

COMUNE DI SPRESIANO
Provincia di Treviso

P.R.C.

Elaborato

A

Scala

PIANO DEGLI INTERVENTI
3° VARIANTE PARZIALE

Relazione programmatica



Sindaco
Marco Della Pietra

Segretario Comunale
Antonella Viviani

Responsabile del Servizio Territorio
geom. Pierluigi Visentin

Progettisti
arch. Lisa Zanetti
dott. Daniele Barbon

DATA giugno 2023

1. PREMESSA

La L.R. 11/2004, suddivide il Piano Regolatore Comunale nel Piano di Assetto (PAT) e nel Piano degli Interventi (PI), attribuendo al primo la funzione strategica di individuazione delle invarianti strutturali ed al secondo la funzione operativa.

Il Comune di Spresiano si è dotato di PAT attraverso i seguenti momenti:

- adozione del PAT con delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 30.05.2017
- approvazione del PAT in conferenza dei servizi in data 05.04.2019
- ratifica del PAT con Decreto del Presidente della Provincia di Treviso n. 115 in data 03.06.2019.

All'approvazione del PAT il vigente Piano Regolatore Generale è divenuto il primo Piano degli Interventi per la parti compatibili con il piano strategico.

Successivamente il Comune di Spresiano si è dotato di Variante Generale al Piano degli Interventi con il seguente iter amministrativo:

- adozione della VG al PI con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 15.06.2021
- approvazione della VG al PI con delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 28.07.2022.

L'Amministrazione Comunale intende operare una variante parziale al vigente Piano degli Interventi, relativa ad una integrazione delle Norme Tecniche Operative riguardante aree interessate da interventi E.R.P. all'interno di Piani Urbanistici Attuativi, oltre che uniformare l'art. 7 delle N.T.O. al R.E.C. approvato.

2. IL PIANO DEGLI INTERVENTI

Il Piano degli Interventi (PI), soggetto alla sola approvazione comunale, è lo strumento che “in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità”. Attraverso questo dispositivo normativo, la pianificazione urbanistica comunale può contenere gradi di flessibilità funzionali e operativi in grado di evitare il sistematico ricorso all’ente superiore preposto all’approvazione di varianti parziali, nel caso queste ultime non confliggano con il PAT. Ai sensi dell’articolo 17 della Legge Regionale 23.04.2004, n.11 il Piano degli Interventi, provvede a:

- suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta Regionale ai sensi dell’articolo 50, comma 1, lettera b);
- individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;
- definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all’articolo 20, comma 14;
- individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d’uso e gli indici edilizi;
- definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
- definire le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;
- individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
- definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;
- individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento, anche mediante l’eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all’articolo 36 e l’utilizzo di eventuali compensazioni di cui all’articolo 37;
- dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli articoli 40, 41 e 43;
- dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l’inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica.

Il procedimento di formazione del Piano degli Interventi all’articolo 18 della Legge Regionale 23.04.2004, n.11 prevede:

- la predisposizione di un Documento programmatico da parte del Sindaco da presentare in Consiglio Comunale;
- consultazione, partecipazione e concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati, prima dell’adozione del Piano;
- adozione e approvazione da parte del Consiglio Comunale del Piano;

- deposito, pubblicazione e formulazione di eventuali osservazioni; controdeduzioni sulle osservazioni e approvazione definitiva del Piano da parte del Consiglio Comunale.

Nel caso specifico la variante si riferisce ai contenuti del Documento programmatico del Sindaco illustrato al Consiglio Comunale nell'ambito della Variante Generale al Piano degli Interventi.

In relazione a quanto descritto la variante è stata redatta:

- in coerenza con le previsioni del Piano di Assetto del Territorio e del Rapporto Ambientale;
- in coerenza con la pianificazione sovraordinata (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e Piano Territoriale Regionale di Coordinamento);
- con l'obiettivo del soddisfacimento di esigenze locali;
- nel contesto della fattibilità e finanziabilità in rapporto alla programmazione economica locale e ai vincoli di spesa.

