

COMUNE DI S. ZENONE DEGLI EZZELINI

Provincia di Treviso

P.R.C.

Elaborato

A

Scala

PIANO DEGLI INTERVENTI

Variante 13 bis

Relazione programmatica



Il Sindaco:
Luigi Mazzaro

Il Segretario Comunale:
dott. Paolo Orso

Il Progettista
arch. Roberto Sartor

Ufficio del PATI e del PI
geom. Emilio Furlan (coordinatore)

DATA Aprile 2019

INDICE

1. Premessa	pag. 3
2. Modifiche al Piano degli Interventi	pag. 4
3. Dimensionamento di Piano	pag. 27
4. Quadro economico	pag. 29
5. Compatibilità idraulica	pag. 29

1. PREMESSA

Il Comune di S. Zenone degli Ezzelini ha concluso la fase relativa al PATI a seguito dei seguenti principali atti formali:

- adozione del PATI con delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 03.12.2008
- approvazione del PATI in conferenza dei servizi in data 06.05.2009
- ratifica del PATI da parte della Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 1790 in data 16.06.2009
- pubblicazione del PATI sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 55 del 07.07.2009.

Il Comune di S. Zenone degli Ezzelini si è dotato di Piano degli Interventi con approvazione di C.C. n. 43 del 29.10.2012.

Successivamente il Comune di S. Zenone degli Ezzelini, in risposta a problematiche e necessità di carattere urbanistico, ha approvato le seguenti Varianti parziali al Piano degli Interventi:

- Variante 1 approvata con delibera di C.C. n. 18 del 23.05.2011
- Variante 2 adottata con delibera di C.C. n. 12 del 15.03.2011
- Variante 3 approvata con delibera di C.C. n. 41 del 15.11.2011
- Variante 4 approvata con delibera di C.C. n. 6 del 17.04.2012
- Variante 5 approvata con delibera di C.C. n. 41 del 01.10.2012
- Variante 6 approvata con delibera di C.C. n. 5 del 26.02.2013
- Variante 7 approvata con delibera di C.C. n. 31 del 24.07.2013
- Variante 8 approvata con delibera di C.C. n. 5 del 08.04.2014
- Variante 9 approvata con delibera di C.C. n. 35 del 31.07.2014
- Variante 10 approvata con delibera di C.C. n. 8 del 22.03.2018
- Variante 11 approvata con delibera di C.C. n. 36 del 31.07.2014
- Variante 12 approvata con delibera di C.C. n. 15 del 04.05.2016
- Variante 13 approvata con delibera di C.C. n. 36 del 03.12.2018.

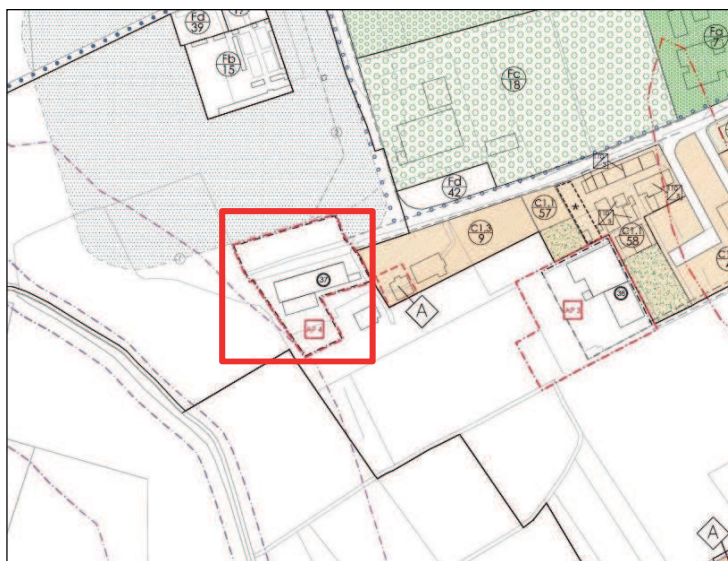
L'Amministrazione Comunale modificare il vigente Piano degli Interventi in relazione a due proposte pervenute, che intendono dare seguito a controdeduzioni presentate in sede di approvazione della variante 13 al Piano degli Interventi.

