

**PI 2016**



**COMUNE DI VILLORBA**

Piano degli Interventi (PI) - Variante n. 2 "Accordi pubblico privato"  
(Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.)

**Relazione illustrativa**



Variente n. 2 approvata con  
DCC n. 33 del 27/05/2016



ADOZIONE  
D.C.C. n. 6 del 29/02/2016

APPROVAZIONE  
D.C.C. n. 33 del 27/05/2016

**Il Sindaco**  
Marco SERENA

**Il Vicesindaco**  
Giacinto BONAN

**Il Segretario**  
dott. Carlo SESSA

**Il Responsabile Settore Urbanistica**  
architetto Antonio PAVAN

## **GRUPPO DI LAVORO**

**Progettazione urbanistica**  
Urbanista Raffaele GEROMETTA

Urbanista Laura GATTO  
Urbanista Matteo LARESE GORTIGO  
Urbanista Fabio VANIN

**Valutazione idraulica**  
Ingegnere Lino POLLASTRI  
Ingegnere Michele BROMBAL

**Gruppo di valutazione**  
Ingegnere Elettra LOWENTHAL  
Dott. amb. Lucia FOLTRAN

MATE Engineering  
Sede legale: Via San Felice, 21 - 40122 - Bologna (BO)  
Tel. +39 (051) 2912911 Fax. +39 (051) 239714  
Sede operativa: Via Treviso, 18 - 31020 - San Vendemiano (TV)  
Tel. +39 (0438) 412433 Fax. +39 (0438) 429000  
e-mail: mateng@mateng.it



<b>1. INTRODUZIONE.....</b>	<b>4</b>
1.1 Cronologia della strumentazione urbanistica.....	4
1.2 Localizzazione ed inquadramento territoriale .....	7
<b>2. IL CONCORSO DEL “PRIVATO” NELLA COSTRUZIONE DELLA “CITTÀ PUBBLICA” .....</b>	<b>8</b>
2.1 Gli accordi procedurali .....	10
2.2 L’urbanistica concertata.....	10
2.3 Gli accordi della legge regionale 11/2004 .....	11
2.4 I riferimenti del Piano di Assetto del Territorio .....	11
2.5 La procedura di attuazione ed i compiti della Variante n. 2 al Piano degli Interventi .....	14
2.6 La perequazione .....	17
2.7 Il rapporto tra il dimensionamento del piano e rendita fondiaria.....	18
2.8 Direttive per la perequazione urbanistica .....	20
2.9 Il percorso degli accordi e del Piano degli Interventi .....	21
<b>3. IL DOCUMENTO DEL SINDACO.....</b>	<b>24</b>
3.1 Le dieci priorità degli accordi pubblico-privato .....	24
3.2 La dimensione sociale e della città pubblica.....	25
3.3 La dimensione ambientale e paesaggistica.....	26
3.4 La dimensione produttiva e di sviluppo.....	28
<b>4. GLI ELABORATI DELLA 2° VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI .....</b>	<b>29</b>
<b>5.1 Ambiti oggetto di interventi complessi .....</b>	<b>30</b>
5.1.1 Intervento Complesso 01 .....	33
5.1.2 Intervento Complesso 02.....	35
5.1.3 Intervento Complesso 03.....	36
5.1.4 Intervento Complesso 04.....	38
5.1.5 Intervento Complesso 05.....	39
5.1.6 Intervento Complesso 06.....	41
5.1.7 Intervento Complesso 07.....	42
5.1.8 Intervento Complesso 08.....	43
5.1.9 Intervento Complesso 09.....	44
5.1.10 Intervento Complesso 10.....	45
5.1.11 Intervento Complesso 11 .....	46
5.1.12 Intervento Complesso 12.....	47
5.1.13 Intervento Complesso 13.....	48
5.1.14 Intervento Complesso 14.....	49
<b>5.2 Varianti verdi.....</b>	<b>50</b>
5.2.1 I requisiti .....	53
5.2.2 I criteri di coerenza .....	53

<b>5. DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE N. 2 .....</b>	<b>55</b>
<b>5.1 Volumetrie .....</b>	<b>55</b>
<b>5.2 Standard .....</b>	<b>56</b>
<b>6. CONSIDERAZIONI AMBIENTALI.....</b>	<b>58</b>

# 1. INTRODUZIONE

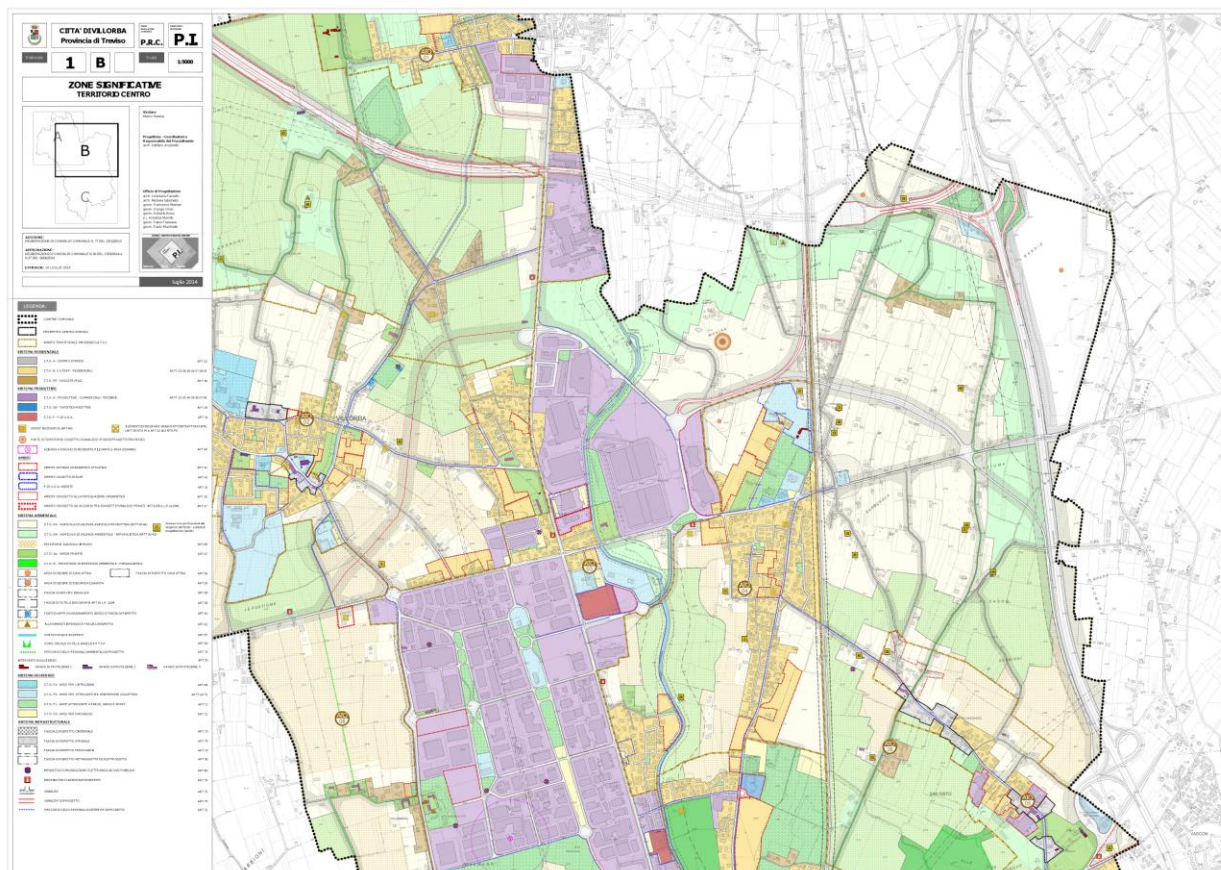
## 1.1 Cronologia della strumentazione urbanistica

Con la nuova legge urbanistica n. 11/2004 il Comune di Villorba ha provveduto alla completa revisione del Piano Regolatore Generale (PRG) e all'elaborazione del nuovo Piano Regolatore Comunale (PRC), articolato in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI).

Il Comune, in copianificazione con la Provincia di Treviso e la Regione Veneto, ha elaborato il Piano di Assetto del Territorio, successivamente adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 8 del 24/03/2011 e approvato in sede di Conferenza di Servizi del 05/12/2012. La Delibera di ratifica della Giunta Provinciale (n. 524 del 17/12/2012) è stata pubblicata nel BUR (11/01/2013), e conseguentemente il PAT, 15 giorni dopo la pubblicazione, è divenuto efficace.

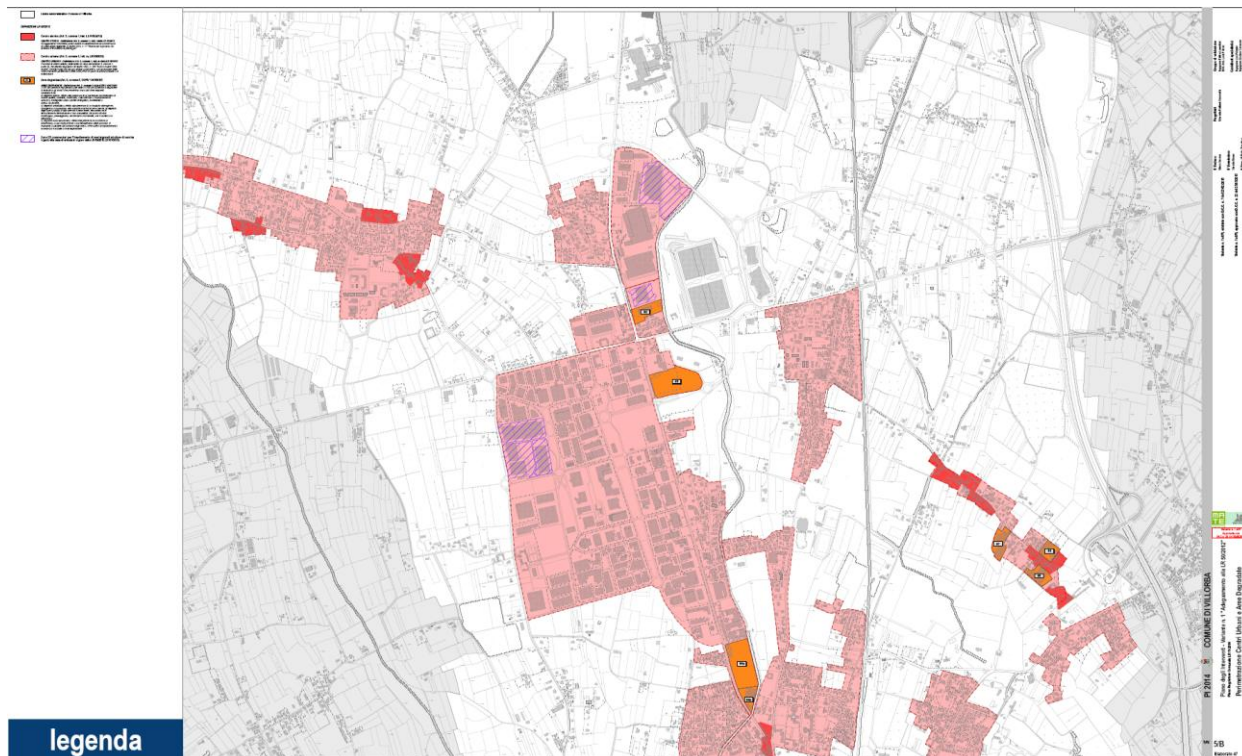
A seguito dell'approvazione del PAT il vigente PRG ha acquistato il valore e l'efficacia del primo PI, per le sole parti compatibili con il PAT.

