COMUNE DI SAN BIAGIO DI CALLALTA

PROVINCIA DI TREVISO

COPIA

Deliberazione n. 40
del 29-09-2022

Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

OGGETTO: APPROVAZIONE DELL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE PUBBLICO/PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. N. 11/2004 "BAUSERVICE SRL".

L'anno duemilaventidue, addì ventinove mese di settembre alle ore 20:00 nella Sala Consiliare sita nell'edificio comunale di Piazza W. Tobagi, per determinazione del Sindaco, si è riunito il Consiglio Comunale.

Eseguito l'appello risultano:

COGNOME E NOME	PRES./ASS.		COGNOME E NOME	PRES./ASS.
Cappelletto Alberto	P		De Giusti Mariacristina	P
Cancian Martina	P		Crosato Eva	P
Piaia Fiore	P		Golfetto Gianluigi	P
Mion Marco	P		Catto Andrea	P
Zangrando Giulia	P		Pillon Valentina	P
Moretto Luca Giancarlo	P		Zerbato Luca	P
Sartorato Marta	P		Lisetto Rino	A
Favaro Pino	P		Fuga Martina	A
Pasqualato Giacomo	A			

(**P**)resenti n. 14 - (**A**)ssenti n. 3

Assiste all'Adunanza il SEGRETARIO GENERALE Dott.ssa Luisa Greggio.
Cappelletto Alberto nella sua veste di Sindaco pro-tempore, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e, previa designazione a Scrutatori dei Consiglieri:

- De Giusti Mariacristina
- Crosato Eva
- Zerbato Luca

invita il Consiglio a discutere sull'oggetto sopraindicato, compreso nell'odierna adunanza.

OGGETTO : APPROVAZIONE DELL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE PUBBLICO/PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. N. 11/2004 "BAUSERVICE SRL".

IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITA la relazione del Responsabile della 4^ Area "Pianificazione e gestione del territorio Servizi all'edilizia e alle attività economiche" Geom. Renato Florio e del Dott. Michele Saccon nonché gli interventi che seguono registrati su supporto magnetico la cui trascrizione viene riportata in allegato;

Durante la trattazione entra il Consigliere Pasqualato, risultano pertanto presenti 15 Consiglieri;

PREMESSO CHE 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^ 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^ Variante - opere pubbliche, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 26/05/2022, esecutiva;

ATTESO CHE:

- nella seduta del Consiglio Comunale del 18/10/2021 è stato illustrato il Documento del Sindaco prodromico alla fase di progettazione della quinta variante allo strumento di pianificazione, che prevede la valutazione e l'eventuale accoglimento di proposte di accordo ex art 6, la riclassificazione di aree edificabili ai sensi dell'art. 7 della Legge regionale 16 marzo 2015, n. 4 (c.d. "Varianti Verdi") e la richiesta di modifica di carattere puntuale delle previsioni del Piano degli Interventi vigente;
- ai sensi dell'art. 6 e dell'art.17, comma 4bis, della L.R. 11/2004, 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;

RICHIAMATO l'art. 6 della L.R. n. 11 del 23/04/2004 che recita:
"*1. I comuni, le province e la Regione, nei limiti delle competenze di cui alla presente legge, possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.*
2. Gli accordi di cui al comma 1 sono 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.
3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.
4. Per quanto non disciplinato dalla presente legge, trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 11, commi 2 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e successive modificazioni."

VISTA E RICHIAMATA la deliberazione di Giunta Comunale 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.", in cui sono stati altresì approvati lo schema di avviso pubblico e i modelli per la formulazione delle istanze, predisposte dal Settore Urbanistica congiuntamente al tecnico incaricato dott. Urbanista Michele Saccon;

DATO ATTO CHE:
- in data 19/01/2022 è stato pubblicato l'avviso pubblico prot. 1222 del 19/01/2022 per la manifestazione di interesse relativo alla presentazione di proposte di accordo pubblico privato, riclassificazione di aree edificabili e modifica puntuale alle previsioni del piano degli interventi vigente, con scadenza 21/03/2022;
- con Determinazioni n. 784 del 30/12/2020 e n. 552 del 08/10/2021 è stato conferito al Dott. Urb. Michele Saccon l'incarico per la valutazione e la definizione sia sotto un profilo economico-finanziario, sia sotto un profilo tecnico, oltre che di sostenibilità, degli interventi proposti nonché della perequazione da prevedere a favore del Comune, anche in relazione alla pianificazione già predisposta ed ai nuovi obiettivi dell'Amministrazione comunale;

