

COMUNE DI CISON DI VALMARINO
Provincia di Treviso



PI

Elaborato

R.E.

-

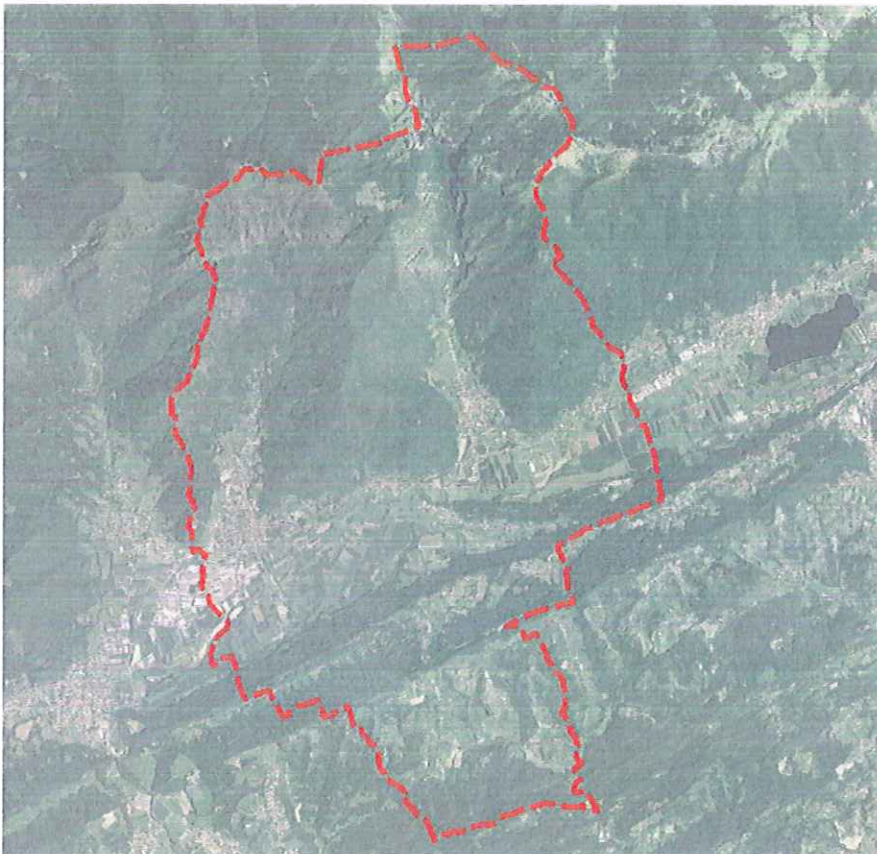
-

Scala

-

Relazione Programmatica

2^a variante parziale al Piano degli Interventi redatta ai sensi dell'art. 18 della L.r. 11/2004



Amministrazione Comunale

Cristina Pin
Sindaco

Dott. Gildo Salton
Assessore all'urbanistica

Dott. Giuseppe Munari
Segretario Comunale

Ufficio Tecnico

Arch. Gianmario De Biasi
*Responsabile servizio
Urbanistica, Edilizia Privata,
Ambiente.*

Progettisti incaricati
Arch. Leopoldo Saccon

Struttura operativa
LEPCCO

Gruppo di Lavoro
Dott. Alessio Faraon







Indice

1. Premessa.....	4
2. La procedura di variante del PI.....	4
3. Gli accordi pubblico-privato	5
4. L'accordo pubblico-privato n. 1 ditta "Gardenia srl"	5
5. L'accordo pubblico-privato n. 2 ditta "Toffolatti"	6
6. Gli elaborati.....	8



1. Premessa

Il presente documento nasce con la finalità di illustrare le procedure, i contenuti e gli obiettivi della seconda variante parziale al Piano degli Interventi del comune di Cison di Valmarino, avente ad oggetto l'accordo pubblico-privato n. 1 con la ditta "Gardenia srl".

