

COMUNE DI SAN BIAGIO DI CALLALTA
Provincia di Treviso



PIANO DEGLI INTERVENTI

Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 - Articolo 18
"Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"

VARIANTE N. 5

Elaborato 01 | **RELAZIONE PROGRAMMATICA**

**Elaborato con indicazione delle modifiche intervenute successivamente all'adozione
avvenuta con DCC n. 2 del 23/01/2023**

Sindaco

Alberto CAPPELLETTO

Segretario Comunale

Dott.ssa Luisa GREGGIO

Settore Urbanistica

Geom. Renato FLORIO
Responsabile del Settore

Arch. Giulia GROBBO
Ufficio Urbanistica

Progettista incaricato

Dott. Michele SACCON
Pianificatore Territoriale



Studi specialistici

Dott.ssa Chiara NICHELE
Valutazioni Ambientali

Ing. Corrado VAZZOLER
Tosato Ingegneria S.r.l.
Studio di Compatibilità Idraulica

Dicembre 2023

Indice

Premessa	2
1. La procedura di formazione della Variante	3
2. Gli ambiti oggetto di Variante.....	4
3. I contenuti della Variante	12
3.1 Accordo n. 2022/05	12
3.2 Accordo n. 2022/09	13
3.3 Accordo n. 2022/13	14
3.4 Accordo n. 2022/18	15
3.5 Accordo n. 2022/19	18
3.6 Accordo n. 2022/20	20
3.7 Accordo n. 2022/24	20
3.8 Gli elaborati della Variante	21
4. Il dimensionamento di Piano	23
4.1 Il carico insediativo	23
4.2 Dotazione di aree per servizi.....	25
4.3 Il consumo di suolo	25
5. I tempi, le priorità operative ed il quadro economico	27
6. Adeguamento ai pareri di natura sovraordinata	34
7. Modiche introdotte successivamente all'adozione	34
8. Conclusioni.....	35

Premessa

La Variante n. 5 al Piano degli Interventi del Comune di San Biagio di Callalta viene redatta ai sensi dell'art. 18 della Legge regionale 23 aprile 2004 "*Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio*" con la finalità di recepire nello strumento urbanistico i contenuti degli accordi tra soggetti pubblici e privati di cui all'art. 6 della legge medesima approvati dal Consiglio Comunale nelle sedute del 29/09/2022 e del 07/10/2022.

La presente *Relazione programmatica* viene redatta ai sensi dell'art. 17 comma 5 lett. a) della L.r. n. 11/2004 con lo scopo di illustrare i contenuti della Variante, le modalità operative adottate e gli adempimenti di legge con particolare riferimento alle verifiche dimensionali, ivi compreso il rispetto dei limiti previsti per il contenimento del consumo di suolo.

Il Comune di San Biagio di Callalta è dotato di un Piano Regolatore Comunale (PRC) ai sensi dell'art. 12 della L.R. 11/2004, costituito da:

- Piano di Assetto del Territorio (PAT), approvato in Conferenza di Servizi il 31/03/2016 e successivamente adeguato alle intervenute disposizioni di Legge con la 1^a Variante, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 29.07.2021, esecutiva;
- Piano degli Interventi, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 10.11.2016, successivamente modificato e giunto alla 4^a Variante - opere pubbliche, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 26/05/2022, esecutiva

Le modifiche introdotte agli elaborati del Piano degli Interventi sono conseguenti all'approvazione degli Accordi pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della Legge regionale 23 aprile 2004 "*Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio*" di cui la Variante n. 5 opera il recepimento.

Infine per effetto delle disposizioni di cui agli artt. 50 e 52 delle NTA del PAT, la Variante n. 5 costituisce la prima Variante allo strumento di pianificazione che introduce nuove previsioni di trasformazione non ricomprese tra gli interventi di cui all'art. 12, comma1, LR 14/2017, successiva alla Variante al PAT di adeguamento alla LR 14/2017 in materia di contenimento del consumo di suolo; conseguentemente viene introdotto, tra gli elaborati del PI, il *Registro del consumo di suolo*.

1. La procedura di formazione della Variante

La redazione della Variante n. 5 al PI prende avvio con l'illustrazione del Documento del Sindaco, ai sensi dell'art. 18 comma 1 della L.r. n. 11/2004, avvenuta nella seduta del Consiglio Comunale del 18/10/2021; tale documento risulta prodromico alla fase di progettazione della Variante, il quale prevede, tra le attività della Variante, la valutazione e l'eventuale accoglimento di proposte di Accordo ex art 6 della suddetta Legge regionale la quale prevede che i Comuni possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

Con la finalità di definire le modalità per la presentazione delle proposte di Accordo ed i criteri per la valutazione delle stesse, la Giunta comunale, con deliberazione n. 9 del 17/01/2022 ad oggetto *"Approvazione delle linee guida per l'attuazione degli accordi tra soggetti pubblici e privati, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, e della modulistica per la formulazione delle istanze di variante al P.I."*, ha approvato lo schema di avviso pubblico successivamente pubblicato in data 19/01/2022 (prot. 1222 del 19/01/2022)

Successivamente all'avviso pubblico, entro il termine del 21/03/2022, sono pervenute n. 9 proposte di Accordo pubblico privato da parte degli interessati.

A seguito di una preliminare verifica delle proposte pervenute, l'Amministrazione comunale ha formalmente invitato le ditte proponenti a perfezionare la documentazione presentata; conseguentemente, per tutte le istanze pervenute, si sono svolti incontri tra le ditte proponenti e l'Amministrazione Comunale, successivamente ai quali le istanze sono state integrate e la documentazione è stata esaminata in ulteriori incontri finalizzati a raggiungere un adeguato livello di definizione della proposta di Accordo.

La Commissione Consiliare per l'ecologia, l'assetto e l'utilizzo del territorio, i lavori pubblici, ha esaminato in la documentazione pervenuta relativa alle proposte di Accordo che hanno raggiunto l'adeguata definizione nelle sedute del 18/07/2022, del 20/09/2022 e del 25/10/2022.

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 161 del 22/09/2022 e n. 185 del 28/10/2022 è stato riconosciuto che tutte le 9 proposte di Accordo pervenute hanno raggiunto un adeguato livello di definizione e di interesse pubblico tali da poter essere sottoposte alla valutazione del Consiglio Comunale.

Le proposte di Accordo per le quali le ditte proponenti hanno accettato i contenuti dello schema di Accordo, sottoscrivendo la convenzione attuativa, sono state approvate dal Consiglio Comunale; si tratta di n. 7 accordi:

- Accordo n. 2022/05 approvato con DCC n. 39 del 29/09/2022;
- Accordo n. 2022/09 approvato con DCC n. 40 del 29/09/2022;
- Accordo n. 2022/13 approvato con DCC n. 52 del 07/11/2022;
- Accordo n. 2022/18 approvato con DCC n. 53 del 07/11/2022;
- Accordo n. 2022/19 approvato con DCC n. 51 del 07/11/2022;
- Accordo n. 2022/20 approvato con DCC n. 50 del 07/11/2022;
- Accordo n. 2022/24 approvato con DCC n. 41 del 29/09/2022.

Tali accordi vengono recepiti con il provvedimento di adozione della presente Variante e sono condizionate alla conferma delle previsioni nel piano approvato.

Con comunicazione trasmessa da parte della ditta proponente l'Accordo n. 2022/19, pervenuta al Comune di San Biagio di Callalta con prot. n. 24425 del 27/11/2023, viene preso atto dell'impossibilità di adempiere agli obblighi derivanti dall'Accordo medesimo relativamente alla sottoscrizione della convenzione definitiva. Essendo questa condizione vincolante per la conferma delle previsioni urbanistiche introdotte nel Piano degli Interventi in sede di adozione della presente Variante, le indicazioni relative all'Accordo n. 2022/19 sono state stralciate dagli elaborati di Variante sottoposti al Consiglio Comunale per l'approvazione degli stessi.

2. Gli ambiti oggetto di Variante

La Variante interessa sei aree del territorio comunale, di cui tre contigue tra loro e facenti capo ad il medesimo ambito. L'Accordo n. 2022/24 ha per oggetto un credito edilizio generato da un'area che il Piano previgente classifica come agricola non integra e per la quale la Variante non prevede un cambio di destinazione d'uso.

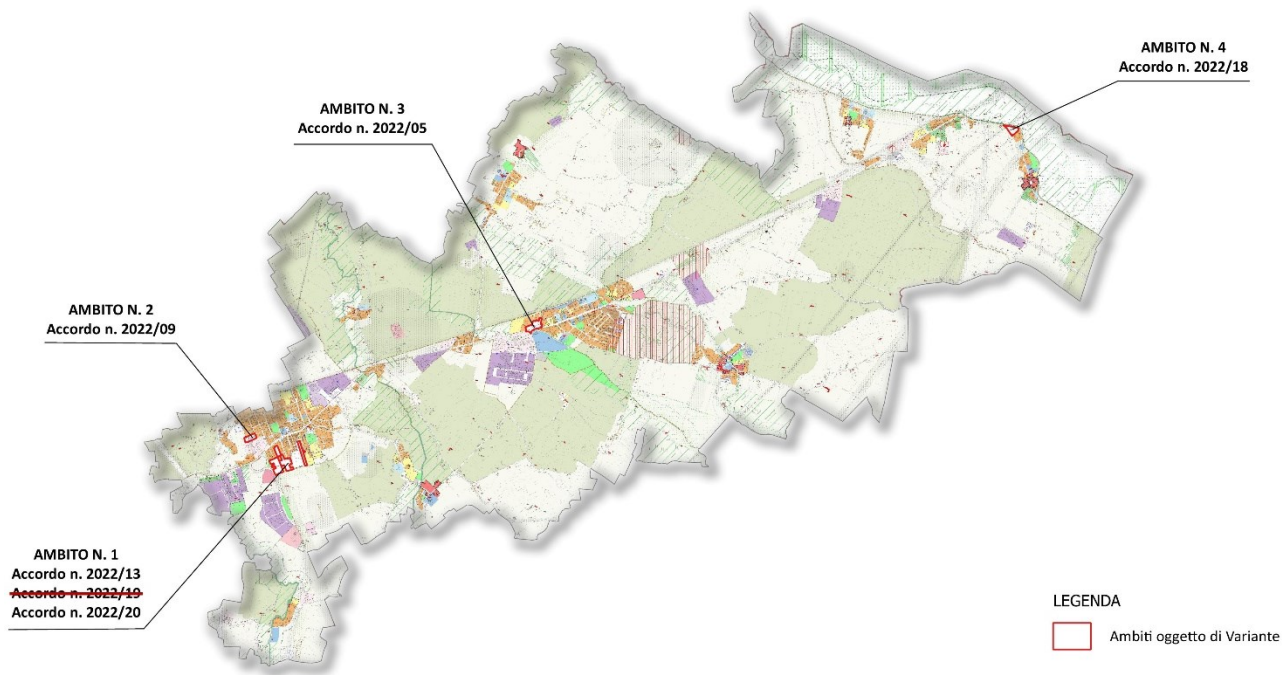


Figura 1 - Localizzazione degli ambiti oggetto di Variante

L'area oggetto di **Accordo n. 2022/05** si colloca al margine ovest del tessuto urbano del capoluogo, all'interno del tessuto urbano consolidato, catastalmente identificato come esplicitato nella proposta di Accordo presentata dalla ditta.



Figura 2 - Accord n. 2022/05 - Inquadramento dell'area

L'ambito è classificato dal previgente PI come:

- ZTO C.2/58 (art. 29 delle NTO) per una superficie pari a 12.670 mq;
- ZTO C.1/137 (art. 28 delle NTO), in quota parte, per una superficie pari a 4.321 mq.

Viene coinvolta, in minima parte, una porzione della ZTO C.1/LC8 (art. 28 delle NTO) per 238 mq.

Il Piano previgente prevede che in questo ambito la trasformazione edilizia ed urbana sia soggetta ad un Piano di iniziativa pubblica finalizzato al riordino complessivo del territorio, individuato con specifico perimetro, che comprende le ZTO C.2/31, C.2/57, C.2/58 e C.2/59, sottoposto a verifica di assoggettabilità VAS (art. 29 delle NTO del PI). In particolare per la ZTO C2/58 viene previsto che lo strumento attuativo debba tracciare un disegno urbano coerente con il contesto territoriale prevedendo la progettazione unitaria con la ZTO C.2/57 e la parziale riconversione dell'area; la volumetria massima assentibile è prevista in misura massima pari a 7.500 mc e in ogni caso gli interventi ammessi sono subordinati al trasferimento dell'attuale discoteca.

Per la ZTO C1/137 non è ammessa la nuova edificazione. Sono ammessi unicamente gli interventi sugli edifici esistenti di cui alle lettere a),b),c) e d) del comma 1, art. 3 del DPR 380/2001 e l'ampliamento previsto per tutte le zone C1, previa acquisizione di credito edilizio.

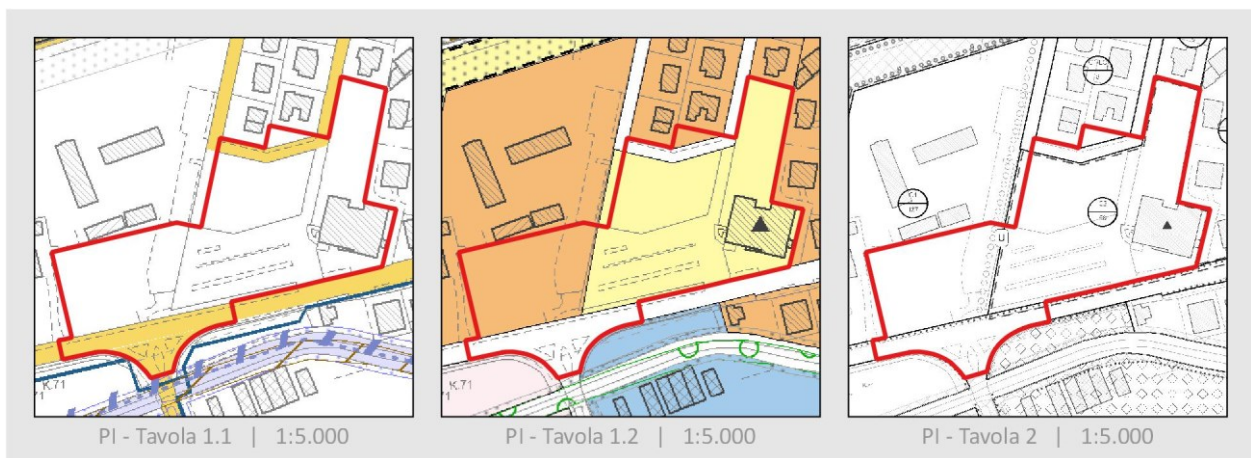


Figura 3 - Accordo n. 2022/05 - Estratti del Piano previgente

Sull'area oggetto di Accordo gravano i vincoli legati alla viabilità ed alle relative fasce di rispetto stradale.

L'area oggetto di **Accordo n. 2022/09** si colloca al margine ovest del tessuto urbano della frazione di Olmi, all'interno del tessuto urbano consolidato, catastalmente identificato alla Sezione F, Foglio n. 2, Mappale n.35, subalterni n. 2 e 3.



Figura 4 - Accordo n. 2022/09 - Inquadramento dell'area

L'Accordo interessa un ambito classificato dal previgente PI come ZTO D.5/1 *produttiva di riconversione* (art. 35 delle NTO) per una superficie pari a mq. 11.096 mq su cui insiste un opificio produttivo delle dimensioni di 5.830 mq di superficie lorda per un volume complessivo fuori terra di 36.000 mc.