ATTESO CHE a seguito del citato Avviso pubblico:
- sono pervenute varie proposte da parte di soggetti interessati a concludere accordi con l'Amministrazione Comunale;
- a seguito di una preliminare verifica delle proposte pervenute, questa Amministrazione ha formalmente invitato, entro un termine stabilito, le ditte proponenti a perfezionare la documentazione presentata;
- per tutte le istanze pervenute si sono svolti incontri tra le ditte proponenti, il tecnico incaricato della valutazione delle stesse e l'Amministrazione Comunale;
- le istanze pervenute sono state successivamente integrate e la documentazione è stata esaminata in ulteriori incontri finalizzati a raggiungere un adeguato livello di definizione della proposta di accordo;

ATTESO CHE la Commissione Consiliare per l'ecologia, l'assetto e l'utilizzo del territorio, i lavori pubblici, ha esaminato in data 18/07/2022 e 20/09/2022 la documentazione pervenuta relativa alle proposte di accordo che hanno già raggiunto l'adeguata definizione;

VISTA la Deliberazione di Giunta Comunale n. 161 del 22/09/2022, che ha individuato gli accordi di interesse pubblico da sottoporre alla valutazione del Consiglio Comunale, tra i quali l'accordo rubricato al n. 2022/09 della Ditta "Bauservice srl";

RICHIAMATA la proposta definitiva di accordo presentata dalla ditta "Bauservice srl", volta alla demolizione della struttura produttiva esistente, ricompresa in un'area dismessa e degradata più ampia, alla sostituzione con un'area residenziale, alla realizzazione di un percorso ciclopedonale e alla realizzazione di un parcheggio a servizio del tessuto insediativo esistente; il nuovo disegno urbano/edilizio prevede un complesso residenziale di tipo protetto "borgo", dove all'interno si potranno edificare edifici a tre livelli, con attenzione alla qualità del costruito e standard prestazionali d'eccellenza, la cui attuazione avverrà mediante intervento edilizio diretto, previa presentazione di un progetto esecutivo per la sistemazione delle aree di interesse pubblico;

ATTESO CHE:
- la Ditta Bauservice srl è proprietaria delle aree identificate catastalmente alla Sez. F, Fg. 2 mapp. 35, interessate della proposta di accordo;
- le aree interessate sono attualmente classificate dal vigente Piano degli Interventi, come produttiva di riconversione ZTO D.5/1;

RILEVATO CHE la proposta comporta una variazione delle previsioni urbanistiche delle aree interessate, prevedendo la nuova destinazione d'uso residenziale con un volume ammesso di 17.000 mc, con un'altezza massima dei fabbricati di 9,5 m per la realizzazione di fabbricati con tipologia a blocco;

RILEVATO ALTRESI' CHE la proposta della ditta prevede a carico della stessa i seguenti adempimenti:
- a titolo di beneficio pubblico a favore del comune: 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, per un importo complessivo di € 235.000;
- a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria: esecuzione della pista ciclopedonale di connessione con Via Verona, finalizzata al collegamento della frazione di Olmi con la località San Floriano, e sistemazione del fronte su via Verona con realizzazione di un parcheggio a servizio del tessuto insediativo esistente, per un importo complessivo di € 350.000;

DATO ATTO CHE le opere pubbliche di cui sopra, a beneficio pubblico e a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, sono rappresentate schematicamente negli elaborati allegati all'accordo e verranno puntualmente individuate nel progetto esecutivo delle opere pubbliche che acquisirà i relativi pareri di competenza e che dovrà, quindi, essere sottoposto per l'approvazione alla Giunta Comunale;

VISTA la scheda di valutazione tecnica predisposta dal dott. Urbanista Michele Saccon, acquisita al protocollo n. 20354 del 22/09/2022 che ha valutato la proposta in oggetto coerente con il Documento programmatico illustrato dal Sindaco, congruo con le Linee Guida approvate dalla Giunta Comunale ed equa in termini di beneficio pubblico proposto;

RITENUTO che tale proposta di accordo possa rientrare tra le ipotesi di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004 e risulti coerente con gli obiettivi prefissati dall'Amministrazione comunale, sostenibile dal punto di vista urbanistico ed equa in termini di beneficio pubblico a favore del Comune;

DATO ATTO che:
- le proposte di accordo dovranno essere recepite con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione generale (variante n. 5 al P.I.) e saranno condizionate alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato;
- i contenuti dello schema di accordo sono definiti nella convenzione attuativa allegata alla presente ed accettata dalla ditta proponente;
- l'esecutività dell'accordo è subordinata all'approvazione della variante al Piano degli Interventi, previa formalizzazione della definitiva convenzione attuativa e della relativa polizza fidejussoria bancaria e/o assicurativa;

DATO ATTO che ai fini dell'adozione della presente deliberazione sono rispettati gli adempimenti di cui all'art. 39, del Decreto Legislativo 14/03/2013, n. 33;

DATO ATTO CHE l'oggetto della presente deliberazione rientra nelle competenze del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 42 comma 2 del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267;

VISTI gli allegati pareri di regolarità tecnica e contabile, resi rispettivamente dal Responsabile del Settore interessato e dal Responsabile di Ragioneria, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18/08/2000 n. 267, "Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli enti locali";

