



MUNICIPALITÀ CHIRIGNAGO ZELARINO

Deliberazione n° 26

Oggetto: Parere sulla proposta deliberativa del Consiglio Comunale pd 2015/528 del 25/09/2015 - "Permesso di Costruire per la realizzazione di opere edilizie in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/01, consistente nella ristrutturazione di annessi agricoli con cambio d'uso a residenziale per ricavare un alloggio per il fattore – Edificio "C", nell'ambito dell'intervento di riqualificazione funzionale denominato "La casa di Anna", in località Zelarino - via Sardi n. 16, area catastalmente individuata al NCT, Foglio 10, Mappale 42.

Estratto dal registro delle deliberazioni del **CONSIGLIO DI MUNICIPALITÀ**
Sessione straordinaria – 1^a Convocazione – Seduta Pubblica

SEDUTA DEL 29 ottobre 2015

| CONSIGLIERI | PRESENTI | ASSENTI |
|-------------------|----------|---------|
| BALDAN Dorianò | X | |
| BERTOLA Daniele | X | |
| BROLLO Luciano | X | |
| CENTAZZO Mirco | X | |
| CHIAVEGATO Lucia | X | |
| CORÒ Marco | X | |
| DA PREDA Sara | X | |
| GOBBIN Laura | X | |
| IOVON Jacopo | X | |
| LOMBARDI Nicola | X | |
| MILAN Dario | X | |
| MINTO Nicola | X | |
| RAMPAZZO Luisa | X | |
| ROSSATO Simone | X | |
| SALIERI Enrica | | X |
| SCAGGIANTE Loris | | X |
| TRABUCCO Gianluca | X | |
| ZABEO Gaetano | X | |
| ZANATTA Emanuela | X | |
| | | |
| Totale | 17 | 2 |

PRESIEDE: Gianluca TRABUCCO

PARTECIPA: Aurora VIGONI

Oggetto: Parere sulla proposta deliberativa del Consiglio Comunale pd 2015/528 del 25/09/2015 - “Permesso di Costruire per la realizzazione di opere edilizie in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dell’art. 14 del DPR 380/01, consistente nella ristrutturazione di annessi agricoli con cambio d’uso a residenziale per ricavare un alloggio per il fattore – Edificio “C”, nell’ambito dell’intervento di riqualificazione funzionale denominato “La casa di Anna”, in località Zelarino - via Sardi n. 16, area catastalmente individuata al NCT, Foglio 10, Mappale 42.

IL CONSIGLIO DELLA MUNICIPALITÀ

A relazione del Componente l’Esecutivo con delega all’Urbanistica, Edilizia Privata e Bilancio;

Richiamati:

- il decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 avente per oggetto “Testo Unico delle Leggi sull’Ordinamento delle Autonomie Locali”
- lo Statuto del Comune di Venezia, art. 23 comma 2;
- il Regolamento Comunale delle Municipalità, art. 5, comma 1, lett. i) e art. 6 commi 1 e 2;

Vista la richiesta di parere della Direzione Sportello Unico Edilizia prot. 2015/468837 del 16/10/2015 sulla proposta deliberativa del Consiglio Comunale pd 2015/528 del 25/09/2015 “Permesso di Costruire per la realizzazione di opere edilizie in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dell’art. 14 del DPR 380/01, consistente nella ristrutturazione di annessi agricoli con cambio d’uso a residenziale per ricavare un alloggio per il fattore – Edificio “C”, nell’ambito dell’intervento di riqualificazione funzionale denominato “La casa di Anna”, in località Zelarino - via Sardi n. 16, area catastalmente individuata al NCT, Foglio 10, Mappale 42.

