

Bozza di deliberazione di Consiglio Comunale

OGGETTO: permesso di costruire per ampliamento di fabbricato produttivo artigianale in deroga al P.R.G. vigente e al P.A.T. in salvaguardia, ai sensi dell'art. 52 del Regolamento edilizio comunale.

Proposta di deliberazione

PREMESSO:

- che con deliberazione di Giunta Comunale n. 24 del 28/01/2010 è stato approvato il progetto definitivo per la realizzazione di un ponte carrabile sul canale di scolo Rialto per il collegamento delle zone artigianali di Montegrotto Terme (Via dell'Artigianato) ed Abano Terme (Via Barovic), contestualmente evidenziando che l'esecuzione dell'opera comportava l'occupazione di un'area di mq 360 di proprietà del Sig. Cesarotto Gabriele giusto accordo bonario siglato in pari data (v. punto seguente);
- che in data 28/01/2010 tra il Comune di Montegrotto Terme, rappresentato dal Responsabile del Settore Tecnico arch. Greggio Patrizio, ed il Sig. Cesarotto Gabriele, nato a Piove di Sacco il 16/07/1946 e residente ad Abano Terme in Via Busonera n. 14, è stato sottoscritto un accordo preliminare per la cessione bonaria di una porzione di mq 360 del terreno di proprietà di quest'ultimo, censito in Catasto Fgl. 4 mapp. 1071, classificata nel vigente P.R.G. per mq 240 Zona D1 per insediamenti produttivi artigianali e per mq 120 Zona VP per arce a parco gioco e sport, necessaria per la realizzazione del ponte;
- che col suddetto accordo il Comune di Montegrotto Terme, a fronte del prezzo di cessione concordato di 20,00 euro al metro quadrato, si è impegnato "*a conservare l'edificabilità attualmente presente, a favore dell'area servente*" nonché "*ad acconsentire la possibilità di edificazione a confine con la zona a verde pubblico indicata dal P.R.G. salvo autorizzazione degli organi competenti*";
- che in data 22/04/2011 i lavori di realizzazione del ponte sono stati ultimati ed è stato rilasciato certificato di collaudo dell'opera;
- che in data 29/09/2011, a seguito apposito frazionamento pervenuto agli atti, la porzione di terreno da cedere al Comune di Montegrotto Terme per il realizzato ponte è stata scorporata dal mapp. 1071 e censita al Catasto Terreni Fgl. 4 mapp. 1696, di mq 361 di superficie catastale;

- che in data 31/05/2013 il Sig. Cesarotto Gabriele ha inoltrato al Comune di Montegrotto Terme domanda di permesso di costruire reg. n. 119/13 per l'ampliamento del fabbricato produttivo artigianale in essere sul suddetto terreno di sua proprietà a tal fine richiamando gli impegni assunti dal Comune di Montegrotto Terme con l'accordo del 28/01/2010, ovvero computando nella potenzialità edificatoria a disposizione anche la potenzialità edificatoria propria del mapp. 1696 da cedere al Comune e prolungando l'ampliamento in progetto sino al confine con la Zona VP per aree a parco gioco e sport che interessa il terreno medesimo;

RILEVATO:

- che il P.R.G. vigente, approvato con delibera di Giunta Regionale n. 1101 del 02/05/2001, all'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione stabilisce che nelle Zone D1 per insediamenti produttivi artigianali la potenzialità edificatoria è data dal rapporto di copertura del 50% della superficie del lotto edificabile, ossia della superficie fondiaria al netto delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle strade pubbliche e/o di uso pubblico, e all'art. 10 delle medesime N.T.A. stabilisce che nel caso di nuove costruzioni o di ampliamento di edifici esistenti ricadenti su fondi di proprietà interessati da più zone con diversa normativa urbanistica disposta dal P.R.G., il corpo di fabbrica può essere costruito a limite di zona quando tale limite non sia un confine tra proprietà diverse o con aree a destinazione pubblica;
- che il P.A.T. in salvaguardia, adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 14/07/2011, all'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione stabilisce che entro la fascia di tutela dei canali arginati e dei canali navigabili, istituita ai sensi dell'art. 41 della L.R. 11/04, gli ampliamenti degli edifici esistenti sono consentiti purché non sopravanzino il fronte esistente rispetto al bene tutelato;

