



CITTÀ DI SPINEA

PROVINCIA DI VENEZIA

ORIGINALE

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE **N. 221/2010 del 17/09/2010**

Oggetto: ATTO DI INDIRIZZO AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'ARTICOLO 12 QUATER DELLE VIGENTI NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PRG DA PARTE DEL SETTORE URBANISTICA ED EDILIZIA, NELLO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITÀ ISTRUTTORIA

L'anno DUEMILADIECI il giorno DICIASETTE del mese di SETTEMBRE alle ore 16:00 , nella Sala Giunta del Municipio, regolarmente convocata, si è riunita la GIUNTA COMUNALE nelle persone dei Signori:

CHECCHIN SILVANO	Sindaco	presente
BUSATTA STEFANIA	Vicesindaco	presente
SIGNORELLI PIERCARLO	Assessore	presente
MAINARDI LOREDANA	Assessore	assente
CHINELLATO GIANPIER	Assessore	presente
DA LIO RICCARDO	Assessore	presente
BUIATTI GIANPIETRO	Assessore	presente
LAZZARO MATTEO	Assessore	assente

Partecipa alla seduta il Dott. Guido Piras Segretario Generale del Comune di Spinea

Il Sig. Silvano Checchin nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza della Giunta e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue.

IL SINDACO

Sig. Silvano Checchin

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Guido Piras

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE E
COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO
CONSILIARI**

(art. 124 -125 D.Lgs.267/2000)

Si certifica che copia della presente Deliberazione viene pubblicata, mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune, per 15 giorni consecutivi, dal 28/09/2010 e contestualmente trasmessa in elenco ai Capigruppo consiliari.

Spinea, _____

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
Dott. Baldovino Angioielli

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ
(art. 134, comma 3, D.Lgs. 267/2000)

Si certifica, su conforme dichiarazione del messo, che copia della presente Deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio del Comune in data 28/09/2010, senza riportare nei primi 10 giorni di pubblicazione denunce di vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa È DIVENUTA ESECUTIVA in data 08/10/2010.

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Guido Piras

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 26/02/2005 è stata adottata la Variante di “*Inserimento perimetro di strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica denominato “SUA Spinea centro”*”;
- con deliberazione della Giunta della Regione del Veneto n. 3534 del 06/11/2007 è stata approvata la suddetta variante con modifiche d’ufficio ai sensi dell’art. 45 della L.R. 27/06/1985 n. 61;
- tale variante prevede l’individuazione di un ambito di intervento che si caratterizza come piano guida e rappresenta un ambito di progetto unitario di qualità urbana e mobilità sostenibile, con lo scopo di programmare e coordinare tutti gli interventi urbanistici e costruttivi, sia di iniziativa pubblica che privata;
- in forza di tale variante, le norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G., all’art. 12quater¹, disciplinano gli interventi urbanistici ed edilizi all’interno dell’ambito del “SUA Spinea-Centro” e prevedono che in sede di presentazione di titolo edilizio, il settore competente verifichi il rispetto dei seguenti requisiti:
 - a) l’area e/o il manufatto/i oggetto di intervento risultino classificati nel vigente PRGC come Z.T.O. di completamento e priva di vincoli per la realizzazione e/o cessione di infrastrutture e/o spazi pubblici a favore del Comune;
 - b) la ditta richiedente non sia titolare, al momento dell’adozione della presente variante, di aree destinate a infrastrutture e/o spazi pubblici a favore del Comune; in tal caso, ogni intervento deve essere convenzionato;
 - c) l’intervento non si ponga in contrasto con la programmazione complessiva del SUA Spinea-Centro, sulla base di una valutazione dell’Amministrazione comunale;

Rilevata la notevole difficoltà di applicazione di tale articolo delle N.T.A. considerata la considerevole espansione dell’ambito del SUA Spinea centro e la necessità di dover dare al settore degli specifici indirizzi per l’applicazione di tale norma che richiede, anche esplicitamente, una valutazione di carattere non meramente “gestionale” ma di indirizzo, in quanto tale valutazione viene rimessa all’amministrazione comunale;

