

COMUNE DI SAN BIAGIO DI CALLALTA
Provincia di Treviso



VALUTAZIONE TECNICA DELLE PROPOSTE DI ACCORDO TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI

Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 - Articolo 6
"Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"

Deliberazione di Giunta Comunale n. 9 del 17.01.2022
"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."

PROPOSTA DI ACCORDO n. 2022/05

Proponenti:

IMMOBILIARE PARADISE S.R.L.
SOCIETA' AGRICOLA MORANDIN DI MORANDIN SERGIO, MASSIMO E LUIGI S.S.

Dott. Michele Saccon
Pianificatore Territoriale

Settembre 2022

Proposta di Accordo n. 2022/05

Proponenti

1. Venerandi Giuseppe in qualità di legale rappresentante della società IMMOBILIARE PARADISE S.R.L.
2. Morandin Sergio in qualità di legale rappresentante della SOCIETA' AGRICOLA MORANDIN DI MORANDIN SERGIO, MASSIMO E LUIGI S.S.

di seguito denominati anche "ditta".

La proposta è stata depositata dalla ditta con prot. n. 5590 del 15.03.2022 e successivamente integrata con prot. n. 14105 del 30.06.2022.

L'ambito viene dichiarato di proprietà della società "Immobiliare Paradise S.r.l." per il 75,00 % e della società "Agricola Morandin di Morandin Sergio, Luigi e Massimo S.S." per il 25,00 %. Fanno inoltre parte dell'ambito, quale proprietà del Comune di San Biagio di Callalta, le aree di via Torcello e di via Madonna oltre che il sedime della S.R. 53 Postumia, attualmente in concessione a "Veneto Strade".

1. Descrizione dell'area

L'area oggetto di proposta di accordo 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.



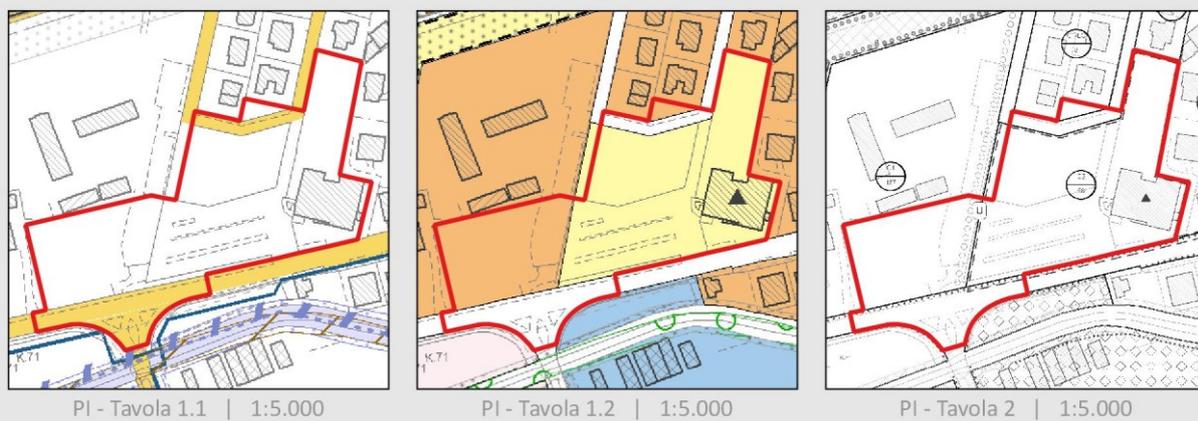
La proposta interessa un ambito classificato dal vigente PI come:

- 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.

La proposta riguarda inoltre, in minima parte, una porzione della ZTO C.1/LC8 (art. 28 delle NTO) per 238 mq.

In questo ambito la trasformazione edilizia ed urbana è 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 e che dovrà essere 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.