Tali zone sono caratterizzate dall'esistenza di insediamenti produttivi artigianali o industriali, dismessi o in essere, talora in concomitanza con insediamenti residenziali, per i quali si riconosce la presenza di un degrado urbanistico e si prevede una graduale sostituzione con attività di tipo residenziale, commerciale, direzionale e proprie del terziario avanzato oltre che servizi, come puntualmente specificate nell'allegato 3 "*schedatura delle aree e strutture dismesse o degradate*".

Il cambio di destinazione d'uso è subordinato all'approvazione di un S.U.A., volto al reperimento degli spazi a parcheggio e a verde secondo le quantità minime di legge; devono in ogni caso essere rispettate le superfici a parcheggio e le aree libere minime previste dall'Art. 20 delle NTO.

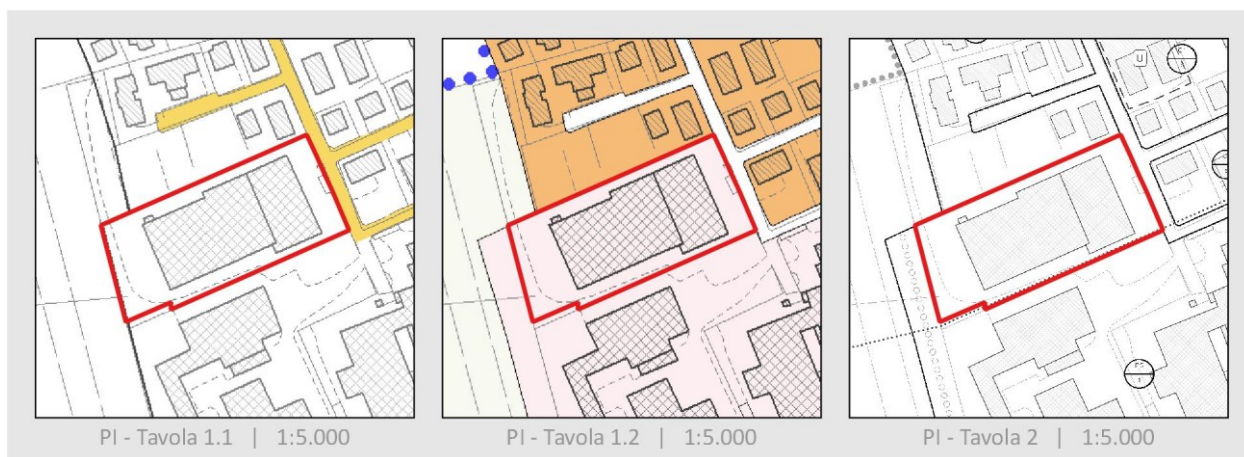


Figura 5 - Accordo n. 2022/09 - Estratti del Piano previgente

Sull'area oggetto di Accordo gravano i vincoli legati alla viabilità ed alle relative fasce di rispetto stradale.

Gli interventi in questa zona dovranno essere sottoposti a verifica di assoggettabilità VAS in quanto ricadente nelle aree di riconversione e riqualificazione del PAT.

L'area oggetto di Accordo n. **2022/13** si colloca al margine sud del tessuto insediativo urbano della frazione di Olmi e catastalmente identificato nel NCT al Foglio 51 Mappali 95, 307 e 572.



Figura 6 - Accordo n. 2022/13 - Inquadramento dell'area

L'Accordo interessa un ambito classificato dal previgente PI come quota parte della ZTO C.2/PNC1.d 'Centri residenziali di espansione ed E.R.P' le cui aree sono soggette a Progetto Norma ai sensi dell'art. 29 delle NTO. Le modalità di intervento, le destinazioni d'uso ammesse ed i parametri stereometrici ed urbanistici per

ciascuna zona ricadente all'interno del Progetto Norma sono disciplinate dalle Tavole Progetti Norma illustrati nel Regolamento Urbanistico allegato alle N.T.O.. In queste zone gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono subordinati ad apposita convenzione con il Comune. La restante quota parte della ZTO C.2/PNC1.d è stata oggetto Accordo n. 07-08 approvato con DCC n. 7 del 23.03.2015 all'interno della quale si applicano le disposizioni di cui alla corrispondente scheda dell'Allegato R05 alla NTO del PI.

Nella zona C.2/PNC1.d l'attuazione è subordinata alla preventiva approvazione di uno Strumento urbanistico attuativo che dovrà individuare gli ambiti da riservare per l'edilizia residenziale pubblica (ERP). In tali aree infatti una quota percentuale pari al 50% della capacità insediativa complessiva pari a 15.498 mc è da destinare ad interventi di edilizia residenziale agevolata, convenzionata o sovvenzionata, mentre la quota rimanente è riservata agli interventi di iniziativa privata; a questi ultimi si applicano gli stessi parametri urbanistici riservati alle aree ERP in modo da garantire un'urbanizzazione morfologicamente omogenea.

Per la ZTO C.2/PNC1.d il Progetto Norma prescrive una superficie minima a parcheggio pubblico pari a 900 mq, al netto dell'area di manovra, ed una superficie minima a verde pubblico pari a 3.445 mq.

Il sedime della Circonvallazione di Olmi è quello indicato in Tavola 2 "Carta delle Zone Significative" del PI.

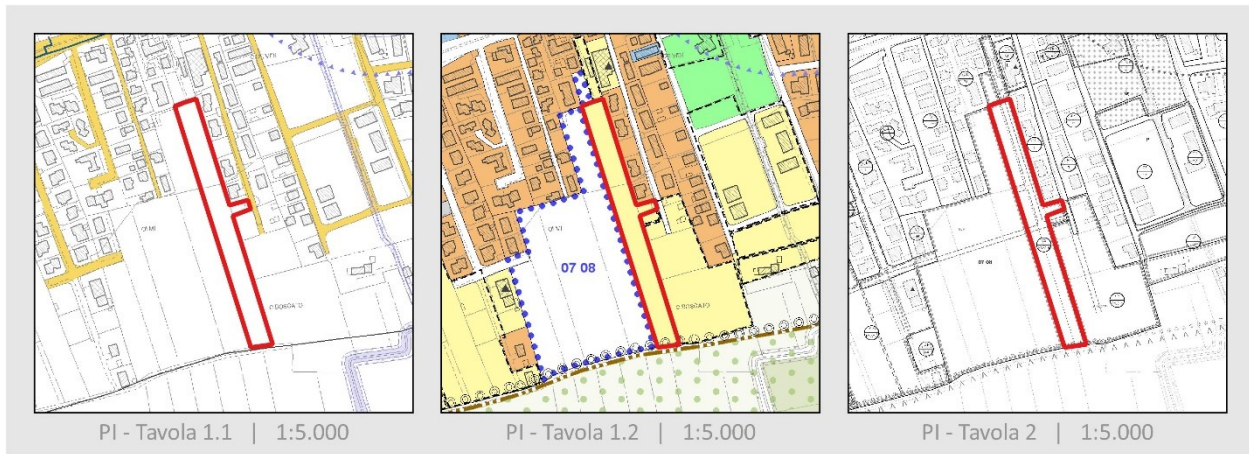


Figura 7 - Accordo n. 2022/13 - Estratti del Piano previgente

Sull'area oggetto di Accordo gravano i vincoli legati alla viabilità ed alle relative fasce di rispetto stradale.

L'area oggetto di **Accordo n. 2022/18** si colloca ai margini del tessuto insediativo urbano della frazione di Sant'Andrea di Barbarana, in un ambito rurale posto immediatamente all'esterno dell'argine del Fiume Piave di forma triangolare ricompreso tra via Enrico Toti, via Colombari e via Manzoni (SP n. 57) e catastalmente identificato nel NCT al Foglio 8 mappali n. 730 e 731.



Figura 8 - Accordo n. 2022/18 - Inquadramento dell'area

L'ambito viene classificato dal previgente PI come area agricola non integra per la quale si applicano le disposizioni di cui all'art. 52 delle NTO del PI. All'interno dell'ambito è presente un immobile identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 1 mappale n. 731 sub. 2 e 3, classificato dal PI quale edificio di interesse storico-testimoniale di cui alla scheda n. 253 dell'Allegato A2 alle NTO per il quale viene assegnato un grado di protezione 3.

Il PI assegna un grado di protezione 3 agli edifici per i quali è consentita una ristrutturazione edilizia parziale, i quali siano parzialmente compromessi dalle trasformazioni subite, di cui interessi il recupero delle parti residue originarie esterne ed il recupero dei caratteri storico-architettonici. Gli interventi previsti sono volti a trasformare un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere, che tuttavia ne tutelino alcune parti o elementi significativi; è esclusa tassativamente la demolizione e la ricostruzione. Per il fabbricato in oggetto la scheda n. 253 prevede che in sede di presentazione del progetto dovranno essere individuate puntualmente le aggiunte, le superfetazioni e gli elementi di degrado esistenti.

L'area di intervento è inoltre interessata dalla presenza di un ambito di tutela della percezione paesaggistica, di cui all'art. 75 delle NTO, individuata dal PAT ai fini della salvaguardia della visuale verso la campagna. In attesa di uno studio paesaggistico specifico, negli ambiti ricadenti all'interno delle zone agricole è preclusa la nuova edificazione e l'installazione di cartelli pubblicitari e ogni altra struttura deturpante l'ambiente o di impedimento alla vista, per una profondità non minore di ml 100 dal ciglio stradale, ove presente. Sono ammesse deroghe per i soli interventi di riordino edilizio, previa presentazione di relazione paesaggistica la quale dovrà avere i medesimi contenuti della relazione richiesta per i beni di cui al D. Lgs. 42/2004. Per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e di ristrutturazione edilizia, nonché l'installazione di impianti tecnologici a servizio dell'esistente. Per gli edifici oggetto di scheda sono ammessi gli interventi di cui alla scheda medesima.

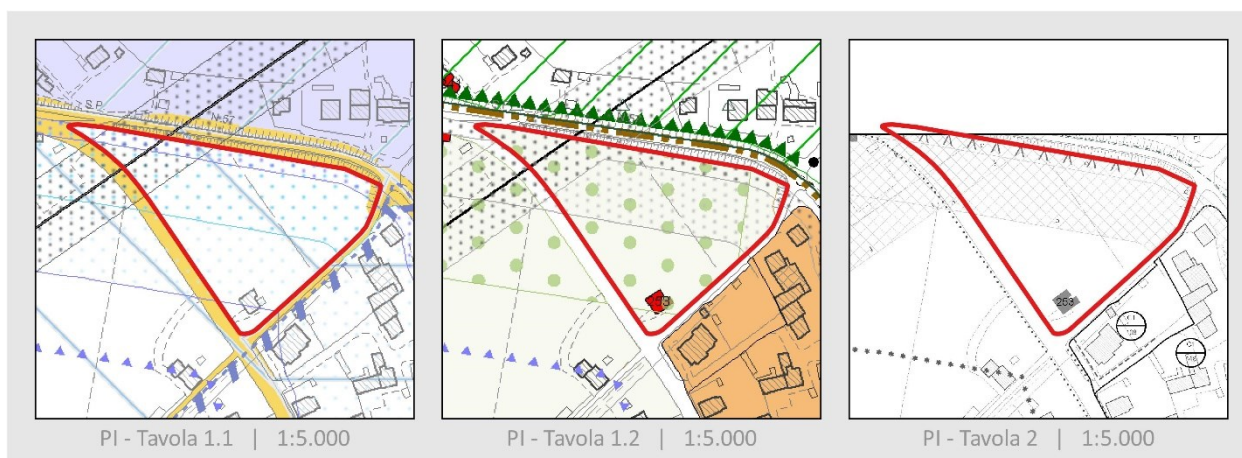


Figura 9 - Accordo n. 2022/18 - Estratti del Piano previgente

Sull'area oggetto di Accordo sono presenti i seguenti vincoli:

- vincolo paesaggistico relativo ai corsi d'acqua cui si applicano le prescrizioni di cui al D.Lgs n. 42/2004 art. 142 lett. c);
- fascia di tutela fluviale di cui all'art. 41 L.R. 11/2004 (art. 68 delle NTO) per un'estensione di ml 100 di ampiezza dal limite del fiume Piave; in queste fasce è consentita l'edificazione nel rispetto delle tipologie indicate nel prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.
- fascia di rispetto fluviale - 50 metri (art. 68 delle NTO): nelle zone agricole site lungo i corsi d'acqua oggetto di vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, le nuove costruzioni dovranno distare almeno ml 50 dal ciglio del corso d'acqua o dall'unghia esterna dell'argine principale ove esista arginatura.

- fascia di rispetto fluviale - R.D. 523/1904 (art. 68 delle NTO) per le quali si applicano le disposizioni specifiche di cui al R.D. 368/1904, R.D. 523/1904, R.D. 215/1933, L. 183/1989, D.Lgs. 152/06 e L.R. 12/2009.
- elettrodotto e relativa fascia di rispetto (art. 69 delle NTO) per le quali si applicano le disposizioni del Decreto 29 maggio 2008, pubblicato sul Suppl. Ordinario n. 160 alla G.U. n. 156 del 5 luglio 2008 in attuazione della legge-quadro 36/2001 sull'elettrosmog, il D.P.C.M. 8 luglio 2003, della LR. 30 giugno 1993, n°. 27, della L.R. 22 ottobre 1999, n°. 48, della DGR 1526/2000, della DGR 3407/2000 e delle norme contenute nei commi seguenti del presente articolo. Le disposizioni si applicano a tutti gli interventi relativi a edifici per attività che prevedono tempi di permanenza delle persone superiori alle quattro ore giornaliere.
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) - AREE CLASSIFICATE A PERICOLOSITÀ MODERATA (P1) per le quali si applicano le disposizioni di cui all'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del PGRA.

Gravano inoltre i vincoli legati alla viabilità ed alle relative fasce di rispetto stradale.

