

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. 2022/18

Proponenti:
IMPRESA COLETTI S.R.L.

Dott. Michele Saccon
Pianificatore Territoriale

Ottobre 2022

Proposta di Accordo n. 2022/18

Proponenti

Impresa Coletto S.r.l. di seguito denominati anche "ditta" o "proponente".

La proposta è stata depositata dalla ditta con prot. n. 6156 del 21.03.2022 e successivamente integrata con prot. n. 14520 del 04.07.2022, prot. n. 19918 del 16.09.2022 e prot. n. 22408 del 17.10.2022.

Il proponente ha dichiarato di avere titolo alla presentazione della proposta in qualità di proprietario dell'ambito oggetto di istanza.

1. Descrizione dell'area

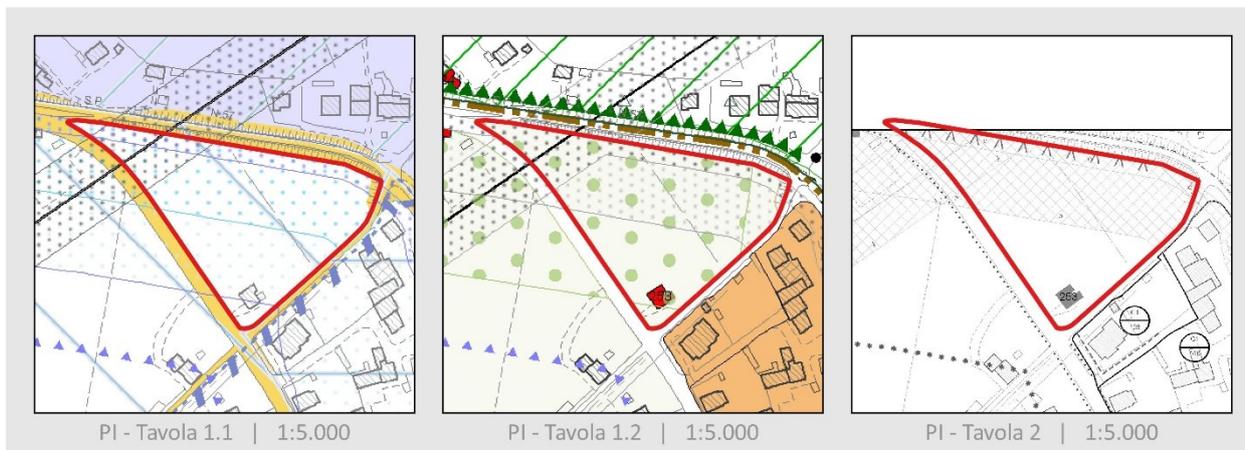
L'area oggetto di proposta di Accordo si colloca ai margini del tessuto insediativo urbano della frazione di Sant'Andrea di Barbarana, in un ambito rurale posto immediatamente all'esterno dell'argine del Fiume Piave di forma triangolare ricompreso tra via Enrico Toti, via Colombari e via Manzoni (SP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



L'ambito viene classificato dal vigente 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.



Sull'area oggetto di proposta 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.

2. Sintesi della proposta di Accordo

La proposta di 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.

La ditta ha manifestato la necessità di procedere alla costruzione di una nuova, più ampia, struttura in ampliamento all'edificio esistente, tale da soddisfare le esigenze del personale impiegatizio e dirigenziale dell'attività, prevedendola in modo tale da enfatizzare il valore storico-testimoniale del manufatto schedato. Con tale finalità la ditta ha proposto l'ampliamento del fabbricato esistente a fronte della demolizione di alcune consistenze edilizie poste all'interno dell'ambito fluviale del Piave e del recupero delle superfetazioni in loco secondo le carature di seguito riportate:

	Sc (mq)	Slp (mq)	Volume (mc)
edificio esistente (al netto di superfetazioni)	94,66	245,41	698,13
ampliamento	862,31	1.158,39	3.460,37
totale progetto	956,97	1.403,80	4.158,50
recupero superfetazioni in loco	38,99	51,06	142,84
demolizione volumi in area fluviale	486,43	1.031,80	3.060,28
totale consistenze demolite e recuperate	525,42	1.082,86	3.203,12

La proposta di Accordo si estende anche al contesto rurale facente parte dell'ambito, per il quale viene prevista la conservazione e la proposta di uno spazio comune della collettività: il progetto propone infatti che tali spazi rimangano aperti e fruibili.



A fronte della possibilità di operare suddetti interventi, la ditta si è impegnata ad eseguire opere di manutenzione stradale a titolo di contributo straordinario quantificato in complessivi € 81.000,00 che si concretizzano nella sistemazione del manto stradale di Via D'Annunzio per 3.789,32 mq e Via Bortoluzzi per 1.169,80 mq per un importo complessivo di € 100.104,48 (comprensivo di IVA) con rinuncia a chiedere la restituzione dell'eccedenza.