Sentite le dichiarazioni di voto riportate nell'allegata trascrizione degli interventi;

Con votazione palese espressa per alzata di mano, con il seguente esito:
presenti: 15
votanti: 15
astenuti: 0
favorevoli: 15
contrari: 0

D E L I B E R A

1. **DI RITENERE** la proposta di accordo presentato dalla ditta “Bauservice srl", coerente con gli obiettivi espressi dall’Amministrazione comunale, sostenibile dal punto di vista urbanistico ed equa in termini di beneficio pubblico a favore del Comune;

2. **DI APPROVARE** l’accordo pubblico/privato, ai sensi dell’art. 6 della L.R. n. 11/2004, con la ditta “Bauservice srl" rubricato al n. 2022/09, composto dalla documentazione di seguito riportata, che allegata alla presente deliberazione ne costituisce parte integrante e sostanziale:
   - scheda di valutazione, in atti al n. 20354 del 22/09/2022;
   - scheda accordo n. 2022/09, in atti al n. 20466 del 23/09/2022;
   - schema di convenzione;

3. **DI DARE ATTO** che tale accordo prevede in sintesi, e dettagliatamente specificato nella sopra richiamata allegata scheda, quanto segue:
   - la variazione, come specificato in premessa, delle previsioni urbanistiche per le aree interessate dall’accordo;
   - la realizzazione a carico della ditta interessata dei seguenti adempimenti:
     - a titolo di beneficio pubblico a favore del comune: 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, per un importo complessivo di € 235.000;
     - a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria: esecuzione della pista ciclopedonale di connessione con Via Verona, finalizzata al collegamento della frazione di Olmi con la località San Floriano, e sistemazione del fronte su via Verona con realizzazione di un parcheggio a servizio del tessuto insediativo esistente, per un importo complessivo di € 350.000;

4. **DI DARE ATTO** che l’importo di € 235.000,00 previsto a titolo perequativo per gli adempimenti di cui sopra è da ritenersi congruo sulla base della scheda di valutazione, in atti al n. 20354 del 22/09/2022, redatta dal professionista incaricato;

5. **DI DARE ATTO** che tale accordo dovrà essere recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione generale ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni con l’approvazione della variante al piano degli interventi che dà attuazione all’accordo;

6. **DI DARE ALTRESI’ ATTO** che l’esecutività di tale accordo è subordinata all’approvazione della variante n. 5 al Piano degli Interventi, previa formalizzazione della definitiva convenzione attuativa di cui sopra e presentazione delle relative polizze fidejussorie bancarie/assicurative, a garanzia degli impegni assunti dalla Ditta;

7. **DI DARE ATTO** che gli interventi a beneficio pubblico previsti nell’accordo verranno inseriti negli strumenti di programmazione economico/finanziaria dell’Ente;

8. **DI DARE ATTO** che è stato acquisito l'allegato parere di regolarità tecnica resi rispettivamente dal Responsabile del Settore interessato e dal Responsabile di Ragioneria, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18/08/2000 n. 267, "Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli enti locali";

9. **DI DARE ATTO** che la presente deliberazione rientra nelle competenze del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 42 comma 2 del D. Lgs. N. 267/2000 " Testo unico sull'ordinamento degli Enti locali";

Al termine della votazione si allontana il Consigliere Golfetto, risultano pertanto presenti 14 Consiglieri.

TRASCRIZIONE INTERVENTI

SINDACO: Procediamo con il punto successivo, punto 3. “Approvazione dell’accordo di pianificazione pubblico/privato ai sensi dell’art. 6 della L. R. n. 11/2004 “Bauservice srl”.
Prego, ingegnere.