In data 23/12/2013 il Consiglio Comunale di Villorba ha adottato il Piano degli Interventi (PI), successivamente approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 36 del 17/06/2014 e 37 del 18/06/2014.



Zone significative (scala 1:2 000) del Piano degli Interventi (PI)

La prima variante al PI riguardante la disciplina sul sistema commerciale (adeguamento alla legge regionale n. 50/2012) è stata adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 7 del 23/02/2015 e approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 25/05/2015.



Perimetrazione Centri Urbani e Aree Degradate. Territorio Centro (scala 1:5 000) della Variante n. 1 al Piano degli Interventi (PI)

In questo contesto si inserisce la Variante n. 2 al Piano degli Interventi, che promuove il coinvolgimento dei privati per assumere nella pianificazione **proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico**, a seguito dell'attivazione di una procedura di evidenza pubblica (avviso pubblico del 27/07/2015). Il tema dell'urbanistica "concertata" assume nella Variante in oggetto un ruolo importante in quanto finalizzata all'attivazione di una manovra perequativa capace di qualificare i centri urbani e, allo stesso tempo, di soddisfare la domanda di servizi e opere di urbanizzazione che le amministrazioni locali non sono più in grado di finanziare con il ricorso ai fondi raccolti attraverso il versamento degli oneri dovuti per legge.

La Variante presuppone altresì la definizione di alcuni **adeguamenti operativi al Piano degli Interventi**, sia di natura cartografica (recepimento delle cosiddette "varianti verdi", ridefinizione di alcune fasce di rispetto) che di natura normativa (introduzione di un nuovo articolo riguardante gli interventi complessi).

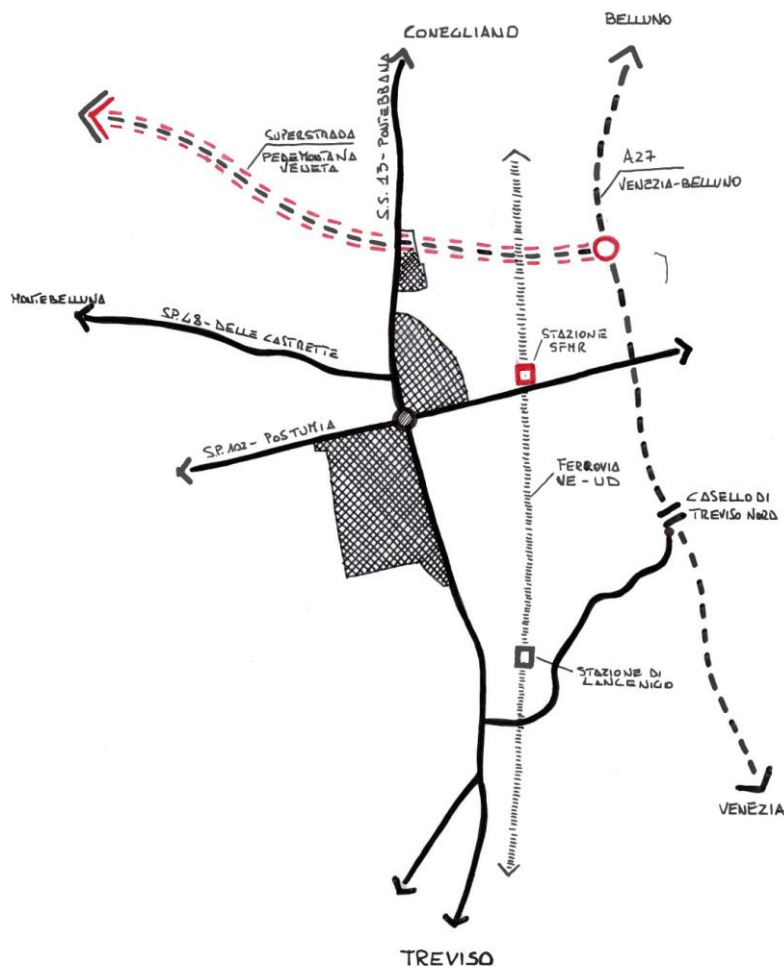
La presente relazione è adeguata ai pareri pervenuti dagli Enti competenti nonché alle decisioni assunte dal Consiglio Comunale in data 27/05/2016, che ha controdedotto le osservazioni presentate e conseguentemente ha approvato la presente Variante. I pareri pervenuti sono come di seguito elencati:

- nota della Regione Veneto (Dipartimento Territorio – Sezione Pianificazione Territoriale Strategica e Cartografia) prot. n. 67830 del 22/02/2016;
- parere di compatibilità idraulica del Consorzio Piave con nota prot. 7811 del 03/03/2016;

- parere di compatibilità idraulica del Genio Civile di Treviso con nota prot. 119033 del 25/03/2016;
- parere della Soprintendenza con nota prot. 8463 del 15/04/2016;
- parere di compatibilità sismica del Genio Civile di Treviso con nota prot. 145561 del 14/04/2016 e nota prot. 197781 del 19/05/2016.



## 1.2 Localizzazione ed inquadramento territoriale



Il Comune di Villorba è situato nella zona di transizione tra l'alta e la bassa pianura veneta, passaggio segnato dalla linea delle risorgive che interessa la parte meridionale del Comune. Si trova in posizione centrale rispetto al territorio provinciale, appena a nord del capoluogo di Provincia; ha un'estensione di circa 30,6 Km<sup>2</sup> ed un'altitudine di 26 metri. I comuni confinanti sono quelli di Treviso, Arcade, Spresiano, Ponzano Veneto, Carbonera e Povegliano.

Il territorio del comune di Villorba è stato influenzato nel proprio sviluppo sia insediativo che produttivo, dalla propria collocazione geografica, che funge da collegamento tra diverse realtà territoriali: a nord con la città di Conegliano, ponte verso la parte montana del bellunese e la parte orientale del pordenonese; a sud i poli di Treviso e Venezia; ad ovest il centro di Castelfranco; a est la parte della provincia veneziana a nord – est del capoluogo, con l'accesso al mare.

La rete viaria principale è costituita dall'Autostrada A27 "Alemagna", che attraversa il Comune da nord a sud ed è quasi tangente ai confini comunali, e da due assi principali di rilevanza territoriale, la SP 102 "Postumia romana" e la SS 13 "Pontebbana", che tagliano il territorio trasversalmente e longitudinalmente. Il sistema viario è completato dalla viabilità secondaria:

La rete viaria principale è costituita dall'Autostrada A27 "Alemagna", che attraversa il Comune da nord a sud ed è quasi tangente ai confini comunali, e da due assi principali di rilevanza territoriale, la SP 102 "Postumia romana" e la SS 13 "Pontebbana", che tagliano il territorio trasversalmente e longitudinalmente. Il sistema viario è completato dalla viabilità secondaria:

- SP 132 "Piavesella", che collega Villorba a Treviso;
- SP 48 "delle Castrette" (Via Centa), che collega il Comune con il Montello e Montebelluna;
- SP 92 "delle Grave" che collega lo svincolo autostradale di Treviso Nord con la S.S. 13 "Pontebbana".

L'ossatura del sistema relazionale è completata dalla rete ferroviaria, asse verticale che connette Venezia con Udine.

I corsi d'acqua naturali che interessano il territorio del comune di Villorba sono il torrente Giavera, il fiume Melma e il fiumicello Limbraga. La permeabilità del territorio nella zona dell'alto trevigiano e la mancanza di corsi d'acqua naturali ha portato alla creazione di una capillare rete di canali artificiali ad uso irriguo gestiti dal Consorzio Piave, a cui si aggiunge il Canale della Piavesella di uso prettamente produttivo.

## 2. IL CONCORSO DEL “PRIVATO” NELLA COSTRUZIONE DELLA “CITTÀ PUBBLICA”

---

Le Amministrazioni locali e in particolare quelle comunali si trovano di fronte alla impellente necessità di assumere decisioni complesse per fronteggiare le contingenze economiche e finanziarie che le assillano. Il legame diabolico tra oneri e attività edilizia ha portato, storicamente, tutti i comuni a utilizzare il territorio e le attività di trasformazione che lo riguardano per fronteggiare la scarsità di risorse a propria disposizione prima ancora che per rispondere agli effettivi trend socioeconomici.

Lo scenario attuale appare sostanzialmente diverso.

Il **gap tra ricavi e uscite** nei bilanci comunali è talmente elevato che anche una politica sostenuta di “fabbricazione” reggerebbe per un tempo limitato e gli oneri legati all’attività edilizia non sono, oggi più che ieri, sufficientemente proporzionati ai costi di realizzazione e mantenimento dei servizi.

D’altro lato il versante della domanda ha cambiato pelle, le aziende e la popolazione non esprimono, generalmente, una richiesta forte di edificazione che viene enfatizzata (e non compensata) dalla debole capacità di spesa che gli investitori, immobilari e imprese di costruzioni mettono sul mercato.

L’apparato normativo e amministrativo di riferimento si è però emancipato rispetto ad alcuni *diktat* che condizionavano pesantemente l’efficacia dell’azione della pubblica amministrazione enfatizzando le criticità degli strumenti tradizionali e consolidati utilizzati dall’operatore pubblico: espropri, servizi pubblici, edilizia sovvenzionata, appalti delle opere. Oggi la possibilità di perseverare nel redigere progetti che trattano le proprietà e quindi i cittadini in termini poco uniformi appare del tutto indifendibile e l’oligarchia dei processi decisionali riguardanti il territorio ha lasciato spazio a processi partecipati, non necessariamente condivisi, aperti ai cittadini e alle associazioni economiche e sociali portatrici di interessi.

