



DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 33 del 14-06-2010

L'anno **duemiladieci** il giorno **quattordici** del mese di **giugno** alle ore **17:55**, nella residenza Comunale.

Convocato con appositi avvisi, il Consiglio Comunale si è radunato sotto la Presidenza del Sig. RUBINATO SIMONETTA con l'assistenza del Segretario Generale Sig. IACONO LUIGI e nelle persone dei Sigg.

RUBINATO SIMONETTA	P	LIBANORE GIORGIO	P
TULLIO CHIARA	A	BERNARDI NICOLA	P
BRONDOLIN DINA	P	SMANIOTTO NATALINO	P
MAZZON GIOVANNI	A	ZERBINATI GUIDO	A
FAVERO GIORGIO	P	LOVISETTO MARCO	A
GEROMEL GUIDO	P	DONADEL MARCO	P
ZOTTARELLI PIERANNA	P	SILVESTRI ROBERTO	P
ZAFFALON GABRIELE	P	DE VIDI FEDRA	P
DANIEL GILBERTO	P	MASCIA BORIS	P
BASSETTO DANIELE	P	STOCCO MASSIMO	A
PAVAN FRANCESCO	P		

P=Presente, A=Assente

Presenti n. 16 Assenti 5

Il Presidente riconosciuta legale l'adunanza, e invita il Consiglio a prendere in esame il seguente argomento:

Oggetto:

PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI REDATTO AI SENSI DEGLI ARTT. 17 E 18 DELLA LEGGE REGIONALE N.11 DEL 23 APRILE 2004 - ESAME ED ADOZIONE -

IL SINDACO PRESIDENTE dopo aver introdotto l'argomento nei termini espressi nelle comunicazioni passa la parola all'arch. Saccon.

ARCH. SACCON: *“Buonasera a tutti. Questa sera illustriamo il Piano degli Interventi del Comune di Roncade. Il Piano degli Interventi, come sapete, è lo strumento operativo che deriva dal Piano di Assetto approvato tempo fa ed è lo strumento che vi consentirà e consentirà alla città di rendere effettivamente concrete ed operative le previsioni di Piano.*

Il Piano degli Interventi a differenza del Piano di Assetto del Territorio, i cui contenuti erano di valore strategico, riguardavano grandi previsioni e grandi scelte di lungo termine, il Piano degli Interventi riguarda, invece, scelte concrete ed operative e, di fatto, trasforma quelle che erano delle scelte potenziali previste dal Piano di Assetto in scelte reali, cioè rende effettivamente trasformabili o non trasformabili, oppure diciamo edificabili delle parti di territorio che prima non lo erano.

A differenza del passato il Piano degli Interventi, a differenza del Piano Regolatore, non viene risolto tutto in una volta perché il vantaggio introdotto dalla nuova legge urbanistica è che il piano degli interventi, ovverosia la nuova forma nella quale si presenta il Piano Regolatore può essere approvato dal solo Consiglio Comunale anche in più volte e, quindi, affrontando di volta in volta tematiche diverse e problemi diversi con una procedura molto più snella che non richiede più approvazioni di grado superiore.

Prima di affrontare il Piano degli Interventi probabilmente qualcuno di voi avrà potuto partecipare agli incontri pubblici che abbiamo fatto, nei quali abbiamo illustrato quelle che erano le intenzioni relative al Piano degli Interventi nel senso che è stata data priorità, come primo strumento operativo, ad una serie di previsioni urgenti diciamo, mentre altre previsioni sono state rimandate da definirsi in tempi futuri.

Quali sono le previsioni urgenti che sono state riportate subito nel nuovo strumento urbanistico? Perché dal momento dell'adozione voi avrete un nuovo strumento urbanistico che va a sostituire l'attuale Piano Regolatore. Diciamo che le previsioni più importanti sono di due o di tre tipi, prima di tutto vengono recepiti gli accordi, ai sensi dell'art. 6 che sono stati sottoscritti tra pubblico e privato durante il Piano di Assetto. Questi accordi non sono molti, però hanno delle previsioni di una notevole rilevanza in termini urbanistici, e di una notevole rilevanza in termini di beneficio pubblico, di interesse pubblico. Vi ricorderete che gli accordi, art. 6, avevano tutti un corrispettivo beneficio pubblico molto rilevante. Pertanto, si è deciso, l'Amministrazione ha deciso di dare priorità all'attuazione di questi strumenti che consentiranno alla cittadinanza di avere dei servizi pubblici nuovi in tempi brevi utilizzando un virtuoso rapporto tra pubblico e privato che si crea proprio attraverso gli accordi con l'art. 6.

Il secondo elemento a cui è stato deciso di dare attuazione è il recepimento integrale del Piano Regolatore vigente, quindi non ci saranno sostanziali discontinuità. Il Piano Regolatore vigente viene recepito nei modi, nelle forme, con le codifiche e con gli strumenti che la nuova Legge Urbanistica ci obbliga di applicare. Quindi voi vedrete una nuova veste del Piano Regolatore vigente, una nuova veste per quanto riguarda l'aspetto esteriore degli elaborati cartografici, ma anche e soprattutto per quello che riguarda il contenuto informatico del Piano che, come sapete, per effetto della legge, è una parte inseparabile, il Piano va fatto secondo certe codifiche di tipo informatico e di tipo cartografico.

Per cui, il tempo che è stato impiegato in questo periodo è stato impiegato anche per riordinare completamente la cosiddetta “Banca Dati” cartografica del piano.

Il terzo elemento importante che viene introdotto riguarda naturalmente la parte normativa, perché per la parte normativa abbiamo dovuto per un verso recuperare la normativa del Piano Regolatore vigente, sempre con la necessità di non creare delle discontinuità che mettano in discussione interessi acquisiti o che creino delle situazioni incompatibili, diciamo, con l'uso normale del Piano. Abbiamo dovuto tener conto dei contenuti innovativi che comunque erano contenuti nella variante adottata e successivamente annullata, perché era più recente, quindi comunque aveva dei contenuti innovativi. Abbiamo dovuto introdurre tutta una serie di novità che ci derivano direttamente dal Piano di Assetto del Territorio che ha una serie di previsioni anche di tipo tematico completamente

diverse da quelle del vecchio Piano Regolatore e dalla continua trasformazione dell'apparato normativo che, praticamente, giorno dopo giorno cambia e che dobbiamo in continuazione inseguire.

Questi sono i tre elementi importanti che sono andati a costituire, a realizzare quell'insieme di elementi che costituiscono il Piano degli Interventi.

Quali sono gli elementi che costituiscono il Piano degli Interventi? Dicevo prima che c'è un apparato cartografico, apparato cartografico di vari tipi, nel senso che esistono almeno tre serie di elaborati; un elaborato è a scala 1:5.000 e rappresenta la zonizzazione di piano un po' come l'avete conosciuta nel vecchio Piano Regolatore, naturalmente rivestita come vi dicevo prima con forme, con aspetti e con codifiche completamente diverse.

