

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. 2022/13

Proponenti:
MALLEO SALVATORE

Dott. Michele Saccon
Pianificatore Territoriale

Ottobre 2022

Proposta di Accordo n. 2022/13

Proponenti

Malleo Salvatore di seguito denominato anche “ditta” o “proponente”.

La proposta è stata depositata dalla ditta con prot. n. 6088 del 21.03.2022 e successivamente integrata con prot. n. 14549 del 05.07.2022, prot. n. 20631 del 26.09.2022, prot. n. 20636 del 26.09.2022 e prot. n. 23107 del 25.10.2022.

Il proponente ha dichiarato di avere titolo alla presentazione della proposta in qualità di proprietario dell’area oggetto di istanza, fatta eccezione per una porzione catastalmente individuata al NCT al Foglio 51 mappale n. 572 di proprietà del Comune di San Biagio di Callalta.

La ditta ha inoltre presentato una dichiarazione con la quale attesta di aver contattato le proprietà delle aree catastalmente identificate nel NCT al Foglio 51 mappale n. 573 di complessivi 1.065 mq e mappale 306 di complessivi 1.220 mq, al fine di verificare l’interesse alla partecipazione alla proposta di Accordo, senza ricevere alcuna formale risposta.

1. Descrizione dell’area

L’area oggetto di proposta di Accordo 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.

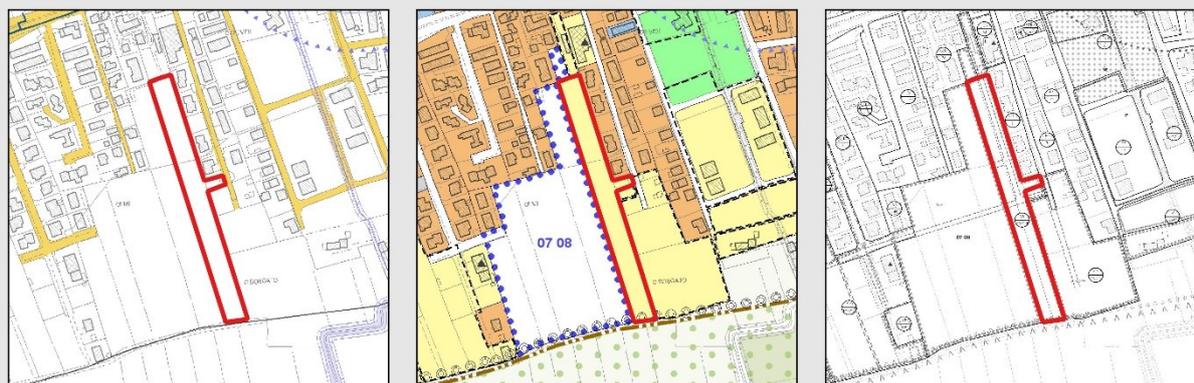


La proposta interessa un ambito classificato dal vigente PI come quota parte della ZTO C.2/PNC1.d ‘Centri residenziali di espansione ed E.R.P’ le cui aree sono soggette a Progetto Norma ai sensi dell’art. 29 delle NTO. Le modalità di intervento, le destinazioni d’uso ammesse ed i parametri stereometrici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