La traduzione di tali fattori nelle vicende urbanistiche porta le amministrazioni che vogliono mantenere una adeguata capacità di investimento in servizi, strutture e infrastrutture senza abbandonare il cammino verso una “democratizzazione” dei piani a confrontarsi con un nuovo glossario composto ad esempio da:

- perequazione urbanistica;
- accordi tra il pubblico ed il privato;
- interesse pubblico vs opera pubblica;
- credito edilizio;
- concertazione e partecipazione;
- valutazione dei progetti;
- compensazione urbanistica.

La presente Variante n. 2 al Piano degli Interventi di Villorba rappresenta l’avvio di questo nuovo percorso non ancora ben delineato che accompagna tecnici, amministratori e cittadini a misurarsi con una nuova “**cassetta degli attrezzi**” da impiegare con attenzione e umiltà senza cadere nell’errore di delegare completamente le scelte territoriali alla applicazione di modelli astratti che perseguono esclusivamente la massima retribuzione possibile consci che l’interesse pubblico è declinato su infinite latitudini.



*Il territorio comunale di Villorba (ortofoto)*

## 2.1 Gli accordi procedimentali

---

Il tema degli Accordi con i quali la pubblica amministrazione e i privati in sede di “confronto dialettico” definiscono il contenuto del provvedimento amministrativo finale o sostituiscono quest'ultimo con essi travalica i confini della materia urbanistica e fa parte del mondo più complesso e articolato del diritto amministrativo.

A partire dall'articolo 11 della legge 241/1990 la disciplina degli **accordi tra pubblica amministrazione e privati** a fatto notevoli passi avanti. L'istituto è stato via via potenziato mediante la previsione della portata generale degli accordi sostitutivi del provvedimento, inizialmente limitata alle specifiche fattispecie previste dalla legge, dall'altro, ne è stata meglio definita la disciplina mediante la ridefinizione delle modalità di formazione degli accordi.

Invero, l'esigenza di diffondere tra le amministrazioni la pratica della definizione concordata dei procedimenti è conseguenza del fatto che, nei primi dieci anni dall'entrata in vigore della legge n. 241/1990, l'amministrazione per accordi non ha avuto significativa applicazione. A fronte, infatti, dell'importanza teorica dell'istituto, la possibilità di concludere il procedimento mediante accordi è stata pressoché ignorata dalle pubbliche amministrazioni, almeno al di fuori di preesistenti modelli specifici da discipline di settore, quali ad esempio le convenzioni di lottizzazione o la cessione volontaria del bene espropriando.

## 2.2 L'urbanistica concertata

---

Ricostruire quale stato il riverbero degli accordi procedimentali all'interno della materia urbanistica è operazione assai difficile e articolata. Il percorso, lungo e articolato, nasce comunque dall'esigenza di conseguire attraverso la partecipazione del privato il miglior assetto degli usi del territorio visto sempre però nell'interesse generale della collettività.

Questa esigenza, accompagnata da una forte dose di pragmatismo e concretezza è stata integrata dalla necessità di soddisfare contemporaneamente alle trasformazioni urbanistiche la domanda di opere di urbanizzazione che le amministrazioni locali non sono più in grado di finanziare con il ricorso ai fondi raccolti attraverso il versamento degli oneri dovuti per legge.

Dentro la materia del Piano Regolatore Comunale previsto dalla Legge Regionale 11/2004 è sicuramente possibile riconoscere **due categorie di accordi** tra Amministrazione Comunale e privato che per comodità potremmo definire come accordi “a monte” o “a valle” delle previsioni urbanistiche.

Nel caso degli **accordi “a valle”** non viene messa in discussione la difesa dell'interesse pubblico dato che le decisioni sono già state assunte dall'Amministrazione attraverso una decisione unilaterale sulle prescrizioni urbanistiche; un caso emblematico di queste fattispecie è quello delle convenzioni attuative riguardanti previsioni di espansione da realizzare mediante piani di lottizzazione. L'amministrazione agisce all'interno del binario già tracciato dal Piano, con regole generali sufficientemente definite per non lasciare spazio a richieste di oneri aggiuntivi ma solo per la definizione di regole puntuali e/o specifiche.

### 2.3 Gli accordi della legge regionale 11/2004

---

Diversi sono i casi che ci riguardano dove l'elemento premiale, di scambio, ad evidenza pubblica viene assunto "a monte" delle decisioni sulle prescrizioni urbanistiche (ovvero del Piano degli Interventi) in accoglimento di proposte avanzate dai privati. L'articolo 6 della Legge Regionale 11/2004 ci ricorda che tali accordi sono "finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale".

Il contenuto di questi accordi è in funzione della variazione del Piano poiché la diversa destinazione/regolamentazione del territorio comporta nuovi o diversi diritti edificatori e nuovi impegni dei privati non previsti dal piano urbanistico. Sempre l'articolo 6 ci ricorda che "l'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede [...]" ed inoltre che "l'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato [...]". Si tratta cioè di una "codeterminazione" della fisionomia degli assetti urbanistici pubblico-privato a monte delle vigenti norme del Piano Regolatore Comunale, concordate proprio in funzione della modificazione degli assetti esistenti.

### 2.4 I riferimenti del Piano di Assetto del Territorio

---

L'attenzione si sposta a questo punto sulla definizione di "regole di ingaggio" preventive che possano guidare l'Amministrazione nel determinare l'oggetto degli accordi successivamente trahettati all'interno del Piano degli Interventi.

Vi è quindi la necessità di determinare preventivamente alcune invarianti degli accordi che permettono all'Amministrazione di limitare i rischi legati all'esercizio del suo potere discrezionale nel fissare i contenuti del Piano. Il Piano di Assetto del Territorio recependo quanto previsto dall'articolo 35 della Legge Regionale 11/2004 ha fissato tali criteri e modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica e la implementazione degli accordi.

Per quanto riguarda i principi si fa riferimento all'articolo 4 delle Norme Tecniche che traduce il "verbo perequativo" nella "cessione gratuita al Comune di aree e/o opere nella misura non superiore al 50% del plus-valore economico derivante dalla variazione di destinazione urbanistica dei singoli ambiti di intervento. Per plus-valore economico (...) si intende la differenza tra il valore iniziale ed il valore finale calcolato al netto dei costi di produzione".

Quindi, superata positivamente la valutazione urbanistica dell'intervento complesso proposto si è stabilito che ai fini della valutazione della "convenienza economica" determinata dallo scambio tra diritti edificatori ed opere pubbliche perequative (ovvero quelle oltre gli standards urbanistici di progetto) la quota del plusvalore complessivo (corrispondente alla somma della convenienza pubblica e di quella privata) non deve essere superiore, per l'amministrazione, al 50%. Tale meccanismo è successivamente stato ribadito e precisato nel Piano degli Interventi, che ha elaborato alcune **linee guida per l'applicazione della perequazione urbanistica** (vedi elaborato H).

L'amministrazione utilizza un principio guida (il calcolo economico) senza abdicare al proprio potere discrezionale della pianificazione degli usi del suolo che richiede invece soluzioni caso per caso. L'amministrazione con il progetto normativo del PAT e la fissazione dei principi cui richiamare i nuovi istituti giuridici (perequazione ma anche compensazione urbanistica e credito edilizio) si è espressa preventivamente sui termini del possibile scambio indipendentemente dalle proposte presentate conservando in suo capo la fissazione delle regole urbanistiche da adottare.

La norma del Piano di Assetto del Territorio richiama, a titolo esemplificativo, quali possono essere gli utilizzi delle aree cedute:

- realizzazione di opere pubbliche;
- realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica;
- realizzazione di parchi e boschi urbani e rurali, fasce boscate ed altri interventi di piantumazione e riqualificazione ambientale con funzioni ricreative e paesaggistiche;
- trasferimento dei diritti edificatori generati dal credito edilizio e dalle compensazioni urbanistiche riguardanti il trasferimento di attività economiche.

L'Amministrazione Comunale si riserva inoltre la possibilità di concedere la monetizzazione delle aree cedute ai fini perequativi sulla base del principio dell'equivalenza del valore delle stesse finalizzando i ricavi all'Edilizia Residenziale Pubblica e/o alla realizzazione di opere pubbliche.



## 2.5 La procedura di attuazione ed i compiti della Variante n. 2 al Piano degli Interventi

---

La successione delle attività e dei contenuti del Piano Strutturale (il PAT) rispetto al Piano Operativo (il PI) sembrano questo punto sufficientemente delineati. Il Piano di Assetto del territorio ha individuato determinati ambiti di trasformazione stabilendo i **criteri d'intervento**, i parametri cui attenersi, la massima superficie agricola utilizzabile (SAU). Il rapporto che deve esistere tra vuoti e costruito, il rispetto degli standards, del dimensionamento delle dotazioni territoriali e di tutti i profili operativi sono rinviati alla pianificazione operativa del Piano degli interventi la cui attuazione è regolata dalle convenzioni urbanistiche.