Un secondo elemento è la carta dei vincoli. Il Piano di Assetto non ha introdotto nuovi vincoli, ma nel vecchio Piano Regolatore vincoli e previsioni risultavano sovrapposti spesso con difficoltà di lettura del dato. La nuova legge urbanistica ha separato questi due aspetti su due tavole diverse, quindi avrete una tavola a 1:5.000 delle previsioni di piano e una tavola a 1:5.000 dei vincoli riportati nel piano. Per puro motivo diciamo di facilità di lettura.

In realtà tutti i dati sono dati informatizzati, quindi noi possiamo di volta in volta selezionare il dato che ci interessa e vederlo nella forma e vestito nel modo che ci interessa, però almeno queste due serie di dati, le previsioni a 1:5.000 e i vincoli a 1:5.000, si è pensato che dovessero avere una forma cartacea consultabile facilmente da tutti.

Naturalmente essendo un Piano di dettaglio, essendo un piano operativo esiste anche una cartografia più dettagliata che è la cartografia a scala 1:2000 non per l'intero territorio comunale, ma per le zone significative nelle quali le previsioni urbanistiche sono individuate in dettaglio, quindi con indici di zona e con tutta una serie di elementi aggiuntivi rispetto al 5.000 che meglio specificano le previsioni.

È stata fatta, inoltre, una tavola separata per quanto riguarda le previsioni che riguardano il Piano del Parco del Sile, il quale avendo avuto una variante nel suo strumento di governo, che è il Piano Ambientale del parco anche in questo caso per facilità di lettura questa variante è stata integralmente riportata su una tavola separata, perché anche questa è una variante densa di elementi informativi che, sovrapposti a quelli ordinari del Piano, avrebbero reso più difficile la lettura.

Infine, dal punto di vista cartografico, vi sono le schede urbanistiche. Le schede urbanistiche relative agli accordi le quali sono state redatte a varie scale molto dettagliate normalmente, 500 mi pare o 1.000, comunque una scala molto dettagliata nella quale sono individuate le previsioni relative agli accordi, art. 6, per ognuna delle zone sulle quali sono stati sottoscritti e sono state avviate delle procedure concrete per realizzare i suddetti accordi.

Oltre a questa documentazione cartografica che, come dicevo, è tanta, però gestita in maniera informatica è poca, perché sta tutta in un'unica banca dati e posso selezionare e vedere quello che voglio, esiste un'altra serie di documenti correlati al Piano che sono, invece, di natura documentale, cartacea e che sono composti di testi scritti.

Ovviamente la relazione programmatica, la quale viene spiegato il metodo, le scelte del Piano degli Interventi e vengono spiegati anche i contenuti, per esempio, per quanto riguarda gli aspetti dimensionali, le previsioni di trasformabilità contenute nel Piano degli Interventi. Esiste specificatamente un dimensionamento, ovverosia una tabella che spiega quanto territorio e quante cubature vengono messe in campo da questo primo Piano degli Interventi, è una quota parziale di tutte le previsioni del Piano di Assetto del Territorio perché con atti successivi, con piani successivi sarà possibile mettere in campo ulteriori cubature qualora il mercato lo richieda, altrimenti ci limiteremo a mantenere quello che è stato previsto con questo primo atto che, diciamo, soprattutto interessa gli accordi art. 6 e le zone agricole.

Nella discussione del documento preliminare al Piano degli Interventi era emersa la necessità.., una delle previsioni nuove del Piano di Assetto era la possibilità di riordinare quei nuclei di edificazione diffusa che si trovano in zona agricola, di riordinarli attraverso un meccanismo nuovo, si è voluto, con questo primo Piano degli Interventi, rendere subito efficace almeno una parte di

queste trasformazioni. Quindi, diciamo che oltre altre previsioni e gli accordi derivati dagli art. 6 il Piano degli Interventi rende subito e immediatamente efficaci anche le operazioni riguardanti i cosiddetti "borghetti", quindi l'edificazione diffusa, dunque la possibilità di riordinare costruendo anche del nuovo in queste situazioni a condizione che complessivamente si ottenga un riordino più completo delle zone agricole. Zone agricole che, peraltro, sono una delle modifiche significative introdotte dal Piano degli Interventi, non troverete più la tradizionale suddivisione in zone E1, E2, E3, E4, ma troverete solamente una prima suddivisione in zone integre e zone non integre. Questo per effetto proprio dei nuovi contenuti della legge.

Naturalmente il Piano è correlato di norme tecniche che, come vi dicevo prima, sono state soggette ad un lavoro abbastanza travagliato di ricucitura, perché non abbiamo potuto dimenticarci completamente delle vecchie norme, abbiamo dovuto partire da quelle, integrarle, aggiornarle e poi assicurarci che tutto funzionasse. Quindi avrete un corpo normativo completamente nuovo, per certi aspetti più semplici, le cose più importanti abbiamo cercato di schematizzarle in tabelle e strumenti anche di tipo grafico, che consentano un utilizzo più semplice.

Ovviamente c'è tutta la parte informatica, ma sempre a livello di parti documentali c'è il registro di crediti edilizi. Voi vi ricordate che la legge urbanistica ha introdotto lo strumento del credito edilizio, è uno strumento che viene concretamente utilizzato fin da subito e dicevo che verrà utilizzato soprattutto nelle zone agricole in qualche accordo che ha delle previsioni poi basate sul credito edilizio. Il nuovo corpo normativo regola il credito edilizio con delle regole completamente nuove che sarà interessante sperimentare ed eventualmente anche affinare nel tempo perché la materia è completamente nuova.

La legge ci impone di tenere anche un registro dei crediti edilizi in quanto come forse ricorderete il credito edilizio generato da un'opera incongrua ha un momento di nascita nel momento in cui l'opera incongrua viene demolita e un termine, nel senso che può essere utilizzato secondo le previsioni di piano in altre situazioni entro cinque anni. Quindi, c'è un registro che tiene nota la durata temporale di questo credito edilizio e tiene nota anche del fatto che questo credito edilizio può essere trasferito ad altri, credito edilizio liberamente commerciabile. Nel registro c'è segnato chi lo genera, nome e cognome, ed eventualmente gli eventuali passaggi di proprietà che questo credito edilizio ha fino al termine dei cinque anni entro i quali deve essere speso.

Questo è il quadro generale degli elaborati contenuti nel Piano degli Interventi.

A questo punto vorremmo mostrarveli anche concretamente in maniera che possiate rendervi conto effettivamente delle differenze che ci sono tra il Piano Regolatore e il Piano degli Interventi e quali sono gli elementi nuovi, anche andando a leggere quelli che sono alcuni elementi della legenda nuovi, rispetto al passato che di sicuro non avete trovato nel Piano Regolatore precedente.

Per fare questo tipo di illustrazione passerei la parola all'architetto Saccon Michele."

ARCH. SACCON MICHELE: "Buonasera. L'architetto Saccon è stato molto esaustivo credo, quindi ho uno scopo anche abbastanza rapido e semplice nell'illustrarvi quelli che sono gli elaborati.

Questa, che vediamo come primo elaborato, è la tavola della zonizzazione territoriale che, se vogliamo, è l'elaborato cartografico principale del Piano degli Interventi, il quale riassume un po' tutte le tematiche che erano proprie del Piano Regolatore e che vengono conservate nel Piano degli Interventi, invece, le tematiche che vengono recepite dal Piano di Assetto del Territorio, quindi lo strumento sovraordinato e strategico al Piano degli Interventi, e ovviamente quelle che sono le introduzioni dettate dalla nuova normativa di carattere regionale in materia urbanistica.