Premesso che:

- la Società Agricola Casa di Anna S.S. ha presentato istanza edilizia PG xxxxx in data xxxxx finalizzata a realizzare un intervento di riqualificazione funzionale di un fondo sito a Zelarino in via Sardi n. 16, che prevede la ristrutturazione con cambio d’uso a residenziale per la realizzazione dell’alloggio del fattore (Edificio C) in deroga agli strumenti urbanistici, ai sensi dell’articolo 14 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, su area catastalmente individuata al NCT, Foglio 10, mappale 42, e composto dagli elaborati depositati agli atti del Comune;
- il progetto depositato denominato “Casa di Anna” promuove la riqualificazione funzionale del complesso immobiliare finalizzata all’insediamento dell’azienda agricola “Società Agricola Casa di Anna S.S.”, soggetto titolato allo svolgimento dell’attività agricola ai sensi delle normative vigenti in materia, con le proprie attività legate all’agricoltura, alla produzione di frutta, all’allevamento di cavalli; all’interno di un programma di attività di tipo sociale rivolto a creare una struttura capace di ospitare e coinvolgere attivamente le persone disabili in un ambiente a contatto con la campagna, accogliente e progettato per permettere la massima autonomia delle persone;
- la “Casa di Anna” si propone come struttura multifunzionale aperta a tutta la cittadinanza, che si appoggia per esperienza in campo di sostegno, cura e inserimento sociale di persone disabili alla Cooperativa Intervento ONLUS, per creare una realtà che coinvolga persone con difficoltà e non (bambini, famiglie, operatori, volontari, studenti e la comunità locale) ricavando opportunità di

lavoro di diverse categorie con particolare riferimento ai disabili impegnandole in attività lavorative non pericolose e adeguate alle loro potenzialità;

- il fondo ha una consistenza pari a 41.000 mq e ricade interamente all'interno del Comune di Venezia in zona classificata dal Piano Regolatore Generale – PRG - come “E3.2 - Area a prevalente frazionamento fondiario e/o ad elevata frammentazione, con esigenze di riqualificazione ambientale attraverso il recupero del paesaggio agrario aziendale” confermata dal Piano Assetto del Territorio – PAT – (articolo 40 delle Norme Tecniche che ammette l'edificabilità delle zone agricole ai sensi della disciplina transitoria di cui all'articolo 48 della LR 11/2004) e risulta accatastato al NCT, Foglio 10, Particella 42, 539, 39, 40 e al NCEU, Sez. Me, Foglio 10, Particella 711 Sub 2/3, 712 Sub 1, 714 Sub 1;

- all'articolo 14, comma 1-bis, del DPR 380/01 per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione;

- la deroga (art. 14, comma 3, DPR 380/01), nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi nonché, nei casi di cui al comma 1-bis, le destinazioni d'uso, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;

- sussiste uno specifico e rilevante interesse pubblico che giustifica il rilascio del richiesto permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici per il richiesto cambio d'uso a residenziale, in quanto trattasi di progetto nel suo complesso innovativo a favore dell'inclusione sociale delle persone con disabilità, che promuove da un lato il recupero del patrimonio edilizio esistente mediante la riqualificazione e il rinnovo dello stesso, dall'altro concorre a contenere il consumo del territorio (obiettivi perseguiti dall'articolo 14 del DPR 380/01);

- l'alloggio del fattore risulta funzionale alle attività aziendali in progetto, come evidenziato nel parere di Avepa Sportello Unico Agricolo di Venezia;

Visto:

- le istruttorie redatte dalla Direzione Sportello Unico Edilizia – Settore Edilizia di Iniziativa Privata e Agibilità Terraferma , in data 30/01/2015, 05/05/2015 e 16/06/2015,

- il parere favorevole della Commissione edilizia espresso in data 02/02/2015,

- il parere preventivo favorevole dell'Azienda ULSS 12 Veneziana - Dipartimento di Prevenzione – Servizio Igiene Alimenti e Nutrizione – SIAN – in data 15/01/2015 PG 2015/2546;

- il parere preventivo favorevole dell'Azienda ULSS 12 Veneziana – Dipartimento di Prevenzione– Servizio Igiene e Sanità Pubblica – SISP – in data 19/01/2015 PG 2015/3475;

- il parere favorevole al progetto di trattamento e scarico acque reflue sul suolo della Direzione Ambiente e Politiche Giovanili in data 05/02/2015 PG 2015/54742;