DOTT. SACCON: La proposta di accordo è stata presentata appunto dalla ditta Bauservice srl, tramite l’Amministratore Unico della società e l'area di cui stiamo parlando, l’area oggetto di proposta di accordo si trova nel margine ovest del tessuto urbano della frazione di Olmi di cui la ditta ha dichiarato di avere titolo alla presentazione della proposta in qualità di proprietario in via preliminare dell'ambito oggetto di istanza.
La proposta interessa un ambito che attualmente viene classificato dal piano degli interventi all'interno di una più ampia zona D5.1, si tratta delle zone che il Piano degli Interventi classifica come produttive di riconversione, disciplinate dall'art. 35 delle NTO. L'area ha una superficie di 11.096 metri quadri, sulla quale insiste un opificio produttivo con una superficie lorda di 5.830 metri quadri ed un volume complessivo fuori terra di 36.000 metri cubi.
Le zone D5 classificate dal Piano degli Interventi sono delle zone che sono caratterizzate dalla presenza di insediamenti produttivi artigianali o industriali, che possono essere sia dismessi sia in essere, i quali si collocano spesso in prossimità di insediamenti di carattere residenziali, per i quali viene riconosciuto quindi un degrado di carattere urbanistico e si prevede una graduale sostituzione con attività di tipo diverso, per esempio residenziale, commerciale, direzionale o del terziario, comunque compatibili con quella che è la vicinanza alla destinazione residenziale.
L'individuazione di queste aree produttive fatta dal Piano degli Interventi nasce dalle indicazioni che ci derivano sia dal PAT sia dal Piano Provinciale, dal Piano Territoriale Provinciale di Coordinamento di Treviso, il quale individua per ogni Comune sostanzialmente, salvo casi eccezionali, una sola zona produttiva ampliabile per ciascun Comune, dando indicazione agli strumenti di pianificazione di procedere, nel medio e lungo periodo, ad una riconversione di quelli che sono gli ulteriori poli produttivi presenti nel territorio comunale, in modo tale da concentrare l'attività produttiva in determinate aree, su indicazione appunto del Piano Provinciale.
Il Comune di San Biagio di Callalta pertanto, ha individuato nel Piano degli Interventi queste zone D5, che sono appunto zone all'interno delle quali esistono delle attività produttive, alcune in essere, alcune in fase di dismissione, per i quali viene incentivata una riconversione con una destinazione che sia diversa da quella produttiva e comunque sia compatibile con il contesto insediativo nella quale ricadono, questa in modo particolare dal punto di vista residenziale, visto che siamo all'interno del tessuto insediativo di Olmi.
Per ciascuna di queste aree, il Piano degli Interventi prevede una schedatura, la quale individua quelli che sono gli elementi di degrado e i fattori appunto oggetto di riconversione e all'interno dell'apparato normativo dà delle indicazioni anche a livello di parametri urbanistici, per addivenire ad una riconversione appunto di tali aree. Il cambio di destinazione d'uso è subordinato alla redazione di uno strumento attuativo che coinvolga l'intero ambito, che sia volto non solo ad appunto individuare una nuova destinazione delle zone, ma anche a ricavare quelli che sono gli spazi dedicati agli standard, a parcheggio, a verde, secondo le modalità minime di legge fissate dal piano. Questo è il quadro attualmente vigente per questa zona.
Questa zona, o meglio l'ambito oggetto di proposta di accordo, ricade all'interno di una più ampia zona produttiva D5. In modo particolare, in questi estratti del Piano degli Interventi, tavola dei vincoli, tavola della zonizzazione in scala al 5.000 e tavola delle zone significative in scala al 2.000 – qui riportata al 5.000 per una questione di impaginazione - si può vedere come… a parte che sull'area non gravano vincoli particolari legati alla pianificazione di carattere sovraordinato, ma appunto come vi dicevo in precedenza, l'area rappresenta

