



## **Proposta di Deliberazione n.2019/1006 del 18/07/2019 del CONSIGLIO COMUNALE**

**Oggetto:** Interventi puntuali a sostegno della residenza per le famiglie. Variante n.45 al Piano degli Interventi. Adozione

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica,

#### **Premesso che**

- La legge urbanistica regionale (LR 11/04) prevede che il Piano Regolatore Comunale sia articolato in due specifici strumenti:
  - il Piano di Assetto del Territorio (PAT), contenente disposizioni “strutturali” che delineano le scelte strategiche di assetto e sviluppo del territorio comunale;
  - il Piano degli Interventi (PI), che fornisce disposizioni operative per la tutela, valorizzazione, organizzazione e trasformazione del territorio, programmando la realizzazione degli interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.
- Dopo l'approvazione del PAT, avvenuta a novembre 2014, l'Amministrazione Comunale ha avviato l'elaborazione del nuovo Piano degli Interventi (comunemente detto anche Piano del Sindaco, poiché destinato a dare concreta attuazione ai programmi dell'Amministrazione in carica in tema di governo del territorio), attraverso più provvedimenti puntuali di modifica degli strumenti urbanistici vigenti;
- A tal fine, il 15 Giugno 2016 Il Sindaco ha illustrato al Consiglio Comunale il “Documento del Sindaco per il Piano degli Interventi”, che delinea strategie e obiettivi da perseguire con successivi atti di pianificazione;

- ad Ottobre 2016 è stato pubblicato un Avviso (approvato con delibera di GC n. 299 del 18 ottobre 2016) con cui il Sindaco invitava i cittadini, gli operatori economici, le associazioni e, in genere, tutti i soggetti portatori di interessi sul territorio a presentare idee, proposte e progetti utili alla costruzione del Piano degli Interventi (PI), coerenti con gli indirizzi del Documento del Sindaco e del Piano di Assetto del Territorio (PAT), con l'obiettivo del miglioramento della qualità urbana e del contenimento dell'uso del suolo;
- fra le numerose proposte pervenute in seguito alla pubblicazione dell'avviso, un numero consistente riguardava esigenze di realizzazione di unità residenziali di modesta entità finalizzate al soddisfacimento delle esigenze abitative delle famiglie, in ambiti di urbanizzazione consolidata o, nella maggior parte dei casi, in aree agricole ad essi limitrofe;
- tale tipo di interventi non era esplicitamente contemplato dall'avviso precedentemente pubblicato, essendo esso orientato prevalentemente ad acquisire proposte di trasformazione urbana di rilevante interesse pubblico;
- inoltre, le proposte che interessavano suolo agricolo non potevano essere allora recepite dall'Amministrazione, essendo necessario attendere la definizione da parte della Regione delle quantità di suolo agricolo utilizzabile a fini edificatori dai Comuni, in attuazione della legge regionale sul contenimento del consumo di suolo (LR n. 14 del 06/06/2017);
- tale quantità è stata successivamente definita con Deliberazione della Giunta Regionale n.668 del 15/05/2018 e con Decreto del Direttore della Pianificazione Territoriale della Regione n.46/2019;

#### **Considerato che**

- il sostegno alla residenza costituisce uno degli obiettivi prioritari di questa Amministrazione in materia di governo del territorio;
- il Documento del Sindaco per il Piano degli Interventi individua fra le strategie fondamentali di pianificazione quella di *"favorire il mantenimento e lo sviluppo della residenza in tutti i centri minori, con l'effetto di mantenere in vita le attività esistenti e i servizi ai cittadini rivitalizzando il tessuto sociale ed economico;"*
- l'Amministrazione ritiene necessario e coerente con il proprio programma dare risposta alle esigenze emerse dal territorio di realizzazione di unità residenziali di modesta entità finalizzate al soddisfacimento delle necessità abitative delle famiglie, anche impegnando a tale scopo una moderata quantità del suolo agricolo utilizzabile ai fini edificatori assegnato dalla Regione, nel

rispetto dai valori paesaggistici e ambientali del territorio;