2. MODIFICHE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

La variante 13bis al Piano degli Interventi intende dare attuazione a richieste pervenute all'Amministrazione Comunale riguardanti aree oggetto delle osservazioni, n. 11 e n. 14 presentate in sede di approvazione della variante 13 al PI per le quali era stato espresso parere negativo in sede di controdeduzioni.

Le ditte interessate, sulla base di quanto contenuto nelle suddette controdeduzioni, hanno presentato richieste di modifica del Piano degli Interventi avanzando proposte che hanno tenuto conto di quanto controdedotto con l'approvazione della variante 13 al Piano degli Interventi.

Variante 1: interessa l'insediamento produttivo della ditta "FMF srl" con sede a Ca' Rainati in via Don Mario Cancian n. 79.



La ditta aveva presentato osservazione n. 11 alla Variante n. 13 al Piano degli Interventi chiedendo di modificare le previsioni della scheda progettuale n. 37 che individuava un ampliamento della superficie produttiva di mq 300 in aderenza al lato sud dell'edificio esistente.

Il suddetto intervento era oggetto di integrazione dell'accordo pubblico-privati AP/4 di cui all'articolo 6 della legge regionale 11/2004.

In sede di osservazioni la ditta chiedeva che il succitato ampliamento di mq 300 venisse attuato sul lato nord dell'edificio in collegamento alla costruzione in fase di realizzazione (P.d.C. n. 17/098), con ulteriore ampliamento di mq 399.

L'Amministrazione Comunale con proprie controdeduzioni aveva espresso parere negativo, non ritenendo ammissibile lo spostamento a nord dell'ampliamento dell'edificio con un ulteriore aumento di superficie.

Sulla base di tale parere la ditta "FMF srl" ha presentato richiesta di spostamento dell'ampliamento di mq 300, approvato in sede di variante 13 al PI, sul lato nord in continuità all'intervento edilizio già autorizzato ed in fase di esecuzione.

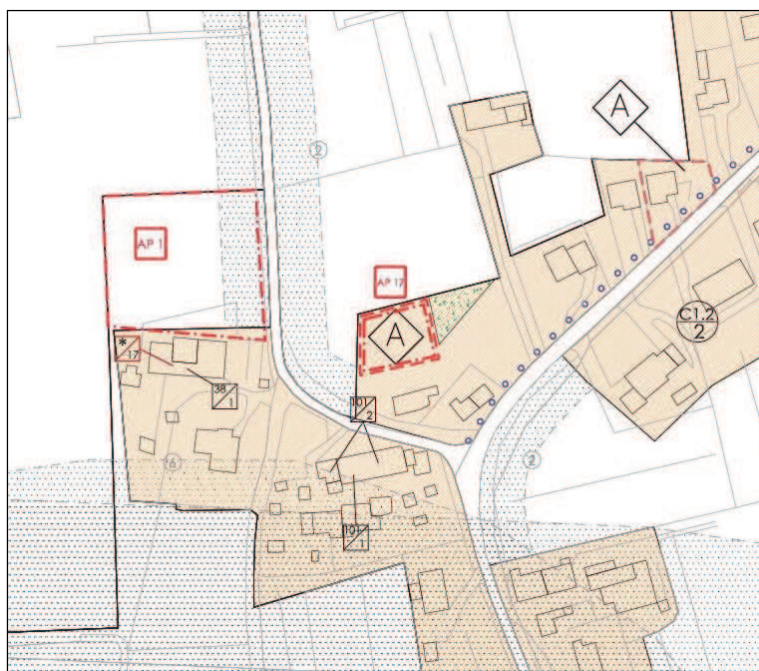
La richiesta trova motivazione sia nell'opportunità di dare luogo ad un edificio produttivo con sagoma maggiormente regolare e migliore integrazione ambientale, sia con l'indagine geologica del dott. Livio Sartor, che ha individuato delle criticità dal punto di vista geologico nell'area a sud dell'edificio esistente.

L'intervento rimane soggetto all'accordo pubblico-privato AP/4 ai sensi dell'articolo 6 della L.R. 11/2004 già sottoscritto, per il quale viene modificato solo l'allegato cartografico con la diversa previsione progettuale.