~~L'area oggetto di **Accordo n. 2022/19** si colloca al margine sud del tessuto insediativo urbano della frazione di Olmi, accessibile da via Firenze e catastalmente identificata come esplicitato nella proposta di Accordo presentata dalla ditta.~~



Figura 10 – Accordo n. 2022/19 – Inquadramento dell'area

~~L'Accordo interessa un ambito classificato dal previgente PI come quota parte della ZTO C.2/PNC1.b 'Centri residenziali di espansione ed E.R.P' le cui aree sono soggette a Progetto Norma ai sensi dell'art. 29 delle NTO. Le modalità di intervento, le destinazioni d'uso ammesse ed i parametri stereometrici ed urbanistici per ciascuna zona ricadente all'interno del Progetto Norma sono disciplinate dalle Tavole Progetti Norma illustrati nel Regolamento Urbanistico allegato alle N.T.O.. In queste zone gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono subordinati ad apposita convenzione con il Comune.~~

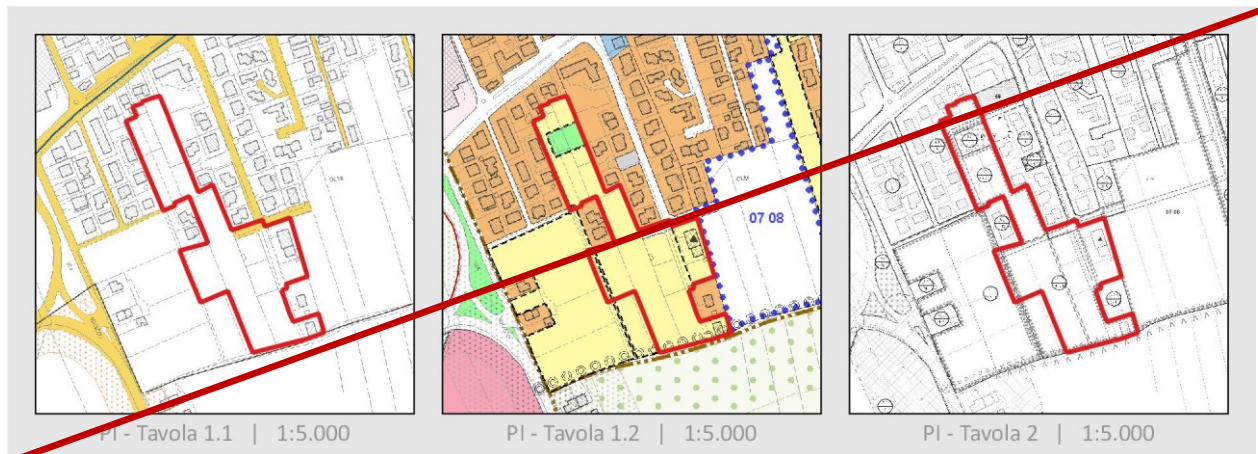
~~Nella zona C.2/PNC1.b l'attuazione è subordinata alla preventiva approvazione di uno Strumento urbanistico attuativo che dovrà individuare gli ambiti da riservare per l'edilizia residenziale pubblica (ERP). In tali aree infatti una quota percentuale pari al 50% della capacità insediativa complessiva pari a 33.200 mc è da destinare ad interventi di edilizia residenziale agevolata, convenzionata o sovvenzionata, mentre la quota rimanente è riservata agli interventi di iniziativa privata; a questi ultimi si applicano gli stessi parametri urbanistici riservati alle aree ERP in modo da garantire un'urbanizzazione morfologicamente omogenea.~~

~~Per la ZTO C.2/PNC1.b il Progetto Norma prescrive una superficie minima a parcheggio pubblico pari a 1.180 mq, al netto dell'area di manovra, ed una superficie minima a verde pubblico pari a 4.350 mq.~~

~~In particolare all'interno di questa ZTO il Progetto Norma prevede:~~

- a) ~~per lo strumento attuativo nel quale insiste la zona a servizi contrassegnata con il codice "Fc/5" la trasformazione urbana ed edilizia è subordinata anche alla realizzazione delle opere previste dalla Tavola "Progetto prescrittivo" all'interno della ZTO Fc/5;~~
- b) ~~per lo strumento attuativo nel quale insiste l'attività contrassegnata con il cartiglio "attività da trasferire" la trasformazione urbana ed edilizia è subordinata anche alla demolizione dell'edificio produttivo, fermo restando che gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono sempre consentiti.~~

~~Il sedime della Circonvallazione di Olmi è quello indicato in Tavola 2 "Carta delle Zone Significative" del PI.~~



~~Figura 11 - Accordo n. 2022/19 - Estratti del Piano previgente~~

~~Sull'area oggetto di Accordo gravano i vincoli legati alla viabilità ed alle relative fasce di rispetto stradale.~~

L'area oggetto di **Accordo n. 2022/20** si colloca al margine sud del tessuto insediativo urbano della frazione di Olmi, catastalmente identificato al Foglio 51, mappali n. 34, 35, 36, 145, 452, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 498, 499, 500, 501 e 502.



Figura 12 - Accordo n. 2022/20 - Inquadramento dell'area

L'Accordo interessa un ambito classificato dal vigente PI come zona C.2/PNC1.a 'Centri residenziali di espansione ed E.R.P' le cui aree sono soggette a Progetto Norma ai sensi dell'art. 29 delle NTO. Le modalità di intervento, le destinazioni d'uso ammesse ed i parametri stereometrici ed urbanistici per ciascuna zona ricadente all'interno del Progetto Norma sono disciplinate dalle Tavole Progetti Norma illustrati nel Regolamento Urbanistico allegato alle N.T.O.. In queste zone gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono subordinati ad apposita convenzione con il Comune.

Nella zona C.2/PNC1.a l'attuazione è subordinata alla preventiva approvazione di uno Strumento urbanistico attuativo che dovrà individuare gli ambiti da riservare per l'edilizia residenziale pubblica (ERP). In tali aree infatti una quota percentuale pari al 40% della capacità insediativa complessiva pari a 20.550 mc è da destinare ad interventi di edilizia residenziale agevolata, convenzionata o sovvenzionata, mentre la quota rimanente è riservata agli interventi di iniziativa privata; a questi ultimi si applicano gli stessi parametri urbanistici riservati alle aree ERP in modo da garantire un'urbanizzazione morfologicamente omogenea.

Per la ZTO C.2/PNC1.a il Progetto Norma prescrive una superficie minima a parcheggio pubblico pari a 590 mq, al netto dell'area di manovra, ed una superficie minima a verde pubblico pari a 7.370 mq.

Il sedime della Circonvallazione di Olmi è quello indicato in Tavola 2 "Carta delle Zone Significative" del PI.



Figura 13 - Accordo n. 2022/20 - Estratti del Piano previgente

Sull'area oggetto di Accordo gravano i vincoli legati alla viabilità ed alle relative fasce di rispetto stradale.

3. I contenuti della Variante

I contenuti della Variante si sostanziano nel recepimento nello strumento di pianificazione comunale, ovvero nel Piano degli Interventi, delle previsioni relative agli accordi approvati dal Consiglio Comunale nelle sedute del 29/09/2022 e del 07/11/2022:

- Accordo n. 2022/05 approvato con DCC n. 39 del 29/09/2022;
- Accordo n. 2022/09 approvato con DCC n. 40 del 29/09/2022;
- Accordo n. 2022/13 approvato con DCC n. 52 del 07/11/2022;
- Accordo n. 2022/18 approvato con DCC n. 53 del 07/11/2022;
- ~~Accordo n. 2022/19 approvato con DCC n. 51 del 07/11/2022;~~
- Accordo n. 2022/20 approvato con DCC n. 50 del 07/11/2022;
- Accordo n. 2022/24 approvato con DCC n. 41 del 29/09/2022.

3.1 Accordo n. 2022/05

L'Accordo è volto a promuovere il riordino complessivo dell'intero ambito urbanistico con la previsione di una riorganizzazione della viabilità pubblica, sia comunale che regionale, la dismissione dell'attività produttiva presente (un'ex discoteca), con la demolizione dell'edificio esistente, ed un nuovo disegno urbano/edilizio il quale prevede la definizione di n. 6 unità minime di intervento così definite:

- UMI 1 con destinazione commerciale per 1.600 mq di slp di cui superficie massima di vendita fino a 1.500 mq;
- UMI 2 con destinazione commerciale di vicinato, esercizio pubblico, direzionale, sanitario, terziario, sportivo, residenziale per 1.200 mq di slp;
- UMI 3 con destinazione residenziale per 1.000 mc;
- UMI 4 con destinazione residenziale per 1.000 mc;
- UMI 5 con destinazione residenziale per 1.400 mc;
- UMI 6 con destinazione residenziale per 1.000 mc.

Le previsioni si attuano mediante intervento edilizio diretto subordinato alla corrispondenza del contributo straordinario di cui all'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 consistente nella realizzazione della rotatoria sulla S.R.53 "Postumia" oltre ad opere di segnaletica stradale per un riordino della viabilità pubblica tra via Torcello, via Trieste e via 2 Giugno.

L'Accordo viene recepito nella documentazione di Piano attraverso l'introduzione della Scheda Accordo n. 2022/05 nell'elaborato R05 "Schedatura degli ambiti oggetto di accordo ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004" oltre alla corrispondente individuazione cartografica negli elaborati Tavola 1.2B "Carta della Zonizzazione" (scala 1:5.000) e Tavola 2F "Zone Significative – San Biagio di Callalta" (scala 1:2.000).

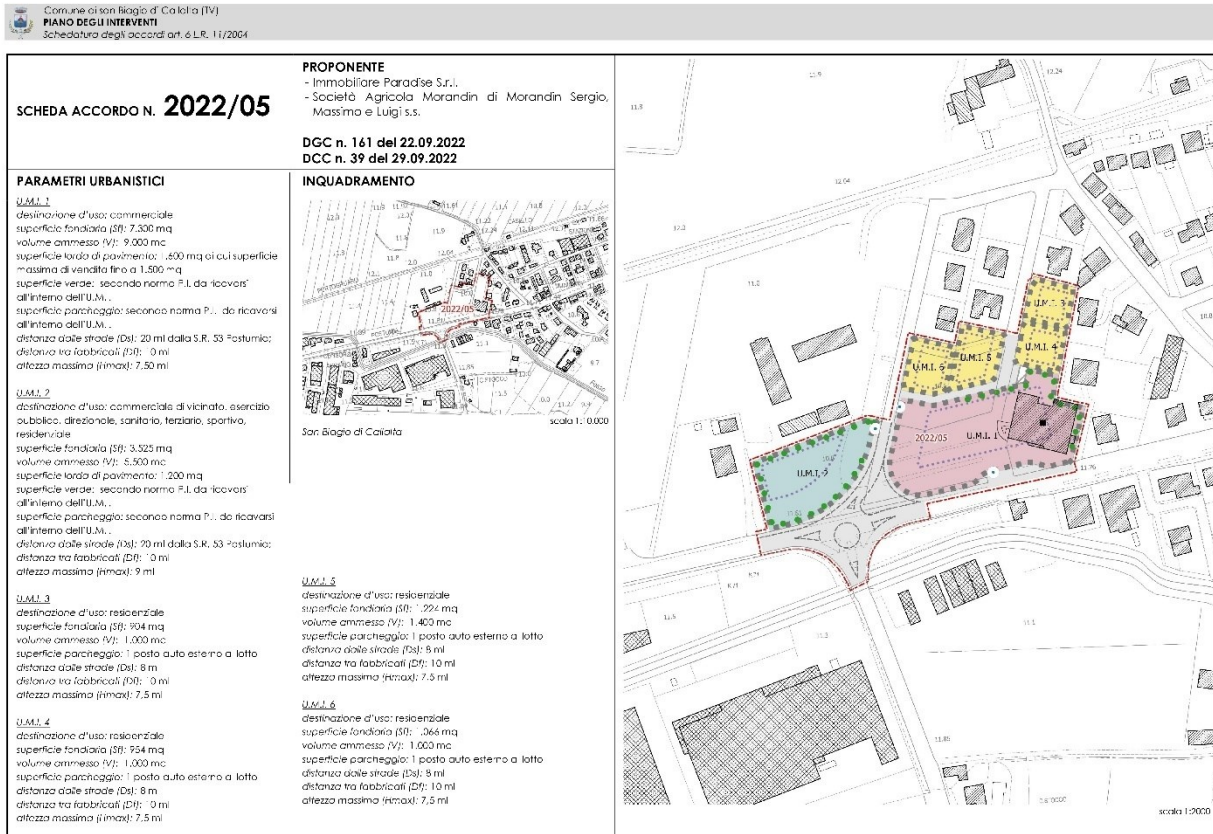


Figura 14 - Estratto Scheda Accordo n. 2022/05

3.2 Accordo n. 2022/09

L'Accordo prevede la demolizione della struttura edilizia esistente e la sostituzione con un'unica area residenziale di tipo protetto "borgo" con attenzione alla qualità del costruito e standard prestazionali.

I principali parametri urbanistici dell'intervento prevedono la destinazione d'uso residenziale con un volume ammesso di 17.000 mc con un'altezza massima dei fabbricati di ml 9,50, per un numero massimo di tre piani per un totale di n. 114 abitanti insediabili e standard urbanistici come da art. 20 delle N.T.O. vigenti.

Le previsioni si attuano mediante intervento edilizio diretto subordinato alla corrispondenza del contributo straordinario di cui all'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 consistente nella riqualificazione energetica e messa a norma degli impianti di pubblica illuminazione in frazione di Olmi, in coerenza con il Piano dell'Illuminazione per il Contenimento dell'Inquinamento Luminoso (PICIL).

L'Accordo viene recepito nella documentazione di Piano attraverso l'introduzione della Scheda Accordo n. 2022/09 nell'elaborato R05 "Schedatura degli ambiti oggetto di accordo ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004" oltre alla corrispondente individuazione cartografica negli elaborati Tavola 1.2A "Carta della Zonizzazione" (scala 1:5.000) e Tavola 2A "Zone Significative – Olmi – San Floriano" (scala 1:2.000).

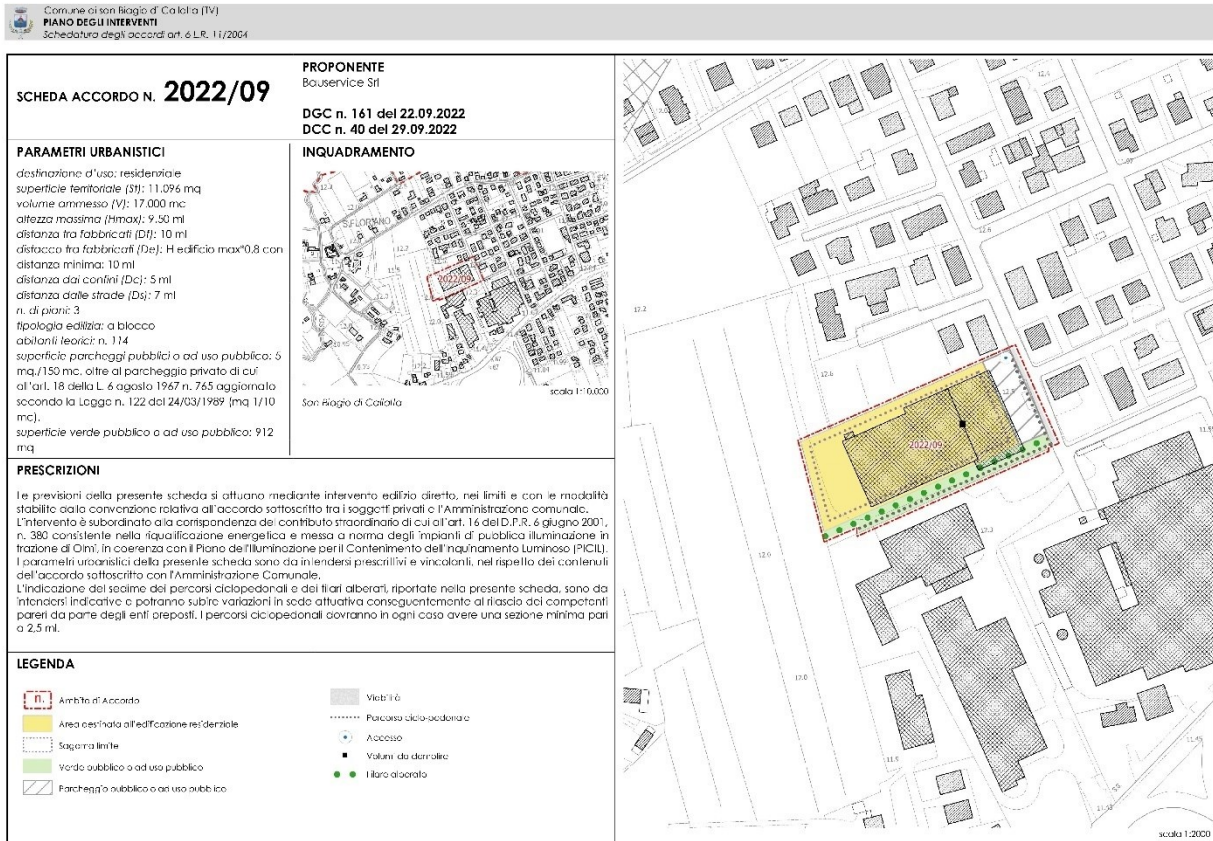


Figura 15 - Estratto Scheda Accordo n. 2022/09

3.3 Accordo n. 2022/13

L'Accordo interessa una porzione della ZTO C.2/PNC1.d per una superficie complessiva pari a 10.620 mq, sulla quale viene prevista la possibilità di edificare 9.558 mc con destinazione residenziale.