Il Comune di Cison di Valmarino è dotato di Piano Regolatore Comunale composto di:

- Piano di Assetto del Territorio Intercomunale, approvato nella seduta della Conferenza di Servizi Provinciale in data 04/05/2012 successivamente ratificato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 359 del 03/09/2012, divenuto efficace dal 05/10/2012.
- Piano degli Interventi, la cui prima variante è stata approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 29/04/2015.

2. La procedura di variante del PI

Il procedimento di variante del Piano degli Interventi viene normato dalla L.R. 23 aprile 2004, n. 11 all'art. 18 ed articolato nelle seguenti fasi:

1. Il Sindaco predispone il presente documento, in cui sono evidenziati le trasformazioni urbanistiche, gli interventi e le opere pubbliche da realizzarsi, nonché gli effetti attesi. Questo documento viene illustrato presso la sede comunale nel corso di apposito Consiglio Comunale.

2. Dopo la presentazione del Documento del Sindaco e prima dell'adozione vengono attivate forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati.

3. Il Piano degli Interventi è adottato dal Consiglio Comunale.

4. Entro otto giorni dall'adozione il Piano viene depositato presso la sede comunale ed è a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi. Dell'avvenuto deposito viene data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio del comune e su almeno due quotidiani a diffusione locale; il comune si riserva la facoltà di attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.

5. Decorsi i trenta giorni del deposito chiunque può formulare idonee osservazioni utili all'integrazione o al miglioramento dello strumento urbanistico adottato.

6. Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il Piano.

7. Il Piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune. Copia integrale del Piano approvato è trasmessa alla Provincia ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione.

Le previsioni di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio decadono decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del Piano (art. 18, comma 7).



3. Gli accordi pubblico-privato

Il Piano degli Interventi individua le trasformazioni destinate ad essere pianificate, approvate, ed avviate a realizzazione nel breve-medio periodo di un quinquennio, pena la loro decadenza. Questa impostazione innovativa del Piano viene colta dall'Amministrazione Comunale che riconosce un ruolo significativo alle forme di partecipazione dei privati all'attuazione del Piano stesso.

In tale contesto il Piano degli Interventi può recepire proposte presentate da soggetti privati finalizzate alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale dell'atto di pianificazione urbanistica, nel rispetto della legislazione e dalla pianificazione sovraordinate e senza recare pregiudizio dei diritti di terzi.

Si riporta di seguito il testo dell'articolo 6 "Accordi tra soggetti pubblici e privati" della L.r. 11/2004:

1. I comuni, le province e la Regione, nei limiti delle competenze di cui alla presente legge, possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.
2. Gli accordi di cui al comma 1 sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.
3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.
4. Per quanto non disciplinato dalla presente legge, trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 11, commi 2 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e successive modificazioni.

Nelle proposte di accordo potranno quindi essere previste cessioni di aree, permuta, realizzazioni di interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi, quale beneficio pubblico aggiuntivo rispetto a quanto dovuto per legge.

4. L'accordo pubblico-privato n. 1 | ditta "Gardenia srl"

La ditta Gardenia srl, con sede in Pieve di Soligo (TV) è proprietaria dell'area sita in Comune di Cison di Valmarino, Via 3 settembre n. 2, così individuata catastalmente:

Comune di **Cison di Valmarino**, Foglio **16**, mappale **622**.

L'immobile e la relativa area di pertinenza risultano individuati ZTO D1/4, in un lotto già attuato e pertanto soggetto a intervento edilizio diretto.

Il compendio immobiliare è costituito da un capannone produttivo di circa 20.000 mq, compreso un blocco uffici costituito da due piani, posto a una quota media di circa 3 ml. sotto il livello stradale di Via Madonna delle Grazie.

Allo stato attuale gli uffici e i locali di rappresentanza risultano inadeguati e sottodimensionati rispetto alle esigenze funzionali della ditta, con conseguente necessità di realizzare un ampliamento degli stessi.