- tale scelta è compatibile con il Piano di Assetto del Territorio (PAT) che ammette che il PI possa apportare limitate modifiche ai perimetri delle aree di urbanizzazione consolidata anche per *“eventuali lotti di completamento o di integrazione degli insediamenti posti in continuità con il tessuto edificato esistente e finalizzati al miglioramento ed alla riqualificazione dei margini degli insediamenti, con particolare riferimento agli insediamenti in fregio alla viabilità principale”* (art. 26 delle Norme Tecniche);
- per tali motivi, con Delibera di Giunta Comunale n.29 del 28/01/2019, l'Amministrazione ha approvato un apposito *“Avviso pubblico per la selezione di proposte da inserire nel Piano degli Interventi, relative alla realizzazione di edifici residenziali di modesta entità, atti a soddisfare le esigenze di residenza stabile dei nuclei familiari, all'interno del tessuto consolidato o in aree agricole limitrofe, all'interno dell'ambito territoriale della terraferma”*; avviso contenente precise indicazioni in merito ai requisiti necessari per l'ammissione delle proposte al Piano degli interventi;
- con successiva Delibera di Giunta Comunale n.123 del 23/04/2019, il termine per la presentazione delle proposte stabilito dall'Avviso è stato prorogato dal 30 Aprile 2019 al 31 Maggio 2019, in considerazione dell'interesse diffuso suscitato dall'iniziativa;

#### **Dato atto che**

- entro i termini stabiliti dall'avviso sono pervenute 130 proposte, omogeneamente distribuite su tutto l'ambito della terraferma;
- in sede istruttoria, delle 130 proposte pervenute, 65 sono state ritenute coerenti con i contenuti dell'Avviso, mentre le rimanenti 65 proposte sono state ritenute non coerenti e quindi prive dei requisiti per accedere al Piano degli Interventi, prevalentemente per la loro localizzazione in suoli non adiacenti o prossimi agli ambiti di urbanizzazione consolidata già destinati a fini edificatori;

**Vista** la documentazione predisposta dalla Direzione Sviluppo del Territorio, costituita dai seguenti elaborati, allegati alla presente delibera per farne parte integrante e sostanziale:

- Relazione illustrativa (**Allegato 1**)
- Elenco delle proposte e loro valutazione (**Allegato 2**)
- Mappa delle proposte e loro valutazione (**Allegato 3**)
- Modifica alle NTSA della V.PRG della Terraferma e Schede delle Sottozone C1.5 (**Allegato 4**)

**Vista** la Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio e in materia di

paesaggio” e, in particolare, l’art 18 “Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli interventi”;

**Visto**

- il parere di regolarità tecnico-amministrativa espresso dal Dirigente del Settore Urbanistica, Sviluppo del Territorio Centro Storico ed Isole, ai sensi dell’art. 49 del D.Lgs. 267/2000;
- il parere di regolarità contabile espresso dal Direttore della Direzione Finanziaria, ai sensi dell’art. 49 del D.Lgs. 267/2000.

**Visto** il parere delle Municipalità competenti espresso ai sensi dell'art. 23 dello Statuto comunale e dell'art. 6 del Regolamento delle Municipalità (vedi allegato);