Suddetta volumetria viene individuata ripartita in 2 ambiti di cui uno ad intervento edilizio diretto (parte nord) ed uno soggetta a strumento urbanistico attuativo (parte sud).

La definizione della superficie a parcheggi pubblici o ad uso pubblico avviene in coerenza con la quantificazione pro-capite per abitante teorico prevista dal Piano previgente.

L'intervento è subordinato alla corrispondenza del contributo straordinario di cui all'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 consistente nella cessione al Patrimonio comunale dell'area da destinare alla realizzazione del percorso stradale denominato by-pass Olmi-sud ed alla progettazione definitiva/esecutiva del completamento dell'illuminazione pubblica di Via Borgo Furo, in coerenza con il Piano dell'illuminazione per il Contenimento dell'Inquinamento Luminoso (PICIL) comunale.

L'Accordo viene recepito nella documentazione di Piano attraverso l'introduzione della Scheda Accordo n. 2022/13 nell'elaborato R05 "Schedatura degli ambiti oggetto di accordo ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004" oltre alla corrispondente individuazione cartografica negli elaborati Tavola 1.2A "Carta della Zonizzazione" (scala 1:5.000) e Tavola 2A "Zone Significative – Olmi – San Floriano" (scala 1:2.000).

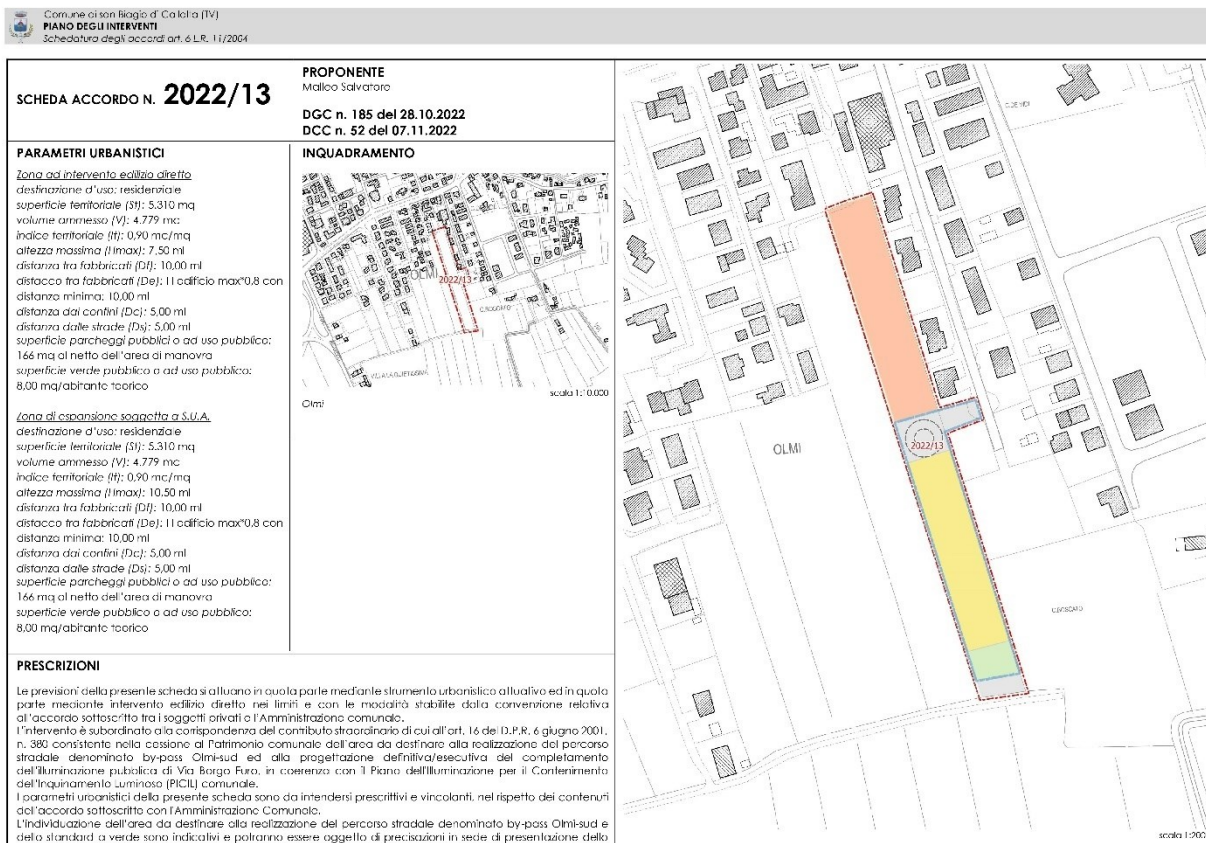


Figura 16 - Estratto Scheda Accordo n. 2022/13

3.4 Accordo n. 2022/18

L'Accordo prevede il trasferimento degli attuali uffici dell'Impresa Coletto S.r.l. al di fuori dell'area golenale del Fiume Piave con la finalità di mettere in sicurezza la componente aziendale che qui vede la presenza costante e continuativa di personale e, più in generale, ridurre il carico antropico all'interno dell'ambito fluviale.

L'intervento prevede il recupero dell'immobile esistente di interesse storico-testimoniale (di cui alla scheda n. 253 Allegato A2 alle NTO) attraverso il mantenimento della consistenza esterna (forometria, altezze e copertura) e l'adeguamento alle normative vigenti nonché alle nuove destinazioni d'uso di tutti gli interni.

L'ampliamento del fabbricato esistente, per un totale di 4.158,50 mc, avviene a fronte della demolizione di alcune consistenze edilizie poste all'interno dell'ambito fluviale del Piave (3.060,28 mc) e del recupero delle superfetazioni in loco (142,84 mc).

L'Accordo si estende anche al contesto rurale facente parte dell'ambito quale area inedificabile: all'interno dello stesso sono ammessi esclusivamente interventi legati alla pratica agricola che non comportino la realizzazione di nuove volumetrie o strutture; sono inoltre ammesse manifestazioni pubbliche di carattere temporaneo previa autorizzazione preventiva. Non è in ogni caso ammessa la realizzazione di manufatti e strutture fisse, ancorché ancorate al suolo, di alcun genere.

Le previsioni si attuano mediante intervento edilizio diretto subordinato alla corrispondenza del contributo straordinario di cui all'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 consistente nella realizzazione di opere di asfaltatura e sistemazione di Via Bortolozzi e Via D'Annunzio a Fagarè della Battaglia oltre alla redazione di uno studio idraulico avente la definizione tale da consentire l'avvio del procedimento di cui all'art. 6 delle Norme Tecniche del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni per la riclassificazione del rischio idraulico per la località di Sant'Andrea di Barbarana.

L'ambito ricade tra le aree tutelate ai sensi dell'art. 142 lett. c) del D.Lgs 42/2004, cui si applicano le relative disposizioni di carattere sovraordinato. Ai sensi dell'art. 68 delle NTO, la nuova edificazione, laddove ammessa dalla scheda Accordo, dovrà avvenire nel rispetto delle tipologie indicate nel prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, nonché secondo le risultanze conseguenti all'analisi storico/paesaggistica di cui all'art. 75 delle NTO.

Il PI individua infatti, con apposita grafia in Tav. 1.2 "Carta della zonizzazione" e Tav. 2 "Zone significative", gli ambiti di "tutela della percezione paesaggistica" individuati dal PAT ai fini della salvaguardia della visuale verso la campagna, cui corrispondono le disposizioni di cui all'art. 36 delle NTA del Piano di Assetto del Territorio.

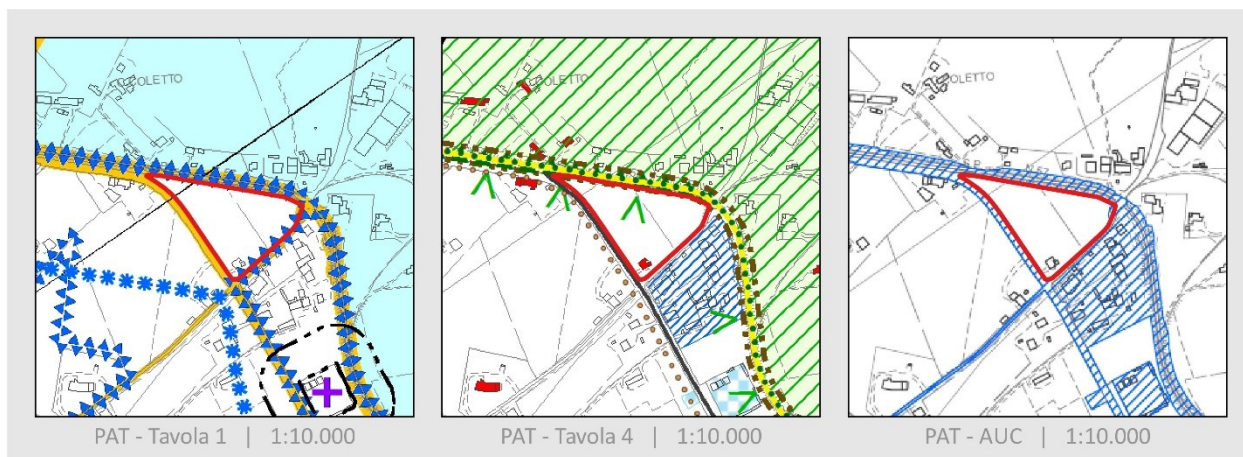


Figura 17 - Accordo n. 2022/18 - Estratti del Piano di Assetto del Territorio

In attesa di uno studio paesaggistico specifico, negli ambiti ricadenti all'interno delle zone agricole è preclusa la nuova edificazione e l'installazione di cartelli pubblicitari e ogni altra struttura deturpante l'ambiente o di impedimento alla vista, per una profondità non minore di ml 100 dal ciglio stradale, ove presente. Sono ammesse deroghe per i soli interventi di riordino edilizio, previa presentazione di relazione paesaggistica la quale dovrà avere i medesimi contenuti della relazione richiesta per i beni di cui al D. Lgs. 42/2004. Per gli edifici e/o gli impianti esistenti negli ambiti dei "coni visuali" o degli ambiti di "tutela della percezione paesaggistica" sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e di ristrutturazione edilizia, nonché l'installazione di impianti tecnologici a servizio dell'esistente. Per gli edifici oggetto di scheda sono ammessi gli interventi di cui alla scheda medesima, nel rispetto del cono visuale.

L'intervento oggetto dell'Accordo n. 2022/18 rientra all'interno della suddetta fascia della percezione paesaggistica, in prima battuta individuata per una profondità di ml 100 dal ciglio stradale di via E. Toti così come riportata nell'elaborato Tav. 1.2 "Carta della Zonizzazione" del PI previgente.

Ai sensi dell'art. 36 delle NTA del PAT, il PI su analisi storico/paesaggistiche dettagliate può modificare l'ampiezza di tali fasce. A questo fine, e prioritariamente per salvaguardare i tratti ancora liberi, il PAT demanda al PI lo studio di un progetto specifico, che indicherà se del caso soluzioni per una trasposizione volumetrica con finalità di riqualificazione ambientale.

Con la finalità di ottemperare alle disposizioni di cui al succitato art. 36 delle NTA del PAT, così come recepito all'art. 75 delle NTO del PI, la ditta proponente l'Accordo ha redatto uno studio paesaggistico specifico per l'ambito (di cui al Prot. N. 977 del 16.01.2023 del Comune di San Biagio di Callalta) volto a definire l'effettiva ampiezza della succitata fascia sulla base degli elementi percettivi, sia di natura paesaggistica che, per contro, di carattere antropico.



STATO DI FATTO VISTA DAL INCROCIO VIA ENRICO TOTI E STRADA PROVINCIALE 57



PROGETTO VISTA DAL INCROCIO VIA ENRICO TOTI E STRADA PROVINCIALE 57



Figura 18 - Estratto studio paesaggistico redatto dalla Ditta proponente l'Accordo n. 2022/18 ai sensi dell'art. 75 delle NTO del PI (pag. 38)

Suddetto studio paesaggistico evidenzia, sia nell'impianto generale che nella particolare lettura percettiva della vista dall'argine verso Sant'Andrea di Barbarana, che la struttura compositiva della scena paesaggistica non viene alterata dal nuovo intervento, grazie al mantenimento dello sfondo insediativo e dello skyline che non viene modificato.

Inoltre il progetto di inserimento paesaggistico che prevede una macchia boscata verso l'argine e l'albero singolo al centro dell'immagine propone un quadro paesaggistico coerente con gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica richiesti.

Conseguentemente la fascia di tutela della percezione paesaggistica riportata in Tavola 1.2C "Carta della Zonizzazione" (scala 1:5.000) viene ridefinita così come indicato negli estratti cartografici di cui all'Elaborato 03 delle Variante n. 5

L'ambito oggetto di intervento ricade tra le aree a pericolosità moderata P1 del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni, all'interno delle quali valgono le disposizioni di cui all'art. 14 delle relative Norme Tecniche.

La scelta dell'area oggetto di intervento risulta motivata innanzitutto da una riduzione della classe di pericolosità idraulica (da area fluviale a zona P1) e dalla prossimità all'attuale sede operativa dell'impresa esistente, mantenendo un legame funzionale tra la parte prettamente produttiva e la sua componente direzionale. Al contempo, tale soluzione riveste ricadute anche sotto il profilo della mobilità andando a separare i flussi di traffico pesante, legati all'attività produttiva, dalla mobilità veicolare di accesso agli uffici.

L'area oggetto di intervento risulta essere di proprietà della ditta proponente e pertanto già a disposizione della stessa per operare, in tempi contenuti, un trasferimento degli uffici e la conseguente messa in sicurezza della presenza umana prolungata nel corso della giornata lavorativa. Inoltre l'intervento viene localizzato in

ampliamento di un fabbricato esistente in prossimità del tessuto urbano consolidato di Sant'Andrea di Barbarana e pertanto oggetto di consolidamento dei margini urbani.

In tal senso, non esistono ulteriori soluzioni alternative le quali presentino le medesime caratteristiche funzionali all'attività e pertanto perseguibili da parte della ditta proponente.

Ulteriori prescrizioni conseguenti all'art. 14 delle NTA del PGRA legate all'attuazione dell'intervento sono oggetto del rilascio del titolo edilizio.

L'Accordo viene recepito nella documentazione di Piano attraverso l'introduzione della Scheda Accordo n. 2022/18 nell'elaborato R05 "Schedatura degli ambiti oggetto di accordo ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004" oltre alla corrispondente individuazione cartografica negli elaborati Tavola 1.2C "Carta della Zonizzazione" (scala 1:5.000) e Tavola 2I "Zone Significative – Sant'Andrea di Barbarana" (scala 1:2.000).

