



REGIONE DEL VENETO
Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11
Comitato
previsto ai sensi del II comma dell'art. 27

Argomento n. 80 in data 14.04.2010

O M I S S I S

P A R E R E

Oggetto: Comune di Villaga (VI)
Piano Regolatore Generale - Variante Parziale "Classificazione annessi rustici"
Adottata con D.C.C. n. 8 del 30.04.2004
Controdeduzioni D.C.C. n. 3 del 29.01.2010

PREMESSE:

- Il Comune di Villaga (VI), è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 3113 in data 29.09.2000, successivamente modificato.
- Con deliberazione di Consiglio n. 8 del 30.04.2004, esecutiva a tutti gli effetti, il Comune ha adottato una Variante Parziale al Piano Regolatore Generale, trasmessa per la superiore approvazione con nota n. 1374 in data 04.03.2005, acquisita agli atti della Regione in data 15.03.2005 prot. 187453/47.010.
- La procedura di pubblicazione e deposito della variante è regolarmente avvenuta, come si evince dalla documentazione prodotta, ed a seguito di essa non sono pervenute osservazioni sia nei termine che fuori dai termini, e nemmeno in Provincia. Il Comune ha preso atto che non sono pervenute osservazioni con deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 28.02.2005.
- L'avviso di deposito della variante al PRG è stato inviato alla Provincia di Vicenza, la quale ha comunicato con nota protocollo n. 31334 del 29.07.2004 che tale avviso è stato regolarmente affisso all'albo pretorio per 30 giorni consecutivi presso la Segreteria Provinciale e che nei successivi trenta giorni non sono pervenute osservazioni.
- Direttamente in Regione non risulta siano pervenute osservazioni.
- il Comune con nota n. 7078 del 28.11.2005, ha trasmesso lo studio di compatibilità idraulica al Consorzio di Bonifica competente per territorio e al Genio Civile di Vicenza. Il Genio Civile di Vicenza, con nota n. 826362/46.12 del 06.12.2005, ha preso atto della dichiarazione asseverata esprimendo – nel contempo – parere favorevole alla variante urbanistica. Pertanto con riferimento alla DGR n. 3637 del 13.12.2002 ed in particolare all'obbligatorietà di acquisire il nulla-osta preventivo del Genio Civile in merito alla compatibilità idraulica, si evidenzia che tale procedura è stata seguita dal Comune.
- Si rileva che sul territorio del Comune di Villaga è stato individuato il Sito di Importanza Comunitaria (SIC) che figura nell'allegato A della delibera della Giunta Regionale n. 1522 del 7.6.2002 ai sensi del DPR 8.9.1997 n. 357: "Regolamento recante attuazione della direttiva

92/43/CEE relativa alla conservazione degli Habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche.” e con il D.M. 3 aprile 2000, allegato B) “Elenco dei siti di importanza comunitaria e delle zone di protezione speciale, individuati ai sensi delle direttive 92/43/CEE e 78/409/CEE “; più precisamente il SIC in argomento riguarda il sito denominato IT 3220037 “Colli Berici”. A tal proposito è stata prodotta specifica Relazione di Incidenza.

- La variante, trattando solo il tema degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, ex art. 4 L.R. 24/85, non è soggetta alla procedura di cui all’art. 1, comma 3 della L.R. 27.12.2002 n. 35, riguardante l’obbligo di procedere alla preventiva sottoscrizione dell’accordo di pianificazione con la Provincia.
- La Direzione Urbanistica Regionale, con nota del 07.04.2005 prot. 255447/57.09, ha richiesto integrazione della documentazione prodotta, relativa alla valutazione di Incidenza Ambientale ed alla Compatibilità idraulica.
- Con ulteriore nota del 24.11.2005 prot. 799944/47.01, considerato che il Comune non aveva ancora provveduto ad integrare la documentazione richiesta, era stata restituita la pratica.
- Il Comune ha provveduto ad integrare la documentazione richiesta con nota n. 7764 in data 29.12.2005, acquisita agli atti della Regione in data 30.12.2005 prot. 879280/47.010.
- La variante parziale “Classificazione annessi rustici” al Piano Regolatore Generale del Comune di Villaga (VI), adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 30.04.2004, è stata esaminata dal Comitato previsto ai sensi del 2° comma dell’art. 27 della L.R. 11/2004, nella seduta del 22.07.2009 Arg. n. 277 con 4 voti unanimi favorevoli dei presenti aventi diritto al voto, successivamente approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. 2804 del 22.09.2009 con proposte di modifica ai sensi dell’art. 46 della L.R. 61/85.
- Il Comune con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 29.01.2010, ha controdedotto entro i termini alle proposte di modifica contenute nel parere della VTR n. 277 del 22.07.2009, allegato alla Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 2804 del 22.09.2009, e con nota prot. 591 del 03.02.2010, pervenuta alla Direzione Urbanistica il 09.02.2010 prot. 73645, ha inviato le controdeduzioni alle Proposte di modifica introdotte.