PI - Tavola 1.1 | 1:5.000

PI - Tavola 1.2 | 1:5.000

PI - Tavola 2 | 1:5.000

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

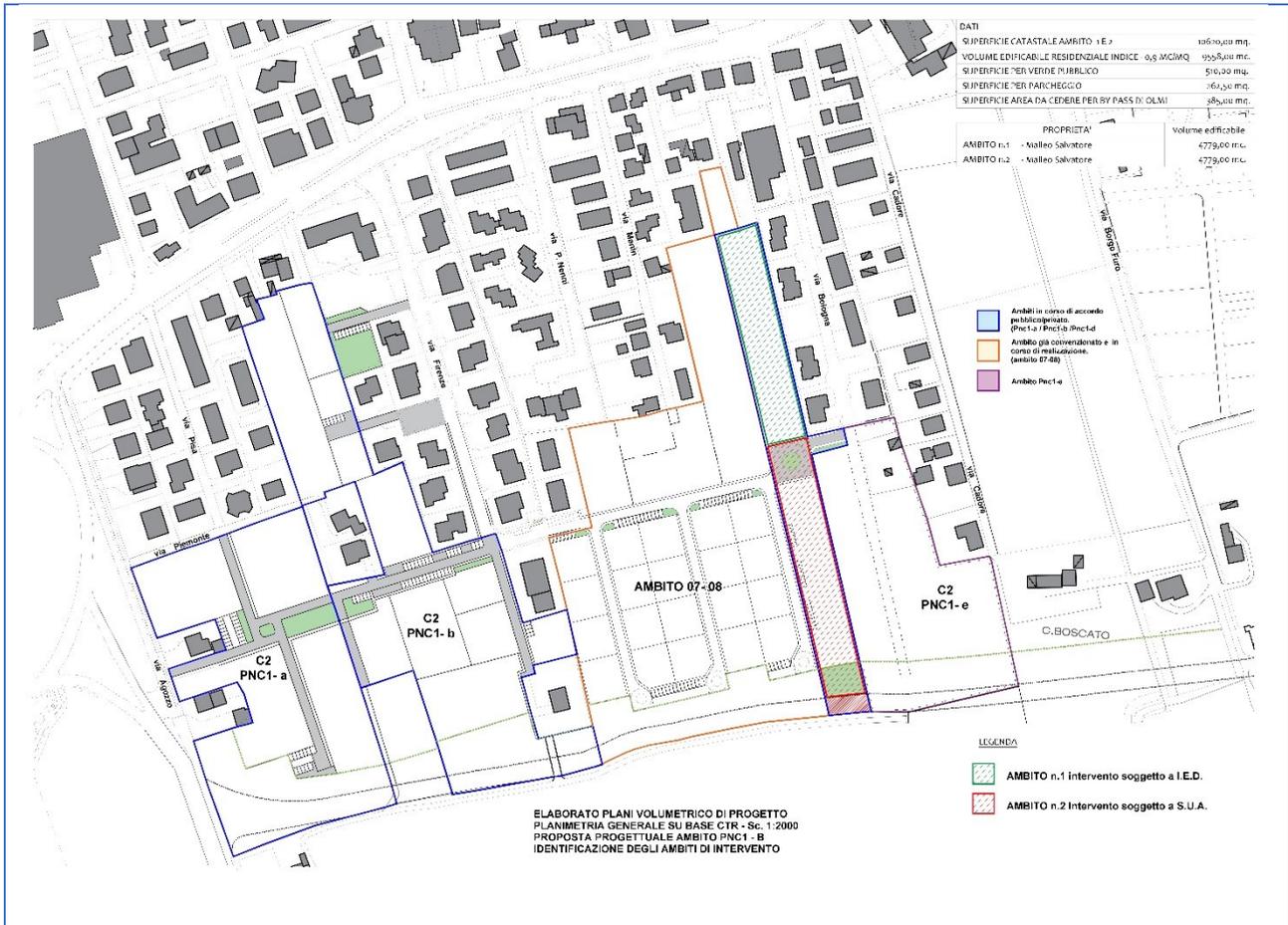
La proposta di Accordo depositata dalla ditta, così come successivamente integrata, interessa una porzione della ZTO C.2/PNC1.d per una superficie complessiva pari a 10.620 mq, sulla quale viene richiesta la possibilità di edificare 9.558 mc con destinazione residenziale.

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 ditta ha quantificato un contributo straordinario per complessivi € 42.480,00 da corrispondere quale beneficio pubblico così articolato:

- cessione a titolo gratuito al Comune di San Biagio di Callalta del sedime della nuova viabilità denominata 'Olmi Sud' per il tratto interessato dall'area oggetto di proposta di Accordo pari a 385 mq per un valore quantificato in € 3.850,00;
- realizzazione di opere pubbliche fino all'ammontare di € 38.630,00.

La proposta è stata integrata con una planimetria a dimostrazione della coerenza urbanistica fra la soluzione della struttura progettuale dell'area di espansione C.2/PNC1.d con quella delle limitrofe aree di espansione facenti parte la C.2/PNC1 oggetto delle proposte di Accordo n. 2022/19 e n. 2022/20 oltre che del previgente Accordo n. 07-08 approvato con DCC n. 7 del 23.03.2015.