3. LA 3° VARIANTE PARZIALE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

3.1 Contesto di Variante

La Variante parziale n. 3 al Piano degli Interventi intende disciplinare previsioni urbanistiche riguardanti ambiti soggetti a Piano Urbanistico Attuativo interessati da interventi E.R.P. come disposto dal previgente Piano Regolatore Generale.

Quest'ultimo all'articolo 41 delle Norme Tecniche di Attuazione prevedeva:

“All'interno della superficie fondiaria di ciascun Piano Attuativo, qualora la dimensione e distribuzione del Piano Attuativo lo permettano, dovrà essere individuata una specifica area pari ad almeno il 5% della superficie fondiaria totale. Con un minimo di mq 600, da cedere al Comune per interventi di edilizia pubblica. Per quanto riguarda le aree indicate nella planimetria di progetto 1:5000 con i numeri 1, 2, 3 si fa obbligo di Strumento Urbanistico Attuativo con la destinazione massima pari al 30% e minima pari al 5% della volumetria complessiva ammissibile per l'edilizia pubblica.

Qualora la dimensione del Piano Attuativo non consenta la determinazione della superficie minima (mq. 600), l'onere verrà monetizzato sulla base del costo dell'area valutato in base alla tabella B2 allegata alla L.R. 27/6/1985 n. 61.

Su tali lotti l'edificazione pubblica avverrà col medesimo indice fondiario medio della restante parte privata e sulla base dei medesimi parametri tecnici di riferimento.”

Una delle aree interessate dalle suddette disposizioni riguarda un ambito sito a Spresiano in Via Croda Granda classificato nel previgente Piano Regolatore Generale zto C2/3 e nel vigente Piano degli Interventi TCP/2a.

Nella suddetta area è stato approvato con delibera di C.C. n. 41 del 31/07/2001, un Piano di Lottizzazione denominato “Sole”, oggetto di convenzione con atto rep. 38062 racc. 4041 a firma del notaio Francesca Ghilardi del 14/12/2001.

Con la convenzione è stata individuata una specifica area per interventi E.R.P. in osservanza di quanto previsto all'articolo 41 delle NTA del PRG. Tale area è stata ceduta al Comune di Spresiano con atto del 26/01/2005 rep. 48965 ai rogiti del notaio Francesca Ghilardi.

Con successiva convenzione sottoscritta in data 22/12/2008 e registrata a Treviso il 05/01/2009 n. 123, il Comune di Spresiano ha ceduto l'area alla Società Cooperativa Azzurra a seguito di procedura con gara pubblica.

La Società Cooperativa Azzurra con l'atto di acquisto si è anche impegnata alla realizzazione nella suddetta area, di alloggi da destinare esclusivamente ad abitazione di tipo economico popolare.

La Società Cooperativa Azzurra ha ottenuto titolo edilizio n. 157 del 15/07/2008 ed ha iniziato i lavori di costruzione che sono stati eseguiti fino al grezzo.

Tali lavori sono stati interrotti a seguito della dichiarazione di fallimento della Società Cooperativa Azzurra con sentenza del Tribunale di Treviso n. 171 del 15/07/2010.

La Convenzione stipulata tra le parti prevede che *“il concessionario decade dalla cessione nei seguenti casi: (...) b) scioglimento o fallimento o sottoposizione ad altra procedura concorsuale dell'assegnatario prima dell'integrale realizzazione dell'edificazione e urbanizzazione (...). La decadenza della cessione dell'area e degli alloggi è pronunciata dal responsabile del servizio urbanistica”*.

Il Comune di Spresiano non ha pronunciato la decadenza della cessione e con delibera di Giunta n. 97 del 17.06.2013, ha dichiarato non rispondente all'interesse pubblico la declaratoria di avvenuta risoluzione della convenzione per la cessione in proprietà di aree E.R.P..

La legittimità della posizione assunta dal Comune di Spresiano, oggetto di contenzioso con la proprietà, è stata confermata prima dal TAR e poi dal Consiglio di Stato, che hanno riconosciuto non rispondente e non conveniente all'interesse pubblico il riacquisto dei suoli con il relativo esborso economico.