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

2. Sintesi della proposta di Accordo

La proposta è volta 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 (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 di vicinato (vendita alimenti) per 1.600 mq di slp;

UMI 2 con destinazione esercizio pubblico, commerciale di vicinato, direzionale, sanitario, terziario, tempo libero, 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.

Quale beneficio pubblico la ditta propone la realizzazione della rotatoria sulla S.R. 53 Postumia, per un valore dichiarato pari a € 383.000,00, oltre che l'esecuzione di opere di segnaletica statale per un riordino della viabilità tra la via Torcello, via Trieste e parte di via 2 Giugno pari a € 10.000,00.

La proposta è stata successivamente integrata con un approfondimento dello studio della viabilità su scala più vasta rispetto al singolo ambito di intervento.



Regione Veneto - Treviso - San Biagio di Callalta Accordo Pubblico / Privato ai sensi ex art. 6 L.R. 11/2004	RIGENERAZIONE INGRESSO OVEST VISUALIZZAZIONE FINALE	scala 1:1000 bergamo architetti	IMMOBILIARE PARADISE s.r.l. A.A. Morandini di Morandini Sergio, Massimiliano e Luigi s.s. arch. Valtia e Moreno Bergamo	Az.22/05-APP RSP - 03.03.2022 T 22
---	---	------------------------------------	---	--

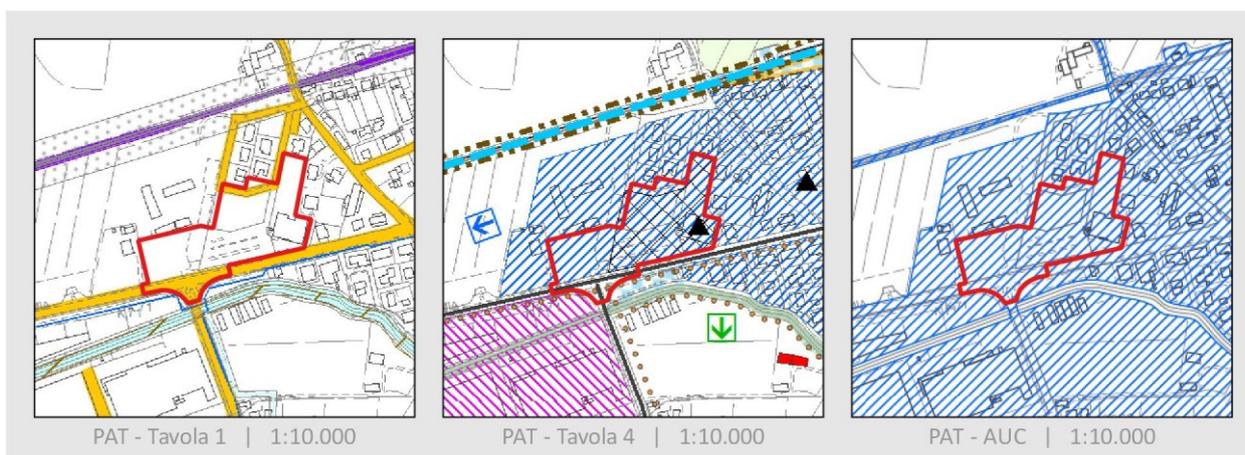
3. Compatibilità con i contenuti del Piano di Assetto del Territorio

L'intervento ricade all'interno delle *aree di urbanizzazione consolidata* individuate dal Piano di Assetto del Territorio quali porzioni urbane già previste come tali dalla pianificazione vigente e attuate o in corso di attuazione.

In queste aree il PAT ammette il completamento edilizio delle parti non ancora attuate demandando al PI la riqualificazione edilizia e funzionale dei tessuti consolidati attraverso interventi di recupero, ampliamento sopraelevazione e completamento del patrimonio edilizio esistente, riqualificando i bordi dell'urbanizzazione consolidata, attraverso un'utilizzazione più razionale dei lotti ancora liberi, il miglioramento della viabilità interna, la dotazione di servizi e la rimozione di fattori di degrado oltre che dei volumi o strutture improprie o non compatibili. A tal fine viene dato mandato allo stesso PI di specificare le potenzialità edificatorie dei lotti con l'obiettivo di densificare i tessuti esistenti; densificazione che potrà attuarsi anche attraverso specifici disegni di riqualificazione degli isolati che consentano adeguate altezze e distanze dai confini e dalle strade.