Si rammenta che la Provincia di Vicenza, ha adottato con Deliberazione n. 78 del 20.12.2006, il PTCP come previsto dalla L.R. 11 del 23 aprile 2004, riadottato successivamente per alcune parti. In base a quanto dispone l’art. 3, comma 3 delle Norme Tecniche, sono fatte salve le varianti al P.R.G. adottate ai sensi della L.R. 61/85, in corso di approvazione da parte della Regione Veneto.

VISTI GLI ELABORATI TRASMESSI:

Gli elaborati allegati alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 29.01.2010 di controdeduzioni della Variante relativa alla “Classificazione degli annessi rustici”, sono i seguenti:

- Relazione di Controdeduzione.
- Relazione agronomica prot. 394 del 23.01.2010.
- Relazione agronomica prot. 423 del 25.01.2010.
- Relazione agronomica prot. 424 del 25.01.2010.

PROPOSTE DI MODIFICA

La variante parziale “Classificazione annessi rustici” al Piano Regolatore Generale del Comune di Villaga (VI), esaminata dalla VTR nella seduta del 22.07.2009 Arg. n. 277 e approvata con DGR n. 2804 del 22.09.2009, prevedeva l’applicazione dell’art. 46 della L.R. 27.6.1985 n. 61 sull’intera variante.

VALUTAZIONI E PROPOSTE:

Il Comune con la Deliberazione di C.C. n. 3 del 29.01.2010, ha controdedotto in parte a quanto espresso dal Comitato VTR con parere n. 277 del 22.07.2009, contenuto nella delibera della Giunta Regionale n. 2804 del 22.09.2009 ed ha provveduto a controdedurre alle Proposte di Modifica, di cui all'art. 46 della L.R. 61/1985, a sole tre schede rispetto alle 123 originariamente proposte, allegando gli elaborati sopracitati.

Si ricorda, che la disciplina sugli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo prescrive che:

- non sia assentibile la demolizione e ricostruzione, atteso che l'ex art. 4 della L.R. 24/1985 consentiva al PRG soltanto di disciplinare le destinazioni d'uso dei fabbricati non più funzionali alle esigenze del fondo, mentre l'edificazione era disciplinata dagli artt. 3, e seguenti;
- non sia assentibile l'ampliamento volumetrico degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, in quanto gli ampliamenti degli stessi sono normati dalla L.R. 24/85, di conseguenza, secondo i disposti della citata Legge, non è consentita nemmeno la traslazione dei volumi, se non nel rispetto di quanto citato dall'art. 7, 3° comma della più volte citata Legge.

L'eventuale proposta di recupero dei manufatti precari, e comunque di tutti gli edifici oggetto della modifica in argomento, è da considerarsi ammissibile, solo nel caso che gli stessi siano stati regolarmente assentiti. Pertanto non potranno essere trattati edifici che non siano legittimi o legittimati.

L'utilizzo degli edifici a seguito del cambio di destinazione d'uso deve essere conforme alle norme funzionali alle quali gli stessi vengono destinati, in particolare devono essere muniti delle opere igienico-sanitarie di adduzione e/o smaltimento delle acque in conformità alle disposizioni di legge.

Ogni intervento dovrà comunque essere rivolto al rispetto dei caratteri storico-architettonici degli edifici, nonché al mantenimento e valorizzazione degli elementi ambientali e paesaggistici caratteristici del sito in esame e del suo intorno significativo.