L'articolazione dei tempi e delle modalità per la conclusione degli accordi sono fissati dal combinato disposto degli articoli 9 delle Norme Tecniche del PAT e 17 delle Norme Tecniche Operative del PI, e nella presente Variante al PI sono stati articolati come segue:

- l'Amministrazione Comunale ha reso nota la possibilità (attraverso un **avviso** pubblicato il 27/07/2015) di assumere nel PI proposte ed iniziative dei privati per la realizzazione di interventi di rilevante interesse pubblico;
- i privati hanno presentato le **proposte di accordo** (n. 11 richieste) ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale n. 11/2004, con alcuni contenuti minimi (individuazione e dati del proponente, oggetto dell'accordo, descrizione dei rilevanti interessi pubblici, definizione dei tempi, etc.);
- l'Amministrazione ha raccolto tutte le proposte di accordo (n. 11 richieste) e le ha **presentate al Consiglio Comunale** per un esplicito giudizio di merito (deliberazioni del Consiglio Comunale n. 34 del 14/10/2015 e n. 38 del 28/10/2015);
- Il Sindaco ha predisposto il **Documento del Sindaco** della Variante n. 2, che ha illustrato nel corso di un apposito Consiglio Comunale (30/11/2015), definendo le priorità dell'Amministrazione Comunale;
- dopo la presentazione del Documento del Sindaco è stato avviato il **processo di partecipazione e di concertazione con i privati** che hanno presentato le proposte di accordo al fine di giungere alla definizione delle proposte progettuali; sono pervenute al protocollo comunale **ulteriori proposte di accordo** (n. 7 richieste) ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale n. 11/2004
- le proposte sono **valutate dall'amministrazione comunale**, previa istruttoria del competente Settore Assetto ed Utilizzo del Territorio del Comune;
- acquisito il parere dall'amministrazione comunale, tutti i proprietari delle aree interessate sottoscrivono congiuntamente lo schema di accordo sotto forma di **atto unilaterale d'obbligo**, davanti al Segretario Generale del Comune, la cui redazione sarà a cura del Settore Assetto ed Utilizzo del Territorio in accordo con i Privati proponenti;
- della sottoscrizione dell'accordo sarà data notizia mediante **pubblicazione** dello stesso all'albo pretorio comunale, ai fini di pubblicità e partecipazione previste dalla vigente legislazione urbanistica;
- gli accordi sono recepiti con il provvedimento di **adozione della Variante al PI** in Consiglio Comunale;
- entro otto giorni dall'adozione, **la Variante è depositata a disposizione del pubblico** per trenta giorni consecutivi presso la sede del Comune;



- decorsi i trenta giorni del deposito chiunque può formulare **osservazioni** entro i successivi trenta giorni;
- nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed **approva la Variante**. Gli accordi sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nella Variante approvato;
- la Variante **diventa efficace** quindici giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del Comune.

I termini di attuazione della perequazione (e quindi gli accordi) sono, sempre nello stesso articolo 4 delle Norme Tecniche del PAT riconducibili a:

- il Piano degli Interventi (P.I.);
- i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.);
- i Comparti Urbanistici;
- lo Sportello Unico Attività Produttive (S.U.A.P.);
- gli Accordi tra soggetti pubblici e privati;
- gli atti di Programmazione negoziata;

demandando al Piano degli Interventi l'individuazione delle aree interessate e le modalità di attuazione definendo le specifiche destinazioni d'uso, i parametri urbanistici e la quota di aree e la tipologia di opere da cedere al Comune sulla base di:

- a) indirizzi e prescrizioni riportati nelle Norme Tecniche (NT) del PAT;
- b) condizioni di fatto inerenti la localizzazione e le qualità specifiche delle singole aree articolate a titolo indicativo in:
  - aree già destinate a usi urbani a maggiore o minore densità;
  - aree già destinate alle attività produttive;
  - aree dismesse o sottoutilizzate;
  - aree agricole con maggiore o minore vocazione alla trasformazione edificatoria;
  - aree di rilevante qualità ambientale;
- c) condizioni di diritto inerenti le destinazioni d'uso previste dal PRGC vigente alla data di approvazione del primo PAT per le singole aree articolate, a titolo indicativo, in:
  - aree destinate alla residenza;
  - aree destinate alla produzione;
  - aree destinate a standard non attuati;
  - aree destinate all'agricoltura;
  - aree destinate alla riqualificazione urbana.”

Il PAT prevede inoltre che per ogni ambito di perequazione urbanistica, precisamente individuato dal PI, sia predisposta una Scheda Progettuale, come definita nelle stesse Norme Tecniche del PAT all'Articolo 7, “[...] *che definisca:*

- a) *la localizzazione dell'intervento e la sua collocazione nell'ambito generale degli interventi;*
- b) *gli obiettivi da perseguire e i criteri di intervento da rispettare nella successiva progettazione di dettaglio;*

- c) *i parametri dimensionali nel rispetto dei limiti del dimensionamento previsti dal PAT;*
- d) *lo schema metaprogettuale per l'assetto complessivo dell'area, con indicate le aree per gli edifici, le destinazioni d'uso, la rete viaria, gli spazi di sosta e parcheggio, le aree da riservare a servizi e verde pubblico, le aree destinate a superficie pubblica”.*

## 2.6 La perequazione

---

Il principio della perequazione urbanistica consiste nel riconoscere a tutti i terreni chiamati ad usi urbani un diritto edificatorio la cui entità sia indifferente rispetto alla destinazione d'uso individuata dalla Pubblica Amministrazione (suoli edificatori e non), ma nasca invece dalla situazione in cui essi si trovano al momento della formazione del piano.

Scopo della perequazione urbanistica, anche al fine di assicurare efficacia ed operatività del piano regolatore, è **l'equa distribuzione di oneri e vantaggi**. In tale prospettiva la pianificazione urbanistica cessa di essere esclusivamente discrezionale ed impositiva, ma si basa sul consenso dei privati.

Strumenti della pianificazione urbanistica sono:

- a) la classificazione del territorio;
- b) la determinazione dell'indice convenzionale di edificabilità;
- c) l'individuazione dei criteri della gestione del piano perequativo.

La funzionalità del piano perequativo può dirsi realizzata se sono attuate le previsioni del piano medesimo. Ma tale attuazione presuppone, di regola, il **raggiungimento di un accordo** fra i soggetti ad esempio attraverso la formazione di consorzi oppure un piano di permuta e/o reciproche cessioni. Ciò in coerenza con l'evoluzione in senso "partecipato e consensuale" della disciplina urbanistica (chi non aderisce è naturalmente soggetto ad altri meccanismi e procedure).



*Immagine del centro di Carità (vista "a volo d'uccello")*

## 2.7 Il rapporto tra il dimensionamento del piano e rendita fondiaria

---

La Legge Regionale del Veneto n. 11/2004 stabilisce che:

- a) il Piano Strutturale delinea la **strategia dello sviluppo territoriale comunale** mediante l'indicazione e la quantificazione delle dimensioni massime sostenibili degli insediamenti nonché delle infrastrutture e dei servizi necessari per Ambiti Territoriali Omogenei (ATO);
- b) le prescrizioni del Piano Strutturale definiscono le **quantità, con riferimento alle ATO** da rispettare con il Piano degli Interventi;
- c) il Piano degli Interventi definisce l'**articolazione del dimensionamento per le diverse funzioni** e la localizzazione puntuale delle diverse previsioni.

L'elaborazione del Piano degli Interventi si confronta con il vincolo dimensionale stabilito dal PAT e deve dare risposta a quesiti quali:

- a) quale (quanta) quota del dimensionamento del PAT è opportuno utilizzare nel quinquennio di efficacia del Piano degli Interventi?
- b) dove utilizzarla?
- c) come la disciplina della perequazione urbanistica può utilizzare tale quota così da perseguire la strategia dello sviluppo territoriale comunale?

Riguardo al **"quanto"** si valutano le dinamiche della domanda e dell'offerta nel rispetto delle soglie fissate dal Piano Strutturale. In merito al **"dove"**, è noto che la Legge Regionale sostiene il ricorso, da parte del Comune, ad una procedura selettiva mediante evidenza pubblica ("pubblico avviso"). Del **"come"** abbiamo già ampiamente trattato parlando di accordi procedurali e partecipazione dei privati alla costruzione del Piano.

A questo punto l'elaborazione del Piano degli Interventi avviene all'interno di un percorso ove gli obiettivi dell'Amministrazione, declinati nel Documento del Sindaco, i vincoli dimensionali e territoriali stabiliti dal PAT ed i vincoli economici derivanti dal mercato immobiliare si confrontano alla ricerca di un progetto che risponda in modo equilibrato alle diverse aspettative.

Come distribuire il dimensionamento del Piano degli Interventi nelle diverse fattispecie che il territorio esprime. Una prima frazione del dimensionamento quinquennale deve essere commisurata al valore già incorporato negli immobili da trasformare (spesso per le scelte compiute dalla precedente pianificazione, ma non solo per esse). Una seconda quota è finalizzata ad evitare l'espropriazione e quindi va destinata ai diritti edificatori da riconoscere alle compensazioni per l'acquisizione delle aree a servizi. Una terza parte del dimensionamento viene riservata all'utilizzo della perequazione per eliminare manufatti incongrui, detrattori ambientali e attività produttive incompatibili, attraverso il riconoscimento diritti edificatori incentivanti.

In conclusione, lo scenario nel quale l'azione urbanistica del Comune si trova ad operare vede:

- il passaggio dal Piano generale omnicomprensivo al Piano di nuova concezione **Strutturale (PAT) e Operativo (PI)**;

- la ricerca del requisito della **fattibilità del nuovo Piano**, e quindi la quantificazione delle risorse da mettere in gioco per attuarlo;
- la tendenza ad usare sempre meno la leva costituita dalle risorse finanziarie (soldi per le espropriazioni, gli indennizzi dei vincoli, il finanziamento delle opere pubbliche, ...) e sempre più la leva rappresentata dall'**esercizio dei poteri di pianificazione** (attribuzione di diritti edificatori alle proprietà fondiarie).

Le nuove istanze attengono non solo alla componente operativa del nuovo Piano, ma anche dalla componente strutturale e in particolare al dimensionamento. Forse i criteri di dimensionamento usati per il Piano tradizionale (previsioni demografiche, andamento dell'attività edilizia, ...) non sono più sufficienti. Questo ragionamento non si esaurisce in sé. L'accettazione di un'impostazione di questo tipo richiede necessariamente che sia enfatizzato il ruolo delle valutazioni di sostenibilità (VAS) nella definizione dei carichi urbanistici ammissibili nelle aree di trasformazione.

## 2.8 Direttive per la perequazione urbanistica

---

Come innanzi accennato, al fine di non ritardare le possibili iniziative dei privati, soprattutto se ritenute di concreto ed immediato interesse anche per l'Amministrazione Comunale, si è proceduto a definire **i criteri e le modalità applicative** (vedi elaborato H del PI "linee guida per l'applicazione della perequazione") per la determinazione della quota di plusvalenza degli interventi di trasformazione urbanistica da cedere secondo quanto previsto dalle norme tecniche vigenti, in attuazione della perequazione urbanistica.

Le trasformazioni urbanistiche del territorio, generalmente comportano dei costi per la loro attuazione e determinano dei ricavi che si realizzano con la conseguente commercializzazione dei beni (immobili) trasformati.

Il **plus-valore degli immobili** (aree e/o edifici) corrisponde all'incremento del loro valore di mercato in conseguenza delle potenzialità edificatorie e delle destinazioni d'uso attribuite dallo strumento urbanistico ed "è determinato dalla differenza tra il valore commerciale degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica ed il valore iniziale degli stessi".