La Variante n. 1 al PAT, redatta ai sensi dell'art. 14 della L.r. 14 del 06/06/2017, riconferma l'area in oggetto tra gli *ambiti di urbanizzazione consolidata* ai sensi dell'art. 2 lett. e) della legge medesima, configurando pertanto la presente proposta di intervento come non determinante consumo di suolo.

Parte dell'area viene inoltre individuata quale *ambito di riconversione e riqualificazione* per 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.



4. Coerenza con il Documento programmatico del P.I., illustrato dal Sindaco nella seduta del Consiglio comunale del 18/10/2021

La proposta risulta coerente con il principio di contenimento del consumo di territorio, più volte richiamato nel Documento del Sindaco quale obiettivo principale della Variante al PI n. 5 di prossima redazione; in particolare la proposta si configura quale intervento all'interno del tessuto urbano consolidato di cui al p.to 3.2. Inoltre la proposta prevede l'eliminazione di un manufatto dichiarato quale attività da trasferire.

5. Congruità con le Linee Guida per l'attuazione degli accordi tra soggetti pubblici e privati di cui alla DGC n. 9 del 17/01/2022

La proposta risulta coerente con gli obiettivi e le finalità dell'Amministrazione comunale per la selezione delle proposte di cui la p.to 1 delle Linee Guida in quanto prevede una trasformazione urbanistico-edilizia all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata che non comportano consumo di suolo, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.3 comma 2 e 3 della L.R. 14/2017. La proposta si inserisce armonicamente nel contesto e si estende anche ad aree contigue funzionalmente collegate e/o asservibili all'intervento.

La proposta risulta rilevante sotto il profilo dell'interesse pubblico di cui al p.to 3 delle Linee guida in quanto persegue i seguenti obiettivi definiti all'art.3 comma 3 della L.R. 14/2017:

f) incentivare il recupero, il riuso, la riqualificazione e la valorizzazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, favorendo usi appropriati e flessibili degli edifici e degli spazi pubblici e privati, nonché promuovendo la qualità urbana ed architettonica ed, in particolare, la rigenerazione urbana sostenibile e la riqualificazione edilizia ed ambientale degli edifici;

m) attivare forme di collaborazione pubblico-privato che contribuiscano alla riqualificazione del territorio e della città, su basi di equilibrio economico-finanziario e di programmazione temporale dei procedimenti e delle iniziative in un contesto di prevedibilità, certezza e stabilità della regolazione.

La proposta persegue i principi di cui al p.to 4 delle Linee Guida in termini di riordino e riqualificazione del tessuto urbano consolidato, oltre che di miglioramento della viabilità. Infine la proposta viene inquadrata in un prospetto di fattibilità e sostenibilità economica, la quale prevede la realizzazione di opere di pubblica utilità quale contributo straordinario oltre all'innesto di attività economiche e occupazione.

6. Equità in termini di beneficio pubblico

Il beneficio pubblico proposto dalla ditta consiste nella realizzazione della rotatoria sulla S.R. n.53 'Postumia' oltre che l'esecuzione di opere di segnaletica stradale per un riordino della viabilità tra la via Torcello, via Trieste e parte di via 2 Giugno. La ditta ha inoltre evidenziato un beneficio non valutabile con parametri economici legato a:

- a) la dismissione con demolizione della struttura a "discoteca", manufatto che ha esaurito il suo ciclo vitale nel centro urbano del capoluogo;
- b) la ricucitura tra destinazione residenziale ed attività produttive;
- c) la rigenerazione e valorizzazione di un'area già per sé compromessa;
- d) la rivalutazione sia dei beni privati che di interesse pubblico;
- e) una migliore organizzazione della viabilità interna al centro urbano (via Torcello, via Trieste e via 2 Giugno);
- f) la riorganizzazione dell'innesto stradale tra la SR 53 Postumia e la via Madonna con l'inserimento di una rotatoria;
- g) l'incremento del livello di offerta per servizi a favore dei cittadini, con la previsione di nuove attività inerenti il commercio di vicinato, esercizio pubblico, ecc.

