

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che il Comune di Abano Terme è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale Veneto n. 4004 del 16 novembre 1999 e successive varianti parziali, di cui l'ultima denominata " Variante n. 49", approvata con delibera del consiglio comunale n. 63 del 26/11/2015;

Vista la richiesta di cambio di destinazione urbanistica, presentata a questo ente in data 24/04/2015 con prot. n. 13973 a nome di Cocchio Stefania e Cocchio Zora, proprietarie del terreno individuato al Catasto Terreni Fg. 7 mappale ex 1948 ed in data 02/09/2015 con prot. n. 32767 a firma del tecnico incaricato Geom. Pistore Filippo, finalizzate a chiedere che venga dettata una nuova disciplina urbanistica per l'area in questione nella quale è decaduto il vincolo preordinato all'esproprio;

Richiamata la Legge Regionale del Veneto del 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il Governo del Territorio" all'art. 48 comma 7 septies, aggiunto dal comma 1 art.11 della legge regionale 31 dicembre 2012, n.55, specifica che in deroga al divieto di cui al comma 1 fino all'approvazione del primo PAT sono consentite, con le procedure di cui all'articolo 50, commi da 5 a 8 e 16 della legge regionale 27/6/1985 n.61, le varianti allo strumento urbanistico generale finalizzate a dettare una nuova disciplina per le aree nelle quali è decaduto un vincolo preordinato all'esproprio, ai sensi dell'articolo 9, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica 8/6/2001, n.327 "testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazioni per pubblica utilità" e successive modificazioni;

Considerato che il Prg Vigente destina l'area privata in esame come "parcheggio", fungendo anche da passaggio alle zone attigue alle abitazioni, pertanto in virtù della Legge sulla pubblica utilità, l'area privata è assoggettata a vincolo preordinato all'esproprio, ai sensi del D.P.R. 327/2001;

Appurato che la sopra citata area risulta possedere tale destinazione dal Prg approvato con DGRV n. 1638 del 2004 e quindi gli attuali termini di validità del vincolo sull'area in esame risultano decaduti, essendo trascorsi più di cinque anni senza essere stato reiterato;

Considerato che, venendo a mancare una programmazione d'uso del territorio, l'area in questione, da un punto di vista urbanistico, assume una trasformazione transitoria a "zona bianca" i cui interventi edilizi, in assenza di una pianificazione, è soggetta alla disciplina prevista dall' art. 9 del Testo unico sull'edilizia (approvato con D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) da applicare per i territori comunali sprovvisti di strumento urbanistico;

Appurato che le zone bianche vanno assimilate solo per le aree per le quali era stata dettata, a livello di Piano Regolatore Generale, una disciplina vincolistica di fatto decaduta;

Considerato che l'Amministrazione Comunale, in virtù del comma 7 septies dell'articolo 48 della Legge Regionale 11/2004 ss.mm.ii è intenzionata ad assolvere all'onere di riqualificare l'area incisa da vincolo decaduto, accogliendo quindi l'istanza del privato, avviando pertanto una variante parziale la PRG, che prevede due distinte destinazioni da applicare nelle tavole "usi e modalità di intervento" del PRG, destinando parte dell'ex mappale 1948 come area consolidata "C" con destinazione d'uso residenziale "R" di circa mq. 600 e la restante parte dell'ex mappale 1948 di circa mq. 600 a strada di interesse pubblico;

Appurato che ai sensi dell'art. 9 del D.lgs. 327/01 la presente variante urbanistica, attribuisce in una parte dell'area, contraddistinta al NCT Fg. 7 mappali ex 1948 una destinazione urbanistica di tipo "strada" di passaggio alle zone attigue alle abitazioni e la stessa costituisce dichiarazione di pubblica utilità;

Vista la Legge Regionale del Veneto n.32 del 29/11/2013 denominata "Nuove disposizioni per il sostegno e le riqualificazioni del settore edilizio e modifica di leggi regionali in materia urbanistica ed edilizia" che al comma 1 dell'art.18, prevede che le varianti allo strumento urbanistico generale consentite in deroga al divieto di cui all'articolo 48, comma 1, della legge regione veneto 23/4/2004, n.11, possono essere adottate fino all'approvazione del primo piano di assetto del territorio (PAT) e comunque, non oltre il 31/12/2015;

Ritenuto di dover procedere all'adozione della seguente puntuale variante urbanistica al Piano Regolatore Generale predisposta dall'Ufficio Tecnico di seguito riportata:

- Variante puntuale al PRG n_53 volta a dettare una nuova disciplina urbanistica in un'area nella quale è decaduto il vincolo preordinato all'esproprio da "Parcheggio" a parte "CR" consolidata-residenziale e parte strada attigua alle abitazioni, composta dai seguenti elaborati:
 - ELABORATO 1 Relazione tecnica;
 - ELABORATO 2 Asseverazione Compatibilità Idraulica;
 - ELABORATO 3 Procedura di Valutazione di Incidenza ;
 - ELABORATO 4 Elaborati grafici;

Preso atto:

- **che** l'ufficio Tecnico ha proceduto allo studio ed alla stesura delle variante sopraindicata, secondo le indicazioni e gli indirizzi dettati dall'Amministrazione comunale;
- **che** si procederà, ai sensi dell'art. 48 commi 7 septies della L.R. 11/2004, all'adozione della variante urbanistica, necessaria per perseguire alle modifiche degli strumenti di pianificazione che disciplinano le aree oggetto della presente deliberazione;
- **che** l'area interessata dalla presente variante dovrà rispettare quanto indicato dall'art. 16 c.4 lettera d-ter, e c.5 del D.P.R. 380/2001 come modificato dalla legge 164/2014 (Sblocca Italia) che stabilisce al c. 4 lettera d-ter.
Il punto "d-ter" stabilisce di valutare il maggior valore generato da interventi su aree o immobili, ovvero interventi conseguenti a varianti.
Tale norma infatti stabilisce che il "maggior valore" calcolato dal comune è suddiviso in misura non inferiore al 50% tra il Comune e la parte privata.
La norma così specificata realizza una forma di "Perequazione dei valori" determinando il maggior valore (Plusvalore) fondiario derivante dalle nuove scelte pianificatorie e ridistribuendo tale maggior valore alla collettività.