La ditta si impegna inoltre a curare la predisposizione di un articolato studio idraulico propedeutico all'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 per un importo di € 50.752,00 (comprensivo di IVA e oneri previdenziali).

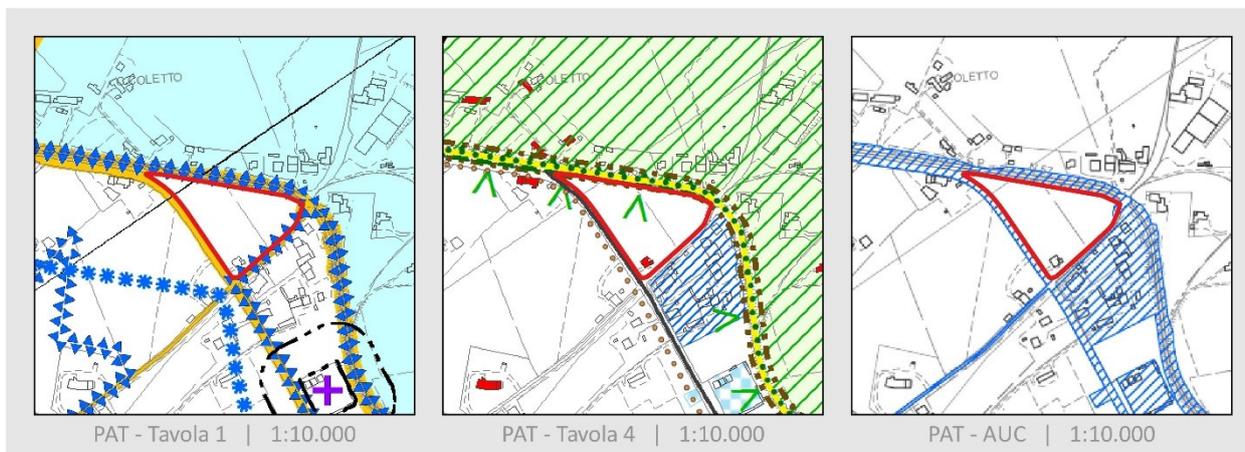
In conclusione la ditta ha manifestato l'opportunità che, in sede di variante urbanistica, venga prevista una zonizzazione adeguata per l'area di intervento così da renderla coerente con le attività direzionali che l'impresa intende insediare.

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

L'ambito oggetto di proposta di Accordo si colloca ai margini di un'area di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale individuata dal Piano di Assetto del Territorio per le quali viene previsto che il PI, sulla base di elementi morfologici e di contesto, precisi il perimetro e ne definisca il dettaglio e le specifiche zone insediative. La definizione a scala di maggior dettaglio delle aree comprese nei limiti dell'urbanizzazione consolidata può comportare limitate variazioni al perimetro della stessa purché dette modifiche non comportino l'alterazione dell'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità degli interventi evidenziate negli elaborati di V.A.S.. Il Piano degli Interventi, sulla base delle indicazioni fornite dal PAT, precisa e disciplina gli interventi di consolidamento dei margini urbani e le azioni ammissibili in corrispondenza degli stessi.

A ridosso delle aree di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale è ammessa la limitata localizzazione della capacità edificatoria derivante da credito edilizio anche all'esterno degli ambiti definiti dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo. Tali previsioni dovranno essere realizzate in continuità con le aree di urbanizzazione consolidata, previa verifica della presenza di infrastrutture e sottoservizi adeguati, nonché di compatibilità idraulica.

All'interno delle "Aree di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale" sono ammesse le funzioni residenziali e quelle con esse compatibili.



Il PAT individua inoltre quest'ambito come particolarmente meritevole di salvaguardia sotto il profilo della percezione paesaggistica lungo le fasce indicate con apposita simbologia nella Tav. 4 - Carta della Trasformabilità. In tali fasce è interdetta l'utilizzazione edilizia, per una profondità non minore di mt 100 dal ciglio stradale, ove presente. 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.

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.

La proposta di Accordo prevede la demolizione di manufatti collocati all'interno dell'area fluviale del Fiume Piave, i quali si configurano pertanto quali opere incongrue ricadenti in aree di criticità; tale intervento risulta in linea con gli obiettivi del Documento programmatico, il quale indica che il PI dovrà definire le misure e gli interventi finalizzati al ripristino, al recupero e alla riqualificazione nelle aree occupate dalle opere incongrue, elementi di degrado o manufatti ricadenti su aree di criticità (pericolosità idraulica e geologica, fasce di rispetto, ecc.) e conseguentemente potrà prevedere misure di agevolazione (per es. il riconoscimento di crediti edilizi per il recupero di potenzialità edificatoria negli ambiti di urbanizzazione consolidata, premialità in termini volumetrici o di superficie e la riduzione del contributo di costruzione).