l'estremità nord di una più ampia zona D5, che qui vedete rappresentata in colore rosa, che di fatto è quella più a ridosso del tessuto insediativo residenziale esistente.
Anche per questa zona, così come abbiamo visto per la precedente, in sede di PAT, la competente Direzione regionale ha prescritto che gli interventi all'interno di questi ambiti siano sottoposti a verifica di assoggettabilità a VAS; prima non l'ho spiegato forse del tutto lo dico adesso: cosa vuol dire questo? Vuol dire che nel momento in cui queste previsioni, la previsione di questo accordo verrà recepita nella variante al Piano degli Interventi, questa previsione, insieme alle altre, dovrà essere oggetto di una verifica di assoggettabilità a VAS, oggetto poi di parere da parte della Commissione VAS. Si tratta di un parere che avviene sull'intera variante, che va a valutare i singoli ambiti, ma sull'intera variante. Quindi anche questo accordo dovesse essere recepito nel Piano degli Interventi, approvato e quindi recepito poi nel Piano degli Interventi, dovrà essere sottoposto a una verifica di assoggettabilità.
Qual è la proposta di accordo avanzata dalla ditta? La ditta prevede la demolizione dell'attuale opificio e la sostituzione con un'unica area di tipo residenziale, che viene definita a borgo; cioè l'idea è quella di creare un'area che sia chiusa, un'area residenziale privata, dove all'interno possono essere edificati degli edifici appunto con destinazione residenziale a tre livelli, per palazzine di 8-10 unità abitative, da 2 a 3 camere, con attenzione alla qualità del costruito e agli standard prestazionali d'eccellenza, questo dichiara la ditta. Viene richiesto un intervento edilizio diretto, quindi di fatto l'area si stacca dalla precedente area D5 più ampia e trova attuazione con un intervento edilizio diretto, con destinazione appunto residenziale, ed un volume massimo ammesso di 17.000 metri cubi; che la ditta fa presente avere una densità insediativa minore rispetto a quella prevista oggi per le zone D5. Per le zone D5, oggi, il Piano degli Interventi, proprio per incentivare, favorire una riconversione, prevede un indice di due metri cubi su metro quadro, quindi, a fronte degli 11.000 e rotti metri quadri, la ditta potrebbe realizzare oltre 22.000 metri cubi.
Quindi ne vengono richiesti 17.000, con un'altezza massima dei fabbricati di 9 metri e mezzo, quindi stiamo parlando di tre piani fuori terra, per intenderci e anche in questo caso stiamo parlando di un'altezza inferiore rispetto a quella definita dalla norma di piano per le zone D5, che se non vado errato sono 12 e mezzo, quindi un piano in più, quattro.
La ditta ha presentato la proposta di accordo, prevedendo un contributo straordinario per un valore complessivo di 235.000 euro, per la realizzazione di opere pubbliche.
Qui viene previsto… come per l'accordo precedente, la ditta ha presentato uno schema di inserimento del tipo - scusate il gioco di parole - del tipo di intervento; qui stiamo parlando di un intervento, passatemi il termine, dal punto di vista dell'inserimento urbanistico più semplice, nel senso che si tratta di un lotto, "di un lotto"… insomma, di una di una superficie che si innesta all'interno di una maglia abbastanza regolare di viabilità, con caratteristiche del tessuto insediativo sicuramente diverse rispetto a quello che abbiamo visto in precedenza. La previsione, come schema presentato dalla ditta, prevede la realizzazione di una piastra parcheggi nella parte prospiciente alla viabilità e la realizzazione di una fascia verde nella parte invece più a sud dell'ambito. Mentre in quest'area qui verrebbe realizzato l'intervento edilizio.
Viene previsto inoltre, in attuazione dell'area verde, la possibilità… lo spazio per la realizzazione di un percorso ciclopedonale. È stato ragionato anche di prevedere già la possibilità dell'inserimento dell'asse viario, ma questo risultava essere non contiguo rispetto all'attuale maglia degli assi viari esistente, oltre al fatto che le dimensioni non consentivano nell'immediato un'attuazione di questo genere. Quindi l'attuazione nel frattempo prevede la realizzazione appunto del percorso ciclopedonale e questa fascia verde a distacco, diciamo, della futura viabilità che dovrà essere realizzata in un secondo momento.
Anche in questo caso la proposta di accordo è stata valutata sotto i diversi aspetti, la compatibilità con i contenuti del Piano di Assetto del Territorio. Anche qui l'intervento ricade all'interno delle aree di urbanizzazione consolidate individuate dal PAT e, quindi, attuate o in corso di attuazione. Non mi dilungo troppo, i principi che il PAT, l'abbiamo già detto prima, dà per questi ambiti, si tratta del completamento edilizio delle parti non ancora attuate, in questo

caso, invece, va posto l'accento sulla riqualificazione edilizia e funzionale dei tessuti consolidati, attraverso interventi di recupero, in modo particolare in questo caso specifico.
La rimozione… ecco un altro aspetto, la rimozione dei fattori di degrado. Anche qui abbiamo l'eliminazione di un elemento che ha completato la propria vita, diciamo la propria funzione vitale e come detto appunto, viene dato mandato al P.I. di specificare le potenzialità edificatorie per addivenire ad una densificazione dei tessuti esistenti.
Anche in questo caso vediamo gli estratti legati al Piano di Assetto del Territorio, la tavola dei vincoli che ci dice poco, nel senso che vi è solamente l'indicazione della viabilità a riprova appunto che l'area non è oggetto di particolari indicazioni di carattere vincolistico, se non le consuete fasce di rispetto stradali e via dicendo. Per quanto riguarda la Tavola 4 del PAT, siamo - come detto - all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata, in modo particolare tutta l'area produttiva veniva individuata come consolidata a prevalente destinazione produttiva, per il quale appunto, in ottemperanza alle disposizioni del Piano Provinciale, veniva data indicazione poi al Piano degli Interventi di mettere in atto quei processi di recupero e di qualificazione di questi ambiti. E l'area ricade anche all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata e quindi di fatto anche in questo caso non vi è consumo di suolo ai fini della Legge 14/2017.
L'area viene individuata inoltre, appunto come vi dicevo, come ambito di riconversione e riqualificazione individuata dal PAT e quindi oggetto di rigenerazione delle parti di insediamento. Per quanto riguarda la coerenza con il Documento Programmatico del P.I., la proposta risulta coerente con il principio del contenimento del consumo del territorio; stiamo operando una riqualificazione di un tessuto insediativo esistente, non stiamo occupando delle nuove zone e delle nuove aree non ancora edificate, ed inoltre la proposta prevede la riconversione e riqualificazione di un'area così vocata dello strumento urbanistico comunale.
Per quanto riguarda la congruità con le linee guida, la proposta risulta coerente con gli obiettivi e le finalità proposte al punto 1 delle linee guida, in quanto prevede una trasformazione urbanistica edilizia all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata che non comportano consumo di suolo ed inoltre rispecchia quelli che sono gli obiettivi definiti dall'art. 3, comma 3, della Legge 14/2017, quella appunto sul contenimento del consumo di suolo, in quanto incentiva 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 architettonica, in particolare la rigenerazione urbana sostenibile e la riqualificazione edilizia ed ambientale degli edifici; ed inoltre attivare forme di collaborazione pubblico-privato che contribuiscano alla riqualificazione del territorio 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 delle regolazioni.
Inoltre la proposta persegue i principi di cui al punto 4 delle linee guida, in termini di riordino, riqualificazione del tessuto urbano consolidato, oltre appunto a ragionare sulla questione legata alla viabilità. Data la conformazione dell'area, in questo caso la scelta legata a quello che è l'assetto viabilistico è abbastanza obbligata, nel senso che la maglia della viabilità esistente, come vi dicevo in precedenza, è regolare e quindi anche in questo caso l'intervento si deve collocare armonicamente all'interno di tale griglia.
Per quanto riguarda l'equità in termini di beneficio pubblico, in prima istanza la ditta aveva presentato un piano economico finanziario, nel quale aveva eseguito il calcolo, la determinazione del contributo straordinario in applicazione alle linee guida, per un ammontare di 208.000 e rotti euro e quindi proponeva all'Amministrazione Comunale 210.000 euro in opere pubbliche, oltre ai benefici non valutabili in termini economici, quali appunto la dismissione con demolizione della struttura produttiva, la ricucitura tra la destinazione residenziale e le attività produttive presenti, la rigenerazione e la valorizzazione di un'area già per sé compromessa.
Negli incontri, poi, che sono intercorsi con l'Amministrazione Comunale, è emerso che la proposta di accordo aveva un ulteriore vantaggio per la ditta, difficilmente quantificabile economicamente, che è quello legato allo staccarsi dalla zona produttiva, dalla zona di riconversione più ampia e quindi di fatto poter agire autonomamente con un intervento

