

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. 2022/19

Proponenti:

BERTON MARIO, BERTON DANILO, DALLA LANA REMO, DE LONGHI ADRIANA, BACCHIN GRAZIELLA,
TOFFOLO LUCA, TOFFOLO MONICA, TUZZATO MIRELLA, SARAN VINCENZO, ZORZI ANTONIO,
LORENZON LAURA, ZORZI GABRIELE, ZORZI GERMANO, ZORZI BARBARA, TOSATO SERENA, Busetti
ANNA, DALLA LANA BARBARA
KRYEZIU MERITA

Dott. Michele Saccon
Pianificatore Territoriale

Ottobre 2022

Proposta di Accordo n. 2022/19

Proponenti

Berton Mario, Berton Danilo, Dalla Lana Remo, De Longhi Adriana, Bacchin Graziella, Toffolo Luca, Toffolo Monica, Tuzzato Mirella, Saran Vincenzo, Zorzi Antonio, Lorenzon Laura, Zorzi Gabriele, Zorzi Germano, Zorzi Barbara, Tosato Serena, Busetti Anna, Dalla Lana Barbara, Kryeziu Merita di seguito denominati anche "ditta" o "proponenti".

La proposta è stata depositata dalla ditta con prot. n. 6158 del 21.03.2022 e successivamente integrata con prot. n. 14548 del 05.07.2022, prot. n. 20632 del 26.09.2022, prot. n. 22344 del 14.10.2022 e prot. n. 23106 del 25.10.2022.

I proponenti hanno dichiarato di avere titolo alla presentazione della proposta in qualità di titolari dell'ambito oggetto di istanza.

La ditta ha inoltre presentato dichiarazione di non interesse alla partecipazione alla proposta di Accordo da parte dei proprietari delle aree catastalmente identificate al Foglio 51 mappali n. 751, 752 e 453 (parte) di complessivi 3.704 mq.

1. Descrizione dell'area

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



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

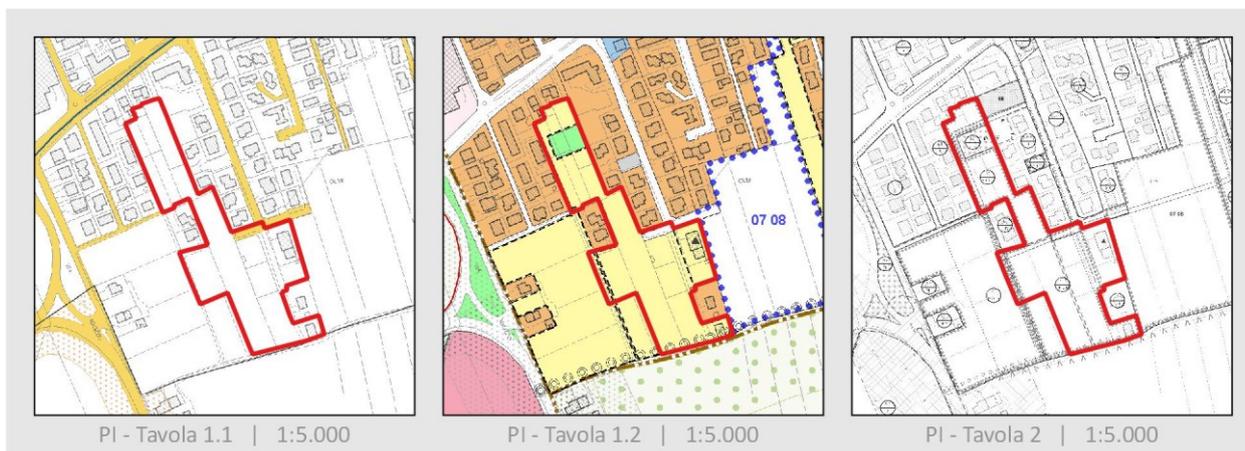
Nella zona C.2/PNC1.b l'attuazione è subordinata alla preventiva approvazione di uno Strumento urbanistico attuativo che dovrà individuare gli ambiti da riservare per l'edilizia residenziale pubblica (ERP). In tali aree infatti una quota percentuale pari al 50% della capacità insediativa complessiva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

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

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

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

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



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.b per una superficie complessiva pari a 26.979 mq, sulla quale viene richiesta la possibilità di edificare 24.710 mc con destinazione residenziale oltre a 100 mq di slp (pari a 300 mc) con destinazione direzionale.