La determinazione del plus-valore potrà pertanto essere operata attraverso uno schema di calcolo nel quale saranno considerati:

- 1) il **valore iniziale del bene** nel suo stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione d'uso urbanistica calcolato sulla base dei valori agricoli medi (VAM) della provincia di Treviso e/o in riferimento a specifiche perizie di stima;
- 2) una **quantificazione parametrica degli oneri e delle spese necessarie** per l'utilizzo ante urbanizzazione/edificazione (spese tecniche, fiscali, finanziarie, etc. variabile a seconda delle circostanze);
- 3) una **quantificazione parametrica delle aree a servizi da cedere** per la realizzazione di opere ed interventi di interesse pubblico;
- 4) il **valore commerciale del bene sul mercato**, conseguente alla trasformazione urbanistica basato sulle tabelle ICI vigente nel Comune.

Detti riferimenti hanno, quindi, permesso di determinare:

- a) la differenza tra il valore finale del bene trasformato ed il valore originario aumentato degli oneri richiamati, ovvero il **plus-valore**;
- b) la **quota di tale plus-valore (50%)** che viene ceduta al Comune per la realizzazione di interventi di interesse pubblico.

In linea teorica, per la determinazione di detto valore si dovrebbe tener conto di ulteriori diversi fattori quali, ad esempio, la localizzazione territoriale, la vicinanza al centro abitato, la dotazione e la vicinanza dei servizi, l'esistenza delle infrastrutture viarie e la loro fruibilità, le caratteristiche stesse degli immobili, eventuali vincoli, ecc. In questa prima fase di applicazione, quindi, determinato che la perequazione urbanistica diventa inevitabilmente un terreno sperimentale tutto da praticare e da valutare, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di dovere renderne quanto più semplice l'approccio, anche al fine che non si determinino – è il caso di dirlo – delle "sperequazioni" tra le varie situazioni che potrebbero presentarsi.

## 2.9 Il percorso degli accordi e del Piano degli Interventi

---

Lo start-up del Piano degli Interventi coincide con l'approvazione del PAT che determina "automaticamente" la trasformazione del vecchio PRG in PI per le parti compatibili. Dal quadro di regole, numeri, invariante e fragilità, trasformabilità e limiti delineato dal PAT l'Amministrazione estrapola gli obiettivi che il nuovo Piano Operativo dovrà perseguire anche e soprattutto attraverso il concorso dei privati.

Le priorità fissate dall'Amministrazione Comunale sono state coordinate al Piano delle Opere Pubbliche ed al Bilancio Comunale che rappresentano le altre componenti sostanziali dell'azione amministrativa sul territorio delineando alcuni filoni di intervento di seguito richiamati:

- a) la **costruzione della città pubblica dei servizi** attraverso
  - la realizzazione di opere pubbliche,
  - la realizzazione di opere di interesse pubblico,
  - l'acquisizione al patrimonio comunale di aree da destinare a standard/servizi/percorsi,
- b) la **riqualificazione, gestione e manutenzione degli immobili di proprietà comunale** mediante
  - la gestione delle aree verdi comunali,
  - la manutenzione e l'adeguamento della viabilità,
  - la riqualificazione energetica degli edifici pubblici,
- c) la **salvaguardia e la valorizzazione ambientale dell'ambito delle Fontane Bianche** mediante
  - l'eliminazione degli elementi di degrado ambientale e paesaggistico,
  - il miglioramento dell'accessibilità,
  - la realizzazione di strutture di servizio per il tempo libero,
  - l'implementazione dei percorsi pedonali e ciclabili.

Successivamente all'approvazione della Variante n. 1 al PI il Comune di Villorba, nel luglio 2015 ha pubblicato un avviso per la presentazione di proposte per la formazione del Piano degli Interventi (PI), attraverso il quale ha raccolto proposte e progetti di trasformazione che implementassero quelli già selezionati all'interno del PAT. Alla data di scadenza prefissata sono giunte in Municipio n. **6 proposte**, mentre successivamente sono pervenute **12 proposte** di accordo.

A seguire si riporta il testo dell'Avviso.



# CITTÀ DI VILLORBA

PROVINCIA DI TREVISO  
SETTORE V - ASSETTO ED UTILIZZO DEL TERRITORIO  
Comune di Villorba - Piazza Umberto I, 19 - 31020 Lancenigo  
Tel. 0422 6179 510 Fax 0422 61799  
e-mail: protocollo.comune.villorba.tv@pecveneto.it sito internet: www.comune.villorba.tv.it  
Codice Fiscale 8000 75 30 266 - Partita Iva 00 591 590 260

Villorba, 27.07.2015

prot. 25163

## PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.) ACCORDI ex art. 6 LR 11/2004

L'Amministrazione Comunale di Villorba

### RENDE NOTO

che intende recepire in una prossima variante al Piano degli Interventi le proposte di accordo ex art. 6 della L.R. 11/2004 finalizzate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico.

Pertanto, privati cittadini (singoli o associati) e imprese che intendano proporre accordi, progetti e/o iniziative di rilevante interesse pubblico dovranno far pervenire la documentazione indicata all'art. 17 delle NTO del P.I. entro il giorno

**10 settembre 2015**

Le proposte potranno riguardare sia aree già perimetrate nel P.I. come soggette ad accordo, sia nuove aree o immobili, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

L'Amministrazione Comunale valuterà le proposte e, se ritenute meritevoli, verranno recepite nella prossima Variante al Piano degli Interventi. Le proposte già pervenute in data anteriore a quella del presente avviso saranno valutate solo se complete della documentazione necessarie sopra indicata.

IL SINDACO  
*Marco Serena*  
Firmato



La fase di esame delle proposte e contestuale confronto con i promotori delle diverse iniziative è condotta ad una scrematura legata a:

- incompatibilità di quanto richiesto con il “disegno” del PAT;
- non coerenza di quanto proposto con il “rilevante interesse pubblico” indicato dall’articolo 6 della Legge Regionale n. 11/2004;
- non urgenza da parte di alcuni promotori di essere inseriti nell’imminente Piano degli Interventi e conseguente rinvio ad una successiva Variante.

Con i proponenti delle rimanenti iniziative è stata perfezionata una proposta di accordo (o analoga forma convenzionale, in virtù di consistenza e caratteristiche della proposta) che, previa istruttoria e valutazione da parte dell’amministrazione comunale è stata sottoposta all’esame e approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Tali proposte di Interventi Complessi (IC) contengono:

- il riconoscimento dell’interesse pubblico dell’iniziativa;
- la sua quantificazione;
- l’individuazione dell’oggetto in cui viene tradotto l’interesse pubblico (infrastrutture, fabbricati, terreni, dismissioni, etc.).

Siamo all’interno di una logica “strumentale” dell’istituto dell’Accordo Pubblico Privato o del Piano Guida che sono finalizzati a garantire il perseguimento degli obiettivi dello strumento urbanistico nel rispetto di un quadro di riferimento di effettiva condivisione e attuazione delle scelte operate.

### 3. IL DOCUMENTO DEL SINDACO

---

La nuova legge urbanistica regionale introduce l'obbligo da parte dell'Ente Locale nel momento in cui intraprende la redazione di un nuovo strumento urbanistico operativo, definito Piano degli Interventi, di produrre un Documento del Sindaco che fissi gli obiettivi cui tendere e da raggiungere con la nuova pianificazione e progettazione (art. 18 L.R. 11/04). Tale documento è stato presentato dall'Amministrazione Comunale di Villorba in apposita seduta del Consiglio Comune tenutasi il 30/11/2015.

In tale documento vengono delineati sia i requisiti del Piano che i principali effetti attesi dalle azioni di Piano. Di seguito vengono richiamate le linee guida, suddivise per ambiti e temi, espresse nel Documento del Sindaco che sono state di riferimento per la redazione dello strumento urbanistico comunale, in coerenza con quanto definito dal PAT.

Il Documento del Sindaco diventa il punto di partenza per la redazione del nuovo Piano degli Interventi sia per i professionisti incaricati sia per aprire il dibattito e la partecipazione con i cittadini, con le categorie economiche, con i portatori di interesse in genere, affinché le scelte progettuali siano attuate nello spirito della trasparenza e con l'apporto degli utenti finali.

#### 3.1 Le dieci priorità degli accordi pubblico-privato

---

Tra i contenuti e gli obiettivi generali fissati dalla legge urbanistica, la Variante n. 2 al PI seleziona alcuni temi ritenuti prioritari dall'Amministrazione Comunale coniugandoli con il Bilancio comunale ed il Piano delle opere pubbliche che rappresentano le altre componenti dell'azione amministrativa. In attuazione ed in coerenza con il PAT vengono fissate le linee di azione prevalenti che caratterizzeranno il PI nel prossimo quinquennio:

- 1) l'acquisizione di aree a servizi;
- 2) la realizzazione di opere pubbliche;
- 3) La realizzazione di nuove strutture e attrezzature di interesse comune;
- 4) l'eliminazione degli elementi incongrui e la qualificazione dell'area naturalistica delle Fontane Bianche;
- 5) il miglioramento dell'accessibilità ai beni di interesse ambientale e paesaggistico;
- 6) la certificazione energetica ed ambientale delle nuove costruzioni;
- 7) la qualificazione dei centri urbani e dei borghi rurali;
- 8) la qualificazione del settore produttivo e terziario;
- 9) la riqualificazione e riconversione delle aree degradate;
- 10) la dismissione di attività incompatibili.

Gli stessi obiettivi possono essere anche raggruppati in tre grosse tematiche, rispettivamente relative alla dimensione sociale, a quella ambientale e ad una di carattere produttivo.

Si riporta un estratto del Documento del Sindaco illustrato al Consiglio Comunale.

## **3.2 La dimensione sociale e della città pubblica**

---

### **1. L'acquisizione di aree a servizi**

La forte crescita demografica subita dal Comune di Villorba negli ultimi anni ha generato importanti sofferenze nel settore dei servizi pubblici. Compito del Piano degli Interventi è quello di riequilibrare il rapporto tra il numero di cittadini e la consistenza delle strutture di pubblica utilità. La Variante, ad esempio, favorirà la riqualificazione delle aree degradate, l'eliminazione delle opere incongrue e il miglioramento dell'offerta di parcheggi a servizio dell'area naturalistica delle Fontane Bianche, nonché l'implementazione, la gestione e la manutenzione delle aree verdi urbane.

