

Comune di

NOVENTA DI PIAVE

Città Metropolitana di Venezia

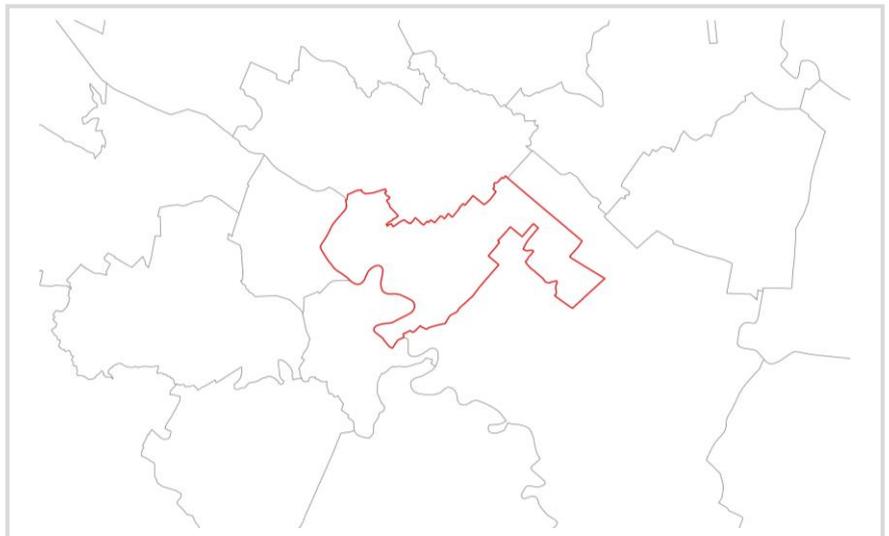
Regione del Veneto



P.I. PIANO DEGLI INTERVENTI VARIANTE N.8

DICEMBRE 2018

Modifica puntuale alla zonizzazione



R01

RELAZIONE

Redatta da:

Settore Servizi Tecnici UO
Edilizia Privata Urbanistica

FILIPPO FERRARESE Architetto

Resp. P.O. Serv. Tecnici

NICOLETTA MODANESE Architetto

Premessa	5
Descrizione variante	6
Variante puntuale n. 1	6
Variante puntuale n. 2	8
Variante puntuale n. 3	9
I tempi di attuazione dell'intervento	12
Verifica della congruità dell'interesse pubblico	13
Verifica relativa al consumo di suolo	16
Elaborati di Variante	17
Dichiarazione di procedura VAS	18

Premessa

Il Comune di Noventa di Piave è dotato di il Piano di Assetto del Territorio approvato con Conferenza dei servizi decisoria in data 16/12/2013, la cui delibera di presa d'atto e ratifica da parte della Giunta Provinciale n. 3 del 17/01/2014 è stata pubblicata sul BUR n. 21 del 21/02/2014. A seguito dell'approvazione ed efficacia del sopraccitato PAT il PRG, comprese le sue varianti, ha assunto valore di Piano degli Interventi ai sensi del comma 5 bis art.48 per le parti con esso compatibili.

Dalla data di entrata in vigore del PAT, ad oggi, si sono succedute diverse varianti al Piano degli Interventi, tutte consultabili nel sito web del Comune.

Oggi l'amministrazione Comunale intende procedere alla redazione di una nuova variante puntuale al P.I. vigente che riguarda 3 modifiche puntuali conseguenti ad altrettante Istanze presentate dai cittadini.

Descrizione variante

Variante puntuale n. 1

Sintesi della manifestazione di interesse – Prot 0005566 del 04/05/2017

Localizzazione	Via Torino
Catasto	Catasto fabbricati Fg19 mappali 1005
Classificazione PI	Zona C1/26
Proposta	Reinserimento lotto inedito n. 27 (parte non realizzata)
Motivazione	Mancata opposizione allo stralcio del lotto, avvenuto con variante precedente, per non conoscenza della modifica proposta in tempi utili alla presentazione di osservazione.

