

COMUNE DI VEGGIANO

Prot.n. 0000272 del 14-01-2016

Categ.6 Cl.3 Sott.

Ufficio: EDILIZIA PRIVATA
RESPONSABILE LLPP

**AL RESPONSABILE DELLO SPORTELLO
UNICO PER L'EDILIZIA DEL COMUNE DI
VEGGIANO**

DITTA: BONATO MARIANO, via Marangoni n. 43, Montegalda (VI)

OGGETTO: Richiesta di Variante al Piano degli Interventi vigente

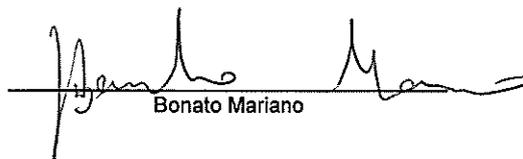
RIFERIMENTO: Art. 17.1.1 – “Attività da confermare n. 2” delle N.T.O. vigenti

Con la presente si trasmette in allegato la bozza di documentazione da sottoporre alla valutazione di questa Spett.le Amministrazione in merito alla richiesta di Variante al Piano degli Interventi vigente con riferimento specifico all'art. 17.1.1 – “Attività da confermare n. 2” delle N.T.O. vigenti:

- Bozza di nuovo accordo ex articolo 6 legge regionale n. 11/2004;
- Schedatura di progetto dell'attività da confermare;
- NTO di progetto con le modifiche richieste evidenziate;

Distinti saluti.

Veggiano li, 14.01.2016


Bonato Mariano

COMUNE DI VEGGIANO

Prof.n. 0000272 del 14-01-2016

Categ.6 Cl.3 Sott.

Ufficio: **EDILIZIA PRIVATA**
RESPONSABILE LI PP
ACCORDO EX ARTICOLO 6 LEGGE REGIONALE N. 11/2004
(da sottoscrivere prima dell'adozione della Variante al P.I. in C.C.)

L'anno 2016, il giorno 14 del mese di Gennaio, presso la il Comune di Veggiano, tra

- Il geom. Fulvio Moretto , nato il 09.02.1953, domiciliato per la funzione presso la sede Comunale del Comune di Veggiano, che interviene in nome, per conto ed interesse del Comune di Veggiano, ai sensi dell'articolo 107, commi 2 e 3, nonché dell'articolo 109, comma 2, del decreto legislativo n. 267/2000, a ciò autorizzato con decreto sindacale n. 1 del 08.01.2014, di seguito denominato "Comune";
- il signor Bonato Mariano, nato a Veggiano (PD), il 11.01.1962, residente in Montegalda (VI), via F. Marangoni, 43 nel seguito del presente atto denominati "Parte Privata" ;

PREMESSO CHE

- il Comune di Veggiano è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT), ratificato con Deliberazione della Giunta provinciale n. 124 del 10.07.2014;
- il Sindaco del Comune di Veggiano ha presentato in Consiglio Comunale il Documento Programmatico nel quale sono illustrate le trasformazioni urbanistiche, gli interventi e le opere pubbliche da realizzarsi con la formazione del Piano degli Interventi (PI);
- il Comune di Veggiano ha approvato la Variante n. 1 al Piano degli Interventi (PI), ai sensi degli artt. 17 e 18 della L.R. 11/2004 e ss.mm, ratificato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 15.05.2015;
- è interesse della Parte Privata realizzare l'intervento edilizio di trasformazione/riqualificazione urbanistico-edilizia accollandosi al contempo gli oneri relativi alla realizzazione di opere di perequazione;
- è interesse del Comune di Veggiano procedere alla trasformazione/riqualificazione urbanistico edilizia del territorio attraverso accordi pubblico-privato ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004;

RILEVATO CHE

- l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di utilizzare la perequazione ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004;
- la parte privata ha presentato manifestazione di interesse per la trasformazione del fabbricato/area di proprietà da inserire in Variante al Piano degli Interventi ratificato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 15.05.2015;
- la proposta privata ha come oggetto la modifica dell'accordo pubblico-privato ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004 sottoscritto in data 07.04.2015 prot. 2321 e ripreso dall'art. 17.1.1 – "Attività da confermare n. 2" delle N.T.O. vigenti;

VERIFICATO CHE

- la proposta progettuale è coerente con il Piano di Assetto del Territorio e con il Documento Programmatico del Sindaco in quanto insiste prevalentemente su un ambito che è già urbanizzato e non presenta specifici vincoli e/o limitazioni alla trasformazione;
- le parti intendono concludere un accordo per la realizzazione di una proposta di intervento, ai sensi dell'art. 6 LR 11/04, comprendente la determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale del Piano degli Interventi;
- i contenuti perequativi della proposta sono conformi e rispettosi dei criteri e modalità applicative fissati dal PAT, segnatamente dall'art. A.2 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, in quanto la Parte Privata si impegna per un controvalore non superiore al 50 % del plus-valore economico derivante dalla variazione di destinazione urbanistica dell'area;
- tale accordo, quale parte integrante dello strumento di pianificazione, dovrà essere successivamente recepito con il provvedimento di VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI e deve intendersi condizionato alla conferma delle sue previsioni ad EFFICACIA DELLA VARIANTE

SI PATTUISCE QUANTO SEGUE

1. PREMESSE

1. Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante del presente accordo.

