



COMUNE DI LONGARE

Provincia di Vicenza

Via G. Marconi n. 26

36023 - Longare

DELIBERAZIONE N. 30 DEL 25/09/2013

Verbale di deliberazione del **CONSIGLIO COMUNALE**

OGGETTO: MODIFICA ART. 49 NORME TECNICHE OPERATIVE – ADOZIONE VARIANTE PIANO DEGLI INTERVENTI.

L'anno **duemilatredici** addi **venticinque** del mese di **Settembre** alle ore **20:30** nella sala delle adunanze, convocato dal Sindaco mediante lettera di invito, fatta recapitare nelle forme di legge a ciascun Consigliere, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione Pubblica in seduta Straordinaria di 1^a convocazione.

Eseguito l'appello risultano:

FONTANA GAETANO	Presidente
VERLATO MAURO MARCELLO	Consigliere
ZIGLIOTTO ERNESTO	Consigliere
PETTENUZZO RAFFAELE	Consigliere
ZACCARIA EMANUELA	Consigliere
TONIOLO FLAVIO	Consigliere
DE ZOTTI GIANNI	Consigliere
PERAZZOLO PIETRO	Consigliere
TREVELIN ROBERTO	Consigliere
GUALTIERI STEFANO	Consigliere
GOTTARDI PIERLUIGI	Consigliere
BERNARDELLE GIORGIO	Consigliere
PALIN GIANCARLO	Consigliere
PROSDOCIMI GIUSEPPE	Consigliere
BASSO FRANCESCO	Consigliere
WALCZER BALDINAZZO GIORGIO ROBERTO	Consigliere
CARLI MARCO	Consigliere

Presenti	Assenti
X	
X	
X	
X	
	X
X	
X	
X	
X	
X	
X	
X	
	X
X	
X	
X	

Presenti: 15 Assenti: 2

Partecipa all'adunanza il Segretario Comunale ALESSI DANIELA.

Constato il numero legale degli intervenuti il Sig. FONTANA GAETANO, in qualità di Presidente, assume la presidenza, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a discutere e deliberare sull'oggetto sopraindicato.

Il Sindaco introduce il 3° punto all'ordine del giorno avente per oggetto “MODIFICA ART. 49 NORME TECNICHE OPERATIVE – ADOZIONE VARIANTE PIANO DEGLI INTERVENTI”.

Il Sindaco: “Il riferimento è alle aree ad edificazione diffusa e nell'adozione del Piano abbiamo ampliato questa edificazione riconducibile e similare, se ben ricordo, all'edificazione che era disciplinata dalla lett. e) della Legge Regionale 24/1985, che riguardava l'edificazione nelle zone rurali.

Dopo l'approvazione del Piano degli Interventi poco si muove a seguito della crisi e qualcosa si sta muovendo in queste aree. L'art. 49 precisava la questione non in maniera puntuale”.

Legge il dispositivo della proposta di delibera e la nuova dicitura proposta dell'art. 49.

“E' una precisazione che l'Amministrazione ha inteso operare sull'edificazione diffusa a fronte di qualche richiesta da parte di cittadini”.

Consigliere Walczer: chiede chiarimenti relativamente agli ambiti territoriali omogenei previsti nel Piano degli Interventi e se la proposta in esame vada ad incidere sulle possibilità di edificazione degli stessi. Propone di valutare con un valore predeterminato le forme di perequazione previste in attuazione dell'articolo di cui trattasi, evidenziando la possibilità di pensare ad una rivalutazione nel tempo di tale valore.

“Sarebbe bene dare uno strumento dinamico senza poi rimettere in discussione il tutto”.

Assessore Zigliotto: “La decisione di stasera non cambia le condizioni del Piano degli Interventi dove non era definito come e quando era fissato il vincolo. Citava non alienabile il fabbricato senza nulla dire del terreno. Non parliamo di 50 casi, ma di 7-8 casi in tutto il territorio. In questo lasso di tempo chi aveva manifestato interesse ad edificare nelle aree in esame ha trovato altra soluzione abitativa e non è più interessato alla realizzazione degli interventi che aveva proposto in fase di redazione del PAT e del Piano degli Interventi.

Si è quindi voluto precisare meglio inserendo la perequazione e mantenendo il vincolo di inalienabilità di 10 anni. Non si è voluto irrigidire troppo la normativa attuativa”.

Consigliere Carli: “Non avevo colto che questo chiarimento prevede anche la possibilità che questa apertura data dal Piano degli Interventi in alcuni contesti possa essere utilizzata come una risorsa vendibile. Tutta la discussione era stata finalizzata a favorire le situazioni familiari. La perequazione c'era anche prima?”

