



Variante

**22**

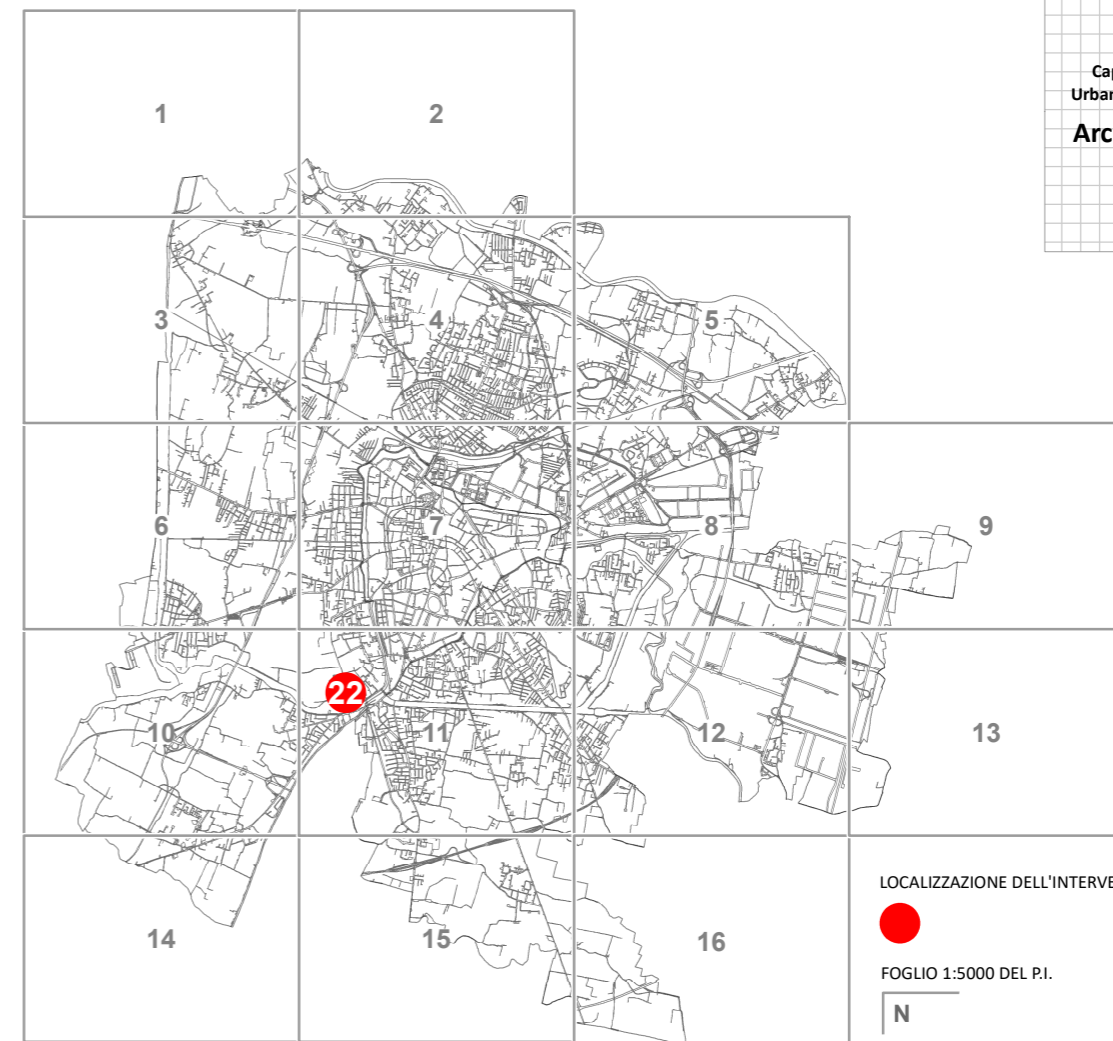
Anno

**2017**

Scala

**1:2000**

## Variante per l'approvazione di un accordo di pianificazione per un'area in via Isonzo



Capo Settore ad Interim  
Urbanistica e Servizi Catastali  
**Arch. Franco Fabris**

LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO



FOGLIO 1:5000 DEL P.I.