Il Fallimento è allo stato attuale ancora proprietario del lotto e del compendio immobiliare. La procedura di dismissione è oggetto di procedura d'asta vista la presenza dei vincoli E.R.P.. Un tentativo di vendita all'asta è andato deserto.

Il fabbricato rimasto al grezzo da circa 12 anni versa in mediocri condizioni di conservazione.

3.2 Quadro urbanistico

Come già sottolineato in premessa il Comune di Spresiano si è dotato di Variante Generale al Piano degli Interventi con delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 28.07.2022.

Il lotto interessato dalla convenzione E.R.P. è nel P.I. vigente classificato Tessuto Consolidato Pianificato TCP/2a, *“ovvero parti di recente urbanizzazione realizzati attraverso PUA o altri strumenti di pianificazione urbanistica, all'interno delle quali sono generalmente presenti le opere di urbanizzazione e gli standard urbanistici richiesti dalla legislazione vigente; sono quindi ambiti con edilizia recente, dove sono chiaramente leggibili le regole pianificatorie e di impianto”*.

In queste parti valgono gli indici, parametri e previsioni del Piano Urbanistico Attuativo previsto la previgente P.R.G..

Il Comune di Spresiano, anche su richiesta del Fallimento, ha inteso verificare le condizioni di eliminazione del vincolo E.R.P. dovuto alla convenzione, al fine di consentire l'avvio di procedimenti amministrativi che consentano di rendere il compendio immobiliare maggiormente interessante sul mercato, portando a soluzione le problematiche di degrado dell'area, con un miglioramento dell'intero contesto edificato.

La legge regionale 23 aprile 2004 n. 11 all'articolo 39 così dispone:

- “1. Il Piano degli Interventi (PI) può prescrivere che, nelle aree residenziali soggette a piano urbanistico attuativo, vengano riservate delle quote di superficie o di volume per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica anche mediante la perequazione di cui all'articolo 35.*
- 2. Le modalità di tale riserva o cessione, anche in rapporto alle aree per servizi, sono stabilite dal piano di assetto del territorio (PAT).*
- 3. Sono tenuti all'adempimento di cui al comma 1 i comuni superiori a 25.000 abitanti nonché quelli dichiarati a forte tensione abitativa.”*

Il Comune di Spresiano ha una popolazione inferiore a 25.000 abitanti e non è inserito tra i comuni del Veneto ad alta tensione abitativa. Il PAT vigente non individua specifiche modalità di riserva o cessione riferibili ad edilizia residenziale pubblica.

In ragione di tali elementi il Comune di Spresiano non è tenuto ad individuare nel proprio Piano degli Interventi specifiche previsioni relative a volumi o superfici per edilizia residenziale pubblica.

Già in precedenza con la delibera di Giunta n. 97 del 17.06.2013 il Comune dichiarava di non essere *“vincolato alla realizzazione dell'intervento di Edilizia Residenziale Pubblica, nemmeno sotto il profilo urbanistico, costituendo un onere che l'articolo 41 delle NTA del PRG Comunale pone in capo al privato nell'interesse pubblico, che può essere oggetto di valutazione da parte del Comune”*.

3.3 Integrazione alle Norme Tecniche Operative

Stante la descritta situazione urbanistica e l'obiettivo di rimuovere l'attuale situazione di degrado dell'area E.R.P., in considerazione che si tratta, nel caso specifico, di un vincolo non obbligatorio che può essere rimosso dal Comune, la 3° Variante parziale prevede una integrazione dell'apparato normativo del vigente Piano degli Interventi. Tale modifica normativa è finalizzata a consentire il superamento delle clausole della convenzione sottoscritta in sede di PUA.

L'integrazione normativa discende dal fatto che, nel caso in oggetto, il Comune ritiene conveniente e conforme all'interesse pubblico un accordo risolutivo con i soggetti interessati, avendo già escluso il riacquisto dei suoli.