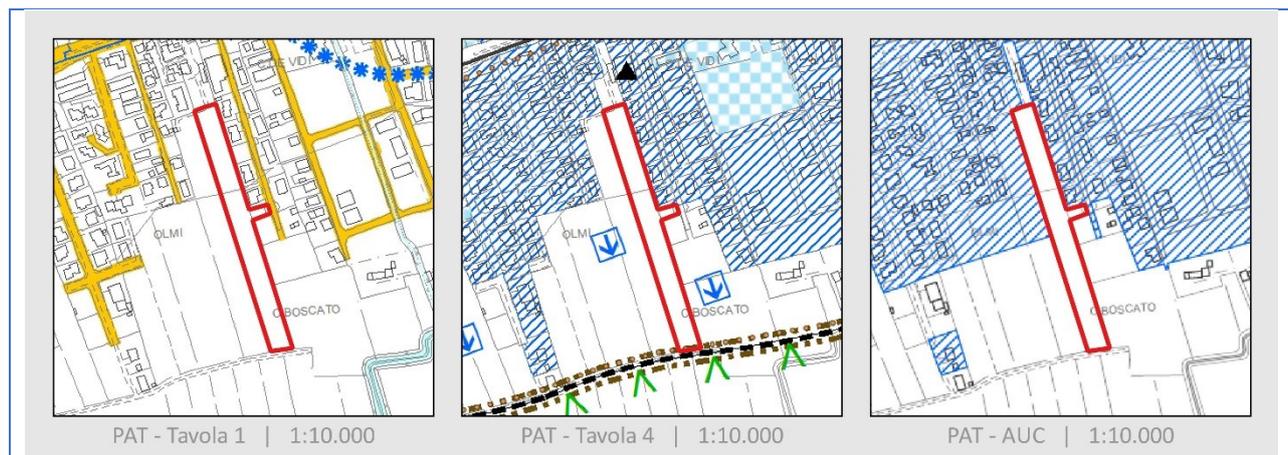


3. Compatibilità con i contenuti del Piano di Assetto del Territorio

La proposta di Accordo riguarda un ambito per il quale il Piano di Assetto del Territorio individua delle linee preferenziali di sviluppo insediativo con destinazione residenziale confermata dal previgente PRG; si tratta di indicazioni corrispondenti al completamento e ricucitura dei margini delle aree di urbanizzazione consolidata o allo sviluppo delle stesse, anche attraverso l’inserimento degli adeguati servizi e spazi di relazione.

Per questi ambiti il PI stabilisce l’estensione delle aree interessate dallo sviluppo insediativo e i parametri per l’edificazione nel rispetto del dimensionamento dell’A.T.O. di appartenenza, degli obiettivi generali di contenimento del consumo di suolo, dei vincoli e tutele del PAT, avendo cura di verificare che non siano alterati l’equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate nella Valutazione Ambientale Strategica. Con tale finalità il PI definisce le specifiche destinazioni d’uso, i perimetri dei comparti d’intervento, i principi del disegno degli spazi pubblici e della viabilità e gli interventi da utilizzare nella redazione dei Piani Urbanistici Attuativi.

In relazione allo sviluppo strategico relativo al sistema infrastrutturale, il PAT individua, seppur in forma indicativa, il nuovo tracciato di attraversamento a sud del centro di Olmi. Conseguentemente viene prescritto che l’eventuale attuazione delle previsioni di sviluppo insediativo facenti capo ai PNC1 (a, b, c, d, e) definiti dal PRG previgente debbano tenere conto della nuova previsione infrastrutturale nella redazione dei conseguenti PUA, i quali sono soggetti ad Accordo pubblico privato ai sensi dell’art. 6 della L.R. 11/2004 a partire dalla data di adozione del PAT. In tal senso la presente proposta di Accordo si configura quale momento attuativo delle previsioni del Piano di Assetto del Territorio, secondo i contenuti e le modalità operative stabilite dallo stesso piano strategico.



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

Il Documento programmatico relativo alla 5^a Variante al Piano degli Interventi è incentrato sulle politiche volte al contenimento del consumo di suolo, di cui alla L.r. 14/2017, attraverso un recupero del patrimonio edilizio esistente e un contenuto ed equilibrato sviluppo di nuove espansioni insediative che interessino aree non ancora compromesse.

L'ambito oggetto di proposta di Accordo interessa aree esterne agli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata così come definiti dalla Variante n. 1 al PAT di adeguamento alla L.r. 14/2017; pertanto la proposta si configura quale intervento oggetto di consumo di suolo. Tuttavia si tratta di aree di espansione per le quali esiste già una previsione di trasformabilità vigente, peraltro dettata dal PAT, per le quali non è previsto un ulteriore incremento, bensì una riconferma delle stesse.

La previsione insediativa esterna agli ambiti di urbanizzazione consolidata è subordinata alle forme ed ai modi previsti dall'articolo 6 della L.R. n. 11/2004.