- il parere idraulico favorevole del Consorzio di Bonifica Acque Risorgive in data 13/03/2015 PG 2015/5472;

- il parere della Direzione Municipalità Chirignago – Zelarino Servizio Tecnico in data 17/03/2015 PG 2015/116935. Attestazione in ordine alla determinazione punti fissi;

- il parere preventivo favorevole dell'Azienda ULSS 12 Veneziana – Dipartimento di Prevenzione UOC Veterinaria Area A e C in data 17/03/2015 Pg 2015/18761;

Atteso che:

- il progetto della fattoria sociale “Casa di Anna”, come evidenziato nella nota della Direzione Politiche Sociali, Partecipative e dell'Accoglienza del 08/05/2015 PG 2015/204371, è stato presentato nel corso della Conferenza dei Sindaci del 18/12/2014 e i rappresentanti delle Amministrazioni comunali presenti hanno sottolineato la bontà del progetto e la sua rispondenza alle esigenze del territorio con il valore aggiunto di essere completamente autofinanziato;
- la Conferenza dei Sindaci ha ritenuto opportuno inserire il progetto “Casa di Anna” nel documento di Ri-programmazione del Piano di Zona 2015, approvato con delibera n. 2 in data 27/04/2015;
- le attività svolte all'interno dei locali oggetto della richiesta di Permesso di Costruire PG 2014/532605 sono solo ed esclusivamente di tipo (SO) ai sensi della DGRV 2067/2007, ovvero tutte e sole attività sociali e pertanto non necessita richiedere alcun parere regionale ai fini del rilascio del titolo edilizio (articolo 14 della LR22/2002), come dichiarato dalla Società Agricola Casa di Anna S.S. in data 24/04/2015;

Ritenuto di condividere la proposta di deliberazione specificata in oggetto per le motivazioni riportate nella stessa e di poter deliberare sull'argomento esprimendo il parere richiesto;

Preso atto del parere di regolarità espresso dal Direttore della Municipalità di Chirignago Zelarino ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 267/2000 in conformità all'art. 5 comma 5 del Regolamento Comunale delle Municipalità;

Considerato che la presente proposta di deliberazione è stata esaminata dall'Esecutivo Municipale nella seduta del 26.10.2015;

Sentita le Commissioni Consiliari competenti nella seduta congiunta del 27.10.2015;

Considerato che la votazione eseguitasi nel rispetto delle formalità di Legge con l'assistenza degli scrutatori Consiglieri Baldan Dorianò, Milan Dario, Minto Nicola ha avuto il seguente esito:

| | |
|------------|-------|
| Presenti | n. 17 |
| Votanti | n. 17 |
| Favorevoli | n. 17 |
| Contrari | n. 0 |
| Astenuti | n. 0 |

DELIBERA

di esprimere parere favorevole alla proposta deliberativa del Consiglio Comunale pd 2015/528 del 25/09/2015 - “Permesso di Costruire per la realizzazione di opere edilizie in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/01, consistente nella ristrutturazione di annessi agricoli con cambio d'uso a residenziale per ricavare un alloggio per il fattore – Edificio “C”, nell'ambito dell'intervento di riqualificazione funzionale denominato “La casa di Anna”, in località Zelarino - via Sardi n. 16, area catastalmente individuata al NCT, Foglio 10, Mappale 42.

Dare atto che la Direzione di Municipalità provvede a trasmettere la presente deliberazione alla Direzione Sportello Unico Edilizia.

La presente deliberazione non comporta impegno di spesa.

Presiede la seduta

Gianluca TRABUCCO

Partecipa La Responsabile Attività Istituzionali

Aurora VIGONI

Deliberazione protocollo n. 2015/477717 del 21 ottobre 2015

La presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio della Municipalità il 30 ottobre 2015 per la prescritta pubblicazione ai sensi di legge.

Copia conforme all'originale

Il Direttore della Municipalità
Luciano Marini

Diventa ESECUTIVA ai sensi di legge

Trasmessa per gli adempimenti di esecuzione agli Uffici competenti

Il Direttore
Luciano Marini