N.	CONTRODEDUZIONI COMUNE ART. 46 L.R. 61/85	CONSIDERAZIONI E VALUTAZIONI
7	<p>Da un più attento riesame di quanto descritto nell'elaborato di variante del 2004, si è riscontrato un mero errore di scrittura delle reali dimensioni dell'annesso rustico, tale da generare ora una maggiore superficie coperta.</p> <p>Si allega planimetria con dimostrazione della superficie coperta che varia da mq. 297 a mq. 313 (volume da mc. 1361 a mc. 1450).</p> <p>L'annesso rustico in parola è dismesso e non più funzionale al fondo rustico che risulta oggi ancor più esiguo; la titolare non è conduttrice a titolo principale ed il prodotto è lavorato da terzisti.</p> <p>Il tutto come meglio esplicitato nella Relazione Agronomica prot. 394 del 23.01.2010.</p>	<p>Dalla relazione agronomica predisposta, risulta che i terreni dell'azienda sono pari a mq. 28.426.</p> <p>Si condivide quanto controdedotto, ribadendo quanto esposto nel precedente parere della VTR n. 277/2009, riportato (sottolineato) precedentemente la presenta tabella, al fatto che non è possibile l'ampliamento dell'annesso, né la sua demolizione e ricostruzione.</p>
9	<p>Si propone una scheda riportante le corrette dimensioni del fabbricato evidenziando nel contempo la parte del fabbricato oggetto di variante.</p> <p>Si tratta di una serie di annessi rustici costruiti nel 1966 addossati al corpo principale residenziale. Gli annessi rustici sono tipo logicamente incongrui e strutturalmente modesti, nel particolare il fabbricato nell'estremità Sud è in situazioni precarie.</p> <p>I dati plani volumetrici indicati originariamente nella scheda di variante non corrispondono pienamente allo stato di fatto, probabilmente sono dati indicativi non supportati da esatte misurazioni.</p> <p>Nella scheda originaria inoltre, non è stata rappresentata la parte di annessi esistenti nell'estremità Sud del complesso edilizio.</p> <p>La proposta di riordino edilizio consente di utilizzare in parte la cubatura degli annessi rustici ottenendo un edificio razionale e tipo logicamente adeguato alla zona agricola.</p> <p>Si evidenzia che la superficie residenziale richiesta è inferiore</p>	<p>Dalla relazione agronomica predisposta, risulta che i terreni dell'azienda sono pari a mq. 11.312.</p> <p>Si condivide parzialmente quanto controdedotto, prescrivendo lo stralcio dell'ampliamento richiesto, ribadendo quanto esposto nel precedente parere della VTR n. 277/2009, riportato (sottolineato) precedentemente la presenta tabella, al fatto che non è possibile l'ampliamento dell'annesso, né la sua demolizione e ricostruzione.</p>

	alla superficie di annessi rustici esistenti, in quanto vi è la possibilità di sfruttare l'ampliamento in sopraelevazione. Si allega Relazione Agronomica prot. n. 424 del 25.01.2010.	
11	Si propone una scheda riportante le corrette dimensioni del fabbricato oggetto di variante e le sue dimensioni future. Attualmente l'annesso rustico è tipo logicamente in contrasto con la zona agricola, la scheda ne prevede la traslazione a ml. 5.00 dal confine di altra proprietà per salvaguardare i diritti del confinante. Il fabbricato si inserisce in un agglomerato urbano, se ne propone l'ampliamento (circa 11 mq. di superficie) da svilupparsi prevalentemente in altezza. L'ampliamento è necessario per poter addivenire ad un fabbricato residenziale che si integri tipo logicamente con le costruzioni della zona agricola. Si allega Relazione Agronomica prot. n. 423 del 25.01.2010.	Dalla relazione agronomica predisposta, risulta che i terreni dell'azienda sono pari a mq. 86.702. Considerata l'estensione notevole dell'azienda, vista la documentazione fotografica agli atti, visto che viene previsto un ampliamento dell'esistente, non consentito dalla legge, ribadito nel precedente parere, visto che non è stata dimostrata la legittimità del manufatto esistente, viste le valutazioni e considerazioni di carattere generale espresse nel parere della VTR 277/2009, NON SI CONDIVIDE quanto controdedotto.

Tutto ciò premesso e considerato, il Comitato previsto ai sensi della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11, comma II, art. 27, con 4 voti unanimi favorevoli dei presenti aventi diritto al voto

E' DEL PARERE

che la variante parziale "Classificazione annessi rustici" al Piano Regolatore Generale del Comune di Villaga (VI), adottata con Deliberazione di C.C. n. 8 del 30.04.2004, e controdedotta con Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 29.01.2010, descritta in premessa, sia meritevole di approvazione definitiva ai sensi dell'art. 46 della L.R. 27 giugno 1985, n. 61, e come composta da:

- Relazione di Controdeduzione.

Va vistato n. 1 elaborato.

O M I S S I S

Legge Regionale 23 aprile 2004, n.11
Comitato
previsto ai sensi del II comma dell'art 27
copia conforme all'originale
Consta di n. 2 fogli
Venezia, lì 14.04.2010

IL SEGRETARIO
f.to GIUSEPPE MANOLI

IL SEGRETARIO
GIUSEPPE MANOLI

IL PRESIDENTE
f.to VINCENZO FABRIS