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 a fronte dell'eliminazione di volumetrie collocate in aree di criticità idraulica con conseguente diminuzione del carico antropico all'interno dell'area fluviale.

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, con particolare riferimento alla localizzazione degli interventi in continuità con l'edificato esistente e l'eliminazione di elementi incongrui con la corrispondente attribuzione di crediti edilizi da collocare in ambiti opportunamente individuati.

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:

b) individuare le funzioni eco-sistemiche dei suoli e le parti di territorio dove orientare azioni per il ripristino della naturalità, anche in ambito urbano e periurbano;

c) promuovere e favorire l'utilizzo di pratiche agricole sostenibili, recuperando e valorizzando il terreno agricolo, anche in ambito urbano e periurbano;

d) individuare le parti di territorio a pericolosità idraulica e geologica, incentivandone la messa in sicurezza secondo il principio di invarianza idraulica e valutandone, ove necessario, il potenziamento idraulico e favorendo la demolizione dei manufatti che vi insistono, con restituzione del sedime e delle pertinenze a superficie naturale e, ove possibile, agli usi agricoli e forestali; nonché disciplinando l'eventuale riutilizzo, totale o parziale, della volumetria o della superficie, dei manufatti demoliti negli ambiti di urbanizzazione consolidata o in aree allo scopo individuate nel Piano degli interventi (PI), mediante riconoscimento di crediti edilizi o altre misure agevolative;

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;

g) ripristinare il prevalente uso agrario degli ambiti a frammentazione territoriale, prevedendo il recupero dei manufatti storici e del paesaggio naturale agrario, il collegamento con i corridoi ecologici ed ambientali, la valorizzazione dei manufatti isolati, la rimozione dei manufatti abbandonati;

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 di Accordo, la quale interessa la totalità di un'area ben definita e di unica proprietà della ditta proponente, persegue i principi di cui al p.to 4 delle Linee Guida sotto il profilo della rivisitazione dell'edificato degradato, volta a riqualificare edifici esistenti con destinazioni d'uso non più coerenti con il contesto (dismessi o in via di dismissione o da ricollocare); inoltre viene prevista l'eliminazione di manufatti ricadenti su aree critiche sotto il profilo della pericolosità idraulica.

6. Equità in termini di beneficio pubblico

Al fine di definire il contributo straordinario della proposta di Accordo, la ditta proponente ha presentato una stima del plusvalore derivante dalla variante articolata in due percorsi valutativi:

- il primo secondo la formulazione delle linee guida comunali;
- il secondo con una stima semplificata secondo i valori di mercato che sono presenti nel contesto comunale. La prima ipotesi considera i valori certi (acquisto del bene) e stimati come il costo a mc per la costruzione di edifici con analoghe finiture.

Per la seconda ipotesi è stata operata un'analisi di mercato verificando i valori dei lotti e la relativa cubatura presenti nei principali siti di compravendite immobiliari per le aree del comune di San Biagio di Callalta, assumendo il valore più alto rilevato per i mc residenziali pari a 60€/mc, ancorché gli immobili ad uso ufficio abbiano un valore inferiore.

La ditta ha così dimostrato che il primo metodo valutativo ha condotto ad un risultato del plusvalore finale negativo, applicando pertanto il secondo metodo estimativo e quantificando un valore perequativo di € 80.705.

A fronte di tale risultanza, la ditta si è dunque impegna ad eseguire opere di manutenzione stradale a titolo di contributo straordinario quantificato in complessivi € 81.000,00 che si concretizzano nella sistemazione del manto stradale di Via D'Annunzio per 3.789,32 mq e Via Bortoluzzi per 1.169,80 mq per un importo complessivo si € 100.104,48 (comprensivo di IVA) con rinuncia a chiedere la restituzione dell'eccedenza.

La ditta si è impegna inoltre a curare la 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 per un importo di € 50.752,00 (comprensivo di IVA e oneri previdenziali).

A verifica delle ipotesi di stima avanzate dalla ditta proponente è stata operata una valutazione relativa alla determinazione del plusvalore applicando pedissequamente quanto riportato nelle Linee Guida con le seguenti precisazioni:

- per la determinazione del valore finale (Vf) è stato fatto riferimento alle quotazioni immobiliari OMI corrispondenti alla zona B1 per il primo semestre 2021 allo stato "ottimo" ricondotto all'attuale stato del mercato immobiliare;
- il costo dell'area (Ca) viene quantificato considerato lo stato del terreno agricolo e la preesistenza edilizia;
- le spese tecniche (St) sono computate nella misura del 10% del costo di costruzione;
- gli oneri concessori (On) sono determinati secondo le tabelle comunali;
- tra le spese generali (Sg) è stato computato il costo di demolizione dei fabbricati in area golenale;
- l'utile normale del promotore (Unp) viene quantificato nel 15% delle spese e dei costi sostenuti;

ottenendo un valore comunque di poco inferiore a quanto stimato dalla ditta proponente.