Si tratta di un terreno di superficie reale di mq. 549 che, congiuntamente agli originali mappali n. 1004 e 1006 di mq. 560 e n. 863 di mq. 87, costituivano il lotto inedito n. 27 con assegnati mq. 210 di S.n.p.

Sulla parte del "lotto inedito n. 27", corrispondente all'attuale mappale 1463 (ex mappali 1004 e 1006) è stata edificata un'abitazione con Permesso di Costruire n. 75 del 29.09.2004; alla richiesta del citato Permesso di Costruire è stata allegata una scrittura privata, sottoscritta da tutti gli allora proprietari, con la quale l'edificabilità prevista dal P.R.G. veniva così ripartita: mappale 1004 e 1006, di mq. 560: S.n.p. mq. 210 x 50,5%= mq. 106 - mappale 1005, di mq. 549: s.n.p. mq. 210 x 49,5%= mq. 104 - nella 5^ Variante al Piano degli Interventi, adottata ed approvata con le Delibere di C.C. n. 6 del 14/04/2016 e n. 42 del 20.12.2016, non è stato riconfermato il "Lotto inedito n. 27", pertanto il terreno risulta ora privato della capacità edificatoria (mq. 104 di S.n.p.) ancora residua fino alla data di adozione.

La richiesta è finalizzata al re-inserimento del lotto inedito n. 27, avente capacità edificatoria di mq. 210 di S.n.p, con la precisazione che parte della edificabilità è già stata utilizzata per mq.106 come sopra esplicitato, e pertanto la restante capacità edificatoria è di mq. 104 di Snp.

Variante puntuale n. 2

Sintesi della manifestazione di interesse – Prot 0013870 del 27/09/2018

Localizzazione	Via Rodari
Catasto	Catasto fabbricati Fg19 mappali 796
Classificazione PI	Zona B/23
Proposta	Riattribuzione capacità edificatoria lotto inedito n. 39
Motivazione	Mancata opposizione alla riduzione della capacità edificatoria del lotto, avvenuto con variante precedente, per non conoscenza della modifica proposta in tempi utili alla presentazione di osservazione.

Si tratta di un terreno con superficie di mq. 1000, su cui insiste la previsione di lotto inedito n. 39, al quale erano stati assegnati mq. 330 di S.n.p., per mezzo della D.C.C. n. 44 del 08.10.2004 e per il quale la proprietà, in data 30.06.2006, ha pagato la “rivalutazione” agli effetti dell’art. 11-quaterdices, comma 4, L. 02.12.2015 all’Ufficio delle Entrate di Venezia.

Con successiva variante al P.I. è stata ridotta la capacità edificatoria del lotto da 330 a 210 mq di S.n.p. Per tale previsione non è stata presentata osservazione da parte della proprietà nei termini previsti.

La richiesta è finalizzata alla riattribuzione dell’originaria capacità edificatoria di 330mq di S.n.p., anche a fronte4 dell’avvenuto pagamento della quota di “rivalutazione” a testimonianza dell’interesse esistente su tale lotto.

Si ritiene, in accoglimento della manifestazione di interesse presentata, di procedere con l’attribuzione di 330 mq di S.n.p al lotto inedito n. 39. La variante pertanto non comporta alcuna modifica della zonizzazione ma l’aggiornamento dell’Allegato 1a: repertorio dei lotti inediti con la modifica dei dati relativi al lotto n. 39.

Variante puntuale n. 3

La presente variante al Piano degli Interventi del Comune di Noventa di Piave è stata redatta ai sensi degli artt. 6 e 18 della Lr 11/2004 poiché costituisce parte integrante della proposta di accordo di pianificazione presentata dalle ditte PROPONENTI, costituite da ROADHOUSE S.p.A. e MASSICA BACCHI s.r.l., inerente un ambito di complessivi mq 1.530 di superficie catastale localizzato nel centro urbano di Noventa di Piave, in Via Calnova. In particolare ROADHOUSE S.p.A. è promissaria acquirente degli immobili censiti al foglio 11 mappali 57, 362 e 365 (di proprietà degli eredi Pravato), con mq. 983 complessivi di superficie catastale e la ditta MASSICA BACCHI s.r.l. è proprietaria degli immobili censiti al foglio 11 mappali 56, 363 e 529, con mq. 547 complessivi di superficie catastale.

