



Comune di Fosso'

Città Metropolitana di Venezia

Area Urbanistica ed Edilizia Privata

Allegato E alla D.G.C. n. 3 del 20/01/2023

PIANO DEGLI INTERVENTI

LINEE GUIDA E CRITERI GENERALI

PER LA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE PER L'INDIVIDUAZIONE DI LOTTI LIBERI A CARATTERE RESIDENZIALE ALL'INTERNO DEGLI AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA, PER ESIGENZE ABITATIVE DI CARATTERE FAMILIARE - ART. 25 DELLE NORME TECNICHE DEL P.A.T.

1. PREMESSA

I criteri generali di seguito specificati costituiscono linee guida a cui l'Amministrazione Comunale farà riferimento nella valutazione delle richieste orientate alla realizzazione di nuove abitazioni in ambiti di edificazione diffusa da collocare in lotti liberi, indirizzati alle esigenze abitative di ordine familiare, volti a favorire la permanenza dei nuovi nuclei familiari nel tessuto sociale della comunità di appartenenza, da attuare mediante tipologie edilizie appropriate al contesto ambientale circostante, secondo quanto previsto dall'art. 25 delle Norme Tecniche del Piano di Assetto del Territorio (PAT).

2. OBIETTIVI E CRITERI

Il Piano degli Interventi potrà recepire le proposte di edificazione attraverso l'individuazione di lotti liberi da collocare negli ambiti di edificazione diffusa, con il limite massimo di **450 mc – 600 mc – 750 mc** per singolo lotto, soltanto se gli interventi proposti:

- a) non comportino la creazione, nei nuclei residenziali in cui ricadono, di una terza fila di lotti. Nel caso tale condizione sia già presente, le nuove edificazioni potranno avvenire solo al fine di saturare l'edificazione attraverso la previsione di nuovi lotti liberi in adiacenza ad "edificazioni" già presenti;
- b) non comportino la formazione di "corridoi urbanizzati" su entrambi i lati delle strade, al fine di mantenere la discontinuità dell'edificato e la percezione visiva con il paesaggio agrario circostante;

La richiesta di individuazione di lotto libero è volta a rispondere alle esigenze abitative di carattere familiare, purchè sussistano le condizioni esplicitate al successivo punto 3.

Nel caso di non attuazione dell'intervento edificatorio conseguente all'attribuzione del "lotto libero" **entro 5 (cinque) anni** dall'intervenuta efficacia della variante al Piano degli Interventi, la validità della previsione urbanistica decade.

Il richiedente dovrà impegnarsi, all'atto del rilascio del titolo abilitativo all'edificazione:

- 1) Ad integrare le opere di urbanizzazione eventualmente carenti con ogni onere a carico del soggetto che eseguirà l'edificazione sul lotto;
- 2) Ad integrare, qualora necessario, gli insediamenti con aree per parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico,

Area Servizi Urbanistica ed Edilizia Privata

accessibili dalla viabilità pubblica;

- 3) A provvedere alla monetizzazione delle opere citate ai precedenti punti 1) e 2) nel caso in cui dette opere non possano essere direttamente reperibili ed eseguibili;
- 4) Al riordino morfologico e percettivo dell'edificato e delle aree scoperte, anche verso il territorio agricolo, attraverso la formazione di apparati vegetali quali filari alberati, siepi e macchie arboree e arbustive;

L'intervento edificatorio sarà sottoposto alla **determinazione del "maggior valore"** (*contributo straordinario*) generato dalla variante urbanistica, a termini dell'art. 16, comma 4, lett. d-ter) del D.P.R. 380/2001, in misura non inferiore al 50% in favore del Comune.

Detto maggior valore sarà determinato quale differenza tra il valore commerciale dell'immobile generato dalla variante urbanistica (Valore post) ed il valore dell'immobile medesimo con la destinazione urbanistica precedente (Valore ante).

3. ESIGENZE DI CARATTERE FAMILIARE

L'Amministrazione Comunale intende promuovere una politica abitativa che favorisca la permanenza dei giovani in loco e/o in prossimità delle proprie famiglie, ovvero favorisca la permanenza dei nuovi nuclei familiari nel tessuto sociale della Comunità locale di appartenenza.

In tal senso il richiedente oltre agli impegni che dovrà assumersi all'atto del rilascio del titolo abilitativo all'edificazione ed esplicitati al precedente punto 2, dovrà inoltre:

- istituire un atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari, per la non alienazione e la non locazione della nuova abitazione e delle unità immobiliari in essa incluse, nei successivi 10 (dieci) anni dalla data del rilascio del permesso di costruire, a società o enti di qualunque genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare del richiedente o con rapporto di parentela oltre il terzo grado, consapevole che l'Amministrazione Comunale potrà intraprendere azioni risarcitorie nei confronti dell'alienante in caso di cessione anticipata della nuova abitazione;
- l'atto unilaterale d'obbligo dovrà essere redatto secondo lo schema - allegato E.2 - predisposto dal Comune.

La domanda dovrà essere formulata utilizzando il modulo di richiesta allegato E.1.

Fossò lì 20 gennaio 2023