PRESO ATTO:

- che il progetto presentato dal Sig. Cesarotto Gabriele appare parzialmente in contrasto con i sopra richiamati disposti del P.R.G. vigente e del P.A.T. in salvaguardia, atteso che:
a) la superficie coperta dell'ampliamento, di mq 207, sommata alla superficie coperta del fabbricato esistente, di mq 269, determina un rapporto di copertura del 59% della superficie fondiaria di proprietà in Zona D1, pari a mq 803, al netto dell'area di mq 240 occupata dal realizzato ponte; b) l'ampliamento si attesta sul confine con la Zona VP per aree a parco gioco e sport che interessa il terreno di proprietà; c) l'ampliamento,

riguardando immobile ricadente nella fascia di tutela del canale Rialto istituita dal P.A.T., sopravanza il fronte dell'esistente fabbricato rispetto al bene tutelato;

- che il ricorso alle possibilità di ampliamento in deroga alle previsioni dei regolamenti e degli strumenti urbanistici e territoriali comunali ai sensi della L.R. 14/09 e ss.mm.ii. "Piano casa", invocato col medesimo progetto, non consente di superare integralmente il rilevato contrasto con il P.R.G. vigente e con il P.A.T. in salvaguardia;

CONSTATATO:

- che gli impegni di cui all'accordo del 28/01/2010 sono stati assunti dal Comune di Montegrotto Terme ai fini della realizzazione di un'opera di pubblico interesse, per di più di livello intercomunale, usufruendone anche il Comune di Abano Terme, e che ciò costituisce condizione necessaria e sufficiente per il ricorso all'istituto del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, disciplinato all'art. 52 del Regolamento edilizio comunale in conformità ai disposti della L.R. 61/85 (che, ai sensi della L.R. 16/03, continua a trovare applicazione per quanto non in contrasto con i principi fondamentali desumibili dal D.P.R. 380/01 "Testo unico dell'edilizia"), previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale;
- che nel progetto presentato sono rispettati i limiti entro i quali il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può esercitare i poteri di deroga a norma del sopracitato art. 52 del Regolamento edilizio comunale, in particolare per quanto riguarda la destinazione di zona (produttiva artigianale, ivi compreso l'alloggio del custode o del gestore), la densità fondiaria (rapporto di copertura di progetto del 59% a fronte del massimo ammissibile in deroga del 75%), la superficie coperta (superficie coperta di progetto di totali mq 476 a fronte della massima ammissibile in deroga di mq 602), nonché la possibilità di costruzione sul ciglio di strade, piazze ed altri spazi pubblici o di interesse pubblico;
- che la deroga alla densità fondiaria si connota più propriamente, nel caso particolare, come operazione di trasferimento di potenzialità edificatoria da un'area a un'altra contigua e appartenente alla medesima sottozona, quale ordinariamente ammessa nel nostro sistema giuridico, e non incide quindi sulla densità edilizia della sottozona di appartenenza D1/1 né sul dimensionamento del P.R.G.;
- che l'accordo del 28/01/2010 risale a prima dell'adozione del P.A.T., sicché per forza di cose nessun impegno vi è contenuto riguardo al ricordato divieto poi introdotto da tale nuovo strumento urbanistico, e che peraltro la consentita "*possibilità di edificazione a confine con la zona a verde pubblico indicata dal P.R.G.*" comporta necessariamente il

sopravanzamento del fronte esistente in direzione del canale Rialto, che scorre al di là della zona a verde pubblico;

RITENUTO che, stante la tipologia tradizionale di capannone per attività produttive e l'ubicazione in zona propria del fabbricato, non vi siano particolari prescrizioni da dettare per la realizzazione dell'intervento né sussistano particolari motivi per imporre al privato il vincolo di inalienabilità c/o incommerciabilità di cui al già citato art. 52 del Regolamento edilizio comunale;