### **2. La realizzazione di opere pubbliche**

La qualità dei centri abitati è legata sia agli interventi edilizi che alla composizione e disegno degli spazi di uso pubblico. Attraverso gli accordi pubblico-privato la Variante dovrà perseguire il recupero di un diverso e migliore assetto dei centri abitati con particolare attenzione alla città pubblica senza però trascurare il tessuto edilizio e gli spazi privati. Nuove opere di urbanizzazione, il miglioramento della sicurezza idraulica (es. Giavera), lo sviluppo dei percorsi ciclopedonali, la messa in sicurezza degli attraversamenti stradali, l'adeguamento geometrico-funzionale della viabilità, la qualificazione degli spazi urbani esistenti, sono tutti interventi che concorrono allo sviluppo di un'idea sostenibile di città.

### **3. La realizzazione di nuove strutture e attrezzature di interesse comune**

Le dinamiche demografiche e la variazione della struttura della popolazione in termini di classi di età, sono alcuni dei fattori che hanno determinato una variazione della domanda di servizi richiesti dai cittadini di Villorba, sempre più orientati ai temi della salute, dello sport, del tempo libero e della cultura.

In questo contesto pare opportuno evidenziare l'opportunità di migliorare/potenziare il sistema dei servizi socio-assistenziali e sanitari nonché le strutture sportive, ricreative e culturale. Senza dubbio si tratta di un obiettivo ambizioso che dovrà poi trovare un riscontro con le proposte presentate dai privati.

### **3.3 La dimensione ambientale e paesaggistica**

---

#### **4. L'eliminazione degli elementi incongrui e la qualificazione dell'area naturalistica delle Fontane Bianche**

Il territorio comunale di Villorba ospita dei volumi incongrui e degli elementi di degrado del paesaggio. Uno degli obiettivi della Variante sarà quello di attivare gli strumenti perequativi, nella fattispecie l'istituto del credito edilizio, finalizzati a definire un sistema di regole per l'eliminazione delle opere incongrue e l'eventuale trasferimento dei volumi in area idonea sotto il profilo urbanistico, garantendo nel contempo il miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica nonché la risoluzione delle criticità idrauliche.

L'area naturalistica delle Fontane Bianche assume in questo contesto un ruolo importante, sia per la presenza di elementi di opere incongrue o elementi di degrado che per l'opportunità di riqualificare un'ambito che per dimensioni e caratteristiche potrebbe fungere da elemento per l'attivazione di una strategia di marketing territoriale e la valorizzazione di forme di turismo sostenibile e compatibile con il territorio.

#### **5. Il miglioramento dell'accessibilità ai beni di interesse ambientale e paesaggistico**

Natura e sport è un connubio che trova sempre più consensi nella Cittadinanza. Negli ultimi anni è aumentata la sensibilità della popolazione verso il mantenersi in forma.

La preziosa realtà ambientale e paesaggistica delle Fontane Bianche, costituisce per molti sia una palestra all'aperto, che un luogo di svago, passeggiate e un'aula didattica nel verde.

La Variante favorirà la qualificazione degli accessi esistenti alle Fontane Bianche, migliorandone le condizioni di sicurezza e visibilità.

#### **6. La certificazione energetica ed ambientale delle nuove costruzioni**

L'efficienza energetica rappresenta la capacità di sfruttare l'energia fornita ad un sistema industriale, civile ed abitativo per soddisfarne il fabbisogno. Minori sono i consumi e migliore è l'efficienza energetica della struttura.

La riflessione implica la necessità di implementare un nuovo modus professionale-disciplinare che sappia coniugare le ragioni della sostenibilità ambientale con le necessità di un'economia e di un'organizzazione sociale sostenibili e che, nel quadro culturale di un approccio olistico e interdisciplinare al tema della progettazione e della pianificazione, sappia spostare l'obiettivo dell'architettura dalla qualità del progetto, pur necessaria, alla qualità dell'abitare.

L'Amministrazione Comunale intende dare mandato al PI affinché siano sensibilizzati i Cittadini e gli Operatori attivi nei processi di trasformazione del nostro Comune.

#### **7. La qualificazione dei centri urbani e dei borghi rurali**

La qualità dei centri urbani (Villorba, Carità, Lancenigo, Catena, etc.) e dei borghi rurali è legata sia agli interventi edilizi che alla composizione e al disegno degli spazi di uso pubblico. I borghi rurali sono per lo più caratterizzati dalla presenza di edificazione sparsa che necessita di interventi di riordino degli insediamenti, di miglioramento

della sicurezza della viabilità, nonché di potenziamento della qualità ambientale, anche attraverso il mantenimento di coni visuali e la realizzazione di interventi di mascheramento paesaggistico.

Attraverso la normativa e gli elaborati del PI si dovrà perseguire il recupero di un migliore assetto dei centri urbani con particolare attenzione agli spazi di relazione, alla qualità degli spazi aperti e alla realizzazione di barriere verdi di mitigazione ambientale. Sarà compito della Variante promuovere azioni di riequilibrio e ricucitura, attraverso l'edificazione finalizzata alla realizzazione di nuove opere di urbanizzazione o alla riqualificazione di quelle esistenti.

### **3.4 La dimensione produttiva e di sviluppo**

---

#### **8. La qualificazione del settore produttivo e terziario**

La Variante dovrà puntare alla valorizzazione dell'assetto socio-economico, favorendo lo sviluppo delle aziende in coerenza con l'assetto urbanistico, infrastrutturale e ambientale, favorendo le azioni di riqualificazione e riconversione delle aree verso attività terziarie, in linea con quanto disciplinato dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP di Treviso).

Il territorio comunale si caratterizza per la presenza di alcuni assi terziari, come ad esempio la strada statale n. 13 "Pontebbana", che costituiscono l'occasione per un ridisegno degli spazi pubblici e un ripensamento dei fronti commerciali; si tratta di ridefinire il ruolo di alcune direttrici come "strada mercato", ossia il luogo dove il pubblico incontra le strategie produttive dei privati, il luogo delle azioni di programmazione, di concertazione e di coordinamento.

#### **9. La riqualificazione e riconversione delle aree degradate**

Il territorio comunale di Villorba ospita delle attività e/o delle funzioni non più compatibili sotto l'aspetto urbanistico ed ambientale con il tessuto insediativo e/o la rete infrastrutturale esistente. Si tratta in particolare di aree degradate e caratterizzate dalla presenza di attività conflittuali, da eliminare o bloccare anche mediante gli istituti del credito edilizio e della perequazione urbanistica. Alcune di queste, come quella ubicata lungo la strada provinciale n. 102 "Postumia" (vedi immagine sopra riportata), potranno essere schedate dalla Variante che definirà indirizzi e criteri per il recupero e la riqualificazione dei siti.

#### **10. La dismissione di attività incompatibili**

Il territorio comunale di Villorba ospita delle attività e/o delle funzioni produttive non più compatibili sotto l'aspetto urbanistico ed ambientale con il tessuto insediativo e/o la rete infrastrutturale esistente. Il PAT ne ha già individuato talune come "Aree di riqualificazione e riconversione" ed "Ambiti idonei per la realizzazione di programmi complessi" assoggettandole ad accordo pubblico-privato e linee di intervento che nella Variante troveranno, ove ne ricorrano le condizioni, la loro implementazione.

#### 4. GLI ELABORATI DELLA 2° VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

---

Questa seconda Variante al Piano degli Interventi introduce e disciplina alcune aree strategiche (cosiddetti “interventi complessi”) e provvede allo stralcio di alcune aree edificabili privandole della potenzialità edificatoria (cosiddette “varianti verdi”). La Variante è formata dai seguenti elaborati cartografici e descrittivi:

##### ELABORATI GRAFICI

- |   |          |  |             |
|---|----------|--|-------------|
| - | Elab. 01 | Ambiti di variante. Estratti delle modifiche allo zoning | scale varie |
| - | Elab. 02 | Schede conoscitive interventi complessi                  | scale varie |
| - | Elab. 03 | Schede progettuali interventi complessi                  | scale varie |

##### ELABORATI DESCRITTIVI

- Elab. 04 Norme Tecniche Operative
- Elab. 05 Relazione illustrativa
- Elab. 06 Verifica del dimensionamento
- Elab. 07 Valutazione di compatibilità idraulica
  - All. A Compatibilità idraulica. Criticità idrauliche e interventi complessi. Nord
  - All. B Compatibilità idraulica. Criticità idrauliche e interventi complessi. Centro
  - All. C Compatibilità idraulica. Criticità idrauliche e interventi complessi. Sud
- Elab. 08 Valutazione di Incidenza. Screening
- Elab. 09 Relazione sismica
- Elab. 10 Banca dati alfanumerica

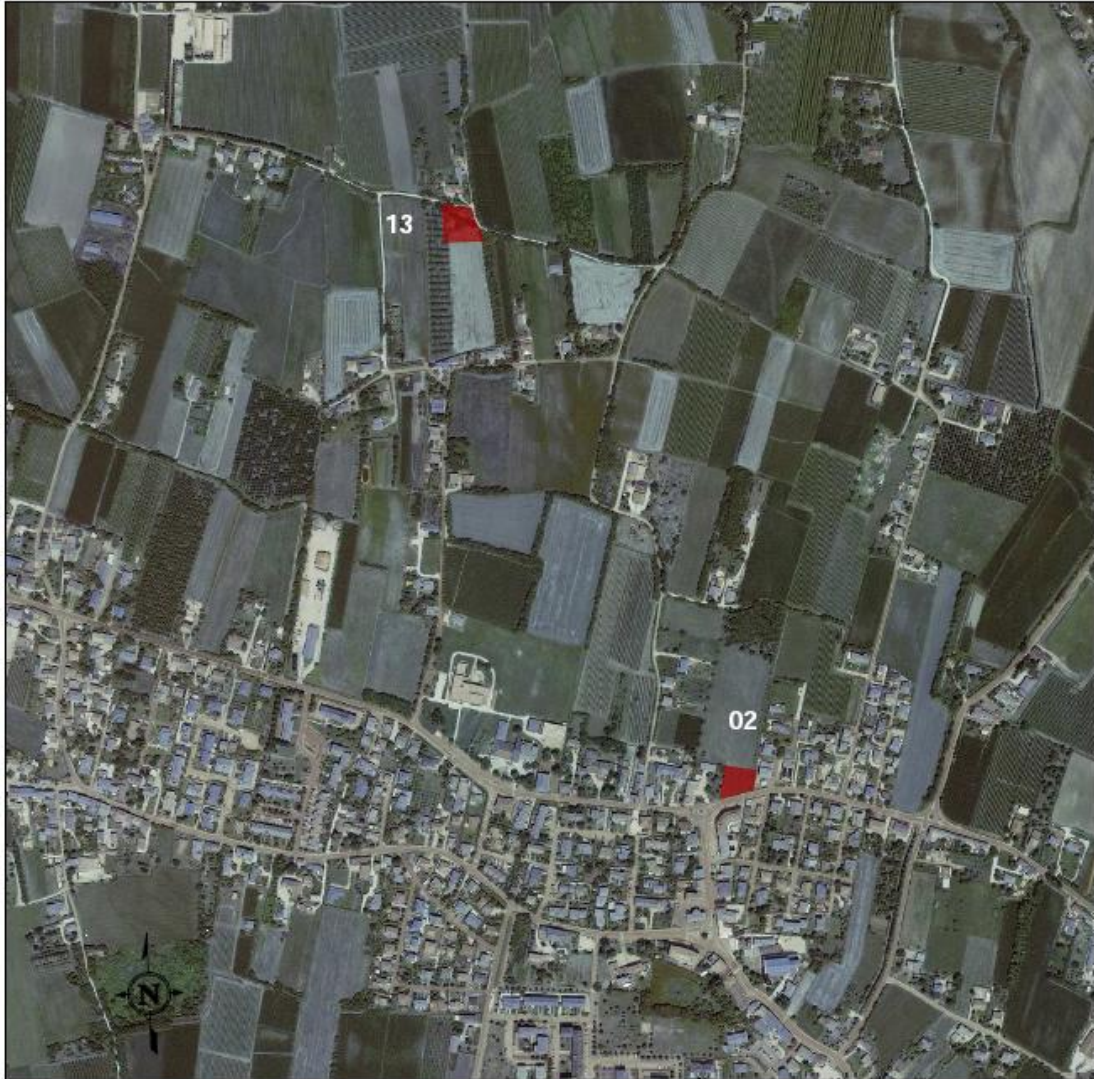
## 5.1 Ambiti oggetto di interventi complessi