2. OBIETTIVI

1. Gli obiettivi che i soggetti sottoscrittori raggiungono con il presente Accordo sono i seguenti:

Parte Privata:

- Recupero di fabbricato rurale, attualmente dismesso, ad attività artigianato di servizio, turistico-ricettiva, produttiva e commerciale mediante intervento edilizio diretto;
- Modifica dell'art. 17.1.1 – "Attività da confermare n. 2" delle N.T.O. vigenti come di seguito esplicitato:

"In deroga a quanto previsto dal precedente punto 17.1, per l'attività da confermare individuata con il numero 2 in località Santa Eurosia, sono consentite le attività di artigianato di servizio, turistico-ricettiva, produttiva e commerciale, all'interno del fabbricato esistente. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla:

- a) sistemazione e riordino degli spazi pertinenziali
- b) alla sistemazione della strada di accesso dalla comunale via Santa Maria.

c) alla sottoscrizione di un Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 secondo le modalità stabilite tra le parti, fermo restando limiti e condizioni poste dalla LR11/2004 e dalle NT del PAT.

Per il volume esistente sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3, comma 1 lettere a, b, c, d, del DPR 380/2001 e s.m.i.. Sono ammessi aumenti di superfici e/o volumi del fabbricato esistente fino ad un massimo dell'80% della superficie coperta esistente."

Comune:

- Realizzazione e completamento di servizi ed opere pubbliche previste nel piano triennale OO.PP.
- Riqualificazione di ambiti agricoli degradati

3. INDIVIDUAZIONE AREE

1. Le aree oggetto del presente Accordo sono individuate nella Scheda Progettuale del Piano degli interventi e sono per la Parte Privata così catastalmente individuate:
Foglio 9° mappali 276-302-478-487-491-492-493-495-527-528-529-530-531-532-533-535-537

4. OBBLIGHI

1. Gli obblighi che i soggetti sottoscrittori assumono con il presente Accordo sono i seguenti:
Parte Privata:
 - A) Cambio di destinazione d'uso compatibilmente con gli usi consentiti dalle NTO del PI del fabbricato per la volumetria pari a quella esistente con ampliamento di volume e/o superfici secondo i parametri previsti dal presente accordo.
 - B) Riordino degli spazi pertinenziali di proprietà della parte privata
 - C) Rispetto dei modi di intervento previsti nelle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi
 - D) Versamento all'atto del rilascio del Permesso di Costruire del valore della perequazione di
 - a. € 28.428,00 - (Euro ventottomilaquattrocentoventotto/00-) pari al 23 % del plus-valore economico derivante dalla variazione di destinazione urbanistica dell'immobile.
 - Tale percentuale è in funzione dei valori assunti per la determinazione del plus-valore e risponde all'oggettiva stagnazione del mercato per i beni immobili simili anche nei comuni contermini, allo specifico stato di vetustà e alla posizione nella frazione di Santa Maria.
 - Il valore della perequazione espresso nel presente accordo non comprende gli oneri ordinari relativi all'urbanizzazione primaria e secondaria, nonché incidenza costo di costruzione, secondo legge vigente.

Comune:

- A) Approvazione della Variante al Piano degli Interventi Vigente nelle modalità previste dal presente accordo;
- B) Variazione della schedatura del fabbricato oggetto del cambio di destinazione d'uso secondo le modalità previste nel presente accordo e nella planimetria allegata;
- C) Inserimento di ogni altra previsione attinente al contenuto del Piano degli Interventi necessaria o utile a rendere eseguibile l'intervento in oggetto, secondo il contenuto delineato nel contesto del presente atto.

5. TEMPI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1. I tempi e le modalità di attuazione fissati con il presente Accordo sono i seguenti:

Parte Privata:

- presentazione del Permesso di Costruire relativo al progetto di cambio d'uso entro 3 anni dalla data di approvazione della Variante al Piano degli Interventi vigente

Comune:

- impegno a sottoporre all'adozione in Consiglio Comunale la Variante al PI che recepisce il presente Accordo entro 90 gg dalla sua sottoscrizione.