N

*Capo Settore ad Interim  
Urbanistica e Servizi Catastali  
Arch. Franco Fabris*

## **INDICE**

RELAZIONE TECNICA 3

1. PREMESSA 3

2. CONTENUTI 4

3. OBIETTIVI 5

4. VARIAZIONI PREVISTE E PRESCRIZIONI 6

5. MODALITA' DI APPROVAZIONE 7

6. ELABORATI 7

## **RELAZIONE TECNICA**

### **1. PREMESSA**

Il Piano degli Interventi vigente classifica parte delle aree del territorio comunale come aree a servizi, ambiti quindi sottoposti a vincolo urbanistico soggetto ad esproprio. Peraltro lo stesso strumento di pianificazione, in ottemperanza a quanto stabilito dalla Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 2004, nonché dallo strumento di pianificazione strategica vigente Piano di Assetto del Territorio, indica le modalità di acquisizione di tali aree mediante Accordo di Pianificazione Pubblico Privato, con le modalità della compensazione urbanistica e dell'eventuale credito edilizio.

Con propria deliberazione il Consiglio Comunale ha approvato l'adeguamento al P.A.T. del Piano degli Interventi, individuando nell'ambito di quest'ultimo il perimetro degli accordi di pianificazione per aree con vincoli urbanistici reiterati, assegnando a queste una potenzialità edificatoria di 0,50, 0,25 metri cubi per metro quadrato, prevedendo che la potenzialità assegnata possa essere realizzata su una parte dell'area interessata, con cessione della restante superficie di circa l'80% al Comune e, in alternativa, la trasformazione della stessa potenzialità in credito edilizio da utilizzare su aree messe a disposizione dal Comune.



La potenzialità edificatoria è già stata quantificata complessivamente dal Piano di Assetto del Territorio in 800.000 metri cubi che vanno progressivamente assegnati per l'attuazione degli interventi di compensazione finalizzati all'acquisizione di aree per la realizzazione di opere pubbliche.

Le stesse Norme Tecniche di Attuazione del Piano degli Interventi, all'art. 15.4, stabiliscono che Accordi di Pianificazione per l'attuazione di interventi di compensazione possono essere previsti con le caratteristiche di quelli già approvati con specifiche schede dal Piano degli Interventi vigente.

## **2. CONTENUTI**

Con specifica richiesta la Ditta SI.MA S.r.l. in data 13/12/2016, prot. Gen. n. 374974, ha presentato una proposta di Accordo di Pianificazione Pubblico Privato per la cessione di parte dell'area di proprietà in cambio della potenzialità edificatoria di 0,25 metri cubi su metro quadrato, da realizzare su una porzione della stessa area di proprietà, in conformità a quanto stabilito dagli artt. 15.3 e 15.4 delle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso Piano degli Interventi.

Complessivamente l'area corrisponde ad una superficie di circa 5.113 mq. Con una potenzialità di 0,25 mc./mq. che esprime una potenzialità complessiva di circa mc. 1.265 da realizzare su una superficie di circa mq. 632 e la cessione al Comune della rimanente superficie di circa mq. 4.481.

Gli stessi interessati dichiarano che all'area edificabile proposta accedono da specifiche aree gravate da servitù di accesso e comunque la nuova destinazione non potrà gravare sulle aree pubbliche per garantirne l'utilizzazione.

In data 13/04/2017 il Commissario Straordinario ha illustrato al Consiglio Comunale il Documento preliminare alla variante e lo stesso è stato trasmesso agli enti ed associazioni per l'acquisizione di eventuali apporti collaborativi, da presentarsi entro il 3/5/2017. In merito non sono state presentate osservazioni e pertanto la Variante può essere adottata dal Consigli Comunale.

Relativamente alle valutazioni di carattere idraulico, conseguenti alle modifiche di destinazione d'uso delle aree, è stata trasmessa, agli uffici regionali del Genio Civile e del consorzio di bonifica Bacchiglione, specifica asseverazione di non necessità di valutazione di compatibilità idraulica in quanto le nuove destinazioni non prevedono aggravio di impermeabilizzazione dei suoli.

### **3. OBIETTIVI**

Come detto, la proposta di Accordo rientra tra quanto consentito e previsto dagli strumenti urbanistici vigenti e l'approvazione della stessa riveste un particolare interesse pubblico in quanto:

a) su parte dell'area è stato già approvato un progetto per la realizzazione di una superficie a verde pubblico finalizzata alla messa a dimora degli alberi dei nuovi nati;

b) la Fondazione Robert Hollman, che gestisce un Istituto per bambini con deficit visivo nell'area adiacente a quella oggetto dell'Accordo, ha proposto la realizzazione di un "parco sensoriale inclusivo" che possa estendersi su un'area vasta, considerando non solo quelle di proprietà della stessa Fondazione, ma anche quella oggetto della richiesta di Accordo nonché le altre aree già di proprietà comunale confinanti con quest'ultima.