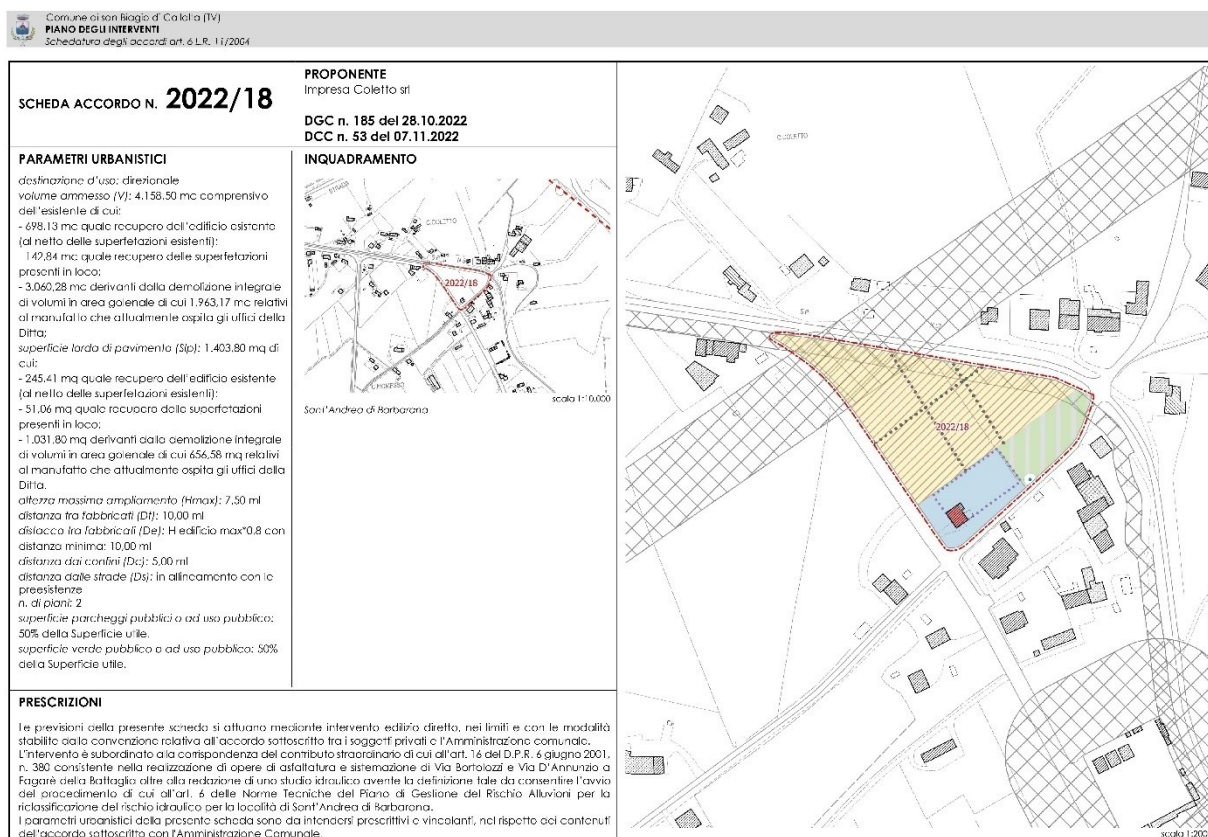


Figura 19 - Estratto Scheda Accordo n. 2022/18

3.5 Accordo n. 2022/19

L'Accordo interessa una porzione della ZTO C.2/PNC1.b per una superficie complessiva pari a 26.979 mq, sulla quale viene prevista la possibilità di edificare 24.710 mc con destinazione residenziale oltre a 100 mq di slp (pari a 300 mc) con destinazione direzionale.

Suddetta volumetria viene individuata ripartita in 3 ambiti soggetti a strumento urbanistico attuativo, con la possibilità di spostare il volume all'interno dei suddetti ambiti, così distribuiti:

- Ambito 1 avente una superficie di 20.603 mq avente una volumetria pari a 18.543 mc e destinazione residenziale (It = 0,9 mc/mq);
- Ambito 2 avente una superficie di 4.741 mq avente una volumetria pari a 4.267 mc con destinazione residenziale (It = 0,9 mc/mq);

- ~~Ambito 3 avente una superficie di 1.634 mq avente una volumetria pari a 1.900 mc con destinazione residenziale e 100 mq di slp (pari a 300 mc) con destinazione direzionale.~~

~~Le previsioni si attuano mediante strumento urbanistico attuativo che interessi l'intero ambito di Accordo ovvero, in alternativa, tramite S.U.A. per singola U.M.I. purché nel rispetto del disegno complessivo con particolare riferimento alla viabilità di distribuzione interna e di collegamento con le aree limitrofe, nonché della collocazione delle aree a standard. Nell'ipotesi di strumento urbanistico attuativo che interessi più U.M.I., il volume residenziale ammesso potrà essere redistribuito nel rispetto del computo totale delle volumetrie consentite dalla presente scheda.~~

~~La definizione della superficie a parcheggi pubblici o ad uso pubblico avviene in coerenza con la quantificazione pro capite per abitante teorico prevista dal Piano previgente.~~

~~L'intervento è subordinato alla corrispondenza del contributo straordinario di cui all'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 consistente nella cessione al Patrimonio comunale dell'area da destinare alla realizzazione del percorso stradale denominato by-pass Olmi sud, completamento dell'illuminazione pubblica di Via Borgo Furo e realizzazione della riqualificazione energetica e messa a norma di impianti di pubblica illuminazione di Olmi, in coerenza con il Piano dell'Illuminazione per il Contenimento dell'Inquinamento Luminoso (PICIL) comunale.~~

~~L'Accordo viene recepito nella documentazione di Piano attraverso l'introduzione della Scheda Accordo n. 2022/19 nell'elaborato R05 "Schedatura degli ambiti oggetto di accordo ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004" oltre alla corrispondente individuazione cartografica negli elaborati Tavola 1.2A "Carta della Zonizzazione" (scala 1:5.000) e Tavola 2A "Zone Significative - Olmi - San Floriano" (scala 1:2.000).~~

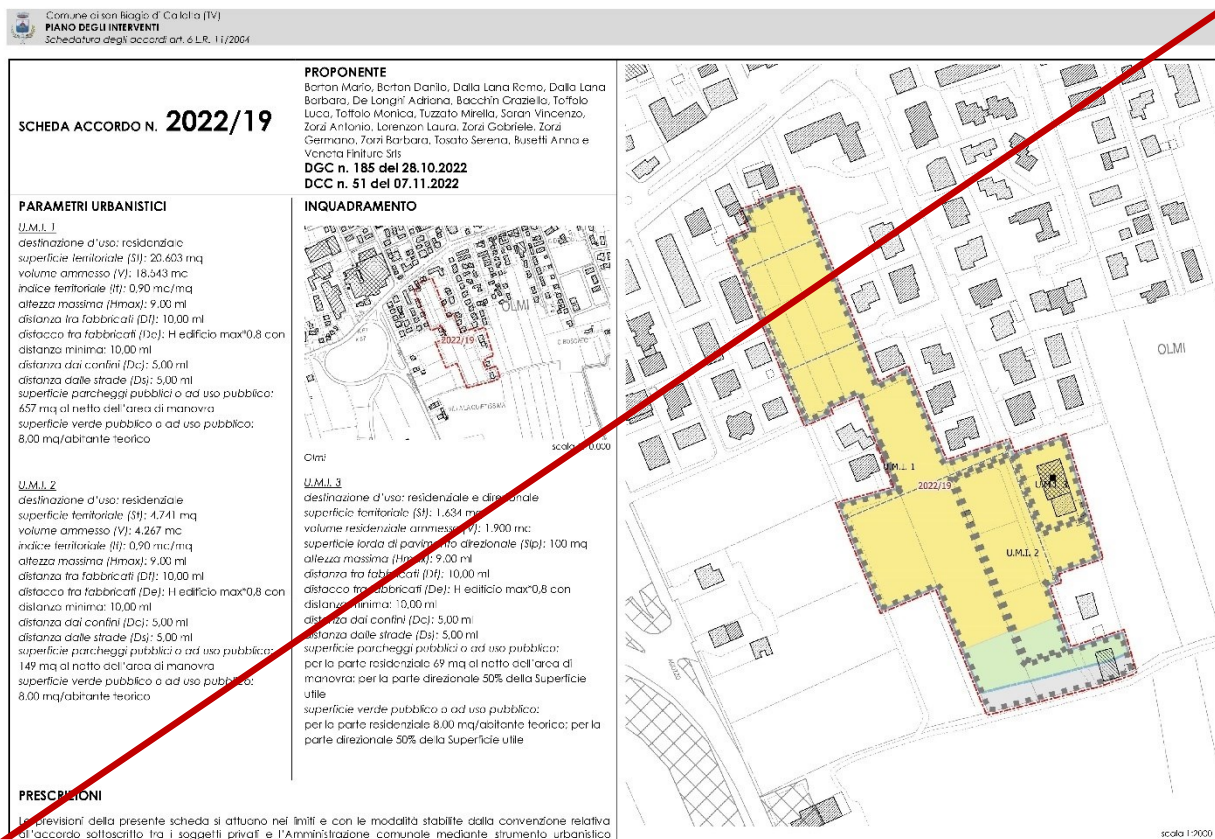


Figura 20 – Estratto Scheda Accordo n. 2022/19

3.6 Accordo n. 2022/20

L'Accordo interessa una superficie complessiva pari a 22.139 mq, pari all'intera area soggetta dal PI previgente a Progetto Norma C.2/PNC1.a, ivi compresa la superficie destinata a ERP, sulla quale viene prevista la possibilità di edificare, attraverso strumento urbanistico attuativo, 13.000 mc con destinazione residenziale.

Le previsioni si attuano mediante strumento urbanistico attuativo subordinato alla corrispondenza del contributo straordinario di cui all'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 consistente nella cessione gratuita al Patrimonio comunale dell'area da destinare alla realizzazione dell'innesto su via Agozzo, del percorso stradale denominato by-pass Olmi-sud e della fascia a verde.

L'Accordo viene recepito nella documentazione di Piano attraverso l'introduzione della Scheda Accordo n. 2022/20 nell'elaborato R05 "Schedatura degli ambiti oggetto di accordo ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004" oltre alla corrispondente individuazione cartografica negli elaborati Tavola 1.2A "Carta della Zonizzazione" (scala 1:5.000) e Tavola 2A "Zone Significative – Olmi – San Floriano" (scala 1:2.000).

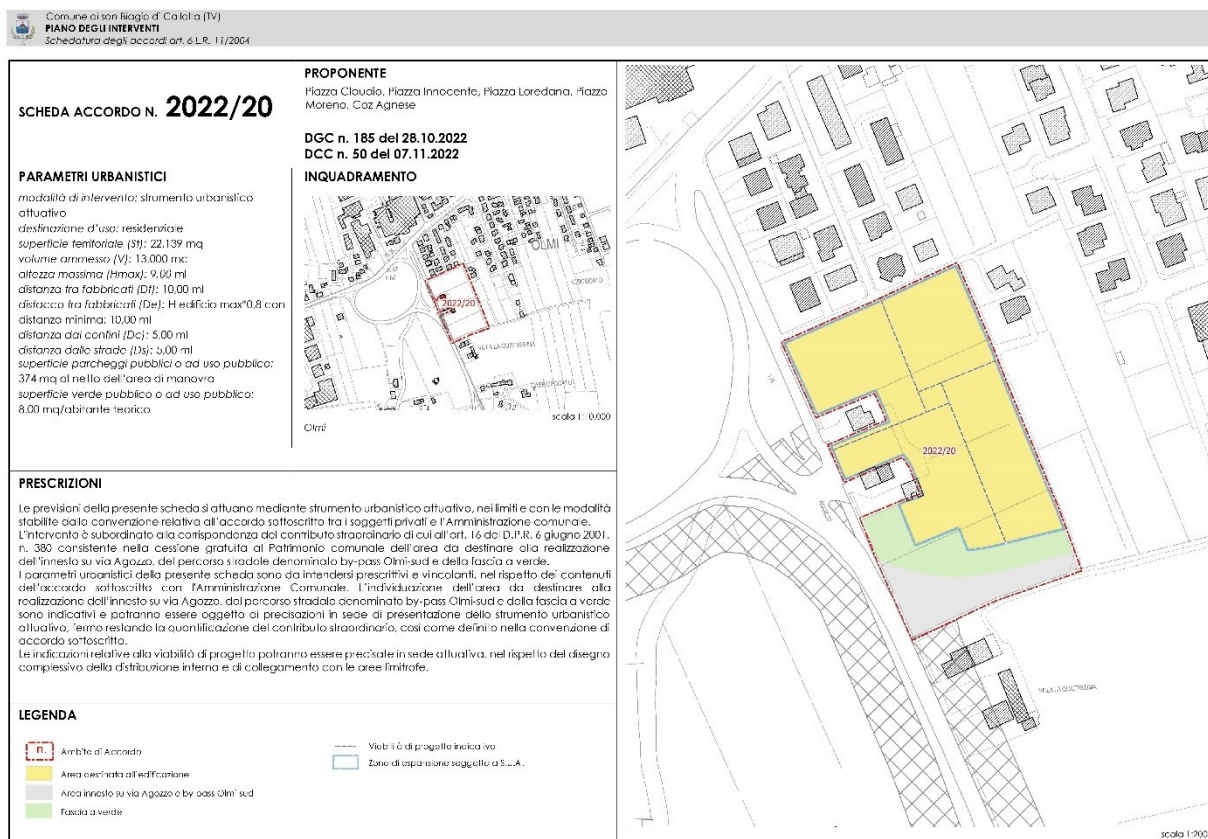


Figura 21 - Estratto Scheda Accordo n. 2022/20

3.7 Accordo n. 2022/24

L'Accordo prevede la trasformazione degli attuali 11.200 mc di credito edilizio con destinazione commerciale, direzionale ed artigianale di servizio attribuiti dal PI previgente all'art. 19 delle NTO lett. d) "Riqualficazione Rotatoria Olmi (D)" in 11.200 mc di credito edilizio con destinazione totalmente residenziale.

In tal senso la Variante non prevede un cambio di zona la quale mantiene la classificazione agricola non integra, così come definita dal Piano previgente.

Tuttavia, per effetto dell'Accordo vengono modificati i contenuti dell'art. 19 delle Norme Tecniche Operative (NTO) del Piano di cui alla lett. d) "Riqualficazione Rotatoria Olmi (D)" come di seguito riportato:

d) Riqualificazione Rotatoria Olmi (D)

La previsione del PRG previgente all'interno della rotatoria di Olmi risulta in contraddizione con gli obiettivi perseguiti dal PAT di sviluppo organico e sostenibile della frazione. Inoltre l'attuale conformazione del sistema viario male si presta a collocare un carico insediativo all'interno della rotatoria esistente e comporterebbe conseguenti problematiche inerenti la fluidità del traffico, pertanto il PI individua la zona quale area agricola non integra.

Tale ambito è oggetto di tutela al fine di garantire la possibilità di interventi di rinaturalizzazione volti alla soluzione di criticità di carattere idraulico del più ampio bacino d'area.