Conseguentemente viene modificata la scheda n. 37 per gli interventi edilizi in difformità di zona relativa alla ditta FMF srl.

Variante 2: interessa un'area in via S. Rocco a sud del capoluogo comunale in zto C1.2/2 e in zona agricola oggetto di osservazione n. 14 alla variante 13 al Piano degli Interventi.





L'osservazione n. 14 interessava due diverse proprietà. La prima chiedeva la riclassificazione dell'area di un'area da agricola e fascia di rispetto stradale in zona edificabile con lotto edificabile di tipo B (mc 600), impegnandosi a realizzare a propria cura e spese e cedere al Comune aree a marciapiede, aiuola spartitraffico e viabilità.

La seconda proprietaria di un lotto con destinazione residenziale di tipo A, chiedeva di poter ampliare di mq 164 il suddetto lotto, compartecipando ai suddescritti interventi a favore del Comune chiedendo lo scomputo delle spese sostenute.

Veniva controdedotto che le proposte dell'osservazione potevano essere recepite solo in un ambito di accordo pubblico-privato ai sensi dell'articolo 6 della L.R. 11/2004 in particolare per quanto concerne l'esecuzione di opere pubbliche.

Sulla base di quanto controdedotto le ditte hanno avanzato al Comune richiesta di accordo pubblico-privati n. 31 ai sensi dell'articolo 6 della L.R. 11/2004.

L'accordo prevede di individuare un lotto libero di tipo B con capacità edificatoria di mc 800, riclassificando l'area catastalmente identificata foglio 13 mappale 16, da agricola e fascia di rispetto, in zto C1.2/2 e di trasformare l'area identificata foglio 13 mappali 1017 e 1018 in zto C1.2/2 senza capacità edificatoria.

Le proprietà interessate si impegnano a realizzare e cedere al Comune opere pubbliche relative a un percorso ciclo-pedonale in via San Rocco e gli interventi previsti dall'accordo pubblico privati AP/31, che viene allegato alla presente variante.

Le suddescritte modifiche comportano consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017 di mq 1.091.

3. DIMENSIONAMENTO DI PIANO

La variante 13 bis al Piano degli Interventi prevede una maggiore possibilità edificatoria per mc 600 equivalente, ai sensi della L.R. 11/2004, a un aumento di 4 abitanti teorici.

I nuovi abitanti teorici a seguito della variante aumentano da 7.583 a 7.587.

La variante non incide sulla dotazione degli standard urbanistici (mq 577.522,70) che si configura in 76,12 mq/abitante, di molto superiore a quella minima prevista dalla L.R. 11/2004 di 30 mq/abitante.

Ai sensi della legge regionale 14/2017 si individua un consumo di suolo naturale di mq 1.091.

4. 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 variante 13bis al PI non comportano oneri a carico del Comune in quanto di competenza di privati derivati da meccanismi perequativi.

Per quanto concerne le opere pubbliche contenute nel programma triennale e nell'elenco annuale dei lavori pubblici, il Comune individua nelle usuali risorse finanziarie i proventi necessari alla loro realizzazione (oneri di urbanizzazione, IMU, accordi pubblico-privati).

5. COMPATIBILITA' IDRAULICA

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

Con il primo PI sono state elaborate norme generali di salvaguardia da applicare alle trasformazioni urbanistiche su tutto il territorio comunale. In tal modo il Comune di S. Zenone degli Ezzelini si è dotato di "Norme idrauliche" che permettano di applicare facilmente i contenuti in materia del PATI; le norme così elaborate, nonché gli ausili progettuali allegati, si applicano in tutto il territorio comunale e a tutti gli interventi di tipo edilizio, a parte la manutenzione ordinaria e straordinaria e il restauro ed il risanamento conservativo.

In considerazione che la Variante 13bis al PI prevede solo limitate modifiche puntuali delle possibilità edificatorie e del fatto che le stesse non interessano aree di alto rischio idraulico, ai fini della compatibilità idraulica si è prodotta l'asseverazione richiamando l'applicazione delle suddette norme idrauliche vigenti.