edilizio diretto e, quindi, con dei tempi molto più rapidi. Questo è un beneficio che la ditta, se l'accordo viene approvato, ha, difficilmente quantificabile economicamente e, preso atto di tali considerazioni, la ditta ha rivisto il proprio piano finanziario, con l'obiettivo appunto di migliorare la proposta, prevedendo un incremento di ulteriori 25.000 euro di contributo straordinario, fino ad arrivare quindi a 235.000 euro successivamente così definiti, ecco.
Le modalità di calcolo che sono state utilizzate per la definizione del plusvalore e quindi per la definizione del contributo straordinario, risultano essere coerenti con le linee guida, risultano essere eque con le linee guida, con i principi definiti dalle linee guida di cui alla delibera di Giunta Comunale n. 9/2022 e, quindi, appunto la proposta risulta essere equa sotto questo punto di vista.
Complessivamente quindi la proposta risulta essere coerente per i motivi che vi ho appunto suddetto legati alla coerenza con le previsioni del piano e quindi di contenimento del consumo di suolo, la riqualificazione del tessuto insediativo e la rigenerazione delle parti dell'insediamento.
Inoltre con la proposta di accordo, viene data attuazione a quelle che sono le previsioni generali del piano, che prevede una graduale sostituzione delle attuali consistenze edilizie di carattere produttivo con attività di tipo diverso, in questo caso di tipo residenziale, che appunto si sposano con il contesto.
Non mi dilungo ulteriormente e quindi l'esito della valutazione tecnica della proposta è appunto essere coerente.
Scusate, che non mi dimentico anche qua, anche per questo accordo è stata prodotta la scheda urbanistica dell'accordo che, come detto, diventerà poi… qualora l'accordo venga approvato, diventerà parte integrante della variante. Sostanzialmente l'indicazione cartografica ripete quello che vi ho già illustrato, quindi un ambito, qui vedete in colore giallo… dove verrà realizzata, verrà data attuazione alla parte insediativa di tipo residenziale. La creazione di una cortina verde all'interno della quale, come tracciato indicativo, è stato indicato un percorso ciclopedonale sia su questo lato che in aderenza alla viabilità e la previsione di una piastra parcheggi a ridosso della viabilità; mentre, come detto, la parte residenziale avrebbe una connotazione di tipo privata, quindi con ingresso, ci sarebbe una sbarra all'ingresso dell'area.
Non ci sono prescrizioni particolari, fatto salvo che, come detto, l'indicazione dei percorsi ciclopedonali, dei filari alberati è solo indicativa e dovrà essere poi oggetto di una indicazione più puntuale in sede di permesso di costruire.

SINDACO: Bene, apriamo se vi sono degli approfondimenti. Prego, Consiglieri.