L'approvazione dell'Accordo di Pianificazione proposto consentirà di avere quindi a disposizione, la maggior parte delle aree necessarie per la realizzazione degli interventi pubblici programmati e per quelli in fase di definizione, senza l'onere economico per l'acquisizione delle stesse ed in tempi assolutamente contenuti.

#### **4. VARIAZIONI PREVISTE E PRESCRIZIONI**

La variante prevede:

1. la perimetrazione dell'area interessata tra quelle indicate come "Perimetro accordi tra soggetti pubblici e privati – art 15.3" nelle tavole grafiche di Piano degli Interventi.

2. La definizione della specifica "scheda dell'accordo" che andrà ad integrare quelle allegare alla relazione del P.I. vigente

La scheda individuata come A034 contiene le indicazioni attuative con riferimento alla superficie interessata corrispondente a circa 5113 mq, all'indice di edificabilità di 0.25 mc/mq per un volume massimo di circa mc 1265 da attuare su una superficie di circa mq 632 individuato nella stessa scheda, nonché le prescrizioni attuative.

L'area edificabile prevista dalla variante e già indicata nella richiesta, che viene confermata dovrà avere accesso dalle altre aree di proprietà e/o da servitù definite tra soggetti privati, come da dichiarazioni presentate. E' escluso l'accesso dalle aree di proprietà pubblica contermini e/o in cessione, ad esclusione della pubblica viabilità.

### **5. MODALITA' DI APPROVAZIONE**

La variante viene approvata secondo quanto disposto dall'art. 18 della L.R. 23/4/2004 n 11 "Norme per il governo del territorio ed in materia di paesaggio"

### **6. ELABORATI**

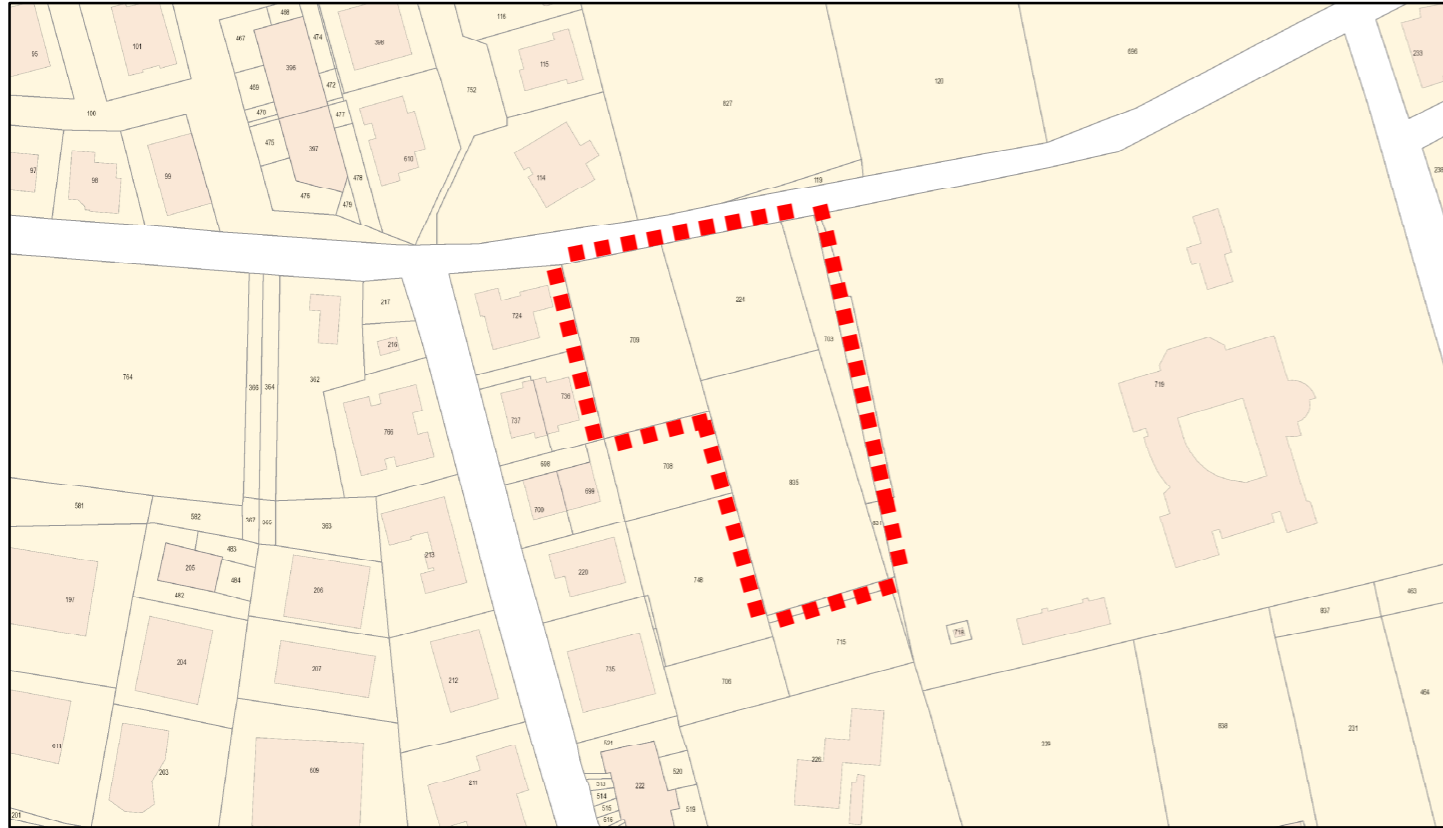
La variante è composta dalla presente relazione con allegati: gli stralci degli elaborati cartografici catastali, ortofoto, CTR, DB topografico, gli stralci del P.I. Vigente relativi all'area interessata; lo stralcio del P.I. Variante con riportate le modifiche illustrate e la scheda dell'accordo.