6. SPESE

1. Le spese inerenti e conseguenti il presente Accordo sono a totale carico della Parte Privata.

7. EFFICACIA

- 1. L'efficacia del presente accordo è condizionata alla conferma delle sue previsioni nella Variante al Piano degli Interventi vigente.
- 2. Le parti si danno reciprocamente atto che, qualora il Consiglio Comunale di Veggiano non dovesse approvare la Variante al Piano degli Interventi entro il 30.06.2016, il presente Accordo si risolverà di diritto e rimarrà privo di qualsiasi efficacia, con esclusione di qualsiasi pretesa reciproca tra le parti.
- 3. Nell'eventualità in cui la variante al Piano degli Interventi venisse approvata con contenuti solo parzialmente conformi a quelli proposti dalla Parte Privata, il presente accordo diverrà automaticamente inefficace se entro i successivi 3 anni le parti non avranno raggiunto un accordo modificativo o sostitutivo idoneo a contemperare equamente i rispettivi diritti e interessi.
- 4. Nell'ipotesi prevista dal comma precedente, così come in ogni ipotesi di inadempimento della Parte Privata che determini la risoluzione del presente accordo, il Comune avrà facoltà di soprassedere dal rilascio di provvedimenti amministrativi per l'area in oggetto, ivi compresi i titoli edilizi e i certificati di

agibilità relativi agli interventi privati, e di modificare le scelte pianificatorie senza dover riconoscere alcun indennizzo alla Parte Privata, neppure qualora sia già stato approvato il progetto edilizio.

8. DISPOSIZIONI FINALI

1. La Parte Privata, nel caso di alienazione in tutto o in parte degli edifici e/o delle aree oggetto di accordo, si impegna a rendere esplicitamente edotti gli eventuali aventi causa degli impegni ed obblighi assunti nei confronti del Comune con il presente accordo.

2. La Parte Privata si impegna altresì a prevedere, negli atti di trasferimento, l'espressa assunzione da parte dei propri aventi causa degli obblighi di realizzare e/o completare gli interventi perequativi.

L'assunzione dei predetti obblighi da parte degli aventi causa libererà la Parte Privata.

Veggiano, il 14 .01.2016

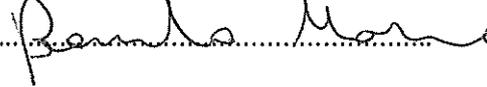
Per il Comune

Il Responsabile del Servizio Urbanistica

.....

Per la parte Privata

Bonato Mariano


.....

Ufficio: EDILIZIA PRIVATA
RESPONSABILE LLPP

ARTICOLO 17 - ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA - SETTORE PRODUTTIVO - COMMERCIALE

Le attività industriali, artigianali e commerciali ubicate "fuori zona" sono suddivise in quattro categorie:

- 1) attività esistenti da confermare;
- 2) attività esistenti da bloccare;
- 3) attività esistenti da trasferire;
- 4) attività esistenti ampliabili ai sensi della variante al P.R.G. L.R. 11/87 approvata con D.G.R.V. n° 5004 in data 18.09.1990.

17.1 Attività esistenti da confermare

Sono da considerarsi da confermare:

le attività produttive ricadenti all'interno dei centri abitati che non siano in contrasto con i requisiti di cui all'art. 41 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C. e con le destinazioni d'uso delle Z.T.O. in cui ricadono.

17.1.1 Modi di intervento

Tipo a)

Sono sempre ammessi gli interventi di cui all'art. 3, comma 1 lettere a, b, c, d, del DPR 380/2001 e s.m.i.;

Tipo b)

È ammesso un aumento di superficie e di volume nei limiti, comprensivi dell'esistente, stabiliti dall'art. 41 del P.T.R.C. (mq. 251 di superficie utile di calpestio, mc. 1.001 di volume, rapporto di copertura < 0,50 mq./mq.), per le attività artigianali e di servizio esistenti ed autorizzate alla data di adozione alla data di adozione della Variante 1 del P.I. che non siano da bloccare o da trasferire, purché le caratteristiche tipologiche e costruttive dell'esistente e dell'ampliamento vengano armonizzate con l'edilizia al contorno.

Prescrizioni Particolari

Attività da confermare numero 2

In deroga a quanto previsto dal precedente punto 17.1, per l'attività da confermare individuata con il numero 2 in località Santa Eurosia, ~~è consentita~~ **sono consentite** l'attività di artigianato di servizio, **turistico-ricettiva, produttiva e commerciale** all'interno del fabbricato esistente. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla:

- a) sistemazione e riordino degli spazi pertinenziali
- b) alla sistemazione della strada di accesso dalla comunale via Santa Maria.
- c) alla sottoscrizione di un Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 secondo le modalità stabilite tra le parti, fermo restando limiti e condizioni poste dalla LR11/2004 e dalle NT del PAT.