~~Rilevate le previsioni edificatorie del PRG previgente all'interno di tale area, il PI riconosce un credito edilizio pari al 20% della volumetria prevista nella previgente zona del quale potrà essere richiesta l'iscrizione nel registro dei crediti edilizi. In alternativa, qualora sia presentato un accordo ai sensi dell'art. 6 della L.r. 11/2004 nel quale sia definito anche l'ambito di atterraggio della volumetria da riconoscere, tale quota percentuale potrà essere aumentata di un ulteriore 5%.~~

Rilevate le previsioni edificatorie previgenti all'interno di tale area e dato atto dell'Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.r. 11/2004 approvato con D.C.C. n. 41 del 29.09.2022, il PI riconosce un credito edilizio pari a 11.200 mc con destinazione residenziale, per il quale potrà essere richiesta l'iscrizione nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi successivamente alla cessione a titolo gratuito al Patrimonio comunale dell'area interna alla rotatoria di Olmi per una superficie di 24.088 mq. L'atterraggio del credito edilizio è vincolato ad ambiti esterni alle aree fluviali e non soggetti a pericolosità idraulica.

3.8 Gli elaborati della Variante

La Variante n. 5 al Piano degli Interventi del Comune di San Biagio di Callalta si compone dei seguenti elaborati:

- 01 | Relazione Programmatica
- 02 | Norme Tecniche Operative
- 03 | Estratti cartografici
- 04 | Schedatura degli ambiti oggetto di accordo ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004
- 05 | Regolamento urbanistico
- 06 | Verifica del dimensionamento
- 07 | Registro del consumo di suolo
- 08 | Banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo

Suddetti documenti sono finalizzati ad indicare le modifiche introdotte dalla Variante n. 5 al PI rispetto all'apparto di Piano vigente.

In particolare la *Relazione Programmatica* illustra i contenuti della Variante, le modalità operative adottate e gli adempimenti di legge con particolare riferimento alle verifiche dimensionali, ivi compreso il rispetto dei limiti previsti per il contenimento del consumo di suolo.

L'elaborato *Norme Tecniche Operative* riporta l'indicazione delle modifiche apportate dalla Variante n. 5 al Piano degli Interventi rispetto alle Norme Tecniche Operative del PI vigente ovvero relative Variante n. 4 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 26/05/2022. Le modifiche introdotte al testo normativo sono conseguenti all'approvazione degli Accordi pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della Legge regionale 23 aprile 2004 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" di cui la Variante n. 5

opera il recepimento negli elaborati del Piano degli Interventi. Infine per effetto delle disposizioni di cui agli artt. 50 e 52 delle NTA del PAT, la Variante n. 5 costituisce la prima Variante allo strumento di pianificazione che introduce nuove previsioni di trasformazione non ricomprese tra gli interventi di cui all'art. 12, comma 1, LR 14/2017, successiva alla Variante al PAT di adeguamento alla LR 14/2017 in materia di contenimento del consumo di suolo; conseguentemente viene introdotto, tra gli elaborati del PI, il *Registro del consumo di suolo*. Pertanto sono oggetto di modifica i contenuti degli artt. 3, 19, 29 e 81 delle Norme Tecniche Operative (NTO) del Piano.

La Variante riporta nell'elaborato *Estratti Cartografici* un'estrapolazione delle tavole di Piano *Carta della Zonizzazione* (Tav. 1.2 in scala 1:5.000) e *Zone Significative* (Tav. 2 in scala 1:2.000) relativa agli ambiti oggetto di Variante. Le modifiche cartografiche si sostanziano nell'individuazione degli ambiti degli Accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. n.11/2004 oggetto di Scheda Norma. Per le porzioni di aree originariamente facenti capo alle zone oggetto di Variante e non interessate dai suddetti Accordi, il Piano mantiene le previsioni previgenti.

La Variante recepisce le previsioni relative agli Accordi attraverso l'introduzione delle relative Schede Accordo ad integrazione dell'elaborato *R05 "Schedatura degli ambiti oggetto di accordo ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004"* del Piano.

Conseguentemente al recepimento degli Accordi n. 2022/13, ~~n. 2022/19~~ e n. 2022/20 (localizzati in zona "Olmi sud"), la Variante ha ridefinito i contenuti dell'elaborato Regolamento urbanistico relativamente al Progetto Norma PNC1, mantenendo le modalità di intervento e le carature insediative previgenti per le porzioni di aree originariamente facenti capo al Progetto Norma e non interessate dai suddetti Accordi.

Infine la Variante n. 5 opera la verifica dimensionale delle previsioni di Piano, conseguenti all'introduzione delle modifiche apportate, sia in relazione alla compatibilità del carico insediativo (Verifica del Dimensionamento) che in termini di monitoraggio del consumo di suolo (Registro del Consumo di Suolo) nei limiti stabiliti dal PAT.

La Variante è correlata dalla banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento di cui all'articolo 11 bis della L.R. n. 11/2004 nonché le informazioni contenute negli elaborati di Piano.

4. Il dimensionamento di Piano

La Variante n. 5 al PI verifica il rispetto delle indicazioni dimensionali definite dal PAT per quanto concerne le previsioni introdotte dalla presente Variante al netto del quantitativo già utilizzato dal PI previgente.

4.1 Il carico insediativo

Il carico insediativo previsto dalla Variante n. 5 è conseguente al recepimento negli elaborati di Piano delle previsioni insediative definite dagli Accordi pubblico-privato approvati.

CARICO INSEDIATIVO VARIANTE n.5						
ATO	Accordo	Destinazione				
		Residenziale		Produttivo/ Artigianale	Direzionale/ Commerciale	Turistico
		Volume [mc]	Ab. Teorici [n.]	Superficie territoriale [mq]	Superficie Lorda Pavimento [mq]	Volume [mc]
ATO 2 S. ANDREA DI BARBARANA, FAGARÈ	2022/18	-	-	-	1.403,80*	-
ATO 5 SAN BIAGIO DI CALLALTA	2022/05	4.400	30	-	2.800**	-
ATO 7 OLMI	2022/09	17.000	114	-	-	-
	2022/13	9.558	64	-	-	-
	2022/19	24.710	165	-	100**	-
	2022/20	13.000	87	-	-	-
-	2022/24	11.200**	75	-	-	-
TOTALE		79.868 55.158	535 370	-	4.303,80 4.203,80	0

Tabella 1 - Carico insediativo previsto dalla Variante n. 5

* di cui:

- 245,41 mq quale recupero dell'edificio esistente (al netto delle superfetazioni esistenti);
- 51,06 mq quale recupero delle superfetazioni presenti in loco;
- 1.031,80 mq derivanti dalla demolizione integrale di volumi in area golenale di cui 656,58 mq relativi al manufatto che attualmente ospita gli uffici della Ditta.

~~** Superficie prevista all'interno di zone con destinazione residenziale~~

~~***~~ credito edilizio maturato successivamente alla cessione a titolo gratuito al Patrimonio comunale dell'area interna alla rotatoria di Olmi per una superficie di 24.088 mq.

La verifica del dimensionamento della Variante n. 5 è basata sui seguenti presupposti:

- relativamente all'Accordo n. 2022/05 il carico insediativo previsto viene conteggiato complessivamente con funzione residenziale considerato che le destinazioni previste rientrano tra quelle ammissibili in zona residenziale;
- relativamente all'Accordo n. 2022/09 lo stesso interessa un'area produttiva di riconversione; per le superfici produttivo/artigianale indicate nel PRG previgente, ad esclusione di quelle contenute nelle aree strategiche di intervento di cui alla Tav. 4 - Carta della Trasformabilità, il PAT prevede la riconversione a destinazioni altre, con un indice di copertura massimo del 35% della superficie territoriale;

- relativamente all'Accordo n. 2022/19 la piccola quota direzionale prevista rientra tra le destinazioni ammissibili dal PI per le zone destinate alle attività residenziali, tra le cui attività complementari alla residenza vengono previste, tra le altre, quelle terziarie direzionali;
- relativamente all'Accordo n. 2022/18, avente una destinazione direzionale, viene fatto ricorso alle disposizioni di cui all'art. 50 comma 20 delle NTA del PAT il quale prevede che per le attività produttive, commerciali e direzionali esistenti in aggiunta al carico insediativo aggiuntivo definito dal PAT, il PI può definire le possibilità di limitati ampliamenti. Peraltro, nel caso di specie, la capacità insediativa prevista è per lo più conseguente al recupero con cambio d'uso di volumetrie esistenti.
- relativamente all'Accordo n. 2022/24, il credito edilizio previsto non viene localizzato e pertanto non conteggiato ai fini del dimensionamento non configurandosi come incremento della capacità edificatoria prevista dal Piano.

PI - VARIANTE 5					
ATO	Residenziale		Produttivo/Artigianale	Direzionale/Commerciale	Turistico
	Volume	Ab.	Superficie territoriale	Superficie Lorda Pavimento	Volume
	mc	n.	mq	mq	mc
ATO 1	0	0	0	0	0
ATO 2	0	0	0	0	0
ATO 3	0	0	0	0	0
ATO 4	0	0	0	0	0
ATO 5	11.400	76	0	0	0
ATO 6	0	0	0	0	0
ATO 7	-15.790 -9.469	-105 -63	0	0	0
ATO 8	0	0	0	0	0
TOTALE	-4.390 1.931	-29 13	0	0	0
Crediti edilizi	11.200	75	0	0	0

Tabella 2 - Dimensionamento della Variante n.5 al PI

Infine la Variante opera il calcolo del carico insediativo residuo previsto dal PAT ed utilizzabile per le prossime Varianti al Piano degli Interventi.

PAT - RESIDUO PER I PROSSIMI PI					
ATO	Residenziale		Produttivo/Artigianale	Direzionale/Commerciale	Turistico
	Volume	Ab.	Superficie territoriale	Superficie Lorda Pavimento	Volume
	mc	n.	mq	mq	mc
ATO 1	0	0	0	0	0
ATO 2	35.187	235	0	0	0
ATO 3	1.245	8	0	0	0
ATO 4	11.780	79	0	0	0
ATO 5	10.360	69	0	0	0
ATO 6	5.694	38	0	0	0
ATO 7	48.498 42.177	323 281	27.883	0	0
ATO 8	4.000	27	239.787	0	0
Aree strategiche	-	-	-	30.000	4.200
TOTALE	116.764 110.443	778 736	267.670	30.000	4.200

Tabella 3 - Verifica del Dimensionamento – Residuo per i prossimi PI

4.2 Dotazione di aree per servizi

Con riferimento al dimensionamento massimo previsto dal PAT per ogni singolo A.T.O., il PI precisa le effettive previsioni cui riferire la richiesta di standard e le aree per servizi.

Relativamente alla Variante n. 5 del PI, la dotazione di aree a standard viene definita all'interno di ciascuna scheda urbanistica contenuta nell'elaborato "Schedatura degli ambiti oggetto di accordo ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004"; la dotazione prevista risulta coerente con le disposizioni contenute nella normativa di Piano ovvero in linea con le previsioni di Piano previgenti.

Il PAT fissa come parametro complessivo minimo di riferimento negli ATO edificati una dotazione di standard urbanistici pari a 30 mq/abitante, anche alla luce del livello qualitativo e quantitativo già conseguito nel territorio comunale; in tal senso la Variante opera una verifica complessiva della dotazione di aree a servizi presenti sul territorio comunale suddivisi per ATO.

DOTAZIONE DI AREE A SERVIZI								
ATO	Abitanti teorici				Dotazione di aree a servizi			
	Esistenti	PI Variante n.1	PI Variante n.2	PI Variante n.5	Totale	Fabbisogno	Previsto dal PI	Differenza
	n.	n.	n.	n.	n.	mq	mq	mq
	a)	b)	c)	d)	e) = a) + b) + c) + d)	f) = e) * 30 mq/ab	g)	h) = g) - f)
ATO 1	0	0	0	0	0	0	0	0
ATO 2	1.723	130	-5	0	1.848	55.433	84.225	28.792
ATO 3	635	39	10	0	684	20.510	38.024	17.514
ATO 4	1.191	180	-12	0	1.359	40.773	57.346	16.573
ATO 5	4.245	332	0	76	4.653	139.577	331.717	192.140
ATO 6	350	210	29	0	589	17.662	116.790	99.128
ATO 7	5.241	556	11	-105	5.703	171.084	100.138	-70.945
				-63	5.745	172.348	101.502	-70.846
ATO 8	86	39	0	0	125	3.738	93.505	89.767
TOTALE	13.471	1.484	33	-29	14.959	448.777	821.746	372.969
				13	15.001	450.041	823.110	373.069

Tabella 4 - Dotazione di aree a servizi

La dotazione di aree a servizi prevista complessivamente dal Piano degli Interventi soddisfa ampiamente il fabbisogno di dotazione di standard definito per legge ed indicato dal PAT; tuttavia si registra un sottodimensionamento di aree a servizi all'interno dell'ATO n. 7 di Olmi.

Va sottolineato come la Variante n. 5 preveda l'introduzione di nuove aree a servizi proprio in corrispondenza di suddetto ATO, le quali rappresentano una dotazione di aree pubbliche ulteriori rispetto allo standard minimo previsto dalla normativa di Piano.

4.3 Il consumo di suolo

Il consumo di suolo conseguente alle indicazioni riportate nel Piano degli Interventi è relativo sia alle previsioni introdotte dalla Variante n. 5 che del PI previgente, localizzate esternamente agli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata riportati nell'elaborato del PAT Tav. 7 "Ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi dell'art. 2 co. 1 lett. e) della L.R. 6 giugno 2017, n. 14".

Il Registro del consumo di suolo riporta il quantitativo di aree oggetto di consumo di suolo relative al Piano degli Interventi vigente, così come modificato dalla presente Variante, riferito all'intero territorio comunale.

Relativamente alla Variante n. 5, le sole previsioni relative agli Accordi n. 2022/13, ~~n. 2022/19~~, n. 2022/20 e n. 2022/18 risultano esterne agli Ambiti di urbanizzazione consolidata definiti dal PAT e pertanto si configurano quali interventi oggetto di consumo di suolo.

Relativamente alle aree poste in corrispondenza della parte sud della frazione di Olmi, va precisato che si tratta di aree di espansione per le quali esiste già una previsione di trasformabilità previgente, peraltro dettata dal PAT, per le quali non è previsto un ulteriore incremento, bensì una riconferma delle stesse.

Viene pertanto operata la verifica delle quantità complessive di aree di espansione prevista dal PI affinché l'ammontare delle stesse rientri nei limiti del valore massimo di consumo di suolo ammesso dal PAT.

CONSUMO DI SUOLO DEL PI		
Zona	Superficie Territoriale	Consumo suolo
	<i>mq</i>	<i>mq</i>
C2/12	23.992	4.056
C2/24	34.611	34.611
C2/26	10.815	10.815
C2/53	7.948	7.948
C2/57	35.823	35.823
D3/3	24.478	24.478
PN.C1a/1	665	665
PN.C1a/2	945	945
PN.C1a/3	879	879
PN.C1b	2.230 28.329	2.230 26.395
PN.C1d/1	1.210	1.210
PN.C1d/2	350	350
PN.C1e	14.861	14.861
PN.C2	21.878	21.878
PN.C4	5.952	5.952
PND1	17.892	9.900
Accordo 7-8	26.137	24.317
Accordo 2022/13	10.620	10.235
Accordo 2022/18	3.820	3.820
Accordo 2022/19	26.978	25.778
Accordo 2022/20	22.139	17.095
TOTALE (mq)	293.344	256.967 256.233
TOTALE (ha)	29,33	25,70 25,62

CONSUMO DI SUOLO AMBITI VARIANTE n. 5		
Zona	Superficie Territoriale	Consumo suolo
	<i>mq</i>	<i>mq</i>
Accordo 2022/13	10.620	10.235
Accordo 2022/18	3.820	3.820
Accordo 2022/19	26.978	25.778
Accordo 2022/20	22.139	17.095
TOTALE (mq)	63.557 36.579	56.928 31.150
TOTALE (ha)	6,36 3,66	5,69 3,12

Le previsioni ricadenti negli ambiti oggetto di Variante n. 5 risultano una quota parte (~~5,69 ha~~ **3,12 ha**) del complessivo consumo di suolo previsto dal PI per l'intero territorio comunale (~~25,70 ha~~ **25,62 ha**).