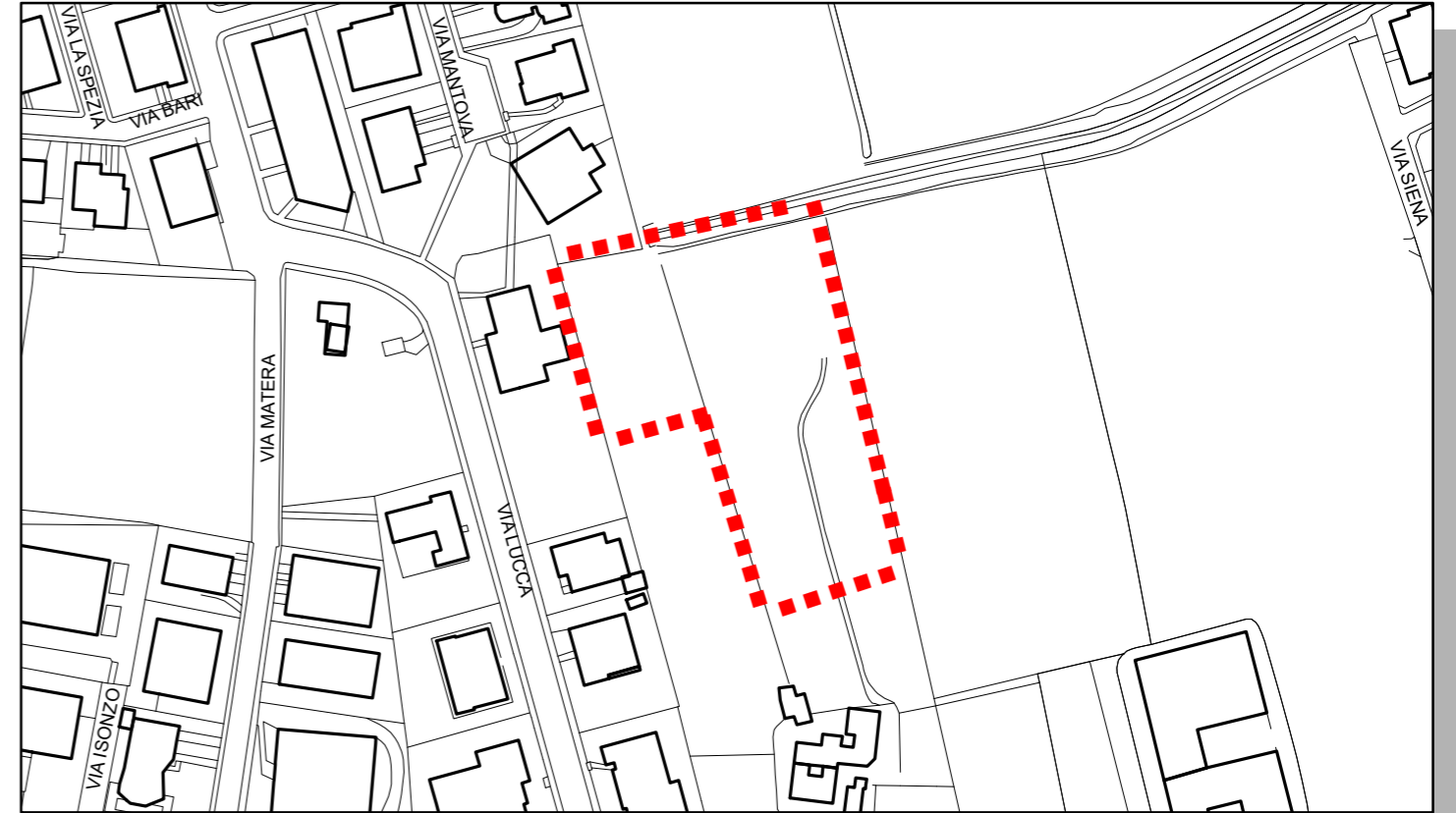


Stralcio di PLANIMETRIA CATASTALE

**FOGLIO 125 MAPPALI 709, 224, 703, 831, 835**



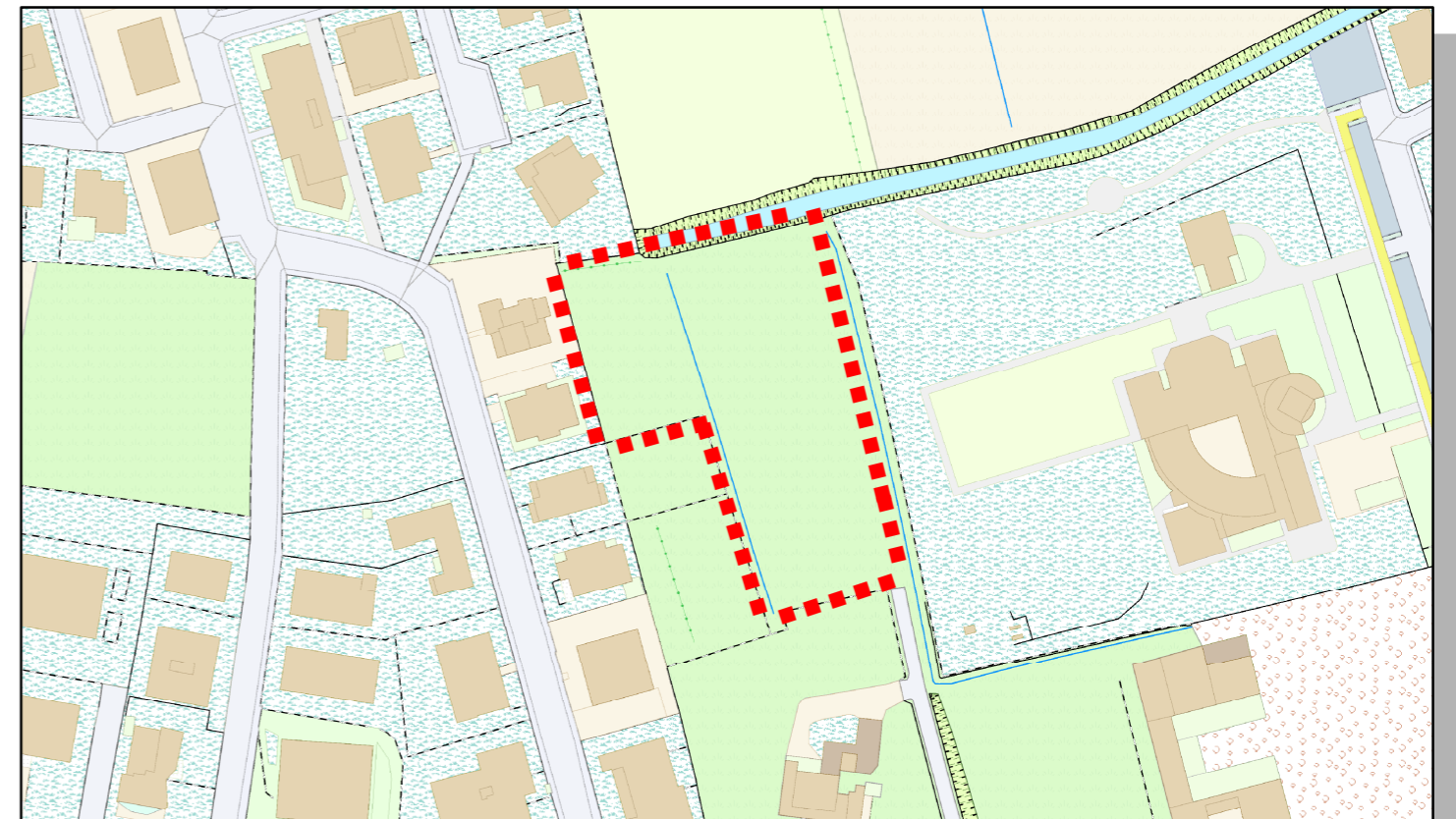
Stralcio di C.T.R. REGIONALE 1996