CONS. ZERBATO: Grazie di nuovo intanto. Un chiarimento che io non ho compreso, approfitto se mi spiega: nel documento che abbiamo visto, il beneficio viene quantificato in questi 235.000 euro, legati ad attività di – appunto - opere pubbliche, possono essere l'aspetto dell'illuminazione, da qualche parte. Poi nella delibera viene richiamata anche una seconda cifra legata agli oneri di urbanizzazione che, anziché essere pagati, vengono convertiti con delle attività vere e proprie e queste nella delibera pari a 350.000 euro, quindi una somma… la finalizzazione di queste opere c'è scritto "connessione con via Verona finalizzata al collegamento con la frazione di Olmi con la località di San Floriano". Allora, adesso io… cioè, via Verona mi sembra che con San Floriano non abbia punti di contatto, se non con via Marconi, forse. Non so, volevo capire meglio questo aspetto qua, perché non mi è chiaro che cosa si intende esattamente con questo punto di connessione tra Olmi e San Floriano. E basta, dopo io non ho altre domande legate a questo, insomma.

SINDACO: Qualche altra domanda? Così raccogliamo sempre come prima. Prego.

GEOM. FLORIO: Provo io stavolta a rispondere. Allora, con riguardo alla perequazione, come giustamente rilevato, sono opere relative all'illuminazione e alla prima progettazione, poi la realizzazione di opere relative appunto all'illuminazione, che sono però inserite in un progetto molto più ampio che l'Amministrazione deve fare sul contenimento del consumo

dell'illuminazione; cioè entro l'anno, entro fine anno, l'Amministrazione deve fare, lo conosciamo come PICIL, qualcuno lo conosce con l'acronimo insomma, e quindi ci sarà prima il progetto dell'Amministrazione, che andrà a fare un'analisi complessiva; quest'opera, questa perequazione sarà da inserire dentro a quella progettazione. Quindi il PICIL darà le indicazioni generali e poi quel progetto e le relative attuazioni saranno oggetto di approvazione da parte dell'Amministrazione, dell'organo tecnico e andranno ad attuare la perequazione che, come abbiamo detto, è intorno ai 235.000 euro. Con riguardo agli oneri invece, è un po' il discorso che facevo prima, cioè la ditta propone nel quadro economico la realizzazione di opere che sono classificabili come opere primarie e la ditta chiede… se avesse fatto il PUA, diciamo così, sarebbero incluse nel PUA, avendo chiesto l'intervento edilizio, chiede lo scomputo e quindi la Convenzione le deve considerare. Quell'importo di opere, la ditta le quantifica intorno a 350.000, che sono appunto il parcheggio fronte viabilità principale, via Verona e quel percorso che viene rappresentato con il colore verde, che è un percorso pedonale insomma, con la realizzazione di alcune strutture coperte, che hanno un costo e vengono quantificate in 350.000 euro. Gli oneri di urbanizzazione sono sostanzialmente meno; il progetto esecutivo o il progetto di dettaglio, andrà a indicare che quella è l'opera che lui deve realizzare per quell'importo.
Se poi parliamo del collegamento, ed è la domanda di cui credo il Consigliere attendesse la risposta, allora nelle interconnessioni viarie e nelle rappresentazioni, c'è la volontà di creare un collegamento tra appunto il centro di Olmi con la frazione di San Floriano. La volontà è quella, eccola lì, la vedete, con quella colorazione nera, che è una rappresentazione futura di interconnessione appunto tra le ciclabili della zona di Olmi con la frazione di San Floriano. Allora l'intervento, qualora non avesse considerato questo, andrebbe a precludere questa possibilità; per cui nella fase di presentazione dell'accordo si è trovato un equilibrio, lasciando la possibilità di realizzare oggi con questo accordo il percorso ciclopedonale di collegamento. In futuro - in futuro – qualora… questo è perché non è opportuno che gli accordi, ancorché puntuali, andando ad attuare un intervento diretto, non debbano precludere quelle possibilità generali dello strumento direttore, il PAT. Se vedete, il dottor Saccon prima lo ha rappresentato molto schematicamente, lì c'è una griglia e le viabilità di collegamento, qualora fosse pensato anche un collegamento carraio, dovrebbero andare in intersezione con la viabilità di fronte; quindi oggi sarebbe fuori ambito, torniamo al discorso dell'altro accordo. Se noi avessimo chiesto di andare in allineamento con via Verona, avremmo dovuto intervenire in suolo non dell'accordo. Realizzare una viabilità in posizione disassata sarebbe stato assurdo, soprattutto una viabilità carraia con un ordine generale della frazione per griglie ben definita, creerebbe interferenza viaria.
Allora non precludiamo questa possibilità; un domani, qualora ci fosse l'attuazione dell'ambito Sud, si potrebbe localizzare lì un percorso carraio, oggi gli facciamo fare un percorso ciclopedonale a margine, che quindi può essere un domani utilizzato comunque ancora come percorso ciclopedonale oppure, parzialmente rimaneggiato, per la realizzazione di una viabilità in asse con l'esistente.
Quando voi vedete queste cose nella delibera, noi indichiamo… è una indicazione quella del futuro collegamento; chiaramente non siamo in sede di pianificazione generale, siamo in sede di accordo, quindi è l'indirizzo della possibilità di collegare questi percorsi ciclopedonali, poi gli strumenti e le modalità poi saranno una seconda fase, quando si studierà la viabilità generale nelle frazioni e i collegamenti ciclopedonali ecc. Però l'accordo non preclude questa possibilità; questa è una cosa che è opportuno ci sia, come avete visto la cubatura è distribuita con un ambito ben definito e andare a precludere questo sarebbe stato inopportuno. Ecco.

