

Ufficio Proponente: EDILIZIA PRIVATA

PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO DEL 23-01-18 N.1

OGGETTO: Piano di Recupero denominato "Corte Brà" - Permessi di Costruire in deroga ai sensi art. 14 DPR 380/01. Richiedente: COSTRUZIONI LA BRA'.

DATI RELATIVI ALLA SEDUTA

DELIBERA N. _____

- Soggetta a controllo
- Immediatamente eseguibile

PRESENTI ALLA SEDUTA

<input type="checkbox"/>	MORETTO SARA	<input type="checkbox"/>	BERTOLI VINCENZO
<input type="checkbox"/>	ARGENTATI SABRINA	<input type="checkbox"/>	BERTAGNOLI FILIPPO
<input type="checkbox"/>	FILIPPI ELEONORA	<input type="checkbox"/>	PIGHI GIAN PAOLO
<input type="checkbox"/>	MURARO ALDO	<input type="checkbox"/>	PEGORARO ANTONIO
<input type="checkbox"/>	ZONIN LUCA	<input type="checkbox"/>	GIACOPUZZI RENZO
<input type="checkbox"/>	BERTUCCO EDOARDO	<input type="checkbox"/>	FILIPPI GABRIELE
<input type="checkbox"/>	ALBI CLAUDIO	<input type="checkbox"/>	

Note: _____

OGGETTO: PIANO DI RECUPERO "CORTE BRA" - Permessi di Costruire in deroga ai sensi art. 14 DPR 380/01 - Richiedenti: COSTRUZIONI LA BRA',

Il Consiglio Comunale

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica:

PREMESSO CHE con delibera di Giunta Comunale n. 107 del 18.07.2017 è stato adottato il "Piano di Recupero Corte Brà",

VISTO che il piano è stato pubblicato dal 27.09.2017 al 07.10.2017 e non sono pervenute osservazioni.

VISTO che, con delibera di Consiglio Comunale n. 44 dell' 11.09.2017 il Piano di Recupero è stato approvato;

VISTO che il Piano di Recupero è costituito dai seguenti elaborati, e relativa istruttoria "ALLEGATO SUB A":

<i>n. PROG.</i>	<i>N. TAV.</i>	<i>INTESTAZIONE</i>	<i>SCALA</i>
1	TAV 1	INQUADRAMENTO DEL SITO - prot. 6840 del 04.07.2017	VARIE
2	TAV 2	RELAZIONE FOTOGRAFICA - prot. 4839 del 10.05.2017	VARIE
3	TAV 3	STATO ATTUALE - prot. 4839 del 10.05.2017	VARIE
4	TAV 4	STATO DI PROGETTO - prot. 6840 del 04.07.2017	VARIE
5	TAV 5	STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE - prot. 6840 del 11.05.2017	1:500
6	TAV 6	Norme tecniche di Attuazione (bozza) - prot. 4880 del 04.07.2017	
7	TAV 7	Relazione Tecnico - Economica - prot. 6840 del 04.07.2017	
8	TAV 8	Convenzione (bozza) - prot. 6840 del 11.05.2017	
9	TAV 9	Tavola Standard - prot. 6840 del 11.05.2017	
10	TAV. 10	Prospetto piani volumetrico - caratteristiche costruttive- prot. 6840 del 04.07.2017	VARIE
11	TAV 11 variante	Standard urbanistici - parcheggi - prot. 6840 del 04.07.2017	VARIE
12	TAV 12	Crono programma lavori e beneficio pubblico - - prot. 6840 del 04.07.2017	VARIE

VISTO che in data 20.12.2017 avanti al Notaio Giovanna Iorini di Isola della Scala, è stata sottoscritta la convenzione del Piano di recupero;

VISTO che:

- la Sig.a Lorenzetti Beatrice, Legale Rappresentante della società "Costruzioni La Brà" srl , in data 22.12.2017, al Protocollo Generale n. 12696 e 12697 ha depositato due domanda di Permesso di Costruire in deroga, per la realizzazione del "Piano Interrato (rampa di accesso, area di manovra, garage e posti auto) e del FABBRICATO C" , collegati al piano di recupero denominato "Corte Brà", oltre che la richiesta di permesso di costruire delle aree a verde e parcheggi, in area comunale di cui al prot. 12695, non oggetto del presente provvedimento;

- il complesso edilizio denominato "Corte Bra" è composto da un sistema di edifici realizzati in epoche differenti e diversamente classificati dal P.R.G. vigente, con gradi di protezione come segue:

- per l'edificio "A", grado di protezione 2 "risanamento conservativo";
- per l'edificio "B", grado di protezione 4 "ristrutturazione parziale tipo A"
- per l'edificio "C" ed "E", grado di protezione 9, "ristrutturazione urbanistica";
- per l'edificio "D", grado di protezione 6, "ristrutturazione globale";

- il complesso dispone di 5 corpi di fabbrica per una superficie coperta di circa 1143 mq,

- l'area ha una superficie del lotto pari a 3.109 mq e ricade all'interno del Comune di Buttapietra in ambito classificato dal P.R.G. vigente come "zona A - centro storico", "Ex PIRUEA - zona di degrado ai sensi dell'art. 5 della LR 23/99", confermato dal Piano Assetto del Territorio, che individua la presenza di un edificio catalogato come "villa veneta" segnalato come edificio di valore monumentale - testimoniale, non vincolato ai sensi del DLgs 42/2004 (vedi tavola 4 - carta della trasformabilità del PAT).

Gli edifici del Permesso di Costruire relativo al piano interrato risultano accatastati al NCT, Foglio 11, Mappali n. 112, 76, 98, 109, 1430, 160. Il progetto depositato prevede la realizzazione di una rampa di accesso ai garage interrati, di un'area di manovra coperta, di 18 garage per 28 posti auto, e di ulteriori 18 posti auto con relativa area di manovra la superficie coperta complessiva di progetto è di circa 1127,51 mq - vedi tav. 1 depositata agli atti;

Il progetto del Permesso di Costruire relativo all' EDIFICIO C, che risulta accatastato al Foglio 11, Mappali n. 95, 112, 1428, prevede una superficie coperta complessiva di progetto di circa mq 225, e non è superiore alla superficie coperta esistente, (come prescritto dall'art. 14 comma 1 bis del DPR n. 380/2001);

- l'intervento di riqualificazione consiste nella demolizione completa dei resti del fabbricato preesistente, e propone la realizzazione di un nuovo fabbricato, con il sedime approvato con il piano di recupero; il nuovo edificio è prevista la destinazione commerciale al piano terra, mentre al piano primo e secondo è prevista la destinazione residenziale; prevede inoltre la realizzazione di cantine al piano interrato, nella stessa sagoma del fuori terra.

- la Ditta COSTRUZIONI LA BRA' nel procedimento edilizio avviato in data 19.05.2017, prot. 5214, ha richiesto il rilascio del permesso di costruire in deroga a:

a) modifica del grado di protezione da "grado di protezione 2 - risanamento conservativo", a "grado di protezione 4 - ristrutturazione parziale tipo "A".

b) modifica del grado di protezione da 4 - "ristrutturazione parziale di tipo A" a 6 - "ristrutturazione globale", per l' edificio identificato con lettera B;

c) riduzione dell'altezza minima interna del piano terra ad uso commerciale, rispetto a quella prescritta dall'art. 71 comma 4 (da mt. 3,30 a mt. 2,70) del Regolamento Edilizio vigente, per gli edifici identificati con lettera A, C, D, E;

d) individuazione di due aree a verde privato e di una rampa di accesso al garage interrato al posto di "spazi pavimentati" (una in proprietà Zendrini e una in proprietà la Brà);

e) demolizione di un tratto di un muro di cinta vincolato per accedere alla rampa del parcheggio interrato dell'area ad est dell'intervento;

ai sensi dell'articolo 14 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", in quanto previsto per gli interventi di ristrutturazione anche in aree degradate con presenza di edifici dismessi o in via di dismissione;