Ne consegue quindi, che per gli interventi di varianti urbanistiche, la parte privata è soggetta ad un contributo straordinario risultante dalla valutazione dell'area interessata, con importo stimato della stessa, prima e dopo la trasformazione, e contributo da versare al Comune pari al 50% del Plusvalore.

A tale procedura di cui sopra, i comuni dovranno provvedere fino a quando la Regione definirà delle specifiche tabelle parametriche, come indicato al comma 5 dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.;

Vista l'asseverazione rilasciata dal tecnico, in applicazione alle disposizioni della deliberazione G.R.V. n. 3637 del 13.12.2002, ss.mm.ii. circa la non necessità di valutazione idraulica e che la stessa è stata trasmessa al competente Ufficio regionale del Genio Civile e Consorzio di Bonifica in data 14/12/2015 prot. n. 47408;

Ritenuto di condividere ed approvare i contenuti degli elaborati, costituenti le varianti urbanistiche, in quanto rispondenti alle direttive impartite da questa amministrazione comunale;

Visto il decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 convertito in Legge n. 133 in data 5 agosto 2008 e successive modifiche ed integrazioni;

Viste le Leggi Regionali n. 32/2013, n. 11/2004, e n. 61/85;

Visti i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000;

Visti:

- il vigente Statuto Comunale;
- il vigente Regolamento sulle alienazioni immobiliari;
- il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Visto il decreto del Presidente della Repubblica n.327/2001 "testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazioni per pubblica utilità";

Esaminato l'argomento nella Conferenza dei Capigruppo Consiliari in data..... ;

Acquisiti i pareri di regolarità, riportati in calce al presente provvedimento ai sensi dell'art. 49 del T.U. n° 267/2000;

Il Presidente, passa alla votazione della Variante n. 53:

Con n_____ voti favorevoli, _____ contrari e n__ astenuti (_____), resi nelle forme di legge da n° _____ consiglieri presenti e n° _____ consiglieri votanti

DELIBERA

- 1) **di dare atto** che le premesse sopra ripartite fanno parte integrante e sostanziale del presente dispositivo deliberativo;
- 2) **Di adottare** la variante allo strumento urbanistico generale così descritta :

Variante puntuale al PRG n_53 volta a dettare una nuova disciplina urbanistica in un'area nella quale è decaduto il vincolo preordinato all'esproprio da "Parcheggio" a parte

"CR"consolidata-residenziale e parte strada attigua alle abitazioni, composta dai seguenti elaborati:

- ELABORATO 1 Relazione tecnica;
- ELABORATO 2 Asseverazione Compatibilità Idraulica;
- ELABORATO 3 Procedura di Valutazione di Incidenza;
- ELABORATO 4 Elaborati grafici;

- 3) **Di dare atto** che ai sensi dell'art. 9 del D.lgs. 327/01 la presente variante urbanistica, attribuisce in una parte dell' area, contraddistinta al NCT Fg. 7 mappali ex 1948 una destinazione urbanistica di tipo "strada" di passaggio alle zone attigue alle abitazioni e la stessa costituisce dichiarazione di pubblica utilità;
- 4) **Di dare atto**, che per quanto disposto dall'art. 16 comma 4 lettera d-ter e comma 5 del D.P.R. 380/2001 come modificato dalla L. 164/2014 (sblocca Italia) , si valuterà il maggior valore generato dalla variante urbanistica, inteso come Plusvalore fondiario, demandando all'ufficio Patrimonio la determinazione di detto importo;
- 5) **Di dare atto** che per la presente variante viene data attuazione a quanto disciplinato dal D.Lgs. 33/2013 in ordine alla sua preventiva pubblicazione;
- 6) **Di incaricare** l'ufficio tecnico al completamento delle procedure previste dall'art.50 della L.R. 61/1985, dal comma 4 al comma 8 e ss.mm.ii., per detta variante, tra le quali il deposito secondo quanto disposto dal comma 6 dell'art. 50 della L.R. 61/85 e ss.mm.ii.

Deliberazione del Consiglio Comunale

OGGETTO: ADOZIONE DELLA VARIANTE AL PRG N. 53, VOLTA A DETTARE UNA NUOVA DISCIPLINA URBANISTICA IN UN'AREA NELLA QUALE È DECADUTO IL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 48 COMMA 7 SEPTIES DELLA L.R. N.11/2004. CON LA PROCEDURA DI CUI ALL'ART. 50 COMMI DA 5 A 8 E 16 DELLA L.R. 61/85.

Ai sensi dell'art. 49 del D.L.vo 18 agosto 2000, n. 267 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali", sulla proposta di deliberazione in oggetto si esprime

PARERE FAVOREVOLE

- in ordine alla regolarità tecnica.

Il Dirigente del Servizio
Arch. Spadot Maurizio

Data