprietario della strada e fatte salve comunque le previsioni del Codice della Strada

Art.28.1.1 – Destinazioni d'uso ammesse

Sono sempre ammesse destinazioni d'uso residenziali che rispondano alle esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo, con la previsione di interventi puntuali di edificazione ad uso residenziale e funzioni compatibili, anche connesse all'attività agricola e funzionali alla stessa e relative strutture non agricole produttive, inclusa la realizzazione di strutture ricettive a conduzione familiare tipo Bed and Breakfast, Country house, locande, ecc., nonché la promozione e vendita dei prodotti agricoli tipici locali.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso di fabbricati esistenti, sia non più funzionali alla conduzione del fondo che relativi ad attività produttive e/o artigianali e commerciali non più in essere, oltre alle destinazioni d'uso residenziale e accessorie alla residenza, sono ammesse su tutti i piani, ma a condizione che implicino esigenze distributive assimilabili a quelle residenziali, le attività professionali, direzionali e di carattere culturale sociale ed associazionistico. Il Comune può chiedere la predisposizione di un PUA o sottoporre l'intervento a convenzionamento nel caso di edifici e/o attività di una volumetria superiore a quella consentita dagli indici di zona.

Sono ammesse destinazioni commerciali/artigianali di servizio esclusivamente a seguito di stipula di accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della LRV n° 11/2004, da approvare con Variante Puntuale al PI ai sensi dell'art. 18 LRV n° 11/2004 e smi.

Si intendono non ammissibili tutte le attività che a giudizio dell'Amministrazione comunale siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

Le nuove attività fonte di emissioni sonore, e ammesse nella zona omogenea, devono adottare ed attuare ogni accorgimento e precauzione atta ad evitare ogni e qualsiasi molestia al vicinato.

Art.28.1.2 – Modalità di intervento

All'interno degli ambiti di edificazione diffusa sono sempre ammessi gli interventi atti a rispondere alle esigenze di miglioramento del patrimonio edilizio esistente, soprattutto residenziale, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, mediante interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento degli edifici esistenti ed eliminazione degli elementi di degrado ambientale, per migliorare la qualità residenziale e/o funzionale degli immobili, favorendo il riordino morfologico dell'edificato e delle aree scoperte, attuabili secondo le seguenti modalità:

attuazione diretta;

attuazione diretta convenzionata;

attuazione diretta con schedatura puntuale, se ritenuta necessaria;

attuazione previo P.U.A. o P.d.R.

procedura di Sportello Unico per le Attività Produttive

È ammessa la riconversione degli edifici e fabbricati pertinenti legittimi esistenti, previo interventi di riordino e ristrutturazione urbanistica delle unità esistenti e nel rispetto delle modalità tipologiche-costruttive precisate per il territorio agricolo; vanno comunque prioritariamente favoriti il recupero e la riqualificazione degli edifici non più funzionali alle esigenze del fondo riconducendoli alle forme tradizionali della tipologia rurale.