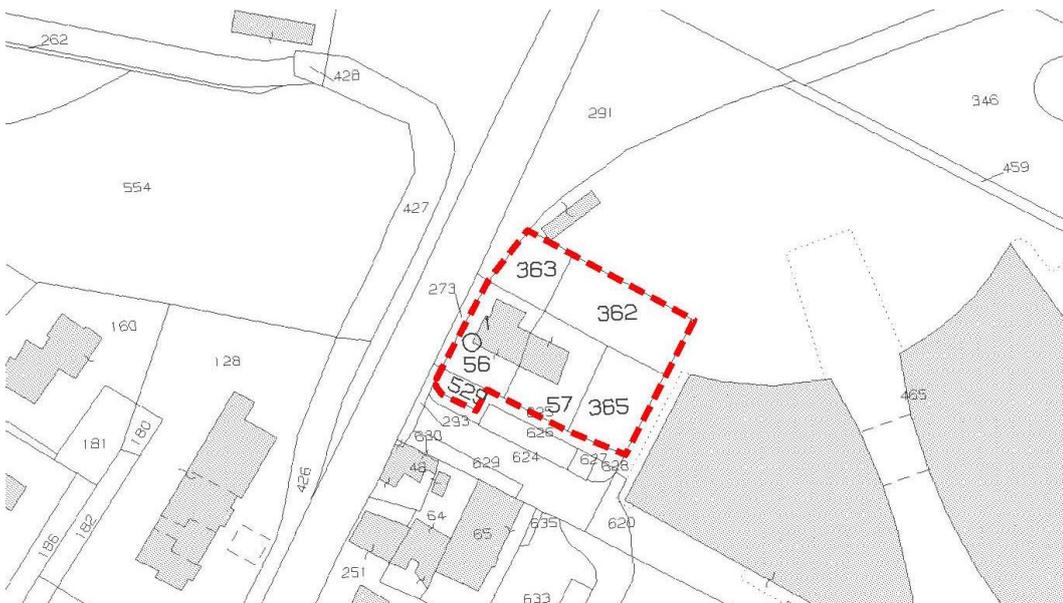


Figura 3: Individuazione dell'ambito di intervento su base catastale

Attualmente negli elaborati grafici del Piano degli Interventi le aree di sopra descritte sono così classificate: Zona B (mappali 56, 57, 529, 363, 362 – parziale e 365 - parziale) per complessivi mq 1.141, e area a verde attrezzato Sc (mappali 365 - parziale e 362 – parziale) per complessivi mq 389. Nella tav. 4 del PAT, Carta della Trasformabilità l'ambito è classificato come Area di urbanizzazione consolidata.