Per il volume esistente sono ammessi **esclusivamente** gli interventi di cui all'art. 3, comma 1 lettere a, b, c, **d**, del DPR 380/2001 e s.m.i.. ~~Non~~ Sono ammessi aumenti di superfici e/o volumi del fabbricato esistente **fino ad un massimo dell'80% della superficie coperta esistente.**

COMUNE DI VEGGIANO

Prot.n. **0000272** del **14-01-2016**

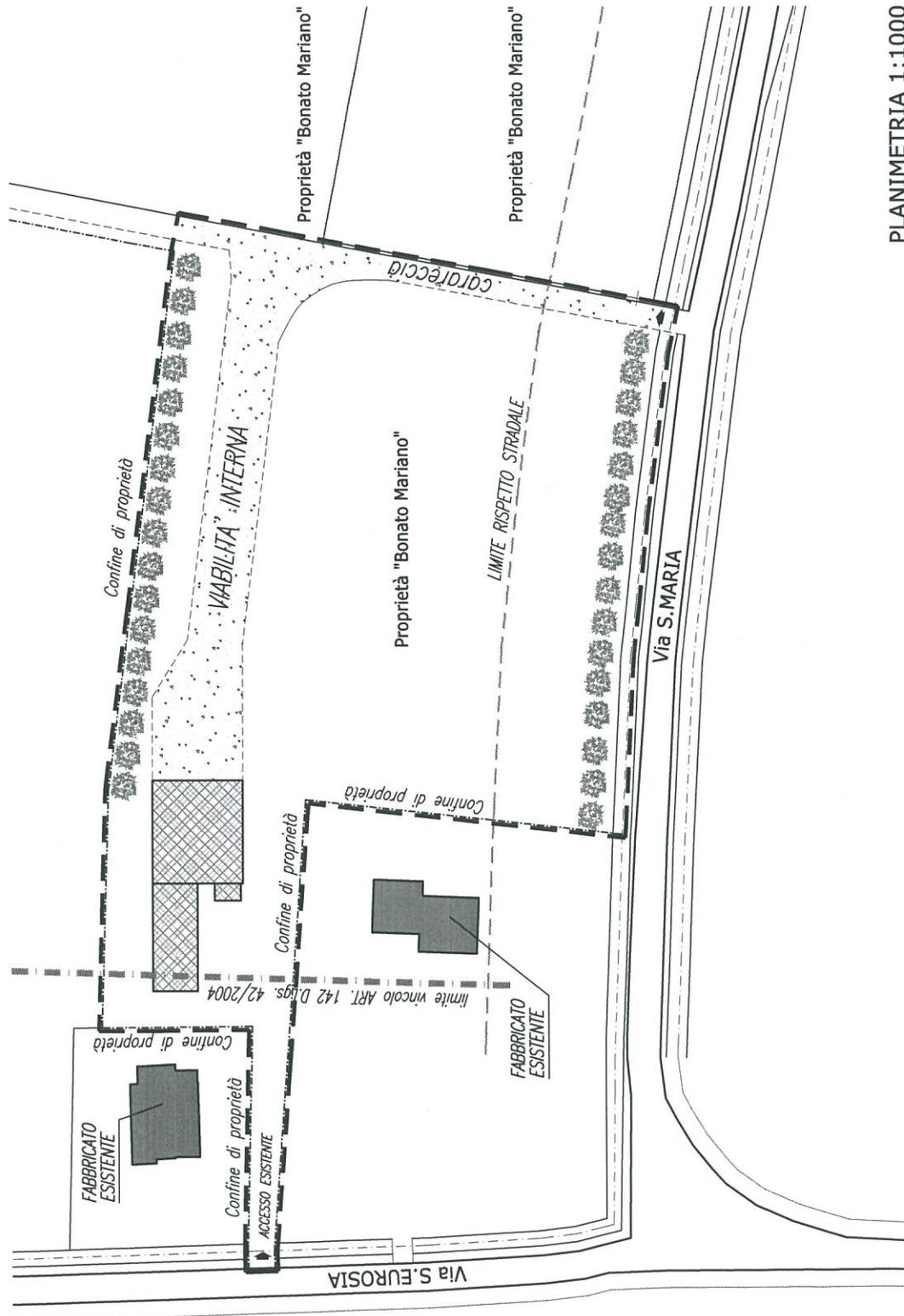
Categ.6 Cl.3 Sott.

**Ufficio: EDILIZIA PRIVATA
RESPONSABILE LLPP**



LEGENDA

- AMBITO DI INTERVENTO
- - - LIMITE RISPETTO STRADALE
- LIMITE VINCOLO ART. 142 D.lgs. 42/2004
- ▣ VIABILITA' INTERNA
- ▣ FABBRICATO ESISTENTE OGGETTO D'INTERVENTO
- ↑ ACCESSO VIARIO
- 🌳 FILARE ALBERATO



PLANIMETRIA 1:1000