Innanzitutto, questo elaborato suddivide come il Piano di Assetto del Territorio l'intero territorio comunale in ambiti territoriali omogenei che per il Comune di Roncade individuano gli ambiti a prevalente destinazione residenziale che interessano sostanzialmente i grandi nuclei, non solo Roncade, ma ovviamente anche le frazioni; gli ambiti a prevalente destinazione produttiva, quindi le zone industriali e le zone che comunque sono nate come zone industriali, e poi nel tempo hanno assunto una caratteristica magari più di tipo commerciale, ma comunque non residenziale; gli ambiti di carattere fluviale e sono questi quelli caratterizzati sostanzialmente da un ambiente per il

fluviale, che ha mantenuto una certa integrità, quindi principalmente lungo i corsi d'acqua che caratterizzano il territorio comunale di Roncade. E, infine, gli ambiti di natura agricola che riguardano il restante territorio comunale.

Vedete poi che il Piano degli Interventi, così come il vostro vecchio Piano Regolatore suddivide il territorio comunale in zone territoriali omogenee. Sostanzialmente le zone per gli insediamenti residenziali hanno mantenuto la stessa suddivisione ed anche la medesima destinazione che avevano nel Piano Regolatore vigente, ovviamente sono state aggiornate in funzione dei Piani Urbanistici attuativi e degli strumenti sostanzialmente attuativi in tutti gli effetti, che dalla stesura del Piano ad oggi sono divenuti effettivi. Quindi le aree individuate come i Piani Urbanistici attuativi e che oggi sono vigenti a tutti gli effetti, quindi hanno una zonizzazione al loro interno, è stato presentato il Piano ed è stato approvato, sono state recepite all'interno del Piano degli Interventi.

Sono individuate sempre come zone territoriali omogenee le aree per gli insediamenti produttivi. Qui è stata fatta una classificazione leggermente differente rispetto al Piano Regolatore dettata dai motivi che adesso vi vado a illustrare. Le zone D1 e D2 sono rimaste pressoché le medesime, anzi, sono rimaste le medesime del Piano Regolatore vigente, quindi le aree D1 sono quelle esistenti, le zone produttive esistenti, le zone D2 le zone produttive di nuova formazione.

È stata cambiata, invece, la classificazione dalle zone D3 in poi, quindi le zone D3 sono state classificate come zone per attrezzature turistico-ricettive e per servizio alle imprese che nel precedente Piano Regolatore erano classificate come D4, e le D4, invece, nel Piano degli Interventi sono le zone per le grandi strutture di vendita e parchi commerciali. È stata questa una scelta dettata dai recenti sviluppi che ha visto il Comune di Roncade subire, soprattutto nelle aree produttive che hanno assistito una riconversione da tipo produttivo a tipo commerciale. Quindi, è stata dedicata non solo una zonizzazione di Piano a sé, ma anche una normativa corredata a questo tipo di indicazione.

Infine, viene individuata anche una zona produttiva speciale che sostanzialmente è una scelta che recepisce un'indicazione di uno sportello unico e di un'attività produttiva, per la quale il Consiglio Comunale in una seduta precedente ha recepito lo sportello unico come indicazione di zona produttiva speciale dettando, in quella sede, una serie di indicazioni per questa area produttiva. Quindi, nella normativa di Piano si è fatto riferimento poi all'indicazione che già era stata indicata nel Consiglio Comunale precedente.

Passando alle zone agricole, come diceva in precedenza l'architetto Saccon, è stata fatta una riclassificazione dettata anche da quelle che sono sia le indicazioni del Piano di Assetto del Territorio, che dei principi introdotti dalla nuova normativa, quindi le zone agricole non troveremo più la suddivise in zone agricole E1, E2, E3 e via dicendo, ma in zone agricole integre o non integre. Questa suddivisione ci deriva dalle analisi agronomiche che erano state già redatte in precedenza e poi revisionate in sede di redazione del Piano di Assetto del Territorio.

Come zona agricola sono stati introdotti anche gli ambiti di edificazione diffusa, che abbiamo già visto essere presenti nel Piano di Assetto del Territorio e recepiti nel Piano degli Interventi come ambiti, gli unici ambiti in zone agricole all'interno dei quali vi è ancora una capacità residua di tipo edificatorio, e che comunque hanno lo scopo di andare ad allocare eventuali crediti edilizi legati ad interventi di miglioramento del territorio agricolo e di recepire appunto crediti edilizi derivanti da questo tipo di interventi.

Il Piano degli Interventi individua poi le zone di riconversione e riqualificazione che abbiamo già visto essere presenti nel Piano di Assetto del Territorio, cui sono state integrate ulteriormente con le indicazioni derivanti dal Piano Regolatore precedente, nel Piano Regolatore previgente, vigente ancora per poco diciamo; come zone D3 venivano individuate le zone produttive soggette a riconversione e riqualificazione, quindi quella categoria attualmente, invece con il Piano degli Interventi viene riclassificata all'interno di questa indicazione.

Vi sono poi una serie di indicazioni legate alle politiche strategiche per gli insediamenti che ci derivano principalmente dal Piano di Assetto del Territorio, ma non solo. Vengono individuati in questa cartografia, quindi, gli ambiti che poi sono soggetti a scheda urbanistica, gli ambiti oggetto

di accordo ai sensi dell'art. 6, accordo pubblico-privato, sia per quelli che presentano una scheda urbanistica, che per i due accordi che, invece, in questa prima fase di Piano degli Interventi non hanno presentato la proposta, non hanno una scheda urbanistica di previsione. Per questi ambiti vige ovviamente l'indicazione urbanistica del Piano vigente. Nel momento in cui verrà redatta la scheda urbanistica corrispondente si accorperanno, diciamo, diventeranno effettivi come lo sono quelli all'interno dei quali è già presente la scheda.

Il Piano, inoltre, individua i piani urbanistici attuativi vigenti e le attività soggette a Sportello unico, anche queste sono indicazioni, più di uno stato di fatto per rendere più comprensibile la cartografia.

Poi, come vi dicevo, una serie di indicazioni che sono prettamente riguardanti il Piano di Assetto del Territorio che comunque vengono recepiti in questa fase e che potranno essere ulteriormente specificati con interventi mirati anche in sede di futuri Piani degli Interventi, quindi contesti destinati alla realizzazione di programmi complessi, le aree per il miglioramento della qualità urbana e territoriale, piuttosto che per la tutela, la riqualificazione, la valorizzazione e gli interventi di riordino in zona agricola.

Vi sono poi una serie di indicazioni di carattere puntuale sulle opere incongrue e gli elementi di degrado, tutti quegli elementi, diciamo, che sono propensi a generare un credito edilizio per far sì che l'attività presente venga riallocata in zona propria, oppure preliminari gli elementi di degrado presenti sul territorio. Questi ci derivano sia dal Piano di Assetto del Territorio che dalle indicazioni del Piano Regolatore e dalla variante previgente.