Dei 5,69 ha 3,12 ha consumati dalla Variante, 5,31 ha 2,74 ha fanno capo a previsioni comunque previgenti; pertanto la Variante n. 5 incrementa il consumo di suolo di 0,38 ha.

Il Piano degli Interventi prevede un consumo di suolo complessivo pari a ~~25,32 ha~~ **25,24 ha** riferiti alla situazione previgente e 0,38 ha conseguenti alle aree di nuovo impianto per un totale di ~~25,70 ha~~ **25,62 ha** < 26,07 ha quale quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo come definita dalla variante al PAT. Pertanto si registra un residuo pari a 26,07 ha – ~~25,70 ha~~ **25,62 ha** = ~~0,37 ha~~ **0,45 ha** per le successive varianti al PI.

Va ricordato che, per effetto delle disposizioni di cui all'art. 18 della L.r. n. 11/2004, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati.

In ottemperanza ai dettati imposti dall'art. 51 comma 5 delle NTA del PAT e dell'art. 52 comma 11 lett. c), la Variante n. 5 introduce, tra gli elaborati del Piano degli Interventi, il *Registro del consumo di suolo*.

5. I tempi, le priorità operative ed il quadro economico

I tempi e le priorità operative sono dettati dai contenuti delle convenzioni allegate agli Accordi di cui la Variante recepisce le previsioni di carattere urbanistico.

L'Accordo n. 2022/05 prevede i seguenti adempimenti a cura e spese della parte privata ("Ditta"), la quale si impegna a cedere le aree e le opere, di cui al progetto esecutivo delle opere pubbliche che sarà approvato con deliberazione di Giunta Comunale, in conformità al progetto e al computo metrico, nonché secondo le prescrizioni di cui al Capitolato tecnico, garantendone la funzionalità ed in coerenza con le previsioni introdotte con la specifica scheda n. 2022/05, oggetto di variante al P.I.:

- a) esecuzione delle opere di realizzazione della rotatoria tra la S.R. 53 Postumia, via Madonna e via Torcello;
- b) esecuzione delle opere di segnaletica orizzontale e verticale per l'adeguamento della viabilità su via Torcello;
- c) esecuzione delle opere di modifica della viabilità di Via Torcello ed il suo prolungamento fino all'innesto con la nuova rotatoria, nonché le conseguenti modifiche alla pista ciclabile attualmente presente in fregio alla S.R. 53;
- d) cessione gratuita al Patrimonio comunale e/o regionale delle aree di proprietà interessate all'esecuzione delle opere pubbliche;

Tutte le opere sopra elencate sono rappresentate schematicamente negli elaborati allegati all'Accordo e verranno puntualmente individuate nel progetto esecutivo delle opere pubbliche che verrà approvato con deliberazione di Giunta Comunale.

I costi di realizzazione delle opere sopra indicate, come da quadro economico allegato all'Accordo, ammontano a complessivi € 513.000,00, così suddivisi:

- € 393.000 quali opere di perequazione relative alla realizzazione della rotatoria S.R. 53 Postumia e della segnaletica stradale verticale ed orizzontale di Via Torcello (lett. a) e lett.b));
- € 120.000 quali opere a scomputo di oneri primari e secondari relative alla modifica della viabilità di Via Torcello ed il suo prolungamento fino all'innesto con la nuova rotatoria, nonché le conseguenti modifiche alla pista ciclabile attualmente presente in fregio alla S.R. 53 (lett. c)).

In attuazione a quanto previsto dalla convenzione allegata all'Accordo, entro 30 giorni dall'approvazione della variante al P.I. che recepisce l'Accordo, la "Ditta" si impegna a presentare il progetto esecutivo delle opere pubbliche, corredato dei nulla-osta degli enti erogatori dei servizi, che verrà approvato dalla Giunta comunale entro 30 giorni dalla presentazione del progetto esecutivo, definito in ogni parte e corredato dei relativi nullaosta e pareri favorevoli degli enti interessati.

La "Ditta" si impegna a iniziare i lavori entro 60 giorni dall'approvazione del progetto esecutivo delle opere pubbliche da parte della Giunta Comunale, ad eseguire le opere e ad ottenere il collaudo delle opere pubbliche entro 700 giorni dalla data di approvazione del progetto esecutivo.

La Ditta si obbliga, attraverso la direzione lavori e la ditta esecutrice, a comunicare formalmente al Settore Lavori Pubblici, all'organo di collaudo e agli Enti interessati la data di inizio lavori almeno 30 giorni prima dell'effettivo inizio, mentre, per i lavori relativi all'allacciamento ai sotto servizi esistenti, almeno sette giorni prima dell'effettivo inizio.

La "Ditta" si impegna a cedere al Patrimonio comunale e/o regionale le aree e le opere identificate con le lettere a) b) c) entro 60 giorni dalla data di approvazione del collaudo da parte della Giunta Comunale a mezzo di atto notarile.

L'Accordo n. 2022/09 prevede i seguenti adempimenti a cura e spese della parte privata ("Ditta"), la quale si impegna a cedere le aree e le opere, di cui al progetto esecutivo delle opere pubbliche che sarà approvato con deliberazione di Giunta Comunale, in conformità al progetto e al computo metrico, nonché secondo le prescrizioni di cui al Capitolato tecnico, garantendone la funzionalità ed in coerenza con le previsioni introdotte con la specifica scheda n. 2022/09, oggetto di variante al P.I.:

- a) riqualificazione energetica e messa a norma degli impianti di pubblica illuminazione di Olmi, in coerenza con il Piano dell'Illuminazione per il Contenimento dell'Inquinamento Luminoso (PICIL) comunale di prossima redazione;
- b) esecuzione della pista ciclopedonale di connessione con Via Verona, finalizzata al collegamento della frazione di Olmi con la località San Floriano;
- c) sistemazione del fronte su via Verona e realizzazione di un parcheggio a servizio del tessuto insediativo esistente;
- d) cessione gratuita al Patrimonio comunale delle aree di proprietà interessate all'esecuzione delle opere pubbliche.

Tutte le opere sopra elencate sono rappresentate schematicamente negli elaborati allegati all'Accordo e verranno puntualmente individuate nel progetto esecutivo delle opere pubbliche che verrà approvato con deliberazione di Giunta Comunale.

I costi di realizzazione delle opere sopra indicate, come da quadro economico allegato all'Accordo, ammontano a complessivi € 585.000,00, così suddivisi:

- € 235.000 quali opere di perequazione relative alla riqualificazione energetica e messa a norma degli impianti di pubblica illuminazione di Olmi (lett. a);
- € 350.000 quali opere a scomputo di oneri primari relative all'esecuzione della pista ciclopedonale e alla sistemazione del fronte su via Verona con la realizzazione del parcheggio (lett. b) e lett. c)).

In attuazione a quanto previsto dalla convenzione allegata all'Accordo, entro 60 giorni dall'approvazione della variante al P.I. che recepisce l'Accordo, la "Ditta" si impegna a presentare il progetto esecutivo delle opere pubbliche di cui al precedente punto a), che sarà approvato da parte della Giunta Comunale; la "Ditta" si impegna a iniziare i lavori entro 60 giorni dall'approvazione del progetto esecutivo, ad eseguire le opere di cui punto a) e a depositare il certificato di regolare esecuzione entro 365 giorni dalla data di approvazione del progetto esecutivo.

Prima del deposito dell'istanza di permesso a costruire relativo all'intervento privato, la "Ditta" si impegna a presentare il progetto esecutivo delle opere pubbliche di cui ai precedenti punti b) e c) corredato dei nulla-osta degli enti erogatori dei servizi, che verrà approvato dalla Giunta comunale. La "Ditta" si impegna a iniziare i lavori di cui ai precedenti punti b) e c) contestualmente all'inizio dei lavori del permesso di costruire relativo all'intervento privato, ad eseguire le opere e ad ottenere il collaudo entro tre anni dalla data di inizio lavori.

La Ditta si obbliga, attraverso la direzione lavori e la ditta esecutrice, a comunicare formalmente al Settore Lavori Pubblici, all'organo di collaudo e agli Enti interessati la data di inizio lavori almeno 30 giorni prima

dell'effettivo inizio, mentre, per i lavori relativi all'allacciamento ai sotto servizi esistenti, almeno sette giorni prima dell'effettivo inizio.

La "Ditta" si impegna a cedere al Patrimonio comunale le aree e le opere identificate con le lettere b) e c) entro 60 giorni dalla data di approvazione del collaudo da parte della Giunta Comunale a mezzo di atto notarile.

L'Accordo n. 2022/13 prevede i seguenti adempimenti a cura e spese della parte privata ("Ditta"), la quale si impegna a realizzare e a cedere le aree e le opere di urbanizzazione individuate nel PUA che sarà approvato con deliberazione di Giunta Comunale, in conformità al progetto e al computo metrico, nonché secondo le prescrizioni di cui al Capitolato tecnico, garantendone la funzionalità ed in coerenza con le previsioni introdotte con la specifica scheda n. 2022/13, oggetto di variante al P.I.:

a) cessione di un'area con una superficie complessiva pari a circa 385 mq, prevista nel vigente Piano degli Interventi come "viabilità di progetto indicativa", da destinare alla realizzazione del percorso stradale denominato by-pass Olmi-sud;

b) opere di illuminazione pubblica relative alla progettazione definitiva/esecutiva del completamento dell'illuminazione pubblica di Via Borgo Furo, in coerenza con il Piano dell'Illuminazione per il Contenimento dell'Inquinamento Luminoso (PICIL) comunale di prossima redazione;

Per garantire una maggiore funzionalità alla viabilità stradale by-pass Olmi-sud, la puntuale conformazione dell'area da cedere, di cui alla precedente lettera a), potrà eventualmente essere definita anche in sede di SUA che sarà approvato con deliberazione di Giunta Comunale; in tale ipotesi l'area da cedere non dovrà comunque essere inferiore alla superficie indicata alla precedente lettera a).

I costi di realizzazione delle opere sopra indicate, come da quadro economico allegato all'Accordo, ammontano a complessivi € 42.480,00, così suddivisi:

- € 3.850 per la cessione al Patrimonio comunale dell'area con una superficie complessiva pari a circa 385 mq, da destinare alla realizzazione del percorso stradale denominato by-pass Olmi-sud (lett. a);
- € 38.630 quali opere di perequazione relative alle opere di illuminazione pubblica (lett. b);

In attuazione a quanto previsto dalla convenzione allegata all'Accordo, entro 120 giorni dall'approvazione della variante al P.I. che dà attuazione all'Accordo, e comunque entro 30 giorni dalla formale richiesta dell'Amministrazione comunale, la Ditta si impegna, a cedere, a titolo perequativo, le aree di cui alla precedente lettera a).

Entro 60 giorni dall'approvazione della variante al P.I. che recepisce l'Accordo, la "Ditta" si impegna a depositare il progetto esecutivo delle opere pubbliche di cui al precedente punto b), per l'approvazione da parte della Giunta Comunale.

L'Accordo n. 2022/18 prevede i seguenti adempimenti a cura e spese della parte privata ("Ditta"), la quale si impegna a realizzare le opere in conformità alle indicazioni dell'Amministrazione comunale ed al computo metrico, nonché secondo le prescrizioni di cui al Capitolato tecnico, garantendone la funzionalità ed in coerenza con le previsioni introdotte con la specifica scheda n. 2022/18, oggetto di variante al P.I.:

a) opere di asfaltatura e sistemazione di Via Bortolozzi a Fagarè della Battaglia;

b) opere di asfaltatura e sistemazione di Via D'Annunzio a Fagarè della Battaglia;

c) predisposizione di un articolato studio idraulico propedeutico all'avvio del procedimento di cui all'art. 6 delle Norme Tecniche del PGRA per la riclassificazione del rischio idraulico per la località di Sant'Andrea di Barbarana.

I costi di realizzazione delle opere, a titolo perequativo, sopraindicate alle lettere a) e b) ammontano a complessivi € 100.104,48; i costi delle opere sono corrisposti a titolo perequativo, pertanto il contributo

concessorio dovuto per l'intervento edilizio verrà monetizzato secondo le tabelle comunali vigenti al momento di rilascio del titolo edilizio.

I costi di cui alla lettera c) relativi alla predisposizione di un articolato studio idraulico e all'assistenza durante tutto l'iter istruttorio, ammontano a complessivi € 50.752,00 per proporre alle Autorità competenti la riclassificazione del rischio idraulico per la località di Sant'Andrea di Barbarana e saranno a carico della Ditta a beneficio della collettività.

In attuazione a quanto previsto dalla convenzione allegata all'Accordo, entro 45 giorni dalla formale sottoscrizione della convenzione, la "Ditta" si impegna a consegnare all'Amministrazione Comunale lo studio idraulico propedeutico all'avvio del procedimento di cui all'art. 6 delle Norme Tecniche del PGRA per la riclassificazione del rischio idraulico per la località di Sant'Andrea di Barbarana, di cui alla precedente lettera c), comprensivo dell'adeguata assistenza all'Amministrazione Comunale fino alla conclusione dell'iter istruttorio avviato con l'Autorità di Bacino distrettuale delle Alpi Orientali.

Entro 60 giorni dall'approvazione della variante al P.I., la "Ditta" si impegna a realizzare i lavori di cui ai punti a) e b), a titolo di contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett. dter), D.P.R. n. 380/2001 e a depositare il certificato di regolare esecuzione entro 30 giorni dalla data di ultimazione dei lavori.

La Ditta si obbliga, attraverso la direzione lavori e la ditta esecutrice, a comunicare formalmente al Settore Lavori Pubblici, all'organo di collaudo e agli Enti interessati la data di inizio lavori almeno 30 giorni prima dell'effettivo inizio.

Entro 90 giorni dall'approvazione della variante al P.I., la "Ditta" si impegna a depositare l'istanza di permesso di costruire per la demolizione dei fabbricati esistenti ed il recupero e valorizzazione dell'edificio storico-testimoniale esistente in attuazione delle disposizioni introdotte con la specifica scheda n. 2022/18, oggetto di variante al P.I..

La segnalazione certificata di agibilità dovrà essere presentata entro 3 anni dalla data d'inizio lavori del permesso di costruire.