Assessore Zigliotto: “Non c'era la perequazione oltre agli oneri, ora c'è anche la perequazione. Si è inteso riscrivere la norma che era scritta male”.

Consigliere Carli: “Se si era accolta la possibilità di edificare per rispondere alle esigenze familiari in questo modo abbiamo allargato le maglie. Puoi avere il vantaggio di portare a casa degli interventi a favore della Comunità, la perequazione dovrebbe essere utilizzata per migliorare le situazioni e problematiche esistenti.

Su questo noi ci eravamo battuti con la Regione per risolvere queste situazioni. Certo che in alcuni casi se porto ad abitare 50 persone in più parliamo di 600 mc di un'unità abitativa di 150 mq. Va considerato che la normativa del Piano Casa permette questo ed altro”.

Consigliere Walczer: “Alla fine la perequazione comporta un'entrata di 29.000,00 euro e non mi viene da pensare che ci siano forme di speculazione in atto”.

Il Sindaco: “Si è utilizzato lo stesso parametro utilizzato nel caso degli atti d'obbligo”.

In assenza di ulteriori interventi, il Sindaco invita alla votazione della proposta.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTO il provvedimento consiliare n. 33 del 17.04.2009, esecutivo, con il quale si adottava il Piano di Assetto del Territorio e la Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della direttiva 2001/42/CE, del D.Lgs. 152/2006 e dell'art. 4 della L.R. 11/2004 a firma dell'incaricato Tombolan Piergiorgio di Padova ed ai sensi dell'art. 14 della L.R. 11/2004 “Norme per il governo del territorio”;

VISTA la delibera consiliare n. 64 del 29.09.2009 relativa all'esame delle osservazioni al P.A.T. e di risposta alla richiesta 17.06.2009 della commissione V.A.S.;

VISTA la delibera di Giunta Regionale n. 2391 in data 14.10.2010 di approvazione del P.A.T. del Comune di Longare, nella quale sono stati riportati il parere favorevole condizionato a prescrizioni dal Comitato previsto ai sensi dell'art. 27 - comma 2 - della L.R. n. 11/2004;

VISTA la Delibera Consiliare n. 16 del 09.05.2011 con la quale si è preso atto dell'adeguamento degli elaborati del PAT e della VAS alla D.G.R. n. 2391 del 14.10.2010 di cui sopra;

RICHIAMATE le Deliberazioni assunte nel procedimento di formazione del Piano degli Interventi, secondo quanto disposto dall'art. 18 della LR 11/2004, in particolare:

- Delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 29.06.2011 con la quale è stato presentato il Documento Programmatico Preliminare del Sindaco come previsto da l'art. 18 della LR 23 Aprile 2004, n. 11 per dare avvio alle procedure di concertazione per acquisire proposte da valutare di accordo pubblico-privato e richieste della cittadinanza al fine di predisporre successivamente il vero e proprio Documento del Sindaco, una volta effettuata una prima disamina delle richieste pervenute;
- Delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 09.07.2012 con il quale è stato illustrato il Documento programmatico predisposto dal Sindaco per la formazione del Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 comma 1 delle L.R. 11/2004;
- Delibera di Giunta Comunale n. 28 del 19.03.2012 di Approvazione schema di accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R.11/2004 e criteri per la valutazione di interventi di perequazione;
- Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 06.08.2012 di adozione del Piano degli Interventi redatto dall'arch. Tombolan Piergiorgio di Padova
- Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 6.02.2013 di con la quale si è approvato il Piano degli Interventi, contro dedotto alle osservazioni presentate e proceduto ad adottare alcune parti in variante al piano stesso;
- Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 10.07.2013 di approvazione definitiva del Piano degli Interventi, tra cui anche le Norme Tecniche Operative;

CONSIDERATO che in fase di utilizzo delle Norme Tecniche Operative si sono riscontrati alcuni dubbi interpretativi da parte dei tecnici e pertanto si ritiene opportuno precisare in maniera più puntuale la normativa per evitare interpretazioni lontane dallo spirito con cui è stata redatta la norma con particolare riferimento all'art. 49;

VISTE le modifiche all'art. 49 delle NTO proposte dall'Ufficio Tecnico come di seguito indicate (in grassetto le parti aggiunte):

Art. 49 Interventi puntuali di nuova edificazione/ampliamento ad uso residenziale:

Il PI individua con apposita simbologia nelle tavole 1 e 2 e nel Repertorio Normativo

“Interventi puntuali di nuova edificazione/ampliamento ad uso residenziale”.