Il Piano degli Interventi recepisce, poi, quella che è la vecchia variante al Piano Regolatore di adeguamento al Piano del Parco Naturale del Fiume Sile; in questo elaborato viene individuato il perimetro del Parco e la zonizzazione presente al suo interno, la quale recepisce sostanzialmente la zonizzazione del Piano del Parco stesso.

Vengono, poi, individuate le zone per i servizi con la medesima classificazione di cui già conoscete, è già presente nel Piano Regolatore e in normativa ulteriormente specificata secondo quelle che sono le innovazioni e gli elementi introdotti dagli atti di indirizzo alla Legge Regionale 11.

Vengono individuate le aree a verde privato così come individuate nel Piano Regolatore, gli interventi sul sistema della viabilità che, sostanzialmente, recepiscono le indicazioni di carattere strategico derivanti dal Piano di Assetto del Territorio.

Infine, in questo elaborato vengono recepite una serie di indicazioni che ci derivano anche queste dal Piano di Assetto del Territorio, la cui disciplina comunque nella scaletta delle fasi che abbiamo visto in precedenza, verrebbe rimandata all'approfondimento in una seconda fase.

Abbiamo comunque ritenuto utile già in questa prima fase individuarle così come segnalate dal Piano di Assetto e dare comunque un'indicazione normativa di minima in modo che già il Piano sia in grado di gestire questi elementi, quindi di non lasciare un vuoto normativo dal Piano di Assetto del Territorio al Piano degli Interventi futuro che andrà a gestire questi aspetti più puntuali.

Infine, la novità introdotta dal Piano di Assetto del Territorio e recepita dal Piano degli Interventi meno presente come aspetti nel Piano Regolatore vigente, tutti gli interventi sul sistema ambientale, quindi dalle aree nucleo che sono le aree SIC e ZPS, i siti di importanza comunitaria e le zone a protezione speciale, quindi di carattere sovraordinate e recepite dal Piano degli Interventi fino all'individuazione delle isole a elevata naturalità e gli ambiti dei parchi e riserve naturali e di interesse comunale.

Vedete che il Piano graficamente si presenta diverso da come siete stati abituati, da come siamo abituati a vederlo e sostanzialmente come avete visto, comunque, si tratta di una fusione di quelli che sono gli elementi del Piano Regolatore vigente, vedi la zonizzazione, e alcune indicazioni di carattere strategico che, invece, ci derivano dal Piano di Assetto del Territorio. Sostanzialmente, comunque, per quanto concerne la zonizzazione funzionale di Piano, che è quella che credo interessi di più, le indicazioni sono quelle che già ci derivavano dal Piano Regolatore vigente.

Su un altro elaborato sono stati poi riportati tutti gli elementi riguardanti i vincoli presenti sul territorio. Apro velocemente una parentesi: tutti gli elementi che vedete graficamente qui riportati, come diceva in precedenza l'architetto Saccon, fanno capo ad una banca dati alfanumerica, quindi

vuol dire che per ognuno di questi elementi è correlata una serie di attributi, per esempio sulle zone territoriali omogenee è presente l'indice di zona, è presente la superficie e, quindi, anche come gestione delle aree un sistema di questo tipo consente poi il mantenimento del Piano sempre aggiornato e la gestione delle aree trasformabili.

Ricordiamo, infatti, che le previsioni del Piano degli Interventi, per quanto riguarda gli elementi di trasformabilità del territorio, hanno una valenza di cinque anni; vuol dire che le aree, che il Piano degli Interventi individua come nuove aree edificabili rispetto all'investimento previgente hanno una valenza per cinque anni, dopodichè decadono e possono essere comunque eventualmente rinnovate da un futuro Piano degli Interventi. Capite bene quindi che, potendo avere una serie di Piani degli Interventi che si susseguono, io potrei avere una serie di aree trasformabili che nel corso del tempo partono con periodi diversi. Dunque è necessario riuscire a gestire questi elementi in maniera informatizzata che mi consente in qualsiasi momento di vedere per ogni singola area qual è la sua validità e qual è la capacità edificatoria che è ancora presente.

Venendo, invece, a questo elaborato noterete che è molto simile alla tavola 1, la tavola dei vincoli del Piano di Assetto del Territorio. Effettivamente questi non sono elementi di vincolo introdotti nel Piano di Assetto del Territorio, né introdotti dal Piano degli Interventi, sono tutti vincoli sovraordinati già presenti sul territorio. Rispetto al Piano Regolatore sono molti di più, sono molti di più perché di solito nel Piano Regolatore vengono rappresentati i principali, qui, invece, li troviamo rappresentati tutti secondo quelle che sono le indicazioni che ci derivano dagli atti di indirizzo regionali, quindi dai vincoli di carattere monumentale e paesaggistico, le aree di notevole interesse pubblico, le fasce di tutela paesaggistica e lungo i corsi d'acqua, piuttosto che gli elementi della "Rete Natura 2000", siti di importanza comunitaria, zone di protezione speciale.

Alcune indicazioni che ci derivano dalla pianificazione di livello superiore, gli ambiti per l'istituzione dei parchi, l'individuazione di strade romane, la Via Claudia Augusta e la Via Annia, le indicazioni del Piano di Assetto Idrogeologico, i centri storici e poi altri elementi di vincolo se vogliamo minori, più locali, ma che comunque generano una fascia di rispetto sul territorio.

Si tratta, quindi, questo più di un lavoro di ricognizione di quelli che sono gli elementi di vincolo presenti sul territorio e che consentono, comunque, la gestione del territorio stesso. Vi ricordo appunto che tutti questi elementi, essendo catalogati in banche dati, possono essere sovrapposti in qualsiasi momento e dunque possono essere letti tra di loro. Per dire, si può sovrapporre questi elementi alla zonizzazione e vedere subito la zona territoriale omogenea quale tipo di vincolo ha presente.

Infine, per quanto concerne la zonizzazione è stato realizzato un ulteriore elaborato in scala 2000 che va a specificare, va a prendere alcuni elementi riguardanti la zonizzazione e alcuni elementi riguardanti i vincoli, e concentra l'attenzione sulle zone significative. Quindi, sostanzialmente, capoluogo di Roncade e le frazioni.

Vedete che per ogni zona come nella vecchia tavola delle zone significative al 2000 del Piano Regolatore, ho l'indicazione della mia zona, con che tipo di zona è, il numero che serve ai fini del dimensionamento e della gestione dell'area, l'indice presente e le modalità di intervento sull'area.

Tutte queste indicazioni che vedete qui riportate in cartaceo anche queste vanno a pescare da degli attributi all'interno della banca dati di cui vi dicevo prima.

Nel Sistema Informativo Territoriale, che è in uso presso il Comune di Roncade al quale verranno trasferite tutte quante le banche dati cliccando sostanzialmente sopra l'area ho una serie di attributi, una serie di indicazioni, questi che vediamo qui riportati per semplicità di consultazione, ma anche molti altri.