RITENUTO di sottoporre al Consiglio Comunale la presente proposta di deliberazione ai fini dell'espressione del prescritto parere in merito alle deroghe evidenziate;

VISTO il P.R.G. vigente, approvato con delibera di Giunta Regionale n. 1101 del 02/05/2001;

VISTO il P.A.T. in salvaguardia, adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 14/07/2011;

VISTE la L.R. 61/85 e la L.R. 11/04 e loro successive modifiche e integrazioni;

VISTO il D.P.R. 380/01 "Testo unico dell'edilizia" e successive modifiche e integrazioni;

ACQUISITI i pareri espressi in conformità dell'art 49 del T.U.EE.LL. n. 267/00;

DATO ATTO che lo schema del presente provvedimento è stato pubblicato ai sensi dell'art. 39, co. 1, lett. b), del D.Lgs. 33/13;

SI PROPONE

1. di stabilire che le premesse fanno parte integrante del presente provvedimento;
2. di esprimere, per le motivazioni suesposte, parere favorevole al rilascio di permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 52 del Regolamento edilizio comunale per il progetto di ampliamento di fabbricato produttivo artigianale reg. n. 119/13 presentato dal Sig. Cesarotto Gabriele in data 31/05/2013, relativamente a:
 - a) utilizzo, in aggiunta alla potenzialità edificatoria dell'immobile di proprietà del Sig. Cesarotto Gabriele identificato catastalmente Fgl. 4 mapp. 1071 sub. 5, della potenzialità edificatoria, pari a mq 120 di superficie coperta, del terreno identificato catastalmente Fgl. 4 mapp. 1696, attualmente intestato allo stesso Sig. Cesarotto Gabriele ma occupato dal nuovo ponte che attraversa il canale Rialto e da cedere al Comune di Montegrotto Terme giusto accordo del 28/01/2010;

- b) realizzazione dell'ampliamento direttamente sul confine con la Zona VP per aree a parco gioco e sport (area a destinazione pubblica) che interessa l'edificando terreno;
 - c) realizzazione dell'ampliamento, come peraltro già comporta la deroga di cui al punto precedente, sopravanzando il fronte del fabbricato esistente rispetto al canale Rialto;
3. di incaricare il Responsabile dell'Ufficio Tecnico di provvedere al rilascio del richiesto permesso di costruire avuto riguardo alla conformità del progetto ad ogni altra previsione degli strumenti urbanistici, del regolamento edilizio e della disciplina urbanistico-edilizia vigente;
 4. di dare atto che lo schema del presente provvedimento è stato pubblicato ai sensi dell'art. 39, co. 1, lett. b), del D.Lgs. 33/13.

Il Tecnico estensore



COMUNE DI MONTEGROTTO TERME

**ALLEGATO ALLA
DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. DEL**

OGGETTO: permesso di costruire per ampliamento di fabbricato produttivo artigianale in deroga al P.R.G. vigente e al P.A.T. in salvaguardia, ai sensi dell'art. 52 del Regolamento edilizio comunale.

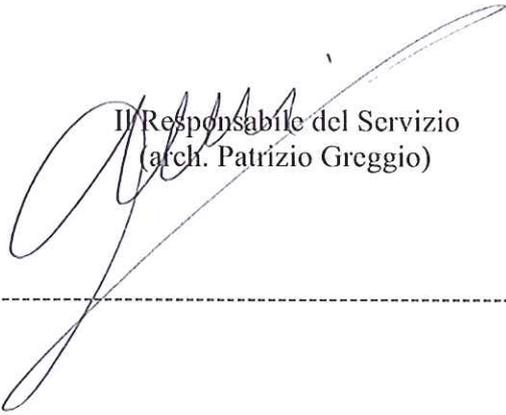
Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267 (T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali), sulla proposta di deliberazione in oggetto si esprime:

PARERE FAVOREVOLE

· In ordine alla regolarità tecnica.

Montegrotto Terme, li 07/11/2013

Il Responsabile del Servizio
(arch. Patrizio Greggio)



· In ordine alla regolarità contabile.

Montegrotto Terme, li _____

Il Responsabile del Servizio