La Variante n. 2 al Piano degli Interventi (P.I.) "Accordi Pubblico - Privato" del comune di Villorba ha per oggetto 14 aree (interventi complessi) che sono state opportunamente schedate. Le schede degli interventi complessi sono finalizzate a indirizzare la progettazione attuativa e l'applicazione della perequazione urbanistica e del credito edilizio attraverso accordi pubblico privato ovvero interventi edilizi diretti (IED) convenzionati mediante preventiva approvazione di un "Piano Guida" di cui all'articolo 25, comma 6 delle NTO del PI.



*Inquadramento degli Interventi Complessi rispetto al territorio comunale di Villorba ed al Sito Rete Natura 2000 (Villorba Centro)*





*Inquadramento degli Interventi Complessi rispetto al territorio comunale di Villorba ed al Sito Rete Natura 2000 (Villorba Nord)*

Si riporta una breve descrizione dei contenuti delle schede, rimandando per maggiori approfondimenti alla lettura dell'Elaborato 03 "Schede Progettuali Interventi Complessi".

Si riporta di seguito il parere di compatibilità sismica del Genio Civile di Treviso (prot.197781 del 19/05/2016), che prescrive quanto segue per gli ambiti oggetto di interventi complessi:

*L'analisi sismica di terzo livello dovrà essere redatta, per ognuno dei 14 ambiti di intervento puntuale, in sede di approvazione del progetto edilizio e comunque prima del rilascio del permesso di costruire. Nella analisi dovranno comunque essere inserite, oltre alle valutazioni già previste dalla DGR 1572/2013 per il terzo livello di approfondimento, anche le indicazioni delle contromisure che si intendono adottare per la mitigazione del rischio dovuto alla liquefazione. Sotto tale aspetto si rimanda a quanto indicato nelle "Linee Guida per la gestione del territorio in aree interessate da liquefazione (LQ)", redatte nel 2014 dalla Commissione Nazionale Tecnica per la Microzonazione Sismica (Art. 5, comma 7, OPCM 13 novembre 2010, n. 3907).*

*Tale analisi dovrà essere sottoposta all'esame del Genio Civile di Treviso, per il rilascio del nulla osta finale. In ogni caso il Genio Civile di Treviso si riserva, sulla base dei risultati che verranno forniti da tali analisi, la possibilità di esprimere una valutazione di merito.*

### 5.1.1 Intervento Complesso 01

---

L'ambito oggetto di intervento è sito in Via Fagarè di Lancenigo, ricade all'interno del P.A.F.B. ed è classificata come "ZTO N/4 di interesse paesaggistico-ambientale - Area naturalistica delle Fontane Bianche". La zona in esame interessa un'area che originariamente ospitava un impianto di acquacoltura da tempo dismesso. Sul lato nord del lotto vi è una costruzione in condizioni fatiscenti, costituita da pannelli di fibra di cemento con copertura in vetroresina, classificata dal P.A.F.B. come "manufatto detrattore". L'intervento prevede, a fronte del riconoscimento di una potenzialità edificatoria di tipo residenziale fino ad un massimo di 600 mc e n. 1 unità abitativa, l'impegno da parte del privato di:

- demolizione del manufatto detrattore;
- rimozione delle vasche per l'acquacoltura e di tutti i materiali inerti presenti sul Sito, bonifica dell'area (lastre di amianto) e ripristino della naturalità dei luoghi;
- adeguamento e allargamento di Via Fagarè;
- realizzazione e cessione di un parcheggio pubblico permeabile, mediante l'utilizzo di materiali drenanti e compatibili con l'ambiente;
- realizzazione e asservimento ad uso pubblico di percorso pedonale lungo il Fiume Melma
- mantenimento delle scoline esistenti lungo il perimetro per tutelare le specie faunistiche potenzialmente presenti (Bufo viridis, Natrix natrix, ecc..) e minimizzazione delle opere per la realizzazione dell'accesso carraio;
- contenimento della diffusione delle specie invasive in fase di cantiere;
- redazione dello Screening VincA in fase di progettazione dell'intervento.

Si riportano di seguito le prescrizioni espresse dagli Enti per l'area in oggetto:

- nota della Regione Veneto (Dipartimento Territorio – Sezione Pianificazione Territoriale Strategica e Cartografia) prot. n. 67830 del 22/02/2016.

*In sede di adeguamento dello strumento urbanistico il Comune, interpretando le indicazioni del Piano di Area, dovrà disciplinare le eventuali operazioni di dismissione, demolizione o attenuazione dell'impatto, anche mediante rilocalizzazione di manufatti detrattori del paesaggio, nonché di asportazione e rimozione dei materiali inerti e degli eventuali manufatti detrattori, al fine di ripristinare la naturalità dei luoghi. Particolare attenzione dovrà essere posta nella formazione di zone umide sulle aree individuate nella Tavola 2, che potranno essere realizzate anche mediante opere di modificazione altimetrica dei suoli facilitando la colonizzazione delle specie umide e riparie, prelevate eventualmente da zone umide adiacenti, coerentemente con le finalità di riqualificazione naturalistico ambientale degli ambiti caratterizzati dalla presenza di teste di fontanile, corsi d'acqua e zone umide già esistenti.*

- parere della Soprintendenza con nota prot. 8463 del 15/04/2016.

*La nuova edificazione dovrà essere allineata parallelamente al fiume e il volume e la tipologia dei nuovi edifici dovrà avere forme e caratteri in linea con i fabbricati esistenti.*

- parere di compatibilità sismica del Genio Civile di Treviso con nota prot. 145561 del 14/04/2016 e nota prot. 197781 del 19/05/2016.

*Dovrà essere redatta l'analisi sismica di terzo livello in sede di approvazione del progetto edilizio e comunque prima del rilascio del permesso di costruire. Tale analisi dovrà essere sottoposta all'esame del Genio Civile di Treviso, per il rilascio del nullaosta finale.*



*Immagine dell'area (vista "a volo d'uccello") – intervento complesso 1*

### 5.1.2 Intervento Complesso 02

L'ambito oggetto di intervento è sito in Via Centa di Villorba ed è classificata dal vigente PI come ZTO FC2 "Aree per attrezzature a parco, gioco e sport". Trattasi di lotto agricolo intercluso all'interno di una matrice consolidata. La scheda prevede, a fronte del riconoscimento di una potenzialità edificatoria di tipo residenziale di volume massimo di 800 mc e dell'ampliamento della stazione di servizio carburanti nel rispetto della normativa vigente, la realizzazione e cessione di un parcheggio pubblico. La scheda prescrive inoltre lungo il lato nord la piantumazione con essenze autoctone di una fascia alberata.

Si riportano di seguito le prescrizioni espresse dal Genio Civile di Treviso (parere di compatibilità sismica) con nota prot. 145561 del 14/04/2016 e nota prot. 197781 del 19/05/2016. *Dovrà essere redatta l'analisi sismica di terzo livello in sede di approvazione del progetto edilizio e comunque prima del rilascio del permesso di costruire. Tale analisi dovrà essere sottoposta all'esame del Genio Civile di Treviso, per il rilascio del nullaosta finale.*



Immagine dell'area – intervento complesso 2

### 5.1.3 Intervento Complesso 03

---

L'ambito oggetto di intervento è sito lungo Via Selghere, all'interno del perimetro del P.A.F.B. ed è classificata dal PI vigente come "ZTO EA - Agricola di valenza agricolo - produttiva". Nell'area è presente un'attività florovivaistica che sta attuando da tempo, attraverso più stralci funzionali, un intervento di riqualificazione aziendale. Nello specifico nell'area sono in corso di realizzazione una serra fissa per l'attività florovivaistica (inizio lavori 20/05/2015 con SCIA p.e. 19244/00-06J e SCIA 17-06/2015 p.e. 19244/00-07J per lavori in corso di esecuzione) ed una serra mobile, in forza della comunicazione depositata in data 07/07/2014. Sono inoltre previsti la demolizione delle serre esistenti lungo il lato sud del lotto e la realizzazione di un parcheggio pertinenziale.

La scheda prevede, a fronte del riconoscimento del cambio di destinazione d'uso della superficie coperta esistente in commerciale, fino ad un massimo di 1.500 mq di superficie di vendita, l'impegno da parte del privato di:

- gestire le aree verdi comunali indicate in scheda per un numero minimo di 10 anni
- definire un programma di fruizione da parte degli alunni delle scuole del comune, degli spazi della "fattoria didattica"
- Asfaltatura del tratto di Via Selghere compreso tra il sottopasso e Via Piave.