In corrispondenza di tale indicazione, con possibilità di precisarne la posizione in sede di titolo abilitativo, anche in presenza di saturazione degli indici di edificabilità della zona, qualora esistenti, e in aggiunta ai volumi preesistenti, è consentita la costruzione di un nuovo edificio, se necessario, in ampliamento a edificio esistente, con volume non maggiore di mc. 600.

Il progetto degli Interventi puntuali di nuova edificazione/ampliamento ad uso residenziale deve prevedere:

- a) la riqualificazione complessiva degli spazi pertinenziali di proprietà, con riordino dell'esistente anche attraverso la demolizione e la ricomposizione dei volumi incongrui.
- b) la sistemazione e messa in sicurezza degli accessi dalla strada che dovranno essere rientranti rispetto alla linea esterna di recinzione di un minimo di 5m, per permettere la sosta dei veicoli senza intralciare la viabilità.
- c) l'eventuale integrazione delle opere di urbanizzazione

Il rilascio del titolo abilitativo all'edificazione è subordinato:

- a) all'esistenza delle necessarie opere di urbanizzazione, ovvero all'impegno di eseguirle contestualmente/preliminarmente alla costruzione, qualora dette opere fossero carenti.
- b) alla costituzione, ***prima del rilascio del permesso di costruire***, di un vincolo di non alienazione dei fabbricati prima che siano trascorsi 10 anni dalla loro costruzione.

Il vincolo di non alienazione a terzi insiste anche su il terreno non ancora edificato.

Il periodo di validità di tale vincolo può essere ridotta con provvedimento del Consiglio Comunale, per cause eccezionali, da documentare puntualmente da parte del richiedente. E' comunque ammessa l'alienazione all'interno dello stesso nucleo familiare.

In caso di cessione del terreno a persone non costituenti il nucleo familiare del venditore (inteso come colui che ha presentato istanza in sede di formazione del P.I.) dovrà essere corrisposta all'Amministrazione, in sede di rilascio del permesso di costruire, una quota perequativa pari a 15 €/mc

- c) alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo in cui l'avente titolo assume l'impegno ad assolvere preliminarmente o contestualmente agli interventi edilizi gli adempimenti previsti ai punti precedenti, fissando in particolare i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli impegni assunti.

Il volume di mc.600 sopra indicato tiene già conto del raggiungimento della quota massima aggiuntiva di indice riservato per elevata sostenibilità ambientale di cui all'art.14, gli “Interventi puntuali di nuova edificazione/ampliamento ad uso residenziale” sono pertanto tenuti al raggiungimento dei requisiti di sostenibilità ambientale almeno corrispondenti al 20%.

RITENUTO di apportare le modifiche sopra precisate in quanto la previsione di edificazione puntuale all'interno delle aree di edificazione diffusa è nata dall'esigenza e dalle richieste di alcuni cittadini di poter costruire una casa di abitazione per il figlio all'interno dell'ambito edificato o del borgo, senza pertanto ricavare un vantaggio economico, evidenziando diversamente che nel caso in cui il richiedente ne tragga vantaggio, in parte questo deve essere ridistribuito alla comunità;

CONSIDERATO che non sono necessari gli studi di Compatibilità Idraulica né la Valutazione di Incidenza Ambientale in quanto la variante riguarda solo una modifica della normativa senza variazioni di tipo volumetrico od ambientale che possano aver ripercussioni sul territorio;

VISTA la DGRV n° 3173 del 10/10/2006 “Nuove disposizioni relative all'attuazione della direttiva comunitaria 92/43/CEE e DPR 357/1997 . Guida metodologia per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative”;

VISTA la Legge Regionale 23 Aprile 2004 n° 11 “Norme per il Governo del Territorio”;

VISTI gli “Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della Legge Regionale 23 Aprile 2004 n° 11 - Norme per il Governo del Territorio” approvati con Deliberazione di Giunta Regionale n° 3178 del 08 ottobre 2004;

VISTO il PTCP adottato con deliberazione di Consiglio Provinciale n° 38 del 18.05.2010;

VISTO il Piano di Assetto del Territorio ratificato dalla Giunta Regionale con deliberazione n° 2391 in data 14.10.2010;

VISTO il Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n° 267 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO ED ACQUISITO l'allegato parere in ordine alla regolarità tecnica previsto dall'art. 49 – 1° comma del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n° 267 e successive modifiche ed integrazioni;

RITENUTO pertanto necessario, **procedere a discussione e votazione** relativamente alla variante del Piano degli Interventi riguardante le modifiche all'art. 49 delle Norme Tecniche Operativa (NTO) proposte dall'Ufficio Tecnico;

La votazione dà il seguente esito:

Presenti e votanti n° 15

CON VOTI FAVOREVOLI N° 15 espressi per alzata di mano, in ordine alla proposta di deliberazione di variante del piano degli interventi redatta dall'Ufficio Tecnico, definito dalla integrazione dell'art. 49 delle NTO come sopra precisato;

DELIBERA

1) **di adottare** la variante al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale 23 Aprile 2004 n° 11 “Norme per il Governo del Territorio”, redatto dall'ufficio tecnico consistente nella riscrittura dell'art. 49 delle NTO come segue (in grassetto le parti aggiunte):

Art. 49 Interventi puntuali di nuova edificazione/ampliamento ad uso residenziale:

Il PI individua con apposita simbologia nelle tavole 1 e 2 e nel Repertorio Normativo
“Interventi puntuali di nuova edificazione/ampliamento ad uso residenziale”.

In corrispondenza di tale indicazione, con possibilità di precisarne la posizione in sede di titolo abilitativo, anche in presenza di saturazione degli indici di edificabilità della zona, qualora esistenti, e in aggiunta ai volumi preesistenti, è consentita la costruzione di un nuovo edificio, se necessario, in ampliamento a edificio esistente, con volume non maggiore di mc.

600.

Il progetto degli Interventi puntuali di nuova edificazione/ampliamento ad uso residenziale deve prevedere:

- a) la riqualificazione complessiva degli spazi pertinenziali di proprietà, con riordino dell'esistente anche attraverso la demolizione e la ricomposizione dei volumi incongrui.
- b) la sistemazione e messa in sicurezza degli accessi dalla strada che dovranno essere rientranti rispetto alla linea esterna di recinzione di un minimo di 5m, per permettere la sosta dei veicoli senza intralciare la viabilità.
- c) l'eventuale integrazione delle opere di urbanizzazione

Il rilascio del titolo abilitativo all'edificazione è subordinato:

- a) all'esistenza delle necessarie opere di urbanizzazione, ovvero all'impegno di eseguirle contestualmente/preliminarmente alla costruzione, qualora dette opere fossero carenti.
- b) alla costituzione, ***prima del rilascio del permesso di costruire***, di un vincolo di non alienazione dei fabbricati prima che siano trascorsi 10 anni dalla loro costruzione.
Il vincolo di non alienazione a terzi insiste anche su il terreno non ancora edificato.
Il periodo di validità di tale vincolo può essere ridotta con provvedimento del Consiglio Comunale, per cause eccezionali, da documentare puntualmente da parte del richiedente. E' comunque ammessa l'alienazione all'interno dello stesso nucleo familiare.
In caso di cessione del terreno a persone non costituenti il nucleo familiare del venditore (inteso come colui che ha presentato istanza in sede di formazione del P.I.) dovrà essere corrisposta all'Amministrazione, in sede di rilascio del permesso di costruire, una quota perequativa pari a 15 €/mc
- c) alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo in cui l'avente titolo assume l'impegno ad assolvere preliminarmente o contestualmente agli interventi edilizi gli adempimenti previsti ai punti precedenti, fissando in particolare i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli impegni assunti.

Il volume di mc.600 sopra indicato tiene già conto del raggiungimento della quota massima aggiuntiva di indice riservato per elevata sostenibilità ambientale di cui all'art. 14, gli "Interventi puntuali di nuova edificazione/ampliamento ad uso residenziale" sono pertanto tenuti al raggiungimento dei requisiti di sostenibilità ambientale almeno corrispondenti al 20%.

- 3) ***di incaricare*** il Responsabile dell'Area Tecnica - Settore Edilizia Privata, Urbanistica e Procedimenti espropriativi di provvedere agli adempimenti conseguenti previsti dalla L.R. 11/2004.

PARERE TECNICO

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 – 1° comma – del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, si esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica.

25/09/2013

IL RESPONSABILE
AREA TECNICA - EDILIZIA PRIVATA -
URBANISTICA
F.to KATIA ZONCATO

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:

IL PRESIDENTE
F.to FONTANA GAETANO

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to ALESSI DANIELA

REFERTO DI PUBBLICAZIONE (art. 124 D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267)

Reg. Pubbl. n° 784

Certifico io sottoscritto Segretario Comunale che copia del presente verbale viene pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune da oggi e per la durata di 15 giorni consecutivi.

Longare, 04/10/2013

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to ALESSI DANIELA

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA' (art. 134 D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267)

Si certifica che la suesesa deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi del 3° comma dell'art. 134 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, il _____.

Longare, _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
ALESSI DANIELA

Copia conforme all'originale ad uso amministrativo.

Longare, _____

Il Funzionario incaricato
Balbi Paola