Considerato che, in ragione di quanto sopra argomentato, con il presente provvedimento, si intendono fornire al settore urbanistica ed edilizia, gli indirizzi per la corretta applicazione dell’articolo 12 quater delle norme tecniche di attuazione sopra richiamato;

Ricordato che, successivamente all’approvazione della variante di “*Inserimento perimetro di strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica denominato “SUA Spinea centro”*” che ha introdotto l’art. 12quater alle N.T.A. del P.R.G., con deliberazione della Giunta comunale n. 11 del 23/01/2008, è stato approvato il Masterplan delle aree centrali di Spinea (progetto depositato in data 17/01/2008 prot. 1640/2008), quale atto di programmazione urbanistica e di indirizzo generale nell’ambito delle politiche per il miglioramento della qualità urbana e della riqualificazione del centro di Spinea, all’interno dell’ambito “S.U.A. Spinea Centro”;

Rilevato pertanto che, alla luce dei provvedimenti approvati successivamente alla variante Sua Spinea Centro e sopra richiamati, l’amministrazione comunale ha definito con maggior dettaglio la portata e la valenza di tale strumento di programmazione urbanistica e che pertanto l’originario articolo 12 quater deve essere letto e valutato anche alla luce dei provvedimenti successivi sopra richiamati;

¹ **Art. 12 quater S.U.A. “Spinea Centro”**

1. Il perimetro di strumento urbanistico di iniziativa pubblica “SUA Spinea Centro” si caratterizza come piano guida e rappresenta un ambito di progetto unitario di qualità urbana e mobilità sostenibile, ispirato ad una logica di approccio integrato, attento alle problematiche morfologiche e d’uso degli spazi aperti, orientato a definire nuove e pertinenti caratterizzazioni insediative, capace di canalizzare in una visione unitaria risorse di natura e provenienza diversa, per la riorganizzazione delle aree di parcheggio e di sosta e per la creazione di spazi qualificati per la fruizione pedonale.
2. Scopo del “S.U.A. Spinea Centro” è anche quello di programmare e coordinare tutti gli interventi urbanistici e costruttivi, sia di iniziativa pubblica che privata.
3. La superficie e il perimetro possono essere comunque oggetto di modeste modifiche in sede di rilievo di dettaglio e attuazione esecutiva, senza che ciò costituisca variante al PRG, e quindi senza che ciò comporti riadozione o riapprovazione della perimetrazione.
4. Il SUA “Spinea Centro” può essere attuato per stralci funzionali, secondo la normativa vigente, progetti, interventi specifici, purché coerenti con il programma generale e il disegno complessivo. A tal fine, con apposite delibere, possono essere individuate, all’interno del “SUA Spinea Centro”, le aree (o sub-ambiti) oggetto di elaborazione progettuale e successiva attuazione, le previsioni progettuali, i quadri economici, le convenzioni, e quant’altro ritenuto necessario e funzionale dall’Amministrazione Comunale, nel rispetto dei dettami della L.R. 61/85.
5. In assenza del “SUA Spinea Centro”, possono essere realizzati gli interventi diretti già consentiti dal vigente PRG, a condizione che:
 - l’area e/o il manufatto/i oggetto di intervento risultino classificati nel vigente PRGC come Z.T.O. di completamento e priva di vincoli per la realizzazione e/o cessione di infrastrutture e/o spazi pubblici a favore del Comune;
 - la ditta richiedente non sia titolare, al momento dell’adozione della presente variante, di aree destinate a infrastrutture e/o spazi pubblici a favore del Comune; in tal caso, ogni intervento deve essere convenzionato;
 - l’intervento non si ponga in contrasto con la programmazione complessiva del SUA Spinea-Centro, sulla base di una valutazione dell’Amministrazione comunale.
6. Sono comunque fatti salvi i perimetri degli strumenti urbanistici attuativi e gli ambiti dei Progetti Norma individuati dal vigente P.R.G. e localizzati all’interno del perimetro individuato;
7. Sono altresì fatte salve le perimetrazioni delle zone di degrado entro cui gli specifici ambiti di intervento da attuare previa predisposizione di un Piano di Recupero (il quale in base alle N.T.A. del P.R.G. può indifferentemente essere di iniziativa pubblica o privata) sono individuabili con delibera di Consiglio comunale ex art. 27 della L. 457/78.