La proposta di Accordo prevede anche ricadute in termini di messa in sicurezza sotto il profilo idraulico la cui valutazione non è quantificabile in termini esclusivamente finanziari.

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 proposta di Accordo è motivata da un intervento di messa in sicurezza, sotto il profilo idraulico, degli uffici della ditta proponente a fronte della sensibile riduzione di volumetrie, con diverse destinazioni, presenti in area golenale del Fiume Piave.

L'intervento prevede il recupero di un fabbricato riconosciuto di valore storico-testimoniale e schedato con grado di protezione 3 da parte del PI, ottemperando alle disposizioni di piano nel merito delle modalità di recupero del manufatto (ristrutturazione edilizia parziale) e delle prescrizioni contenute nella scheda, la quale prevede l'individuazione puntuale delle aggiunte, le superfetazioni e gli elementi di degrado esistenti. Il recupero del fabbricato avviene mediante cambio di destinazione d'uso a direzionale, coerente con il contesto insediativo di carattere residenziale.

L'ampliamento del fabbricato avviene a fronte della demolizione di alcune consistenze edilizie poste all'interno dell'ambito fluviale del Piave e del recupero delle superfetazioni in loco: va innanzitutto osservato che il credito edilizio maturato per effetto della demolizione dei fabbricati in area fluviale e delle superfetazioni dell'edificio esistente, per complessivi 3.203,12 mc, risulta di poco inferiore ai 3.460,37 mc oggetto di ampliamento, comunque al di sotto del 10%. In tal senso va segnalato che lo stesso Piano di Gestione del Rischio Alluvioni consente, nelle aree fluviali, l'ampliamento di edifici esistenti e la realizzazione di locali accessori al loro servizio, per una sola volta, senza comportare mutamento della destinazione d'uso né incremento di superficie e di volume superiore al 10% del volume e della superficie totale, subordinato alla verifica della compatibilità idraulica condotta sulla base della scheda tecnica allegata alle norme (All. A punto 3.1). Si ritiene pertanto ammissibile ricondurre un contenuto incremento del credito edilizio maturato in area fluviale ai fini dell'accorpamento e ricomposizione dei volumi, la realizzazione di locali accessori e di servizio, adeguamenti di carattere igienico sanitario, ecc.

L'area oggetto di proposta di Accordo 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 prevede inoltre l'eliminazione di volumi con destinazione residenziale in area fluviale, potenzialmente utilizzabili e soggetti a rischio idraulico, apportando pertanto una riduzione del carico insediativo in area golenale.

Infine viene prevista la tutela e la valorizzazione dell'ambito rurale interessato dalla proposta di Accordo con lo scopo di conservare i luoghi e proporli come spazio aperto a servizio della collettività.

Dato atto delle considerazioni maturate nella presente scheda di valutazione e tenuto conto della richiesta della ditta di prevedere una zonizzazione adeguata per l'area di intervento così da renderla coerente con le attività direzionali che l'impresa intende insediare, si propone l'introduzione negli elaborati di Piano di una zona con destinazione direzionale il cui ampliamento delle consistenze edilizie esistenti (pari a 698,13 mc al netto delle superfetazioni) fino ad un massimo di 3.460,37 mc è subordinato all'acquisizione di 3.203,12 mc di crediti edilizi di cui 3.060,28 in zona golenale e 142,84 come recupero delle superfetazioni in loco.

La proposta di intervento ricade nella fascia di tutela della percezione paesaggistica di cui all'art. 36 delle NTA del PAT e dell'art. 75 delle NTO del PI; in queste aree in attesa di uno studio paesaggistico specifico, negli ambiti ricadenti all'interno delle zone agricole è preclusa la nuova edificazione 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. In tal senso la proposta di Accordo è supportata dall'analisi dei principi di integrazione paesaggistica contenuti nella relazione presentata dalla ditta e dal presupposto che l'intervento, ricadendo in area di tutela paesaggistica di cui all'art. 142 lett. c) del D.Lgs 42/2004, è comunque soggetto alle disposizioni in materia, tra cui la presentazione della relazione paesaggista. Tuttavia, considerate le prescrizioni del PAT così come riportate nel PI, il recepimento della proposta di Accordo negli elaborati del

Piano degli Interventi è subordinata ad un'analisi storico/paesaggistica dettagliata volta a integrare la zona direzionale dall'ambito di tutela della percezione paesaggistica. Per l'edificio esistente oggetto di scheda sono ammessi gli interventi di cui alla scheda medesima.

Si segnala infine che 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.

In sintesi la proposta di Accordo risulta complessivamente 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, con le precisazioni riportate nella presente valutazione tecnica.