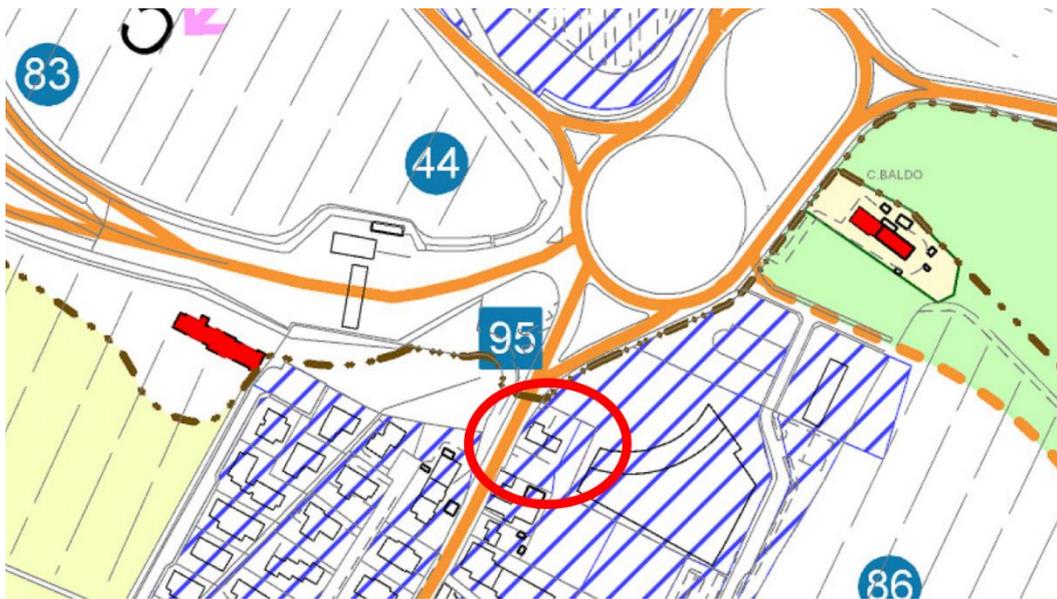


Figura 4: Localizzazione dell'ambito di intervento sulla Tav. 4 - Carta della Trasformabilità del PAT

Il LOTTO è servito da un unico accesso carraio sulla via Calnova, ma in occasione della realizzazione della viabilità ad uso pubblico posta a sud-ovest del LOTTO stesso è stata prevista la possibilità di aprire un ulteriore accesso carraio in corrispondenza dell'attuale mappale 627, ovvero di fronte all'area a verde attrezzato Sc.

È intenzione dei PROPONENTI realizzare un intervento di riqualificazione urbanistica sia del compendio immobiliare localizzato in zona B sia dell'area destinata a servizi pubblici, mediante la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente in arretramento rispetto all'attuale fronte su via Calnova, utilizzando, per garantire la sicurezza della circolazione, come ingresso al LOTTO l'accesso posto sulla strada di servizio ad uso pubblico, consentendo solo l'uscita con svolta a destra su Via Calnova.

Al fine consentire la costruzione del nuovo edificio in arretramento da Via Calnova e realizzare la nuova circolazione viaria interna al LOTTO, senza compromettere l'utilizzo della superficie coperta realizzabile in conformità a quanto disposto dall'art. 35 comma 7 delle N.T.O. è stata valutata l'opportunità di modificare la destinazione d'uso dell'area ora classificata a Sc – verde attrezzato, ad area destinata a Parcheggio, senza ridurre la

dotazione degli standard urbanistici afferenti il dimensionamento del Piano degli Interventi.



Figura 5: Individuazione dell'ambito di Variante nella cartografia del PI in scala 1:2000

La proposta avanzata prevede che la nuova superficie a parcheggio, realizzata a carico dei PROPONENTI, sia vincolata ad uso pubblico e possa essere computata ai fini della verifica della dotazione di aree a servizi pubblici per i complessi commerciali, il terziario diffuso e le attività direzionali di cui al comma 10 dell'art. 41 delle N.T.O del PI vigente.

Inoltre è previsto che sul LOTTO sia costituita una servitù di passaggio di larghezza minima di ml 3,50 per consentire l'uscita dei veicoli su Via Calnova.



Figura 6: Individuazione dell'ambito di Variante nella cartografia del PI in scala 1:2000

Al fine di consentire la realizzazione coordinata degli interventi sia nella zona B, sia nell'area a parcheggio è stato individuato un ambito soggetto a comparto urbanistico, che consente l'attuazione mediante permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 21 comma 3 della LR 11/2004,

I tempi di attuazione dell'intervento

I PROPONENTI si sono impegnati ad iniziare e concludere i lavori relativi alle opere previste dall'accordo di pianificazione secondo le seguenti tempistiche:

- nuovo parcheggio di uso pubblico: inizio lavori entro un anno e conclusione dei lavori entro tre anni dall'entrata in vigore della Variante al PI,
- costituzione della servitù di passaggio sui mappali 362 e 363 del foglio 11 entro la conclusione dei lavori del parcheggio di uso pubblico e comunque entro tre anni dall'entrata in vigore della Variante al PI.