Infine, è stato redatto un ulteriore elaborato che è un po' una peculiarità perché il territorio di Roncade è interessato dal Parco Naturale del Fiume Sile che, sostanzialmente, va a riprendere quelli che sono gli elementi del Piano Ambientale del Fiume Sile stesso. È un elaborato ulteriore che va a specificare l'ambito relativo al Piano Ambientale, al Parco Naturale del Fiume Sile, che consente una lettura più precisa dell'ambito. Anche tutti questi elementi sostanzialmente sono tutti elementi già presenti nella variante di adeguamento del Piano Regolatore alla variante al Piano Ambientale del Fiume Sile.

Sono stati, però, tutti quanti digitalizzati, già riferiti e, quindi, anche questi elementi sono sovrapponibili alla tavola di piano e dunque possono essere letti all'interno dell'intero territorio comunale. Ad ogni modo la zonizzazione che vedete individuata qui è la medesima della zonizzazione del Piano degli Interventi che abbiamo visto all'inizio, nel senso che comunque il Piano degli Interventi recepisce le indicazioni del Piano Ambientale del Parco, essendo questo sovraordinato rispetto alla pianificazione comunale.

Questa è una panoramica di quelli che sono gli elaborati del Piano degli Interventi.

Vi sono poi a corredo di questi tutta la parte diciamo prettamente cartacea e di illustrazione del Piano, quindi dalla relazione programmatica che individua quali sono le fasi di Piano piuttosto che la metodologia che è stata usata per la redazione del Piano, quali sono state le fasi che sono state compiute, che sostanzialmente vi sono state illustrate in precedenza.

Vi sono poi tra gli elementi di spicco ovviamente la normativa che, come diceva in precedenza l'architetto Saccon, è stata oggetto di un cospicuo lavoro di aggiornamento, sia dal punto di vista dei riferimenti normativi, sia di integrazione con quelli che sono gli elementi introdotti con la nuova legge urbanistica regionale e non solo.

Vi è poi l'introduzione di uno strumento tanto nuovo quanto indispensabile, che è il registro dei crediti edilizi che consente sostanzialmente di individuare e di gestire quelli che sono i crediti edilizi presenti sul territorio comunale. Vi sono dei dati che riguardano il titolare del credito edilizio, quindi chi ha in mano la capacità edificatoria diciamo, qual è l'origine del credito e qual è la sua destinazione, perché ovviamente bisogna fare una distinzione poi tra origine del credito e destinazione perché non tutte le zone del territorio comunale hanno le medesime caratteristiche, anche in termini di valore economico ovviamente.

Vi dicevo, in precedenza, che per quanto concerne gli ambiti oggetto di accordo ai sensi dell'art. 6 il Piano va a specificare per ogni singolo ambito quelle che sono le previsioni attraverso una scheda; adesso ve ne mostro una giusto per capire come è strutturata. Queste schede riguardano tutti gli ambiti, dicevo, oggetto di accordo ai sensi dell'art. 6 in fase di redazione del Piano di Assetto del Territorio, e vanno a specificare su una parte cartografica quelle che sono le indicazioni principali, le direttrici di Piano e poi una parte..."

Consigliere MASCIA Boris (Lista Per Zerbinati Sindaco): *"Visto che questa è una serata introduttiva, ma probabilmente non tutti, compreso il sottoscritto si ricordano o sanno che cos'è una previsione ex art. 6, cosa sono le zone ZPS, cosa sono i crediti edilizi, magari, visto che c'è anche qualcuno del pubblico, perdere qualche minuto per spiegare questa cosa perché altrimenti vi guardiamo tutti un po' stralunati."*

SINDACO-PRESIDENTE: *"Però, mi permetto, molto in sintesi per agevolare il pubblico, i Consiglieri Comunali sanno bene di che parliamo perché abbiamo già votato dei documenti, per cui con molta sintesi."*

Consigliere MASCIA Boris (Lista Per Zerbinati Sindaco): *"... deve essere utile agli altri."*

SINDACO-PRESIDENTE: *"No, ma dico subito che il Piano degli Interventi, come ogni strumento urbanistico, è di grande rilievo per cui poi ci saranno anche presentazioni più dettagliate al pubblico. Comunque volevo solo completare quello che lei chiedeva con questa indicazione, perché i Consiglieri non hanno bisogno, vero? Mi auguro, spero. Prego."*

ARCH. SACCON MICHELE: *"Sostanzialmente in sede di Piano di Assetto del Territorio sono stati sottoscritti degli accordi ai sensi dell'art. 6 della nuova Legge Regionale Urbanistica, la 11/2004, che sono degli accordi di carattere pubblico-privato, quindi sostanzialmente vi sono stati dei privati che hanno presentato una proposta di accordo all'Amministrazione, e questa proposta regolata comunque nelle modalità dalla legge urbanistica, ha come scopo che il risultato di questa operazione comporti un rilevante interesse pubblico; abbia un rilevante interesse pubblico per la"*

collettività. In sede di Piano di Assetto del Territorio sono stati sottoscritti, mi sembra, 18 o 19 accordi, i quali prevedevano sostanzialmente un impegno da parte del privato a realizzare o un'opera pubblica oppure a dare comunque un beneficio di diversa natura nei confronti dell'Amministrazione, e poi ovviamente per la collettività, dall'altra parte, invece, la capacità e la possibilità di poter realizzare o rendere edificabili in alcuni casi i territori di proprietà.

È un ragionamento che va collocato nell'ottica più ampia della legge regionale 11, nella quale viene prevista comunque l'introduzione della perequazione e, quindi, nel momento in cui il privato ottiene un beneficio non legato comunque ad una propria capacità individuale. Faccio l'esempio, nel vecchio Piano Regolatore chi si trovava da un giorno all'altro ad avere la propria area edificabile è come avesse vinto quasi la lotteria, mentre magari il vicino del lotto di fianco vedeva la sua area ancora agricola e, quindi, di fatto subiva, se vogliamo - tra virgolette - "un'ingiustizia".

Con la legge 11 viene introdotta la perequazione, vale a dire che una parte del beneficio, dell'incremento di valore che io privato ottengo da una previsione di carattere urbanistico viene riversata alla collettività. Come? Attraverso un'opera pubblica, attraverso la cessione di un'area per l'allocatione poi magari di edilizia economica popolare, piuttosto che di interventi legati all'allocatione e all'insediamento di strutture pubbliche.

La legge prevede comunque che ci sia la possibilità, da parte dei privati, di avanzare una proposta ai sensi dell'art. 6. Quindi i privati in fase di stesura del Piano di Assetto del Territorio hanno presentato una proposta, la quale è stata valutata prima in sede di Giunta e poi anche di Consiglio, si tratta di accordi che sono stati comunque tutti approvati dal Consiglio Comunale e che sono parte integrante del Piano di Assetto del Territorio, nella quale venivano previsti quali erano gli obblighi del privato e del pubblico, quindi dei contratti, se vogliamo, a tutti gli effetti.

Per rendere efficaci a tutti gli effetti le previsioni degli accordi è necessario comunque che questi abbiano concretezza, applicabilità nel Piano degli Interventi, infatti il Piano di Assetto del Territorio non ha la capacità, non è in grado di assegnare delle capacità edificatorie. Queste possono essere assegnate solamente dal Piano degli Interventi.