La Ditta, entro il termine di 180 giorni dal deposito della segnalazione certificata di agibilità, anche parziale, dei nuovi uffici, si impegna:

- a trasferire gli uffici dell'Impresa Colletto S.r.l., attualmente presenti all'interno della zona golenale, nei nuovi locali ad uso ufficio realizzati in attuazione della scheda Accordo;
- alla demolizione integrale del manufatto ricadente in zona golenale che attualmente ospita gli uffici della Ditta, nonché alla demolizione integrale di altri immobili ad uso residenziale-rustico;

~~L'Accordo n. 2022/19 prevede i seguenti adempimenti a cura e spese della parte privata ("Ditta"), la quale si impegna a realizzare e a cedere le aree e le opere di urbanizzazione individuate nel PUA che sarà approvato con deliberazione di Giunta Comunale, in conformità al progetto e al computo metrico, nonché secondo le prescrizioni di cui al Capitolato tecnico, garantendone la funzionalità ed in coerenza con le previsioni introdotte con la specifica scheda n. 2022/19, oggetto di variante al P.I.:~~

~~a) cessione di un'area con una superficie complessiva pari a circa 1200 mq, prevista nel vigente Piano degli Interventi come "viabilità di progetto indicativa", da destinare alla realizzazione del percorso stradale denominato by-pass Olmisud;~~

~~b) opere di illuminazione pubblica: completamento dell'illuminazione pubblica di Via Borgo Furo e realizzazione della riqualificazione energetica e messa a norma di impianti di pubblica illuminazione di Olmi, in coerenza con il Piano dell'Illuminazione per il Contenimento dell'Inquinamento Luminoso (PICIL) comunale di prossima redazione.~~

~~Per garantire una maggiore funzionalità alla viabilità stradale by-pass Olmi-sud, la puntuale conformazione dell'area da cedere, di cui alla precedente lettera a), potrà eventualmente essere definita anche in sede di SUA che sarà approvato con deliberazione di Giunta Comunale; in tale ipotesi l'area da cedere non dovrà comunque essere inferiore alla superficie indicata alla precedente lettera a).~~

~~I costi di realizzazione delle opere sopra indicate, come da quadro economico allegato all'Accordo, ammontano a complessivi € 170.000,00, così suddivisi:~~

- ~~• € 12.000 per la cessione al Patrimonio comunale dell'area con una superficie complessiva pari a circa 1200 mq, da destinare alla realizzazione del percorso stradale denominato by pass Olmi sud (lett. a);~~
- ~~• € 130.720 quali opere di perequazione relative alle opere di illuminazione pubblica (lett. b);~~
- ~~• € 27.280 importo pattuito per l'utilizzo dell'area, attualmente classificata come Fc.5, nell'ambito di intervento; detto importo verrà ugualmente utilizzato dall'Amministrazione Comunale per opere di illuminazione pubblica (lett. b).~~

~~In attuazione a quanto previsto dalla convenzione allegata all'Accordo, entro 120 giorni dall'approvazione della variante al P.I. che dà attuazione all'Accordo, e comunque entro 30 giorni dalla formale richiesta dell'Amministrazione comunale, la Ditta si impegna, a cedere, a titolo perequativo, le aree di cui alla precedente lettera a).~~

~~Entro 60 giorni dall'approvazione della variante al P.I. che recepisce l'Accordo, la "Ditta" si impegna a iniziare i lavori ed eseguire le opere di cui punto b) e a depositare il certificato di regolare esecuzione entro 365 giorni dalla data di approvazione del progetto esecutivo.~~

~~La Ditta si obbliga, attraverso la direzione lavori e la ditta esecutrice, a comunicare formalmente al Settore Lavori Pubblici, all'eventuale organo di collaudo e agli Enti interessati la data di inizio lavori almeno 30 giorni prima dell'effettivo inizio.~~

L'Accordo n. 2022/20 prevede i seguenti adempimenti a cura e spese della parte privata ("Ditta"), la quale si impegna a realizzare e a cedere le aree e le opere di urbanizzazione individuate nel PUA che sarà approvato con deliberazione di Giunta Comunale, in conformità al progetto e al computo metrico, nonché secondo le prescrizioni di cui al Capitolato tecnico, garantendone la funzionalità ed in coerenza con le previsioni introdotte con la specifica scheda n. 2022/20, oggetto di variante al P.I.:

La Ditta si impegna a cedere, a titolo perequativo, l'area con una superficie complessiva di mq. 5.044, prevista nel vigente Piano degli Interventi come "viabilità di progetto indicativa", da destinare alla realizzazione del percorso stradale denominato by-pass Olmi-sud e alla fascia a verde tampone, in coerenza con le previsioni introdotte con la specifica scheda n. 2022/20, oggetto di variante al P.I..

Per garantire una maggiore funzionalità alla viabilità stradale by-pass Olmi-sud, la puntuale conformazione dell'area da cedere, di circa 5.044 mq., potrà eventualmente essere definita anche in sede di SUA che sarà approvato con deliberazione di Giunta Comunale; in tale ipotesi l'area da cedere non dovrà comunque essere inferiore alla superficie prevista di 5.044 mq.. Il valore delle aree da cedere a titolo perequativo ammonta a complessivi € 50.440,00 determinati in mq. 5.044 x €/mq. 10,00.

In attuazione a quanto previsto dalla convenzione allegata all'Accordo, entro 120 giorni dall'approvazione della variante al P.I. che dà attuazione all'Accordo, e comunque entro 30 giorni dalla formale richiesta dell'Amministrazione comunale, la Ditta si impegna, a cedere, a titolo perequativo, l'area con una superficie complessiva di mq. 5044, prevista nel vigente Piano degli Interventi come "viabilità di progetto indicativa", da destinare alla realizzazione del percorso stradale denominato by-pass Olmi-sud e alla fascia a verde tampone, in coerenza con le previsioni introdotte con la specifica scheda n. 2022/20, oggetto di variante al P.I..

L'Accordo n. 2022/24 prevede che la Ditta privata si impegni a cedere, a titolo perequativo, entro 120 giorni dall'approvazione della variante al P.I. che dà attuazione all'Accordo, gli immobili consistenti nell'area interna alla rotonda di Olmi con destinazione area strategica di intervento per una superficie di 24.088 mq, per un valore di € 192.704,00. Il Comune riconosce un credito edilizio di 11.200 mc con destinazione residenziale che potrà essere iscritto nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi ad avvenuta cessione dell'area interna alla rotatoria di Olmi ed utilizzato in ambiti esterni alle aree fluviali e non soggetti a pericolosità idraulica.

Accordo	Opere pubbliche	Tempi	Priorità operative	Quadro Economico	
				Perequazione	Scomputo oneri
2022/05	a) rotatoria tra la S.R. 53 Postumia, via Madonna e via Torcello; b) segnaletica orizzontale e verticale per l'adeguamento della viabilità su via Torcello; c) modifica della viabilità di Via Torcello ed il suo prolungamento fino all'innesto con la nuova rotatoria, nonché le conseguenti modifiche alla pista ciclabile attualmente presente in fregio alla S.R. 53; d) cessione gratuita al Patrimonio comunale e/o regionale delle aree di proprietà interessate all'esecuzione delle opere pubbliche.	700 giorni dalla data di approvazione del progetto esecutivo	Alta	€ 393.000	€ 120.000
2022/09	a) riqualificazione energetica e messa a norma degli impianti di pubblica illuminazione di Olmi (PICIL); b) pista ciclopeditonale di connessione con Via Verona; c) sistemazione del fronte su via Verona e parcheggio; d) cessione gratuita al Patrimonio comunale delle aree di proprietà interessate all'esecuzione delle opere pubbliche.	365 giorni dalla data di approvazione del progetto esecutivo	Alta	€ 235.000	€ 350.000
2022/13	a) cessione di un'area pari a circa 385 mq da destinare alla realizzazione del percorso stradale denominato by-pass Olmi-sud; b) opere di illuminazione pubblica di Via Borgo Furo (PICIL).	120 giorni dall'approvazione della variante al P.I., e comunque entro 30 giorni dalla formale richiesta dell'Amministrazione comunale.	Alta	€ 42.480,00	-
2022/18	a) asfaltatura e sistemazione di Via Bortolozzi a Fagarè della Battaglia; b) asfaltatura e sistemazione di Via D'Annunzio a Fagarè della Battaglia; c) studio idraulico propedeutico all'avvio del procedimento di cui all'art. 6 delle NT del PGRA per la località di Sant'Andrea di Barbarana.	60 giorni dall'approvazione della variante al P.I. Per lo studio idraulico 45 giorni dalla sottoscrizione della convenzione.	Alta	€ 100.104,48 + € 50.752,00	-
2022/19	a) cessione di un'area pari a circa 1200 mq, da destinare alla realizzazione del percorso stradale denominato by-pass Olmisud; b) opere di illuminazione pubblica di Via Borgo Furo e realizzazione della riqualificazione energetica e messa a norma di impianti di pubblica illuminazione di Olmi (PICIL).	120 giorni dall'approvazione della variante al P.I. che dà attuazione all'Accordo, e comunque entro 30 giorni dalla formale richiesta dell'Amministrazione comunale	Alta	€ 170.000,00	-
2022/20	Cessione di un'area di mq. 5.044 da destinare alla realizzazione del percorso stradale denominato by-pass Olmi-sud e alla fascia a verde tampone.	120 giorni dall'approvazione della variante al P.I. che dà attuazione all'Accordo, e comunque entro 30 giorni dalla formale richiesta dell'Amministrazione comunale	Alta	€ 50.440,00	-
2022/24	Cessione dell'area interna alla rotonda di Olmi pari a 24.088 mq.	120 giorni dall'approvazione della variante al P.I.	Alta	€ 192.704,00	-
TOTALE				€ 1.234.480,48 € 1.064.480,48	

Tabella 5 - Tempi, priorità operative e quadro economico

6. Adeguamento ai pareri di natura sovraordinata

La presente Variante risulta adeguata ai pareri rilasciati dal Consorzio di Bonifica Piave con prot. n. 0032614 del 21.12.2022 e dalla Regione del Veneto Area Tutela e Sicurezza del Territorio Direzione Uffici Territoriali per il Dissesto Idrogeologico - Unità Organizzativa Genio Civile Treviso con prot. n. 0605948 del 29.12.2022.

Nello specifico il Consorzio di Bonifica Piave ha espresso parere favorevole, ai soli fini idraulici, alla Variante n. 5 al Piano degli Interventi, condizionatamente al rispetto della prescrizione che nel documento di Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI) si espliciti all'art. 6.8 che oltre al diametro minimo dei tombinamenti di 100 cm è necessario garantire comunque la sezione utile del canale esistente, in accordo con quanto scritto nell'art. 7.3 comma 4 lettera b del medesimo documento.

L'Unità Organizzativa Genio Civile di Treviso ha espresso parere favorevole idraulico ai sensi della D.G.R. n. 2948/2009 alla Variante n.5 al Piano degli Interventi, confermando le prescrizioni indicate nel parere del Consorzio di Bonifica Piave e vincolando l'atterraggio dei crediti edilizi ad ambiti esterni alle aree fluviali e non soggetti a pericolosità idraulica.

Inoltre, atteso che la variante interessa ambiti classificati dal P.G.R.A. a pericolosità moderata (P1), viene ribadito che, nelle fasi successive, il Comune di San Biagio di Callalta dovrà ottemperare alle citate Norme tecniche di attuazione e in particolare a quanto indicato nell'art.14.

7. Modifiche introdotte successivamente all'adozione

Successivamente all'adozione, avvenuta con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 23/01/2023 *"Adozione della Variante n. 5 al Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 18 della L.r. n. 11/2004 - Recepimento nella pianificazione degli accordi pubblico/privati ex art. 6 della L. r. n. 11/2004."*, la Variante è stata depositata a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede municipale e precisamente dal 27/01/2023 al 26/02/2023, ai sensi dell'art. 18 co. 3 della Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11. Dell'avvenuto deposito è stata data notizia mediante avviso pubblico e nei successivi trenta giorni, ovvero entro il 28/03/2023, chiunque ha avuto la possibilità di formulare osservazioni. A seguito dell'avviso di pubblicazione sono pervenute al protocollo comunale n. 3 osservazioni, le quali sono state valutate sotto il profilo tecnico secondo quanto riportato nel documento *Proposta tecnica di controdeduzione alle osservazioni*, così da essere poi sottoposte al Consiglio Comunale per la verifica delle stesse e l'approvazione della Variante.

A seguito dell'adozione, il Comune di San Biagio di Callalta ha richiesto, alla competente Direzione regionale, l'avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. per la Variante in oggetto, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, la quale si è conclusa con Parere Motivato della Commissione Regionale V.A.S. n. 154 del 1 agosto 2023. Per effetto di suddetto parere, la Variante non viene assoggetta alla procedura V.A.S.; tuttavia vengono recepite nella documentazione le prescrizioni contenute nel succitato parere relativamente alle *Norme Tecniche Operative ed alla Schedatura degli Ambiti Oggetto di Accordo ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004*.

Infine, successivamente alla comunicazione trasmessa da parte della ditta proponente l'Accordo n. 2022/19, pervenuta al prot. n. 24425 del 27/11/2023 del Comune di San Biagio di Callalta, è stato preso atto dell'impossibilità di adempiere agli obblighi derivanti dall'Accordo medesimo relativamente alla sottoscrizione della convenzione definitiva. Essendo questa condizione vincolante per la conferma delle previsioni urbanistiche introdotte nel Piano degli Interventi in sede di adozione della presente Variante, le

indicazioni relative all'Accordo n. 2022/19 sono state stralciate dagli elaborati di Variante sottoposti al Consiglio Comunale per l'approvazione degli stessi.

8. Conclusioni

La Variante n. 5 al PI è finalizzata a recepire nello strumento di pianificazione comunale talune previsioni di carattere discrezionale conseguenti alla stipula di accordi tra l'Amministrazione comunale e soggetti privati, i quali si concretizzano nella realizzazione di opere e iniziative di rilevante interesse pubblico.

Le azioni messe in campo risultano coerenti con gli obiettivi ed i principi della pianificazione vigente di carattere strategico, con particolare riferimento al tema del contenimento del consumo di suolo, la riqualificazione del tessuto insediativo consolidato e la rigenerazione di parti dell'insediamento che necessitano o sono di fatto interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale.

In generale la Variante prevede il completamento edilizio delle parti non ancora attuate operando al contempo la riqualificazione edilizia e funzionale del tessuto consolidato attraverso un intervento di recupero, completamento e densificazione del patrimonio edilizio esistente, riqualificando i bordi dell'urbanizzazione consolidata, attraverso un'utilizzazione più razionale dei lotti ancora liberi, il miglioramento della viabilità interna e la rimozione di fattori di degrado oltre che dei volumi o strutture improprie o non compatibili.

Tuttavia, dato atto anche della presenza di aree di trasformazione esterne agli Ambiti di urbanizzazione consolidata definiti dal PAT e pertanto oggetto di consumo di suolo, il recepimento di tali previsioni negli elaborati del Piano degli Interventi ha comportato la verifica delle quantità complessive di aree di espansione prevista dal PI affinché l'ammontare delle stesse rientrasse nei limiti del valore massimo di consumo di suolo ammesso.

Taluni interventi prevedono un riassetto della viabilità pubblica con rilevanti ricadute sul potenziamento del sistema infrastrutturale a scala più ampia in termini di connessione.

In particolare in corrispondenza della parte sud della frazione di Olmi le previsioni interessano delle aree poste in prossimità delle linee di sviluppo insediativo con destinazione residenziale già previste dal previgente PRG e confermate dal Piano di Assetto del Territorio. Con gli Accordi viene data attuazione alle previsioni insediative con un carico complessivamente inferiore al previgente operando, al contempo, l'acquisizione al Patrimonio comunale di parte delle aree utili alla realizzazione della futura viabilità posta a sud del centro della frazione di Olmi, finalizzata a sgravare la stessa dal traffico di attraversamento.

Infine la Variante persegue la messa in sicurezza, sotto il profilo idraulico, di talune consistenze edilizie presenti in area golenale del Fiume Piave prevedendone il trasferimento al di fuori della stessa, con diversa destinazione. L'eliminazione di volumi con destinazione residenziale in area fluviale, potenzialmente utilizzabili e soggetti a rischio idraulico, apporta pertanto una riduzione del carico insediativo in area golenale.

Conegliano (TV), dicembre 2023

Il progettista incaricato

Dott. Michele Saccon
Pianificatore territoriale