VISTO il progetto presentato dalla Ditta COSTRUZIONI LA BRA', relativo al parcheggio interrato, composto dai seguenti elaborati e le integrazioni successivamente pervenute :

tav. 1 - tavola di progetto - piano interrato (inquadramento urbanistico con planimetria generale degli accessi al piano interrato) - scale varie;

tav. 2 - tavola di progetto - scala 1:100

tav. 3 - relazione tecnica;

Visto il progetto presentato dalla Ditta COSTRUZIONI LA BRA', relativo al "FABBRICATO C", composto dai seguenti elaborati:

tav. 1 - inquadramento fabbricato C - scale varie;

tav. 2 - stato di fatto - fabbricato C - scale varie;

tav. 3 - tavola di progetto - scale varie;

tav. 4 - relazione tecnica;
tav. 5 - linee vita;
tav. 6 - elaborato L. 13/89;
tav. 7 - progetto impianti L 10/91;
tav. 8 - rel. acustica L. 447/1995;
tav. 10 - dichiarazioni varie

RILEVATO che nel corso del procedimento edilizio sono stati acquisiti i seguenti pareri/autorizzazioni, reperibili presso il Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica e parte integrante del presente provvedimento : "ALLEGATO SUB A" dell'uff. edilizia privata ed urbanistica sull'interrato e "ALLEGATO SUB B" dell'uff. edilizia privata ed urbanistica sul progetto edificio C,

VISTO che gli interventi previsti consentono, nell'ambito dell'intervento complessivo di riqualificazione edilizia attuato attraverso la demolizione di alcuni dei fabbricati esistenti e la ricomposizione volumetrica delle porzioni previste in demolizione, una ridistribuzione organica delle volumetrie privilegiando l'aspetto qualitativo dell'intervento;

Dato atto che:

- l'articolo 14 del DPR 380/01 prevede il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali, nel rispetto delle disposizioni contenute nel DLgs 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico;

- il decreto legge 13/05/2011 n. 70, convertito con modifiche nella legge 12/07/2011 n. 106 "decreto sviluppo", all'articolo 5 in linea con gli obiettivi della razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e di riqualificazione delle aree urbane degradate, ha stabilito uno speciale procedimento in deroga alle vigenti norme urbanistiche (c.d. "piano città");

- l'articolo 5, comma 9 ss., della Legge 106/2011 ha previsto nell'ipotesi di mancato adeguamento della normativa urbanistica regionale nei termini stabiliti, al fine di consentire la riqualificazione delle aree urbane degradate, la possibilità per i Comuni, di rilasciare il permesso in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dell'articolo 14 del DPR 06/06/2001 n. 380 anche per il mutamento delle destinazioni d'uso, a condizione che risulti compatibile o complementare con la precedente destinazione;

- l'articolo 1, comma 271, della Legge 23/12/2014 n. 190 (legge di stabilità) ha confermato che le misure incentivanti previste dall'articolo 5, comma 9 e 14, della Legge 106/2011 prevalgono sulle normative di piano regolatore generale, anche relative a piani particolareggiati o attuativi;

- la deroga (art. 14, comma 3, DPR 380/01), nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi nonché, nei casi di cui al comma 1-bis, le destinazioni d'uso, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;

Rilevato che trattasi di intervento edilizio:

- circoscritto e predeterminato, che permette il recupero e la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente;

- che prevede una destinazioni compatibili con il tessuto urbanistico di riferimento;

- che una volta recuperato strutturalmente e funzionalmente il complesso edilizio denominato "Corte Bra" verrà a meglio integrarsi con il resto della zona in cui lo stesso è ricompreso;

- che determina l'erogazione al Comune di Buttapietra di un contributo straordinario, ai sensi dell'articolo 16 del DPR 380/01, quale bilanciamento tra gli interessi pubblici e la convenienza del privato a riqualificare;