La ditta ha presentato un piano economico finanziario finalizzato alla determinazione del plusvalore ed alla conseguente definizione del contributo straordinario quantificato in € 391.729,46 che trova riscontro nella proposta delle opere succitate quantificate in:

- rotatoria SR 53 Postumia quantificata in €. 383.000,00;
- opere di segnaletica stradale per un importo complessivo di €. 10.000,00;
- benefici non valutabili con parametri economici.

Viene dato atto che, in linea generale, la modalità di calcolo per la definizione del plusvalore risulta coerente con quanto riportato nelle Linee Guida per l'attuazione degli accordi tra soggetti pubblici e privati di cui alla DGC n. 9 del 17.01.2022, con specifico riferimento alle note operative in calce al suddetto documento.

In particolare:

- per la determinazione del valore finale (Vf) è stato fatto riferimento alle quotazioni immobiliari OMI corrispondenti alla zona B1 per il primo semestre 2021 ricondotto allo stato "ottimo". La ditta ha incrementato il valore del 30% con la finalità di renderlo maggiormente consono all'attuale stato del mercato immobiliare;
- il costo dell'area (Ca) viene quantificato in misura pari al 20% del Vf;
- le spese tecniche (St) sono computate nella misura del 10% del costo di costruzione;

- gli oneri concessori (On) prevedono la monetizzazione degli oneri di urbanizzazione mentre il contributo legato al costo di costruzione risulta corrispondente alle tabelle comunali;
- l'utile normale del promotore (Unp) viene quantificato nel 15% delle spese e dei costi sostenuti.

Preso atto del piano economico finanziario presentato dalla ditta, valutata la modalità di definizione del plusvalore e del conseguente contributo straordinario e considerate le ricadute non quantificabili sotto il profilo economico della proposta, la stessa viene considerata complessivamente equa sotto il profilo del beneficio pubblico proposto secondo le Linee Guida approvate con Deliberazione della Giunta comunale n. 9 del 17.01.2022.

7. Valutazione tecnica della proposta

La presente proposta risulta coerente 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.

La proposta di accordo è coerente con le previsioni legate alla pianificazione strategica in termini di completamento edilizio delle parti non ancora attuate all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata operando 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.

Con la proposta di accordo viene data attuazione alla prescrizione di cui all'art. 29 delle NTO del PI relativa al riordino complessivo del territorio locale, alla definizione di un disegno urbano coerente con il contesto territoriale e la parziale riconversione dell'area con conseguente eliminazione dell'attuale discoteca.

La proposta prevede inoltre un riassetto della viabilità pubblica il quale, oltre ad essere funzionale all'intervento proposto, ha rilevanti ricadute sul potenziamento del sistema infrastrutturale a scala più ampia in termini di connessione tra le aree dedicate alle funzioni pubbliche all'interno del capoluogo e tra lo stesso e la frazione di Spercenigo. La realizzazione della rotatoria sulla SR 53 rappresenta inoltre un potenziamento funzionale all'accessibilità della limitrofa zona produttiva posta a sud dell'infrastruttura di carattere regionale.

Dato atto delle valutazioni riportate nella presente scheda, la proposta risulta coerente con gli obiettivi e le finalità definite dalle Linee Guida per l'attuazione degli accordi tra soggetti pubblici e privati di cui alla Deliberazione della Giunta comunale n. 9 del 17.01.2022, ivi compresa l'equità sotto il profilo del beneficio pubblico proposto.