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 e risponde ai requisiti ed alle caratteristiche di cui al p.to 2. Per la sussistenza del "rilevante interesse pubblico" vengono conseguiti gli obiettivi definiti all'art. 3 della L.R. 14/2017 con particolare riferimento ai seguenti punti del comma 3:

e) valutare gli effetti degli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia sulla salubrità dell'ambiente, con particolare riferimento alla qualità dell'aria, e sul paesaggio, inteso anche quale elemento identitario delle comunità locali;

l) assicurare la trasparenza amministrativa e la partecipazione informata dei cittadini alle scelte strategiche di trasformazione urbanistico-edilizia, di riqualificazione e rigenerazione urbana e territoriale, anche promuovendo la partecipazione dei diversi soggetti portatori di interessi nei procedimenti di pianificazione;

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 prevede inoltre la cessione di aree per la realizzazione di opere pubbliche, nonché la prestazione di servizi alla collettività e si inserisce armonicamente nel contesto estendendosi anche ad aree contigue funzionalmente collegate e/o asservibili all'intervento ai fini di una corretta ed equilibrata pianificazione, anche in termini di miglioramento della qualità urbana e territoriale.

La proposta persegue i principi di cui al p.to 4 delle Linee Guida in termini di miglioramento della viabilità e di fattibilità, sostenibilità economica e beneficio pubblico, ovvero contributo straordinario, conseguito, mediante la ponderazione del valore aggiunto, soppesando gli interessi pubblici e privati che la proposta determina.

Infine la proposta interessa la quasi totalità del contesto coinvolgendo la maggior parte dei proprietari o aventi titolo e punta a introdurre nuovi elementi volti a migliorare il contesto e la rivitalizzazione del centro urbano di Olmi, mediante la predisposizione delle condizioni per la realizzazione di interventi di alleggerimento del carico viabilistico di attraversamento da realizzarsi anche mediante distinti stralci funzionali. Nel complesso l'istanza di Accordo propone un miglioramento delle infrastrutture e della viabilità, con particolare attenzione alla sistemazione dell'assetto viario in ambiti interessati da criticità.

6. Equità in termini di beneficio pubblico

La ditta ha quantificato un contributo straordinario per complessivi € 42.480,00 da corrispondere quale beneficio pubblico così articolato:

- cessione a titolo gratuito al Comune di San Biagio di Callalta del sedime della nuova viabilità denominata 'Olmi Sud' per il tratto interessato dall'area oggetto di proposta di Accordo pari a 385 mq per un valore quantificato in € 3.850,00;
- realizzazione di opere pubbliche fino all'ammontare di € 38.630,00.

Viene appurato che la determinazione del plusvalore applicando pedissequamente quanto riportato nelle suddette Linee Guida alla proposta in oggetto conduce ad un valore comunque di poco inferiore a quanto stimato dalla ditta proponente.

Pertanto preso atto delle integrazioni presentate dalla ditta alla proposta finalizzata alla conclusione di un Accordo pubblico-privato ex art. 6 della L.r. 11/2004 e valutato il contributo straordinario, la proposta viene considerata complessivamente equa sotto il profilo del beneficio pubblico proposto in coerenza con quanto definito dalle Linee Guida approvate con Deliberazione della Giunta comunale n. 9 del 17.01.2022.

7. Valutazione tecnica della proposta

La presente proposta interessa delle aree poste in corrispondenza delle linee di sviluppo insediativo con destinazione residenziale già previste dal previgente PRG e confermate dal Piano di Assetto del Territorio. In particolare la proposta di Accordo è finalizzata all'acquisizione 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. L'attuazione delle aree avviene attraverso la redazione di uno strumento urbanistico attuativo e si inquadra in un procedimento legato alla stipula di un Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004.

L'area oggetto di proposta di Accordo, seppur riguardante un ambito di trasformazione già previsto come tale dalla pianificazione vigente, risulta esterna agli Ambiti di urbanizzazione consolidata definiti dal PAT e pertanto si configura quale intervento oggetto di consumo di suolo. Il recepimento della proposta di Accordo negli elaborati del Piano degli Interventi è pertanto subordinato alla 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.

L'intervento proposto si configura come complementare alle previsioni contenute nell'Accordo n. 07-08 approvato con DCC n. 7 del 23.03.2015, del quale assume le medesime modalità attuative (intervento edilizio diretto nella parte nord e strumento urbanistico attuativo nella parte sud) prevedendo al contempo una riduzione del carico insediativo legato alle previsioni del PI vigente.

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.