Considerata l'ulteriore esigenza dell'azienda di dotare l'immobile di un alloggio ad uso interno, la ditta propone una soluzione per il blocco uffici che prevede l'edificazione di un terzo piano, soluzione ad hoc che per sua natura necessita di una variante puntuale del Piano degli Interventi vigente.

La ditta richiede la possibilità di edificare lungo tutto il fronte ovest, prospiciente Via Madonna delle Grazie, dell'immobile di proprietà, fino ad un'altezza massima di 12 ml (in deroga agli 8 ml ammessi



dall'art. 34 delle NTO).

L'art. 34 delle NTO del PI vigente prevede al comma 5 i seguenti parametri urbanistici:

5. L'edificazione è soggetta al rispetto dei seguenti parametri:

- o Superficie minima del lotto: $S_f = 3.000 \text{ mq}$
- o Rapporto di copertura: $R_c = 50 \% \text{ della } S_f$
- o Altezza massima: $H = 8 \text{ ml}$
- o Distanza dai confini: $D_c = 8 \text{ ml}$
- o Distanza tra fabbricati: $D_f = 16 \text{ ml}$
- o Distanza dalle strade: $D_s = 8 \text{ ml}$, salvo distanze maggiori definite dal Nuovo Codice della Strada (Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n.285 smi) e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione (Decreto del Presidente della Repubblica 16 Dicembre 1992 n.495 smi)
- o Area a verde privato: $V_p = 10\% \text{ min. } S_f$
- o Area a parcheggi privati: $P = 10\% \text{ min. } S_f$

Il presente accordo ha quale oggetto quanto richiesto dalla parte privata e ritenuto meritevole dal Comune, come richiamato, ed in particolare prevede:

- l'inserimento nella tav. 2 A "Carta della zonizzazione" del Piano degli Interventi, all'interno della zona produttiva D1/04, di un ambito soggetto a scheda norma, su una superficie complessiva di circa 2.260 mq, identificata catastalmente al foglio n. 16, mappali n. 622parte;
- all'interno della scheda norma è previsto un "ambito edificabile", di superficie complessiva pari a circa 2.040 mq, all'interno del quale valgono i parametri urbanistici di cui all'art. 34 delle NTO del PI con le seguenti precisazioni:
 - o H_{max} - altezza massima pari a 12 ml;
 - o D_s - distanza minima dalle strade pari a 10 ml.

La ditta si impegna al versamento di tutti gli oneri ed i contributi comunque previsti dalla normativa vigente e a corrispondere le spese tecniche per al redazione della variante stessa.

Prima dell'adozione della presente variante è stato definito un incontro di concertazione con la ditta interessata per verificare la congruità del beneficio pubblico della proposta, con riferimento a quanto stabilito dall'art. 68 delle NTO del PI, al valore vigente delle aree edificabili calcolato ai fini IMU e al valore degli immobili, ai fini della stipula dell'accordo pubblico-privato vero e proprio ai sensi dell'art. 6 della L.r. 11/2004.

5. L'accordo pubblico-privato n. 2 | ditta "Toffolatti"

La ditta Toffolatti, con sede in Cison di Valmarino (TV) è proprietaria dell'area sita in Comune di Cison di Valmarino, Vicolo Montello n. 1, così individuata catastalmente:

Comune di **Cison di Valmarino**, Sezione **B**, Foglio **5**, mappale **2413, sub 1** e mappale **2414, sub 1-2**.

L'immobile e la relativa area di pertinenza risultano individuati in ZTO A1 "centro storico" in un ambito urbanisticamente saturo e inedificabile.

Il lotto è costituito da:

- casa di abitazione a tre piani e circa 50 mq di superficie coperta, adiacente a Vicolo Montello, per la quale il PI prevede un grado di protezione "3 - restauro propositivo";
- area di pertinenza di circa 330 mq.

