

Oggetto: *URBANISTICA: Piano di Recupero di iniziativa privata per la ristrutturazione ed il cambio d'uso ed ampliamento ai sensi della L.R.V. 14/09 e s.m.i., sito in località "Casetta" - Ditta "Ghiotto Gianni – Fasoli Paolo" - Esame ed adozione -*

Proposta di delibera di iniziativa dell'Assessore Andrea Nogara.

Premesso che:

- la ditta Ghiotto Gianni e Fasoli Paolo, in qualità di proprietaria dell'immobile sito in Colognola ai Colli, Località San Zeno, Loc. Casetta, censito al N.C.T. Foglio II°, mapp. n. 60-474-469 parte, con domanda pervenuta in data 04 Maggio 2016 prot. n. 6.664, successivamente integrata in data 16 Settembre 2016 prot. 13.773, in data 31 Ottobre 2016 prot. 16.411 ed in data 09/12/2016 prot. 18.435 , ha chiesto il rilascio del titolo urbanistico per l'attuazione di un piano di recupero ad iniziativa privata, secondo la dimostrazione contenuta negli elaborati tecnici allegati a firma dell'arch. Guido Pigozzi;
- gli immobili oggetto di intervento fanno parte di una corte classificata dal vigente Piano degli Interventi quale "Bene Culturale" contrassegnato con il numero 1 e che gli edifici oggetto del presente Piano di Recupero sono individuati coi numeri 1, 2, 3 e 4;
- gli edifici contraddistinti con il numero 1 e il n. 2 riportano il grado di protezione 4 "Ristrutturazione globale", mentre gli edifici contraddistinti con il numero 3 e il n. 4 riportano il grado di protezione 3 "ristrutturazione parziale";
- il Piano di Recupero proposto prevede la ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da residenziale - agricolo a turistico ricettivo degli edifici contraddistinti coi n. 1, 3 e 4 e con la demolizione, ricostruzione con ampliamento ai sensi della L.R.V. 14/09, cambio della destinazione d'uso da residenziale – agricolo a turistico ricettivo del fabbricato 2;
- in particolare l'istruttoria tecnica effettuata ha consentito di ravvisare il totale cambio di destinazione d'uso dell'insediamento esistente da residenziale – agricolo a turistico ricettivo;
- le Norme Tecniche Operative previste con la vigente Variante al Piano degli Interventi, nell'ambito, prevedono:
"Art. 38 Modi di attuazione:
.....Qualora l'intervento di cambio di destinazione d'uso riguardi più del 50 % della superficie utile complessiva di tutti i fabbricati presenti all'interno del Bene Culturale, la concessione è subordinata alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (Piano di Recupero), esteso a tutto il Bene Culturale, che preveda, ove necessario, la realizzazione e/o il potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria....";
"Art. 40 Interventi soggetti a Piano Attuativo:
*(...) L'intervento con strumento urbanistico attuativo è previsto altresì nei seguenti casi:
.....- nel caso in cui venga cambiata la destinazione d'uso per più del 50% della superficie utile complessiva di tutti i fabbricati presenti all'interno del Bene Culturale, onde adeguare tutto il contesto del Bene Culturale, come delimitato nel cartiglio di riferimento, alla nuova destinazione (standard e realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria).";*
- L'art. 5 comma 1 e 2 della L.R.V. 08/07/2009, n. 14 come modificata ed integrata dalla L.R.V. 29/11/2013, n. 32 (Piano Casa), prevede:
"Art.5 - Interventi per favorire l'installazione di impianti solari e fotovoltaici e di altri sistemi di captazione delle radiazioni solari:
1. Non concorrono a formare cubatura sulle abitazioni esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge.....b) le pensiline e le tettoie finalizzate all'installazione di impianti solari e fotovoltaici, così come definiti dalla normativa statale, di tipo integrato o parzialmente integrato, con potenza non superiore a 6 kWp.

2. Le strutture e gli impianti di cui al comma 1 sono realizzabili anche in zona agricola e sono sottoposte a denuncia di inizio attività (DIA) in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali fatto salvo quanto previsto dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137” e successive modificazioni.
- L’art. 9 comma 2 e 2 bis della L.R.V. 08/07/2009, n. 14 come modificata ed integrata dalla L.R.V. 29/11/2013, n. 32 (Piano Casa), prevede:
“Art. 9 - **Ambito di applicazione:**
.....2. Con gli interventi previsti dagli articoli 2, 3 e 4 può essere modificata la destinazione d’uso degli edifici, purché la nuova destinazione sia consentita dalla disciplina edilizia di zona e salvo quanto previsto dal comma 2 bis.
2 bis. Per gli edifici dismessi o in via di dismissione, situati in zone territoriali omogenee diverse dalla zona agricola, è consentito il mutamento della destinazione d’uso con il recupero dell’intera volumetria esistente, qualora l’intervento sia finalizzato alla rigenerazione o riqualificazione dell’edificio, fermo restando che la nuova destinazione deve essere consentita dalla disciplina edilizia di zona. Sono fatti salvi eventuali accordi o convenzioni precedentemente sottoscritti.....”;

Considerato inoltre che:

- la documentazione tecnica pervenuta a supporto della richiesta effettuata dagli interessati in data 04 Maggio 2016 prot. n. 6.664, successivamente integrata in data 16 Settembre 2016 prot. 13.773, in data 31 Ottobre 2016 prot. 16.411 ed in data 09/12/2016 prot. 18.435, è costituita dai seguenti elaborati a firma dell’arch. Guido Pigozzi:
 - copia della domanda;
 - Relazione tecnico illustrativa (06/12/2016);
 - Documentazione fotografica (02/04/2016);
 - Tav. 01 Inquadramento urbanistico (06/12/2016);
 - Tav. 02 Individuazione viabilità di accesso dalla S.P. 10 (06/12/2016)
 - Tav. 03 Dimostrazione superfici, volumi e standards urbanistici (06/12/2016);
 - Tav. 04 Planimetria generale -Stato attuale e di progetto – Dimostrazione standards urbanistici (06/12/2016);
 - Tav. 05 Sistemazione area esterna con indicazione dei materiali (06/12/2016);
 - Tav. 06 Planivolumetrico – Stato attuale e di progetto (06/12/2016);
 - Tav. 07 Schema sottoservizi (06/12/2016);
 - Sottoservizi: relazione – schemi grafici – quantificazione spesa (16/09/2016);
 - Norme tecniche di attuazione (06/12/2016); ;
 - Prontuario di mitigazione ambientale(06/12/2016);
 - Studio di compatibilità geologica, geomorfologica ed idrogeologica (11/04/2016);
 - Schema di convenzione;
- la documentazione depositata e sopra elencata è stata esaminata dalla Commissione Edilizia Comunale in data 09/02/2017 nella seduta n. 1 verbale n. 1 con il seguente parere: “*parere favorevole. Venga seguito l’iter previsto dagli articoli 19-20 L.R. 11/04*”;

Ravvisata la congruità delle dotazioni urbanistiche previste dal Piano di recupero;

Ritenuto che l’intervento urbanistico proposto, avendo l’obiettivo di ricomporre in modo unitario e organico l’assetto del Bene Culturale n. 1 trattato secondo i principi della ristrutturazione dell’intero nucleo, del cambio funzionale della destinazione d’uso, della valorizzazione del tessuto ambientale esistente, - potenziato nei limiti consentiti dalla legge-, pur se attuato da soggetti privati, contenga requisiti di interesse pubblico in quanto il recupero dell’area degradata e la loro valorizzazione persegue le linee programmatiche di sviluppo sostenibile contenute nelle Norme Tecniche dal P.A.T.I.;

Visto il vigente Piano degli Interventi;

Vista la L.R.V. 23/04/2004, n. 11;

Vista la L.R.V. 08/07/2009, n. 14 come modificata ed integrata dalla L.R.V. 29/11/2013, n. 32;

Visto il D.P.R. 380/2001;

Visto che, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, così come modificato dal D.L. n. 174/2012, è stato richiesto e formalmente acquisito agli atti il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente atto;

SI PROPONE

- 1) su richiesta della ditta Ghiotto Gianni e Fasoli Paolo di adottare, a norma dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004, il Piano di Recupero di iniziativa privata, giusta domanda pervenuta in data 04 Maggio 2016 prot. n. 6.664, successivamente integrata in data 16 Settembre 2016 prot. 13.773, in data 31 Ottobre 2016 prot. 16.411 ed in data 09/12/2016 prot. 18.435, riconoscendone la finalità pubblica del recupero dell'area degradata esistente, tramite la ristrutturazione, l'ampliamento ed il cambio di destinazione d'uso degli immobili ricadenti nell'ambito del bene culturale n. 1, sito in Loc. Casetta, censito al N.C.T. Foglio II°, mapp. n. 60-474-469 parte, costituito dai seguenti documenti a firma dell'arch. Guido Pigozzi:
 - copia della domanda;
 - Relazione tecnico illustrativa (06/12/2016);
 - Documentazione fotografica (02/04/2016);
 - Tav. 01 Inquadramento urbanistico (06/12/2016);
 - Tav. 02 Individuazione viabilità di accesso dalla S.P. 10 (06/12/2016)
 - Tav. 03 Dimostrazione superfici, volumi e standards urbanistici (06/12/2016);
 - Tav. 04 Planimetria generale -Stato attuale e di progetto – Dimostrazione standards urbanistici (06/12/2016);
 - Tav. 05 Sistemazione area esterna con indicazione dei materiali (06/12/2016);
 - Tav. 06 Planivolumetrico – Stato attuale e di progetto (06/12/2016);
 - Tav. 07 Schema sottoservizi (06/12/2016);
 - Sottoservizi: relazione – schemi grafici – quantificazione spesa (16/09/2016);
 - Norme tecniche di attuazione (06/12/2016); ;
 - Prontuario di mitigazione ambientale(06/12/2016);
 - Studio di compatibilità geologica, geomorfologica ed idrogeologica (11/04/2016);
 - Schema di convenzione;
- 2) di dare atto che avendo il succitato richiedente dichiarata la titolarità del diritto di proprietà sugli immobili oggetto del piano di recupero, non necessita la costituzione del consorzio di cui all'art. 21 della L.R. n. 11/2004;
- 3) di prendere atto che ai sensi del 3° comma dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004 il Piano di Recupero di iniziativa privata per la ristrutturazione, l'ampliamento ed il cambio di destinazione d'uso del bene culturale n. 1, sito in Via Casetta, sarà depositato entro 5 giorni dalla data di adozione presso la segreteria comunale per la durata di 10 giorni. Dell'avvenuto deposito sarà data notizia mediante avviso pubblicato all'albo pretorio comunale e mediante affissione di manifesti. Nei successivi 20 giorni i proprietari degli immobili potranno presentare opposizioni, mentre chiunque potrà presentare osservazioni alla Piano adottato.-

FIRMA DEL PROPONENTE

NOGARA ANDREA