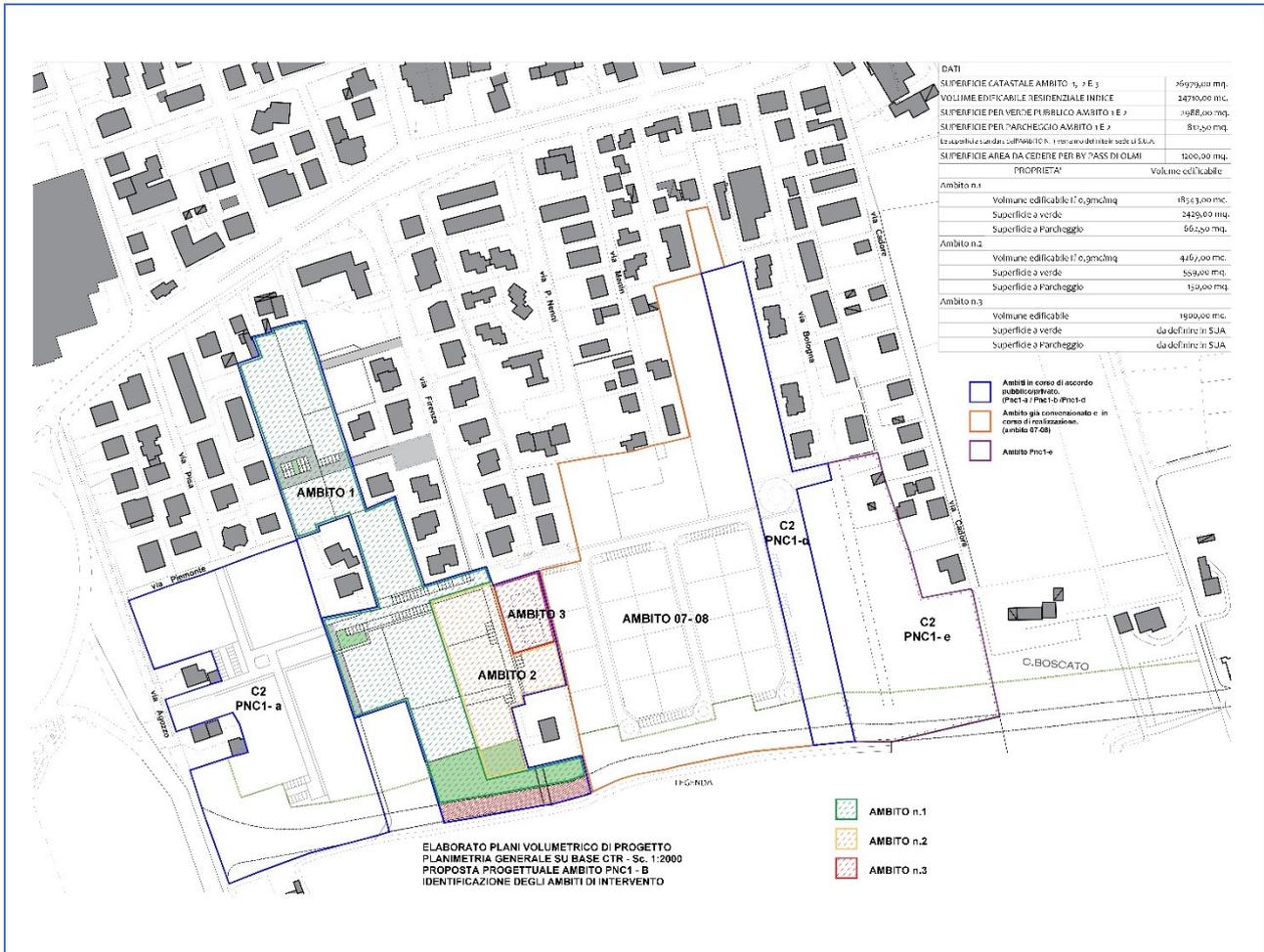
Suddetta volumetria viene individuata ripartita in 3 ambiti soggetti a strumento urbanistico attuativo, con la possibilità di spostare il volume all'interno dei suddetti ambiti, così distribuiti:

- Ambito 1 avente una superficie di 20.603 mq avente una volumetria pari a 18.543 mc c destinazione residenziale (It = 0,9 mc/mq);
- Ambito 2 avente una superficie di 4.741 mq avente una volumetria pari a 4.267 mc con destinazione residenziale (It = 0,9 mc/mq);
- Ambito 3 avente una superficie di 1.634 mq avente una volumetria pari a 1.900 mc con destinazione residenziale e 100 mq di slp (pari a 300 mc) con destinazione direzionale.