Con questo primo Piano degli Interventi sono state recepite tutte quante le indicazioni riguardanti gli accordi, è stata redatta una scheda, come quella che vedete qui proiettata, nella quale vi è una parte di indicazione cartografica, che va ad individuare delle indicazioni di massima di direttrice poi per la progettazione esecutiva dell'area; quindi, nella scheda in oggetto, per esempio, vengono individuate quali sono le aree nelle quali saranno allocati gli standard e i punti di accessibilità, la viabilità principale e alcune indicazioni di massima.

Nella parte destra, invece, vi sono delle indicazioni riguardanti i parametri urbanistici, che sono stati comunque definiti in sede di Piano di Assetto del Territorio che, quindi, sono già vigenti e una serie di prescrizioni che riguardano i singoli ambiti in funzione delle caratteristiche morfologiche, paesaggistiche dell'ambito stesso.

Questo è l'ambito del perché, che probabilmente conoscete. Andiamo ad ambiti di diverse dimensioni, questa è l'area, invece, di proprietà di Manesso. Ve li mostro tutti velocemente. Questa è l'area vicina al PUA di San Cipriano, era un ex P.E.E.P., quindi vedete anche qui troviamo delle indicazioni che ci dicono dove vengono allocati sostanzialmente gli standard a parcheggio, a verde, qual è la viabilità principale, e poi viene lasciata comunque l'indicazione di quelle che sono le aree per l'intervento da parte del privato.

In modo particolare in questo accordo la parte, diciamo di perequazione, di beneficio pubblico era legata alla cessione da parte di privati, e qui sono tre accordi, qui ne vediamo due. Sostanzialmente la cessione di tutta questa area che vediamo in colore celeste, una parte è questa e una parte di un altro accordo è questa, per l'allocatione delle future scuole.

Vi mostro velocemente un po' tutte le aree. Questa qui è l'area Menon che, quindi, era individuata già anche nel Piano di Assetto del Territorio come un intervento di riconversione e riqualificazione ed è stato oggetto di accordo anche questa.

Questa è un'area posta a sud, sempre nell'area di San Cipriano di cui abbiamo visto in precedenza gli accordi 3 e 19, che prevedeva comunque un intervento anche in questa area; vedete anche qui il

beneficio pubblico è legato alla cessione di questa area per l'ampliamento dei campi sportivi. Vedete che in tutte quante le schede c'è comunque un'indicazione della viabilità principale, dell'accessibilità, in questo caso, per esempio, per mettere in sicurezza questa intersezione che risultava come un'intersezione da migliorare nel Piano di Assetto del Territorio, e comunque anche per regolare poi lo sviluppo e la connessione dell'area, dell'intero ambito con la viabilità principale, questa è Via Stradazza per intenderci.

Questa è un'area posta a Biancade, anche questo è un intervento principalmente di carattere residenziale. Questo è un piccolo pezzo di area produttiva Edifin a confine con l'area produttiva di Monastier. Il Piano di Assetto del Territorio individuava una direttrice di espansione più che come zona produttiva di Roncade come completamento della zona produttiva di Monastier, quindi anche quest'area è stata oggetto di accordo e sostanzialmente vedete previsione del Piano è molto semplice.

Questa è un'ulteriore area posta a Biancade, anche questa di carattere principalmente residenziale. Questa è l'area a sud della Chiesa di San Cipriano e spesso questi accordi sono legati..."

SINDACO-PRESIDENTE: *"San Cipriano Vecchio."*

ARCH. SACCON MICHELE: *"San Cipriano Vecchio, sì. E spesso questi accordi hanno visto un legame tra di loro nel senso che magari ci sono due o tre accordi che sono legati tra di loro e il proprietario di un accordo ottiene un credito edilizio che viene poi speso in un'area di atterraggio generata da un ulteriore accordo con un altro privato e che, quindi, come beneficio pubblico, mette a disposizione l'area per l'atterraggio del credito edilizio derivante da un altro accordo.*

Questa è l'area posta a ridosso degli impianti sportivi di Roncade; in modo particolare questo intervento consente la realizzazione e la continuità del percorso ciclopedonale a ridosso degli impianti sportivi con l'individuazione di un viale alberato e di una fascia a verde a fruizione poi degli impianti sportivi stessi. Oltre che la cessione da parte del privato di un'area per l'allocazione, per ampliamento della piscina mi sembra, dell'allocazione della piscina."

SINDACO-PRESIDENTE: *"Degli impianti sportivi."*

ARCH. SACCON MICHELE: *"Degli impianti sportivi, ecco. Anche qui, e siamo a nord, invece, della Chiesa di San Cipriano Vecchia, e questi due accordi, l'11 e il 13, sono strettamente legati all'accordo 9 che è quello che abbiamo visto in precedenza, quindi viene ceduta all'Amministrazione una parte dedicata a parcheggio e una grande area per l'attività a servizi. L'allocazione del credito edilizio per il privato viene poi allocata in una parte dell'area oggetto di accordo n. 9, quindi quello che vi dicevo in precedenza, quando i proprietari hanno comunicato diciamo tra di loro per creare una serie di accordi concatenati.*

Questa è un'area posta a sud ovest del centro di Biancade, è un'area prettamente di carattere residenziale, vedete il Piano, anche qui la scheda individua l'allocazione degli standard, la viabilità principale e l'allocazione in questo caso anche del percorso ciclopedonale.

Il 13 l'abbiamo già visto prima. Vi è poi l'area a ridosso del futuro casello di Meolo, quindi vicino al confine comunale col Comune di Meolo stesso, il quale è stato oggetto di due accordi, uno a nord ed uno a sud della Trevisomare. Si tratta di un'area che è individuata nel Piano di Assetto del Territorio come un'area a carattere produttivo, in sede di verifica e di valutazione del Piano con la Provincia è stata data comunque una destinazione a nord di carattere produttivo, con l'individuazione di un'autorimessa, autoparco, e a sud, invece, una zona – adesso vediamo meglio nella prossima scheda – con l'indicazione, nella parte nord, vi dicevo, un'area prettamente di carattere produttivo con la cessione da parte del privato di questa area per ... di crediti edilizi di carattere produttivo derivanti da interventi di riordino anche sul territorio. Mentre per quanto riguarda la parte sud sarà vocata principalmente, anzi, sarà vocata ad un uso di tipo commerciale su questo fronte e ricettivo in questo ambito qui.

Vedete anche qui, il Piano individua quelli che sono gli standard a verde, a parcheggi, la viabilità principale, quindi con un punto di accessibilità su questo fronte, ma anche soprattutto su questo lato, quindi dalla futura rotatoria al di fuori del casello di Meolo la possibilità di accedere su questo lato, e poi attraversare l'area con un sottopasso sulla Trevisomare, quindi mettere in comunicazione le due aree.

Infine, due interventi di carattere minore. Questo è un intervento posto a Biancade dove viene reso edificabile un piccolo appezzamento, era già oggetto di PIRUEA tra l'altro questa previsione; l'accordo 19 che comunque si sposa all'accordo 3 e 5 che abbiamo già visto in precedenza. Vedete che le indicazioni che sono riportate in queste schede sono più di carattere strategico e comunque di indicazione per far sì di non comunque vincolare eccessivamente poi il progetto esecutivo, il progetto definitivo di intervento del Piano di Lottizzazione che viene individuato nell'area anche perché questo poi farebbe generare delle difficoltà di attuazione dell'intervento stesso.