**Sentite** le commissioni competenti;

**DELIBERA**

- 1 adottare la Variante n.45 al Piano degli Interventi, avente ad oggetto: “Interventi puntuali a sostegno della residenza per le famiglie”, costituita dai seguenti elaborati allegati alla presente delibera per farne parte integrante e sostanziale:
  - Relazione illustrativa (**Allegato 1**)
  - Elenco delle proposte e loro valutazione (**Allegato 2**)
  - Mappa delle proposte e loro valutazione (**Allegato 3**)
  - Modifica alle NTSA della V.PRG della Terraferma e Schede Sottozone C1.5 (**Allegato 4**);
- 2 l’edificabilità prevista dalla Variante è soggetta alle seguenti condizioni:
  - a) la richiesta di rilascio del permesso di costruire (o di altri atti abilitativi eventualmente previsti dalla normativa vigente) dovrà essere presentata dagli aventi titolo entro sei mesi dalla data di approvazione definitiva della Variante in oggetto;
  - b) i lavori dovranno essere iniziati e conclusi nei termini previsti dal DPR 380/2001; eventuali proroghe del termine di fine lavori potranno essere concesse dagli uffici comunali competenti unicamente in presenza delle condizioni di cui all’art. 15, comma 2, del DPR 380/2001;
  - c) i soggetti aventi titolo dovranno mantenere nell’immobile realizzato la residenza propria o di un proprio familiare entro il secondo grado di parentela, per almeno 5 anni dalla data di agibilità dello stesso;

- d) i soggetti aventi titolo non potranno alienare il bene prima che siano decorsi 5 anni dalla data di agibilità dell'edificio;
  - e) eventuali opere di urbanizzazione connesse agli interventi autorizzati ai sensi della Variante in oggetto dovranno essere realizzate a totale cura e spese degli interessati, senza alcun onere per il Comune;
  - f) l'inottemperanza al termine di presentazione della richiesta di permesso di costruire, o altro atto abilitativo, di cui al precedente punto a) o del termine per l'inizio dei lavori comporterà l'automatica decadenza dai diritti edificatori assegnati dalla Variante; in tal caso, i lotti interessati acquisiranno di diritto la destinazione urbanistica vigente prima dell'adozione della Variante stessa, senza necessità di ulteriori provvedimenti di variante;
  - g) l'inottemperanza al termine di fine lavori ed agli obblighi di cui ai precedenti punti c) e d) comporterà l'avvio dei procedimenti repressivi per interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, ai sensi dell'art. 31 del DPR 380/2001;
  - h) le condizioni sopra descritte dovranno essere espressamente richiamate negli atti abilitanti alla realizzazione degli interventi;
- 3 non applicare agli interventi previsti dalla Variante il contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR 380/2001, trattandosi di variante di zonizzazione a carattere generale e in considerazione delle finalità sociali della Variante stessa e dell'interesse pubblico connesso al rafforzamento della residenzialità nel territorio comunale, nonché dei vincoli alla libera commerciabilità dei beni stabiliti con il presente provvedimento;
- 4 dare atto che la Variante in oggetto prevede un "consumo di suolo", ai sensi della Legge Regionale 6 giugno 2017, n. 14, di circa 6 ettari; quantità che potrà essere definitivamente determinata solo dopo la decorrenza dei termini per la presentazione dei progetti e l'inizio dei lavori;
- 5 dare atto che, dopo l'adozione, la Variante sarà sottoposta al procedimento di Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica presso la competente Commissione regionale;
- 6 dare mandato alla Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile di pubblicare la variante ai sensi dell'art. 18, commi da 3 a 6, della L.R. 11/2004 e di svolgere tutte le attività necessarie all'approvazione e al perfezionamento della stessa;

- 7 dare atto che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa né diminuzione di entrata.

**ALLEGATI**

- **Allegato 1 - Relazione illustrativa.pdf** (impronta: D957B60F52878D7566586AA080A8E3AF75C715C082C0BB8ACEC9267253C6FEDB)
- **Allegato 2 - Elenco delle proposte e loro valutazione.pdf** (impronta: BCBCFDCE82C7417B346BE35AAF061806429AD140FA87A1968C7003A8C18AB8C6)
- **Allegato 3 - Mappa delle proposte e loro valutazione.pdf** (impronta: D686E0552306111EB24204530AA56E03815B135702E981FE2E5CC8B9FA26C2BD)
- **Allegato 4 - Modifica alle NTSA della V.PRG della Terraferma e schede sottozone Cl.5.pdf** (impronta: BFCB6037CBDF22A64F73B6D0710376E4A598DB936F5D032C31320CF1BE5DB636)