Considerato che, stante l'attuale normativa sopra richiamata, l'amministrazione comunale dovrebbe valutare, di volta in volta, ogni intervento ricadente all'interno del perimetro dello SUA Spinea centro e che tale impostazione, data la quantità notevole di immobili ricadenti all'interno del perimetro dello stesso in ragione della vasta estensione dell'ambito del SUA, crea notevoli disagi per i cittadini in quanto il rilascio del titolo edilizio viene significativamente rallentato anche in ragione della stesura di tale provvedimento (delibera di Giunta);

Ritenuto pertanto necessario e urgente, alla luce delle considerazioni sopra esposte, definire con chiarezza le modalità di applicazione di tale articolo 12 quater delle vigenti norme tecniche di attuazione garantendo la doverosa tutela dell'interesse pubblico (ovvero l'attuazione dello strumento di pianificazione/programmazione urbanistica), ma tutelando al contempo l'interesse del privato che ha necessità di avere tempi brevi e indicazioni precise per la realizzazione di interventi edilizi che non configurano con gli obiettivi dell'amministrazione in relazione all'attuazione di tale strumento di programmazione urbanistica economica, anche alla luce dei nuovi strumenti che la normativa edilizia mette a disposizione dei cittadini per la rapida presentazione delle istanze (denuncia di inizio attività e/o segnalazione certificata di inizio attività);

Vista la Tav. 1 (allegata alla presente), approvata con deliberazione della Giunta comunale n. 11 del 23/01/2008, nella quale si individua l'“Ambito di Piano Particolareggiato”² (rappresentato con linea continua) e l'“ambito di Masterplan” (rappresentato con linea punteggiata);

Ritenuto pertanto di dare il seguente indirizzo al settore urbanistica ed edilizia nello svolgimento dell'attività istruttoria relativa ai interventi riguardanti immobili ricadenti all'interno del perimetro S.U.A. Spinea centro, come delimitato nel vigente PRG con delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 26/02/2005 approvata con DGRV n. 3534 del 06/11/2007, e precisamente il settore competente dovrà:

- verificare che il PRG individui l'area interessata all'intervento quale “di completamento” (zto B, C1, C2) e sia priva di vincoli di realizzazione/cessione di infrastrutture e/o spazi pubblici finalizzati al pubblico interesse;
- verificare che la condizione che la ditta che fa istanza e/o ha titolo per la presentazione della richiesta di intervento diretto non sia titolare di aree ricadenti all'interno del S.U.A. Spinea centro destinate a infrastrutture e/o spazi pubblici al momento dell'adozione (avvenuta il 26/02/2005); data la difficoltà di reperimento del dato e la variabilità dello stesso nel corso degli anni, tale condizione potrà essere attestata direttamente dal richiedente e/o avente titolo mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi articolo n. 47 del D.P.R. 445 del 28/12/2000;
- procedere con il rilascio del titolo edilizio e/o con la verifica positiva e favorevole (in relazione al rispetto dell'articolo 12 quater delle N.T.A.) dell'eventuale d.i.a. e/o s.c.i.a., in tutti i casi in cui l'intervento **non riguardi** immobili ricadenti all'interno degli ambiti (Ambito di Piano Particolareggiato e Ambito di Masterplan) individuati nella Tav. 1 (allegata alla presente) approvata con deliberazione della Giunta comunale n. 11/2008, qualora vengano verificate e soddisfatte le condizioni di cui ai punti sopra riportati;
- sottoporre al parere della Giunta comunale, qualora non venga soddisfatta una delle condizioni di cui ai primi due punti sopra riportati e/o nei casi in cui l'intervento **riguardi** immobili ricadenti all'interno degli ambiti (Ambito di Piano Particolareggiato e Ambito di Masterplan) individuati nella Tav. 1 (allegata alla presente) approvata con deliberazione della Giunta comunale n. 11/2008, preliminarmente al rilascio del titolo edilizio e/o alla verifica da parte degli uffici della conformità del progetto alle norme urbanistico-edilizie (in caso di dia e/o scia), la quale si esprimerà sulla compatibilità dell'intervento con la programmazione complessiva del SUA Spinea-Centro con apposita deliberazione;