L'ultima cosa. Il Piano individua, poi, un dimensionamento. Avete visto che i nuovi interventi di trasformabilità sono quelli legati agli accordi, quindi sostanzialmente il dimensionamento del Piano degli Interventi recepisce le indicazioni che ci derivano comunque e che vengono già individuate in sede di stesura degli accordi e sostanzialmente sta nei limiti di quella che è la capacità individuata dal Piano di Assetto del Territorio. Vedete che il Piano di Assetto del Territorio metteva in campo una capacità per esempio di tipo residenziale molto elevata e il Piano degli Interventi ne consuma poco più di un terzo, con questi primi interventi, quindi lasciando comunque una capacità futura di gestione per i prossimi Piani degli Interventi.

Sostanzialmente mi sembra che questo sia il quadro generale. Qui sono riportate le ulteriori capacità utilizzate dal Piano degli Interventi sotto i vari aspetti, qual è il limite massimo individuato dal Piano di Assetto del Territorio e qual è il residuo che è ancora spendibile. Vi ricordo comunque, l'ultima cosa, che le previsioni del Piano di Assetto del Territorio per i singoli ambiti territoriali omogenei sono modificabili fino ad un massimo del 10%; quindi se ho una capacità edificatoria individuata dal Piano di Assetto del Territorio per lato... fino a un massimo del 10% questa capacità può essere trasferita ad un altro ambito. Questo per far sì che comunque eventuali imprevisti che sorgono poi in sede di gestione del Piano degli Interventi non vengano bloccati, eventuali interventi, per una previsione eccessivamente restrittiva da parte del PAT.

Questo, per esempio, è il caso dell'accordo 7 che è quello a ridosso dell'area produttiva di Monastier, il quale va ad attingere una capacità di 12.000 metri quadri, comunque su 57.000 consumati dal Piano degli Interventi che vengono attinti per realizzare l'intervento che altrimenti non sarebbe possibile.

Spero di essere stato esaustivo, comunque se ci sono delle cose sulle quali magari ho passato con troppa leggerezza o comunque delle curiosità siamo qui per rispondere alle eventuali domande.”

SINDACO-PRESIDENTE: *“Prego, se c'è qualcuno che chiede di intervenire. Consigliere Mascia.”*

Consigliere MASCIA Boris (Lista Per Zerbinati Sindaco): *“Brevissimamente anche perché questa sera appunto siamo qui solo per cercare di capire un po'. Voi avete detto, se non ho capito male, che in linea di massima questo primo Piano degli Interventi dovrebbe servire.., è servito per recepire i vincoli che erano già nel vecchio Piano Regolatore negli altri strumenti di pianificazione territoriale anche sovraordinati, tipo il Piano del Parco Regionale del Fiume Sile, e per rendere operativi, cioè immediatamente fruibili quei programmi cogestiti pubblico-privato ex art. 6. Quindi, per parlare terra terra, perché non sono del settore, volevo capire se oggi un privato che non ha un intervento tra i 18, 19 programmi ex art. 6 e chiede di effettuare un intervento, dico a caso, nella frazione di Musestre, che non rientri in quella che è stata l'altra definizione dei borghetti, può fare o non può fare.”*

ARCH. SACCON: *“Ricordiamo che comunque il Piano degli Interventi ha recepito integralmente il Piano Regolatore vigente, quindi tutte le previsioni del Piano Regolatore vigente rimangono tutte*

in piedi, se ci sono lotti inedificabili, lottizzazioni ancora da fare, tutto quello che è previsto nel Piano può essere continuato perfettamente perché le previsioni del Piano degli Interventi le hanno recepite integralmente.

Come nuove aree aggiunte rispetto al Piano Regolatore vigente sono state aggiunte solamente quelle degli accordi in questa prima fase, il che naturalmente non impedisce che in un momento successivo se ne aggiungono ulteriori altre. Perché sono state aggiunte solamente quelle degli accordi? Perché gli accordi in qualche maniera c'è già un impegno..., no in qualche maniera, in maniera certa c'è un impegno concreto da parte del privato di iniziare l'intervento e di terminarlo anche entro certi termini ben stabiliti dall'accordo.

Diciamo che questo in linea di massima è il principio di base di tutti i futuri piani degli interventi, cioè non verranno messe sul mercato nuove aree sulle quali non ci sia la certezza che poi il privato le trasforma effettivamente. È anche molto probabile, ma questo lo si deciderà in un momento successivo, che le nuove aree trasformabili che, eventualmente, verranno messe in campo saranno soggette a gare di pubblica evidenza, cioè l'Amministrazione comunale può mettere al bando dieci nuove aree di quelle previste potenzialmente trasformabili dal Piano, assegnarne cinque al migliore offerente in termini di perequazione.

Lo scopo di queste operazioni è di ottenere delle cose più efficienti nel senso di avere la certezza di trasformare solo quello che poi siamo sicuri effettivamente di realizzare e di non favorire le posizioni di rendita, altrimenti uno ottiene l'area edificabile, poi non la edifica, ma ottiene comunque un valore patrimoniale rilevante che magari utilizza anche non edificando l'area per altri scopi, o per rivenderla o per fare altri tipi di operazioni.

In questo caso, invece, viene messo in campo solamente il terreno di cui si ha la certezza che poco dopo, e con impegni temporali e con fidejussioni, si ha la certezza della realizzazione. Quindi in questa prima fase entrano questi accordi che però sono parecchi e coprono un po' tutte le necessità. Abbiamo visto che ci sono accordi che riguardano i temi produttivi e, quindi, nuove aree produttive e nuove aree destinate alla ricollocazione dell'attività in zona impropria, che è un tema comunque sensibile; ci sono delle nuove aree commerciali e c'è anche una fetta non trascurabile di aree residenziali soprattutto nella zona di San Cipriano, ma anche a Biancade. Insomma, ce ne sono parecchie. Quindi, oltre ai borghetti che comunque hanno un numero perché abbiamo stimato che i borghetti hanno una certa cubatura, è stata messa dentro tutta la capacità edificatoria, quindi i borghetti potrebbero liberare concretamente tanti piccoli interventi legati a piccole risistemazioni perché i numeri riportati dalle zone sono..."