SINDACO: Bene, Consiglieri. Se esaurita l'argomentazione, passiamo con le dichiarazioni di voto. Prego, Consigliere Catto.

CONS. CATTO: Grazie. Lo riteniamo un buon progetto, perché va a risolvere quella che è una problematica di queste attività industriali che sono insediate in ambito urbano. L'auspicio è che le attività a sud possano prendere esempio e senza fare magari lottizzazioni industriali

nuove, magari usando quelle esistenti, spostare le attività e quindi recuperare quelle aree. Il nostro voto sarà favorevole.

SINDACO: Grazie, Consigliere. Prego, Consigliere Pillon.

CONS. PILLON: Grazie. Allora, innanzitutto mi preme sottolineare come l'azione amministrativa non debba limitarsi ad un “questo passa il convento”, ma qualora se ne presenti l'occasione come in questo caso, ampliare il proprio raggio d'azione a beneficio della collettività, proprio perché, ricordiamoci, noi siamo qui per perseguire questo interesse. Questa premessa mi preme farla in virtù del precedente punto e alla stregua della valutazione che stiamo andando a votare. In questo caso ritengo l'accordo una miglioria, una rigenerazione di un edificio dismesso ed in degrado, che va ad incidere in una porzione del territorio sanbiagese già ad uso residenziale. Quindi, ben vengano queste riconversioni di riordino e chissà, come mi ha preceduto il Capogruppo Catto, sia solo l'inizio di una serie insomma di questo tipo di riordino del territorio. Quindi il voto è sicuramente favorevole.

SINDACO: Prego, Consigliere Moretto.

CONS. MORETTO: Come ben specificato e spiegato, è sicuramente un riordino territoriale a fronte di un opificio industriale ormai dismesso. Lo vediamo con favore, raccogliamo anche questo suggerimento del Capogruppo Catto e ce lo metteremo sempre in saccoccia per il futuro. Il nostro sarà un voto favorevole.

SINDACO: Grazie, Consiglieri. Quindi procediamo con la votazione del punto 3: “Approvazione dell’accordo di pianificazione pubblico/privato ai sensi dell’art. 6 della L. R. n. 11/2004 “Bauservice srl”.
Favorevoli? Contrari? Astenuti?
Grazie.

COMUNE DI SAN BIAGIO DI CALLALTA

PROVINCIA DI TREVISO

Deliberazione n. 40 del 29-09-2022

OGGETTO : APPROVAZIONE DELL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE PUBBLICO/PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. N. 11/2004 "BAUSERVICE SRL".

PARERI PREVENTIVI

Parere di regolarità tecnica
Visto l'art. 49 comma 1, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 "testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";

Visto il provvedimento Sindacale n. 10 del 23.12.2021 di conferma nomina del Titolare della Posizione Organizzativa.

.

Esprime parere: **Favorevole**

S. Biagio di Callalta, lì 23-09-2022

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to Geom. Renato Florio

Parere di regolarità contabile
Visto l'art. 49 comma 1, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 "testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";

Visto il provvedimento Sindacale n. 8 del 23.12.2021 di conferma nomina del Titolare della Posizione Organizzativa.

Esprime parere: **Favorevole**

S. Biagio di Callalta, lì 23-09-2022

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to Rag. Fiorangela Rocchetto

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:

IL PRESIDENTE	IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Alberto Cappelletto	F.to Dott.ssa Luisa Greggio

N. Reg. Pubblicazioni 1451

REFERTO DI PUBBLICAZIONE
(art. 124- 1° c. D.Lgs.267/00)

Il sottoscritto Messo Comunale, certifica che copia del presente verbale viene affissa all'Albo Pretorio on-line il giorno 24-10-2022 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

F.to IL MESSO

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ
(Art. 134 – comma 3° – D.Lgs. n. 267/00)

Si certifica che la suestesa deliberazione non soggetta al controllo preventivo di legittimità è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio on-line, per cui la stessa è divenuta esecutiva il .

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Dott.ssa Maria Gloria Loschi

Copia conforme all'originale, in carta libera ad uso amministrativo.

Lì _____

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Dott.ssa M. Gloria Loschi