Tutto quanto sopra esposto

Con votazione unanime e palese

DELIBERA

1. di approvare il seguente indirizzo, ai fini dell'applicazione dell'articolo 12 quater delle vigenti norme tecniche di attuazione da parte del settore urbanistica ed edilizia, nello svolgimento dell'attività istruttoria, relativa ai interventi riguardanti immobili ricadenti all'interno del perimetro S.U.A. Spinea centro come delimitato con delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 26/02/2005 e approvata con D.G.R.V. n. 3534 del 06/11/2007 e precisamente il settore competente dovrà:

- 1.1 - verificare che il PRG individui l'area interessata all'intervento quale “di completamento” (zto B, C1, C2) e sia priva di vincoli di realizzazione/cessione di infrastrutture e/o spazi pubblici finalizzati al pubblico interesse;
- 1.2 - verificare che la condizione che la ditta che fa istanza e/o ha titolo per la presentazione della richiesta di intervento diretto non sia titolare di aree ricadenti all'interno del S.U.A. Spinea centro destinate a infrastrutture e/o spazi pubblici al momento dell'adozione (avvenuta il 26/02/2005); data la difficoltà di reperimento del dato e la variabilità dello stesso nel corso degli anni, tale condizione potrà essere attestata direttamente dal richiedente

² Confermato con deliberazione del Consiglio comunale n. 1 del 01/02/2008 avente ad oggetto: “Individuazione nuovo ambito di elaborazione progettuale unitaria con valenza di piano particolareggiato, all'interno del perimetro di SUA di Spinea, ai sensi dell'art. 12 quater delle NTA di PRG vigente”.

e/o avente titolo mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi articolo n. 47 del D.P.R. 445 del 28/12/2000;

- 1.3 - procedere con il rilascio del titolo edilizio e/o con la verifica positiva e favorevole (in relazione al rispetto dell'articolo 12 quater delle N.T.A.) dell'eventuale d.i.a. e/o s.c.i.a., in tutti i casi in cui l'intervento **non riguardi** immobili ricadenti all'interno degli ambiti (Ambito di Piano Particolareggiato e Ambito di Masterplan) individuati nella Tav. 1 (allegata alla presente) approvata con deliberazione della Giunta comunale n. 11/2008, qualora vengano verificate e soddisfatte le condizioni di cui ai punti sopra riportati;
- 1.4 - sottoporre al parere della Giunta comunale, qualora non venga soddisfatta una delle condizioni di cui ai primi due punti sopra riportati e/o nei casi in cui l'intervento **riguardi** immobili ricadenti all'interno degli ambiti (Ambito di Piano Particolareggiato e Ambito di Masterplan) individuati nella Tav. 1 (allegata alla presente) approvata con deliberazione della Giunta comunale n. 11/2008, preliminarmente al rilascio del titolo edilizio e/o alla verifica da parte degli uffici della conformità del progetto alle norme urbanistico-edilizie (in caso di dia e/o scia), la quale si esprimerà sulla compatibilità dell'intervento con la programmazione complessiva del SUA Spinea-Centro con apposita deliberazione;

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

il presente provvedimento richiede un'applicazione immediata in quanto è necessario dare con urgenza utili indirizzi al settore affinché provveda tempestivamente con la definizione dell'istruttoria dei titoli edilizi riguardanti tali ambiti;

Tutto quanto sopra esposto

Con successiva separata votazione unanime e palese:

LA GIUNTA COMUNALE

delibera di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000

PARERI DI COMPETENZA
ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D. Lgs. 267/2000

Il sottoscritto esprime parere Favorevole in ordine alla **REGOLARITÀ TECNICA** del presente provvedimento.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
Settore Urbanistica - Edilizia Privata
Dott.ssa Fiorenza Dal Zotto