ARCH. SACCON MICHELE: *“Una cosa che non avevo detto in precedenza, per quanto concerne gli ambiti territoriali di tipo agricolo, è stata già introdotta la capacità residenziale, insediativa che era prevista dal Piano di Assetto del Territorio. Questo per favorire, come diceva l'architetto Saccon, già la possibilità di fare quegli interventi di riordino in zona agricola e di collocare il credito edilizio all'interno degli ambiti di edificazione diffusa, i borghetti. Sono già 50.000 metri cubi per tutta l'area agricola a nord diciamo della Trevisomare, e poco più di 34.000 nell'ambito agricolo sotto la Trevisomare e fino grosso modo all'altezza del passaggio della ferrovia perché tutto l'ambito che, invece, sta al di sotto è individuato come zona agricola integra.”*

ARCH. SACCON: *“Quindi diciamo che tra gli accordi e queste previsioni di edilizia diffusa, che poi va soprattutto a soddisfare il fabbisogno della casa singola, della famosa casa per il figlio ecc., si sono messe in campo quelle che sembravano le cose giuste da spendere in questo momento, quindi una varietà di offerta non trascurando anche la residenza, ma soprattutto cose di cui si ha la certezza che vengono realizzate. Quelle degli accordi perché c'è un impegno sottoscritto, garantito sulla realizzazione, e quella delle case singole perché alla fine è una forma di incentivo nei confronti del privato per risolversi i suoi problemi magari di famiglia, di maggior dotazione diciamo in termini abitativi; un po' questo.”*

ARCH. SACCON MICHELE: *“Prima in velocità non avevo mostrato tutta la scheda 13, in realtà, l’intervento della scheda 13 riguarda anche questo ambito, quindi questo ambito diventa diciamo edificabile, è già stato ceduto all’Amministrazione tutto questo ambito, quindi per l’allocazione di parcheggi e per un’area polivalente o comunque dedicata ai servizi pubblici e all’allocazione del credito edilizio...”*

Vuoto di registrazione

SINDACO-PRESIDENTE: *“Scusate, l’architetto Lillo deve completare l’illustrazione dei cosiddetti accordi perché dei 19 che abbiamo approvato in Consiglio Comunale con il PAT 17 sono quelli che vengono recepiti nel PI, però ce n’è anche un altro accordo che in questa sede viene recepito...”*

ARCH. LILLO: *“Viene proposto...”*

SINDACO-PRESIDENTE: *“Viene proposto, esatto, per la prima volta, fa parte quindi della delibera che adesso l’architetto Lillo ci illustra.”*

ARCH. LILLO: *“È una proposta fatta dalla ditta Ca’ Tron Real Estate che sostanzialmente è la “H-Farm” tanto per inquadrare il proponente ed anche l’ambito di intervento.”*

SINDACO-PRESIDENTE: *“Siamo a Ca’ Tron.”*

ARCH. LILLO: *“Siamo a Ca’ Tron in Via Sile, ed è sostanzialmente un ambito già classificato dal PAT come area idonea per interventi diretti al miglioramento e alla qualità urbana e territoriale. Sostanzialmente con questo accordo viene proposto, viene richiesto dalla ditta di incrementare una destinazione di tipo residenziale e il beneficio pubblico calcolato corrispondente è pari a 286.893,10 euro che la proposta esaminata dalla Giunta, che la propone al Consiglio, ha proposto di destinare alla messa in sicurezza del tratto di Via Sile tra Via Nuova e il confine provinciale, non compresa la manutenzione straordinaria del ponte sulla Fossetta. Sostanzialmente il tratto dell’ex strada provinciale 113 – esattamente quella lì – e chiaramente...”*

SINDACO-PRESIDENTE: *“... l’intervento ... sennò ... si pensa che sia convertita a residenziale.”*

ARCH. LILLO: *“No no, non è convertita. Esiste già una destinazione di tipo direzionale, che è quella del fabbricato indicato in rosso, viene prevista la possibilità del cambio di destinazione di due edifici attualmente con destinazione rurale, ed inoltre la possibilità di un analogo fabbricato, da poter realizzare. È chiaro che essendo destinazione di tipo direzionale c’è la necessità di dotare l’ambito anche della corrispondente quantità di parcheggi. La determinazione del beneficio pubblico viene fatta sui 380.000 euro da destinare eventualmente alla sistemazione su quel tratto di strada, ex strada provinciale.”*

INTERVENTO: Esclusa la manutenzione.. (Intervento senza microfono)

ARCH. LILLO: *“No compresa la manutenzione..., no ho sbagliato... faccio venia!”*

SINDACO-PRESIDENTE: *“Sì, sostanzialmente si tratta di andare incontro all’esigenza dell’azienda di ampliamento dell’attività che, sapete, è di ricerca e innovazione, gran parte degli edifici ci sono già tutti. Sostanzialmente è un ampliamento di...”*

ARCH. LILLO: *“La superficie interessata trasformabile a destinazione residenziale è di 15.741 metri quadri a cui si applica un indice di copertura del 50% e ... 0,6; sostanzialmente questo consentirà loro il cambio d’uso dei due fabbricati esistenti, nonché la possibilità di realizzare nel tempo un edificio di analoghe dimensioni.”*

Consigliere MASCIA Boris (Lista Per Zerbinati Sindaco): *“Rurale a residenziale, non direzionale allora?”*

ARCH. LILLO: *“Scusi, forse sono in confusione. Allora attualmente sono: direzionale per il fabbricato lungo 170, fabbricati che sono indicati sul retro sono due fabbricati a destinazione rurale, destinazione..., per i quali è chiesto il cambio di destinazione d’uso.”*

Consigliere MASCIA Boris (Lista Per Zerbinati Sindaco): *“In?”*

ARCH. LILLO: *“Direzionale, tutta la trasformazione...”*

Consigliere MASCIA Boris (Lista Per Zerbinati Sindaco): *“Non in residenziale.”*

ARCH. LILLO: *“Tutta la richiesta della ditta...”*

Consigliere MASCIA Boris (Lista Per Zerbinati Sindaco): *“In direzionale ...”*

ARCH. LILLO: *“... non aveva neanche senso una richiesta diversa; non aveva neanche senso.”*

SINDACO-PRESIDENTE: *“Ci sono altri interventi, richieste? Se non c’è altro - è conclusa l’illustrazione - ci riaggiorniamo sulla convocazione del Consiglio Comunale nel momento in cui arriverà la valutazione e il parere del Genio Civile, quindi il prima possibile ci ritroviamo per completare la discussione con il voto. Resta inteso che gli emendamenti possono essere presentati fino alla serata della prossima discussione. Buonasera a tutti e grazie.
La Seduta è tolta.”*

PARERE
(Art.49 D. Lgs. n.267 del 18.08.2000)

Il presente verbale viene così sottoscritto.

Il Presidente
f.to RUBINATO SIMONETTA

Il Segretario Generale
f.to IACONO LUIGI

PUBBLICAZIONE ALL'ALBO PRETORIO

(Art. 124 D. Lgs. n.267/2000)

A cura del messo comunale copia della presente deliberazione dal _____ è affissa all'albo pretorio per 15 giorni consecutivi.

Roncade, li _____

Il Segretario Generale
f.to IACONO LUIGI

Referto di Pubblicazione N. _____ Reg.Publ. (art.124 D. Lgs. 18.08.2000, n.267)

ESECUTIVITA'

(art.134, 3° e 4° comma D.Lgs. n.267/2000)

La presente deliberazione:

- Trascorsi i dieci giorni di pubblicazione all'Albo Pretorio, è divenuta esecutiva il _____
- In data _____ è divenuta immediatamente eseguibile a seguito di specifica dichiarazione.

Roncade, li _____

Il Segretario Generale
IACONO LUIGI

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE PER USO AMMINISTRATIVO

Roncade li _____

Il Segretario Generale
IACONO LUIGI