La ditta ha quantificato un contributo straordinario per complessivi € 170.000,00 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 1.200,00 mq per un valore quantificato in € 12.000,00;
- realizzazione di opere pubbliche fino all'ammontare di € 158.000,00.

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.b con quella delle limitrofe aree di espansione facenti parte la C.2/PNC1 oggetto delle proposte di Accordo n. 2022/20 e n. 2022/13 oltre che del previgente Accordo n. 07-08 approvato con DCC n. 7 del 23.03.2015.

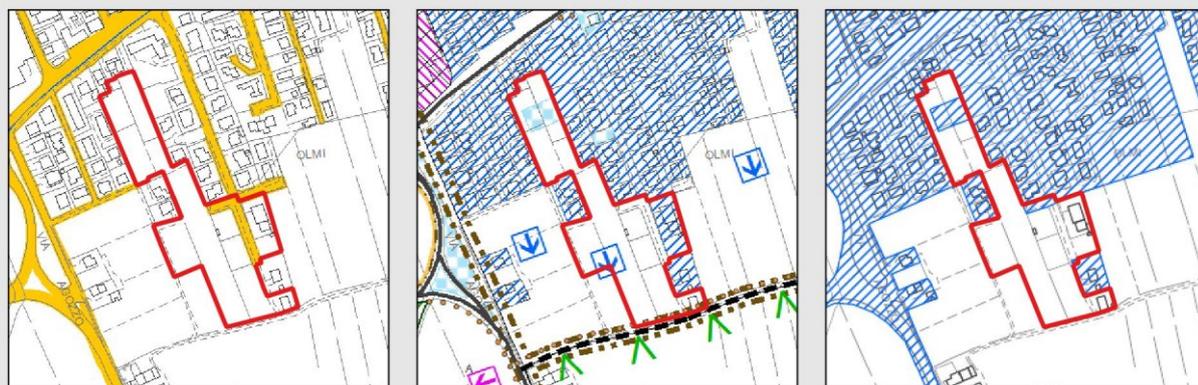


3. Compatibilità con i contenuti del Piano di Assetto del Territorio

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.



PAT - Tavola 1 | 1:10.000

PAT - Tavola 4 | 1:10.000

PAT - AUC | 1:10.000

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.

Il Documento Programmatico del PI prevede, tra gli obiettivi dichiarati, l'eliminazione di manufatti degradati ed in disuso; in tal senso la proposta di Accordo in oggetto prevede la rimozione di un'opera incongrua, quale attività produttiva da trasferire, considerata la collocazione in un contesto insediativo di tipo residenziale.

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 riordino e riqualificazione del tessuto urbano consolidato, 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.

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.

Infine viene prevista la rivisitazione di un edificio esistente con destinazioni d'uso non più coerenti con il contesto, dismesso e da ricollocare.

6. Equità in termini di beneficio pubblico

La ditta ha quantificato un contributo straordinario per complessivi € 170.000,00 conseguente al plusvalore generato dalla proposta di Accordo per effetto de:

- lo stralcio delle previsioni delle aree assoggettate ad ERP;
- lo stralcio della previsione della zona a servizi contrassegnata con il codice "Fc/5" originariamente subordinata anche alla realizzazione delle opere previste dalla Tavola "Progetto prescrittivo" stimato per un valore pari a 1.364,00 mq x 20,00 €/mq = € 27.280,00;
- la possibilità di edificare 2.200 mc di cui 300 mc con destinazione direzionale per un beneficio stimato dalla ditta in € 25.000,00;

Tale contributo straordinario viene corrisposto attraverso i seguenti interventi:

- la 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 1.200,00 mq x 10,00 €/mq = € 12.000,00;
- la realizzazione di opere pubbliche fino all'ammontare di € 158.000,00.

Le modalità di calcolo per la definizione del beneficio pubblico, quale 50% del plusvalore generato dalla proposta di Accordo, operate dalla ditta proponente fanno riferimento al valore medio delle aree oggetto di proposta prima e dopo l'intervento; la quantificazione del plusvalore è dettata dallo stralcio delle previsioni delle aree assoggettate ad ERP, dallo stralcio della previsione della zona a servizi "Fc/5" e dalla possibilità di realizzare anche una piccola quota con destinazione direzionale.

Viene appurato che la determinazione del plusvalore applicando pedissequamente 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 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 prevede una riduzione del carico insediativo complessivo con destinazione residenziale previsto dal Progetto Norma e l'eliminazione di un manufatto incongruo, quale attività produttiva da trasferire, considerata la collocazione in un contesto insediativo di tipo residenziale.

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.