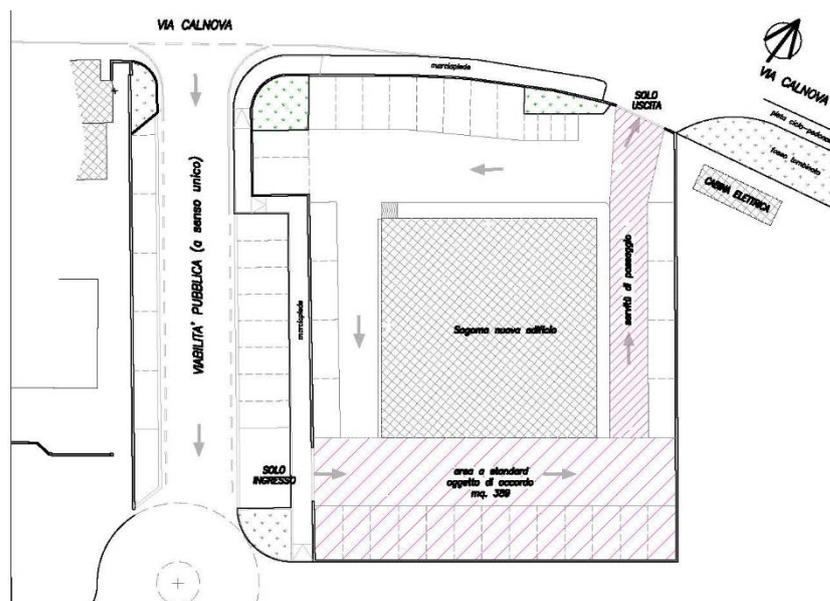


Figura 7: Localizzazione dell'area a parcheggio e della servitù di passaggio entro l'ambito di intervento

Verifica della congruità dell'interesse pubblico

Per quanto concerne le prime due varianti puntuali si tratta di due lotti già presenti nel previgente PRG (primo PI) all'entrata in vigore del PAT, che sono state eliminate e/o modificate con successive varianti al PI. Si precisa inoltre che nel primo caso la capacità edificatoria afferente alla parte del lotto n. 27 stralciata risulta effettivamente riconosciuta nel permesso di costruire n. 75 del 29.09.2004 mentre nella seconda modifica il lotto risulta ancora esistente ma viene solo ripristinata la originaria capacità edificatoria; pertanto, non trattandosi di nuovi lotti ma di previsioni di PRG ripristinate, non rientrano nei casi di cui alla D.G.C. n. 82/2015 contenente i criteri perequativi per i nuovi lotti.

Per quanto concerne la terza modifica, invece, l'art. 12 delle NTO del PI, al comma 3, prevede gli accordi di pianificazione afferenti al Piano degli Interventi contengano una valutazione di congruità economico-finanziaria che verifichi il soddisfacimento dell'interesse pubblico in relazione agli obiettivi strategici definiti dal PAT ed agli interventi programmati dal PI, verificando che il beneficio pubblico derivante dalla trasformazione

urbanistica non risulti inferiore al 60% dell'incremento di valore complessivo.