Stralcio di ORTOFOTOPIANO

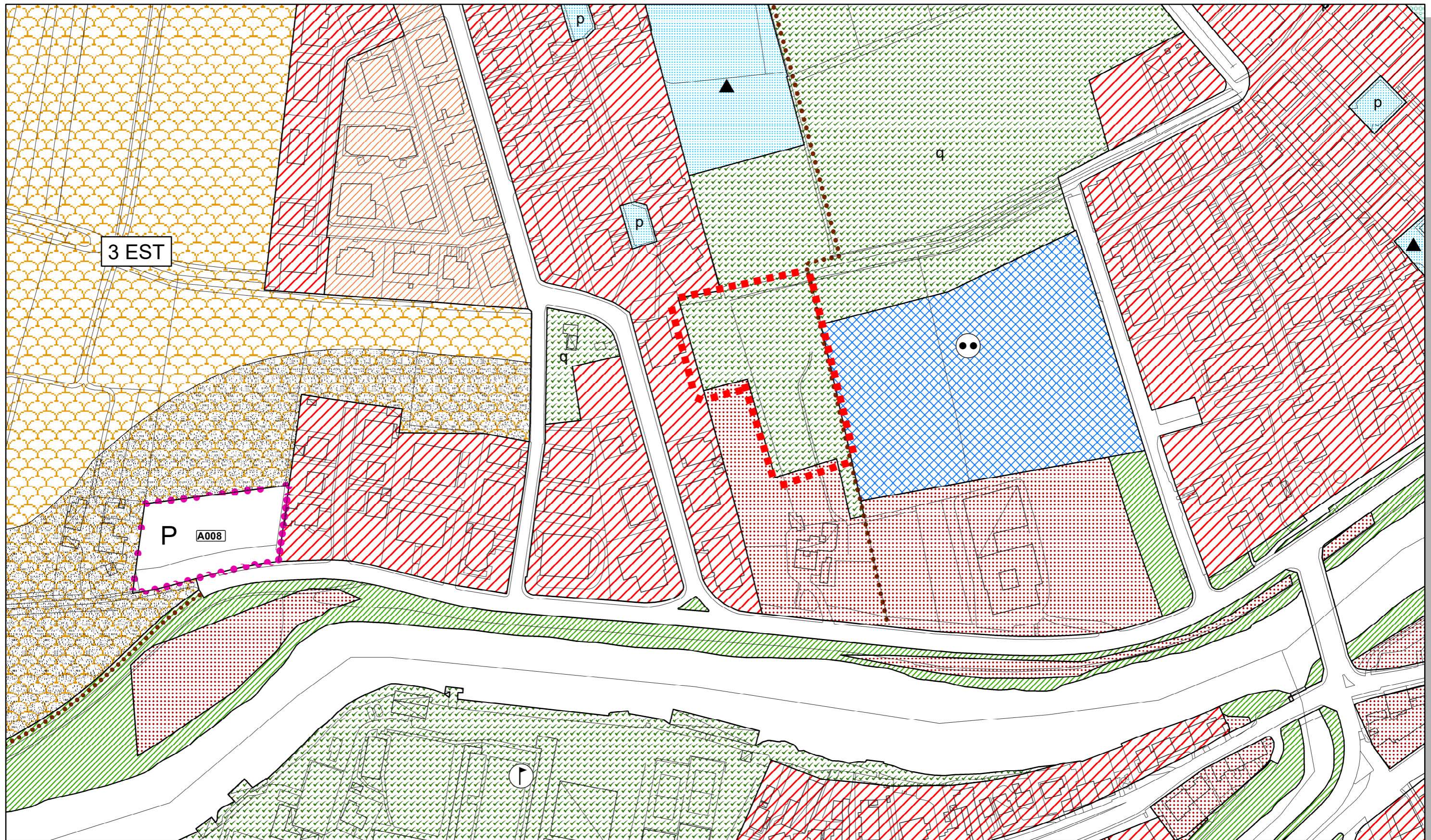


Stralcio di DB TOPOGRAFICO 2007



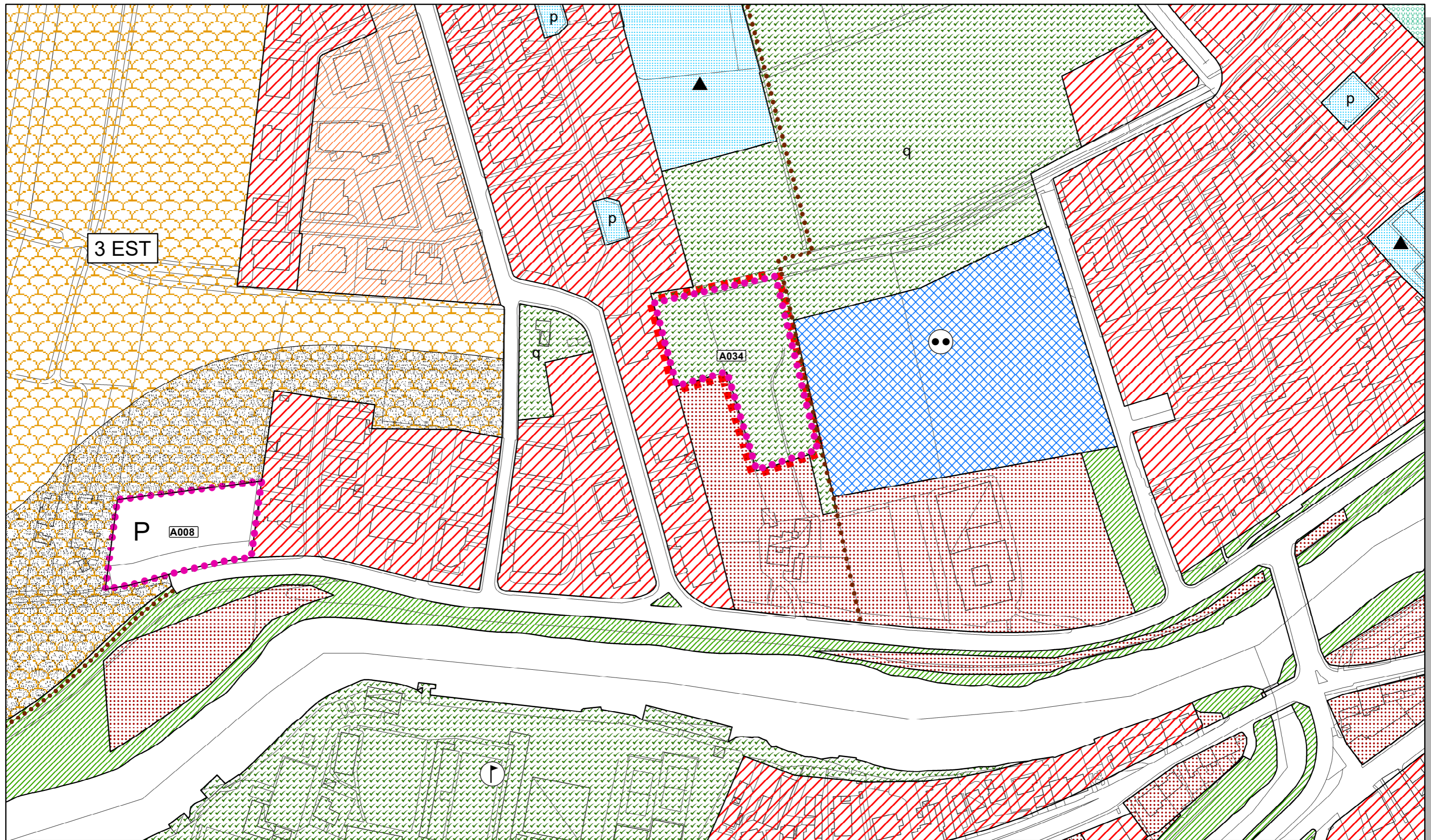


Stralcio del PIANO DEGLI INTERVENTI TAVOLA 11 - VIGENTE