In questo contesto si è proceduto all'integrazione dell'articolo 68 – Tessuti Consolidati Pianificati delle vigenti Norme Tecniche Operative, inserito il seguente comma 10 *“Nelle aree interessate da Piano Urbanistico Attuativo approvato e convenzionato, all'interno delle quali è stata individuata una specifica area per interventi E.R.P. ai sensi di quanto previsto all'articolo 41 delle N.T.A. del previgente P.R.G., anche laddove i previsti interventi edilizi siano già iniziati, il Comune, qualora non interessato all'acquisizione delle aree, ha facoltà di rimuovere il vincolo urbanistico con una convenzione risolutiva d'intesa con i soggetti interessati. La liberazione dall'onere sarà oggetto di monetizzazione determinata dal Comune con riferimento all'articolo 16, comma 4, lett. d-ter) del D.P.R. 380/2001. I lotti saranno liberamente commerciabili senza alcun tipo di vincolo solo a seguito dell'effettivo pagamento dell'onere monetizzato.”*.

L'integrazione normativa prevede quindi la facoltà del Comune di rimuovere il vincolo urbanistico relativo a previsioni di aree E.R.P., di cui all'articolo 41 delle N.T.A. del previgente P.R.G., qualora non interessato all'acquisizione di tali aree, tramite una convenzione risolutiva con i soggetti interessati. Questa facoltà riguarda anche ambiti con interventi edilizi già iniziati.

La rimozione di tale vincolo sarà oggetto di apposito atto tra le parti interessate previa corresponsione del contributo straordinario determinato ai sensi dell'art.16 D.P.R. 380/2001, che in ogni caso non potrà essere superiore al costo dell'area valutata in base alla tabella B2 allegata alla L.R. n. 61 del 27/06/1985 e s.m.i.

Dal punto di vista urbanistico la modifica non comporta modifiche alla zonizzazione del Piano degli Interventi vigente, né aumento di consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017 in quanto interessa ambiti inseriti nell'area di urbanizzazione consolidata; nel contempo può agevolare interventi su spazi degradati migliorando l'ambiente urbano.

Con la presente variante risulta inoltre necessario apportare alcune modifiche all'art.7 delle N.T.O. inerente alla determinazione della Scal, per uniformarla alle disposizioni del R.E.C. approvato.

4. DIMENSIONAMENTO DI VARIANTE

La 3° Variante parziale al Piano degli Interventi non comporta modifiche al dimensionamento di Piano in quanto vengono confermati i vigenti parametri ed indici edilizi ed urbanistici del Piano vigente.

La Variante non comporta consumo di suolo ai sensi della L.R. 11/2004 in quanto si riferisce ad ambiti inclusi nell'area di urbanizzazione consolidata.

5. QUADRO ECONOMICO

La L.R. 11/2004 all'articolo 34 prevede la quantificazione da parte del PI delle risorse finanziarie occorrenti per gli espropri degli immobili necessari alla realizzazione di: aree per servizi, costruzione di edifici di interesse pubblico e di infrastrutture.

I nuovi interventi previsti dalla 3° Variante parziale al Piano degli Interventi sono a capo di soggetti privati, senza alcun onere a carico del Comune.

6. COMPATIBILITA' IDRAULICA E SISMICA

Con il Piano degli Interventi sono state recepite le norme di tutela idraulica elaborate in sede di PAT ed estese a tutto il territorio comunale, nel rispetto di quanto contenuto nella DGR n. 1322 del 10 maggio 2006.

In realtà con il PI sono state elaborate norme generali di salvaguardia da applicare alle trasformazioni urbanistiche su tutto il territorio comunale.

In considerazione comunque che la 3° Variante parziale al PI non dà luogo a nuove previsioni edificatorie, nonchè del fatto che le stesse non interessano aree di rischio idraulico, ai fini della compatibilità idraulica, è prodotta l'asseverazione prevista dalle norme vigenti.

Con la revisione della classificazione delle zone sismiche nella regione Veneto, il Comune di Spresiano è stato inserito nella classe sismica 2. In considerazione che il Comune si è dotato di microzonazione sismica di secondo livello ai fini della compatibilità sismica è prodotta l'asseverazione prevista dalle norme vigenti.