L'utilizzo della viabilità di servizio al parcheggio come viabilità di accesso al lotto consente di posizionare il nuovo edificio sulla dividente tra la zona B e l'ambito del parcheggio (l'area destinata a parcheggio resta nella disponibilità dei Proponenti e dunque non costituisce confine) rendendo possibile l'arretramento dell'edificio medesimo rispetto a Via Calnova e il razionale utilizzo degli spazi scoperti del lotto, al servizio della nuova attività che dovrà essere insediata. È evidente pertanto che la variante proposta consente di utilizzare una superficie coperta aggiuntiva nella parte del lotto localizzata in zona B, non tanto in relazione al suo utilizzo massimo consentito dalle norme del Piano degli Interventi, quanto del suo posizionamento in sito. Tenendo conto che la corsia a senso unico su cui viene costituita la servitù di passaggio è larga 3,50 m. A fronte di questa possibilità si può stimare che la distanza di 5 metri dal "confine" non sia più necessaria per la lunghezza del fronte dell'edificio pari a 20 m. Costituisce di fatto la superficie coperta "aggiuntiva" di cui si deve tener conto nella valutazione pari a 100 mq che, sulla base della quota di superficie coperta del 35% ammessa nelle zone B, corrisponde ad una superficie fondiaria "virtuale" di mq 285. Se assumiamo 120 €/mq il valore della superficie fondiaria, sulla base delle più recenti transazioni immobiliari, otteniamo il valore della superficie fondiaria equivalente virtuale, pari ad € 34.285,00, che costituisce l'incremento di valore derivante al lotto dalla trasformazione urbanistica. Ne consegue che il beneficio pubblico risulta pari ad € 20.571,00 ($34.285,00 \times 0,60 = 20.571,00$).

Calcolo del Contributo perequativo						
larghezza fabbricato o ml	profondità viabilità ml	superficie coperta totale mq	Superficie fondiaria corrispondente = 35% S. Coperta mq	Valore superficie fondiaria €/mq	Valore totale superficie fondiaria	Quota perequativa 60%
20,00	5,00	100,00	285,00	€ 120,00	€ 34.285,00	€ 20.571,00

Figura 8: Calcolo del contributo perequativo

Verifica relativa al consumo di suolo

Come si può vedere si tratta di una variante del tutto parziale e limitata che non comporta modifiche alla dotazione degli standard urbanistici previsti dal Piano degli Interventi, né consumo di suolo, essendo l'intervento localizzato all'interno del perimetro degli ambiti di urbanizzazione consolidata sia del PAT vigente, di cui alla LR 11/2004 e come definiti dall'art. 2 comma 1 lettera e) della LR 14/2017.

Per quanto sopra la previsione medesima rientra nella fattispecie di cui all'art. 12 comma 1 lettera a) della LR 14/2017.

Elaborati di Variante

Gli elaborati costitutivi della presente variante sono:

- Relazione Tecnica;
- Variante cartografica
- Dichiarazione di procedura VAS
- Valutazione di Compatibilità idraulica
- Dichiarazione di non necessità di valutazione di incidenza

Dichiarazione di procedura VAS

Il rapporto ambientale del PAT vigente ha considerato nel dettaglio tutte le aree di possibile trasformazione contenute nel PRG vigente e confermate nello stesso PAT. Ora, rispetto allo scenario di trasformazione con la presente variante si procede con: il ripristino di un lotto con capacità edificatoria già riconosciuta, il ripristino della capacità di edificatoria in un altro lotto entrambi interni ad aree di urbanizzazione consolidata e la semplice riclassificazione a Parcheggio di un'area a Standard destinata a verde attrezzato, non modificando la dotazione di superficie a servizi pubblici complessiva, in conformità a quanto valutato nel rapporto ambientale, osservato che il rapporto ambientale allegato al PAT ha considerato tutti gli effetti significativi, compresi quelli secondari, cumulativi, sinergici, a medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi e negativi derivanti dalle azioni previste nel PAT, come risulta dal Parere della Commissione VAS di approvazione del PAT, la presente Variante al PI non è sottoposta a verifica di assoggettabilità alla procedura VAS poiché si tratta di una Variante normativa “meramente attuativa di scelte già compiute e completamente valutate in sede di valutazione del PAT, che non modifica i parametri urbanistici previsti dal PAT medesimo” ai sensi della DGR 1646 del 07/08/2012, pubblicata nel BUR n. 73 del 04/09/2012.