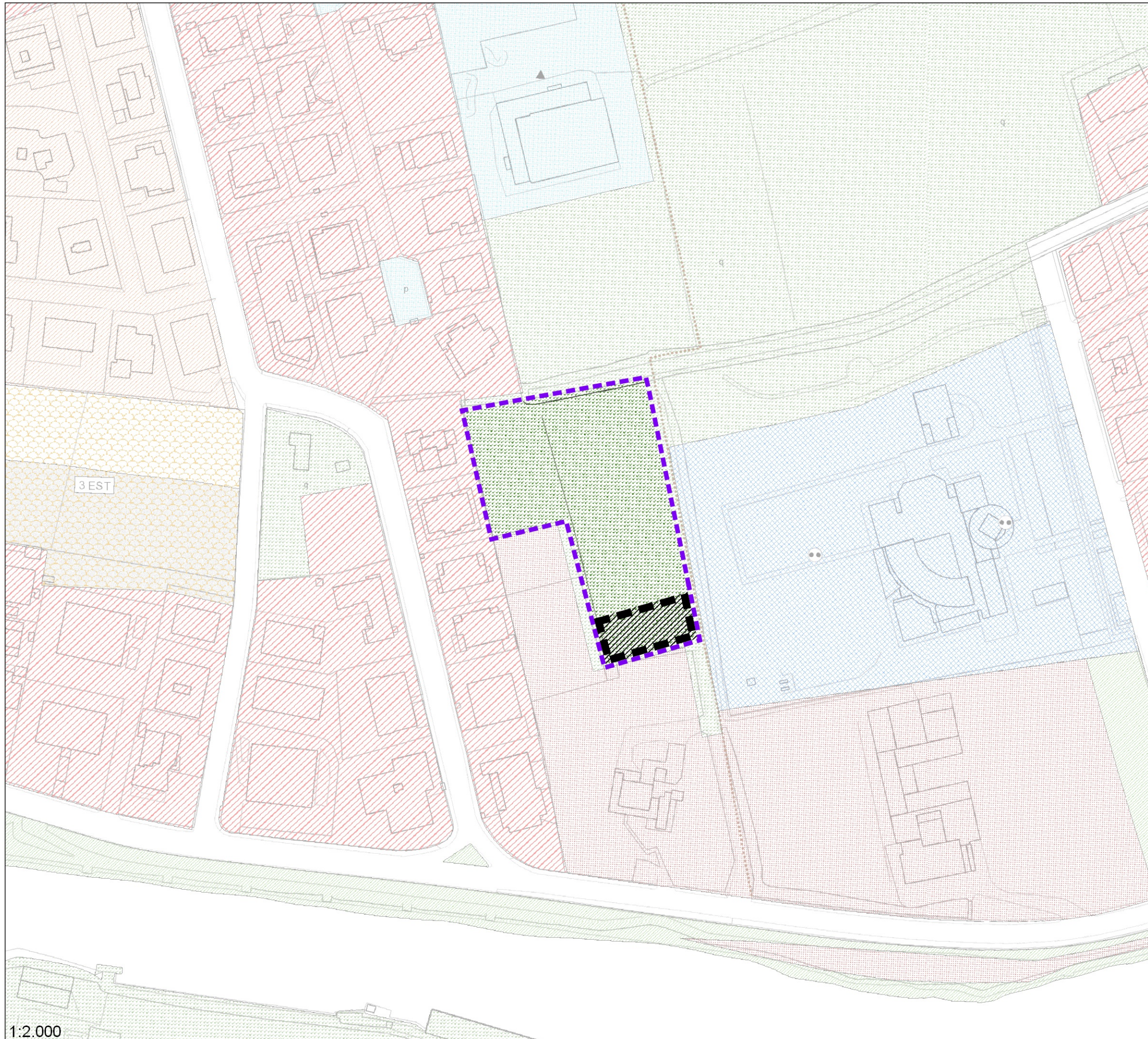


Stralcio del PIANO DEGLI INTERVENTI TAVOLA 11 - VARIANTE





# A034



ACCORDO	A034
RIF. VAR	20
SUPERFICIE CIRCA mq	5113
INDICE TERR.	0.25
VOLUME CIRCA mc	1265
LOTTO EDIFICABILE CIRCA mq	632
CESSIONI AL COMUNE CIRCA mq	4481

### PRESCRIZIONI:

L'area edificabile dovrà avere accesso dalla altre aree di proprieta' e/o da servitu' definite tra soggetti privati. E' escluso l'accesso dalle aree di proprieta' pubblica contermini e/o in cessione, ad esclusione della pubblica viabilita'.



Lotto edificabile



Perimetro dell'accordo