Dato atto che

- sussiste uno specifico e rilevante interesse pubblico che giustifica il rilascio del richiesto permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, in quanto trattasi di progetto che promuove da un lato il recupero del patrimonio edilizio esistente e paesaggistico, mediante la riqualificazione e il rinnovo dello stesso, dall'altro concorre a contenere il consumo del territorio;
- il contributo straordinario di cui alla lett. d-ter, comma 4, art. 16 del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii., determinato in euro 55.000, in occasione del PIANO DI RECUPERO IN LOCALITA' BUTTAPIETRA, ATO R 1.1, DENOMINATO "CORTE BRA", approvato con deliberazione CC n. 44 del 11.09.2017;

Visti:

- il Parere Tecnico Istruttorio allegato sub A;
- il Parere Tecnico Istruttorio allegato sub B
- il D.P.R. 06.06.2001 n. 380;
- il D.M. 02.04.1968 n. 1444;
- il testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali - D.Lgs 18.08.2000, n. 267;
- il vigente Statuto Comunale;

Visto l'allegato parere favorevole reso dal competente ufficio comunale in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 del d.lgs, n. 267/2000;

Dato atto che la presente deliberazione non necessita l'acquisizione del parere di regolarità contabile ex art. 49 del DLGS 267/2000 in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

Con voti favorevoli _____, astenuti _____, contrari _____ espressi legalmente, su n. ----
-- consiglieri presenti e votanti

DELIBERA

- 1) vista la premessa riportata e qui integralmente richiamata,
- 2) di dichiarare sussistenti i presupposti di legge, come previsto dall'articolo 14 del D.P.R. 380/2001;
- 3) di dichiarare che le opere edilizie nell'ambito dell'intervento diretto di riqualificazione edilizia del complesso edilizio denominato "Corte Bra", sito in località Buttapietra, censito al NCT, Foglio 11, Mappale 112, 76,98,109,1430,160 (per il Permesso di Costruire relativo al piano interrato e relativa rampa di accesso) e sez. 11 map. 112, 1428 (per il Permesso di Costruire relativo all'edificio C), sono di interesse pubblico ai sensi dell'art. 14, comma 1 del DPR n. 380/2001 in quanto il progetto nel suo complesso favorisce la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e la rigenerazione di un area dismessa e degradata;
- 4) di dare atto che il Servizio Edilizia Privata procederà al rilascio del permesso di costruire in deroga, in riferimento alle istanze Prot n. 12696 e 12697, del 22/12/2017 (come da elaborati allegati al presente provvedimento), a nome della Ditta "COSTRUZIONI LA BRA", costituendo titolo per la realizzazione di opere edilizie in deroga allo strumento urbanistico vigente, ai sensi dell'art. 14

del DPR 6 giugno 2001, n. 380, concernenti la realizzazione di una rampa di accesso, area di manovra, garage e posti auto e alla demolizione e ricostruzione su sedime approvato dal piano di recupero dell'EDIFICIO C, con funzione commerciale a PT, residenziale al piano primo e secondo, e del relativo interrato.

Inoltre,
su proposta del Sindaco, al fine di dar corso ai conseguenti adempimenti,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con voti favorevoli n. ---, contrari n. ---, astenuti n. -----, espressi legalmente, su n. ----
- Consiglieri presenti e votanti

D E L I B E R A

Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134 – ultimo comma – del decreto legislativo n. 267/2000.



COMUNE DI BUTTAPIETRA
PROVINCIA DI VERONA

Addì, 23-01-2018

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PER IL CONSIGLIO
COMUNALE**

n.1 del 23-01-2018

**OGGETTO: Piano di Recupero denominato "Corte Brà" - Permessi di
Costruire in deroga ai sensi art. 14 DPR 380/01.
Richiedente: COSTRUZIONI LA BRA'.**

UFFICIO PROPONENTE: EDILIZIA PRIVATA

PARERE: Favorevole REGOLARITA' TECNICA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
PRAVATO ALESSANDRA

✓ Firmato
24-01-18

PARERE: Visto REGOLARITA' CONTABILE

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
GAZZANI ELENA

✓ Firmato
25-01-18