L'art. 23 "gradi di protezione" delle NTO del PI stabilisce per il grado di protezione "3" che:



Grado di Protezione 3 - RESTAURO PROPOSITIVO

1. Riguarda principalmente quegli edifici privi di connotazioni architettoniche particolari, ma aventi valore ambientale come edifici caratteristici della area pedemontana e costituenti parte integrante del patrimonio edilizio storico.
2. Gli interventi devono prevedere:
 - a. la valorizzazione degli aspetti architettonici e di pregio ambientale attraverso il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni. Su questi ultimi è consentita l'apertura di nuove forature purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto.
 - b. il restauro degli ambienti interni con adeguamenti delle quote dei solai pur rimanendo invariata l'unitarietà dei fronti.
 - c. il consolidamento delle strutture anche con materiali diversi dagli originari estesi a larghe parti dell'edificio.
 - d. la eliminazione delle superfetazioni come elementi incongrui all'impianto originario ed agli ampliamenti consolidati.
 - e. l'inserimento di impianti tecnologici ed igienici essenziali e necessari nel rispetto delle norme precedenti.
 - f. qualora si sia in presenza di parti crollate o demolite documentabili, non a carattere superfetativo, si potrà proporre la ricostruzione in base alle volumetrie desumibili dai documenti e reperti.

L'art. 25 "norme generali per l'edificazione nelle zone A" delle NTO del PI così recita:

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono possibili tramite interventi diretti come specificato dai Gradi di Protezione da 1 a 8, di cui al precedente Articolo 23, e tramite Strumenti Urbanistici Attuativi nella fattispecie del Piano di Recupero sia di iniziativa pubblica (P.R.i.pu.), che privata (P.R.i.pr.), come previsto al grado di protezione 9.
2. Per l'edificazione si precisano le seguenti norme generali:
 - a. nei casi di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione, il nuovo fabbricato dovrà conservare il sedime preesistente. Saranno ammesse variazioni qualora queste siano intese al rispetto di allineamenti principali preesistenti, volti alla ricomposizione formale ed urbanistica del fabbricato in oggetto ed alla ricomposizione delle relazioni con gli edifici contigui.
 - b. la distanza tra i fabbricati dovrà rispettare quanto indicato al precedente art. 10.
 - c. la distanza minima tra i confini è di norma di m. 5, ed in ogni caso non inferiore a quella preesistente computata senza tener conto delle aggiunte di epoca recente.
 - d. le altezze massime consentite sono quelle individuate di volta in volta dai Gradi di Protezione.
 - e. le distanze dalle strade sono di norma di m. 5 ed in ogni caso non inferiori a quelle preesistenti computate come ai punti precedenti.

Allo stato attuale i locali esistenti risultano inadeguati alle necessità della ditta, con conseguente necessità di realizzare un piccolo ampliamento degli stessi.

La ditta richiede la possibilità di ampliare l'abitazione esistente sul lato corto occidentale, mantenendo l'allineamento fronte strada, per una superficie coperta di circa 32 mq e massimo n. 2 piani.

All'interno della scheda norma è previsto una "sagoma limite", di superficie complessiva pari a circa 32 mq, all'interno del quale valgono i seguenti parametri urbanistici:

- o H max - altezza massima pari a 6,50 ml;
- o N. piani – numero massimo di piani pari a 2;
- o Ds – edificazione fronte strada in allineamento con l'edificio esistente.
- o Ds – distanza minima da Vicolo Montello pari a 4,00 ml.

Tale previsione è riportata in un'apposita scheda inclusa nell'allegato "D" "Ambiti oggetto di Accordo art. 6 ai sensi della L.r. 11/2004" alle NTO del PI.



6. Gli elaborati

La variante è costituita dei seguenti elaborati:

- Norme Tecniche Operative (modifica art. 71 comma 5);
- Relazione Programmatica;
- All .D "Ambiti oggetto di Accordo ai sensi dell' Art. 6 della L.r. 11/2004";
- Tavola 2 A "Carta della Zonizzazione";
- Tavola 3 B "Carta delle zone significative";
- Asseverazione idraulica;
- Asseverazione sismica;
- Dichiarazione di non necessità della V.Inc.A..