Per gli interventi edificatori consentiti è fatto obbligo, attraverso apposita convenzione, di mettere a stabile dimora specie autoctone di cui all'allegato A del PAFB, per una estensione pari ad almeno due volte la superficie costituita dalla somma delle superfici utili di calpestio e delle aree esterne impermeabilizzate. Tali piantumazioni devono prioritariamente essere realizzate secondo le indicazioni del PAFB, o comunque all'interno del fondo rustico, valorizzando le preesistenze.

Si riportano di seguito le prescrizioni espresse dagli Enti per l'area in oggetto:

- nota della Regione Veneto (Dipartimento Territorio – Sezione Pianificazione Territoriale Strategica e Cartografia) prot. n. 67830 del 22/02/2016.

*In sede di adeguamento dello strumento urbanistico il Comune dovrà integrare l'Accordo Pubblico Privato con le indicazioni contenute nell'articolo 18 del Piano di Area, per quanto riguarda l'estensione della superficie sulla quale mettere a stabile dimora specie autoctone di cui all'Allegato A alle norme del Piano di Area, in relazione alle superfici utili di calpestio e delle aree esterne impermeabilizzate.*

- parere della Soprintendenza con nota prot. 8463 del 15/04/2016.

*Il parcheggio dovrà essere adeguatamente alberato (essenze autoctone come ad esempio frassini, aceri, etc.), con una pavimentazione permeabile a siepe continua sul perimetro con essenze arbustive autoctone (non Lauro-ceraso).*

- parere di compatibilità sismica del Genio Civile di Treviso con nota prot. 145561 del 14/04/2016 e nota prot. 197781 del 19/05/2016.

*Dovrà essere redatta l'analisi sismica di terzo livello in sede di approvazione del progetto edilizio e comunque prima del rilascio del permesso di costruire. Tale analisi dovrà essere sottoposta all'esame del Genio Civile di Treviso, per il rilascio del nullaosta finale.*



*Immagine dell'area (vista "a volo d'uccello") – intervento complesso 3*

#### 5.1.4 Intervento Complesso 04

L'ambito oggetto di intervento è sito in Vicolo Giavera a Fontane di Villorba ed è classificata come ZTO VP "Verde privato". Lo stato di fatto consta di alcuni edifici ad uso residenziale, nonché di un'estesa area verde ad essi pertinenziale, per una superficie territoriale di 10.098 mq ed una volumetria esistente di 4.567 mc.

La scheda prevede:

- il mantenimento del volume esistente (pari a 911,81 mc) nell'UMI 1;
- il riconoscimento di un volume massimo di 1.000 mc e n. 3 unità abitative nell'UMI 2, da collocare nel perimetro di massimo inviluppo della nuova edificazione, a fronte della demolizione degli edifici esistenti incongrui e/o abbandonati per una volumetria corrispondente.

A fronte del riconoscimento della potenzialità edificatoria, il privato si impegna a:

- mantenere un'area a verde privato inedificabile per una superficie di 4.098 mq;
- cedere un'area di larghezza minima pari a 3 metri per la realizzazione di percorso ciclabile lungo i confini Ovest e Sud dell'ambito di intervento

**Si precisa che la scheda relativa all'intervento complesso n. 4 è stata stralciata a seguito della rinuncia della richiesta della proprietà receptata agli atti del Comune con nota prot. 5675 del 22/02/2016**



*Immagine dell'area (vista "a volo d'uccello") – intervento complesso 4*



### 5.1.5 Intervento Complesso 05

---

L'ambito oggetto di intervento è sito in Via Piave a Lancenigo e ricade all'interno del P.A.F.B.. L'area è classificata come "D1 produttiva di completamento per attività di tipo misto totalmente o parzialmente edificate" ed è interessata da un edificio ad uso commerciale. La rimanente parte dell'area è invece classificata come zona Fc e Zona B.

L'intervento prevede, a fronte del riconoscimento dell'ampliamento dell'attività esistente (1.786 mq di superficie coperta in ampliamento) e del riconoscimento di una potenzialità edificatoria a destinazione residenziale di 1.600 mc, l'impegno da parte del privato di realizzare un parcheggio pubblico, di sistemare un tratto di Via Piave (risezionamento, ridefinizione geometrica e riqualificazione della curva a gomito su Via Piave) e di realizzare un'area verde "cuscinetto" (secondo le prescrizioni del PAFB) e asservimento ad uso pubblico.

Per gli interventi edificatori consentiti è fatto obbligo, attraverso apposita convenzione, di mettere a stabile dimora specie autoctone di cui all'allegato A del PAFB, per una estensione pari ad almeno due volte la superficie costituita dalla somma delle superfici utili di calpestio e delle aree esterne impermeabilizzate. Tali piantumazioni devono prioritariamente essere realizzate secondo le indicazioni del PAFB, o comunque all'interno del fondo rustico, valorizzando le preesistenze.

Si riportano di seguito le prescrizioni espresse dagli Enti per l'area in oggetto:

- nota della Regione Veneto (Dipartimento Territorio – Sezione Pianificazione Territoriale Strategica e Cartografia) prot. n. 67830 del 22/02/2016.

*In sede di adeguamento dello strumento urbanistico il Comune dovrà integrare l'Accordo Pubblico Privato con le indicazioni contenute nell'articolo 18 del Piano di Area, per quanto riguarda l'estensione della superficie sulla quale mettere a stabile dimora specie autoctone di cui all'Allegato A alle norme del Piano di Area, in relazione alle superfici utili di calpestio e delle aree esterne impermeabilizzate.*

*La realizzazione del parcheggio e della adiacente UMI/2, dovrà tenere conto che tali aree sono stati individuate dal Piano di Area come ambiti in cui mettere a dimora siepi, filari alberati e macchie boscate, secondo criteri e modalità d'impianto rispettosi delle eventuali preesistenze e favorendo l'evoluzione naturale delle specie autoctone. Lo strumento urbanistico dovrà disciplinare le funzioni previste dalla stessa proposta coerentemente con l'indicazione della messa a dimora di siepi, filari alberati e macchie boscate prevista dall'Art. 26 del Piano di Area.*

- parere della Soprintendenza con nota prot. 8463 del 15/04/2016.

*Il parcheggio, ai fini di mitigazione dell'intervento, dovrà essere alberato (essenze autoctone come ad esempio frassini, aceri, etc.), con una pavimentazione permeabile; la macchia boscata dovrà essere piantumata a bosco misto (aceri, frassini, olmi, etc.) con sesto di impianto irregolare e non superiore a 3-5 metri; nell'UMI n. 1 il fabbricato esistente dovrà essere riqualificato con maggiore ordine per volume, sedime e materiali costruttivi.; nell'UMI 2 si dovrà concentrare il verde nell'area Sud – Sud/Ovest mantenendo il perimetro edificato ad almeno 5 metri dalla macchia boscata.*

- parere di compatibilità sismica del Genio Civile di Treviso con nota prot. 145561 del 14/04/2016 e nota prot. 197781 del 19/05/2016.

*Dovrà essere redatta l'analisi sismica di terzo livello in sede di approvazione del progetto edilizio e comunque prima del rilascio del permesso di costruire. Tale analisi dovrà essere sottoposta all'esame del Genio Civile di Treviso, per il rilascio del nullaosta finale.*



*Immagine dell'area (vista "a volo d'uccello") – intervento complesso 5*

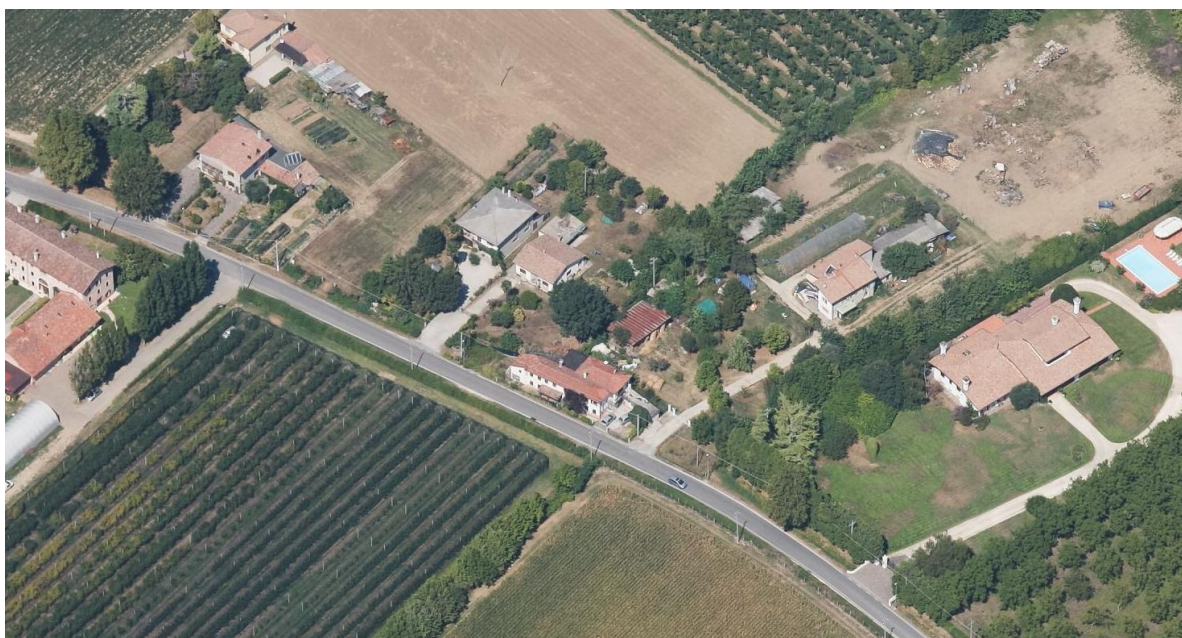
### **5.1.6 Intervento Complesso 06**

---

L'ambito oggetto di intervento è sito lungo Via Capitello, in frazione di Lancenigo ed allo stato attuale è interessato dalla presenza di un fabbricato incongruo (Ambito A). L'area ricade nel P.A.F.B. ed è classificato dal PI vigente come Zona "EN Agricola di valenza ambientale naturalistica".

La scheda prevede la demolizione del fabbricato incongruo nell'ambito A ed il riconoscimento di un volume complessivo di 1.800 mc nell'ambito B, previo versamento di un contributo perequativo indicato in scheda.

Si riportano di seguito le prescrizioni espresse dal Genio Civile di Treviso (parere di compatibilità sismica) con nota prot. 145561 del 14/04/2016 e nota prot. 197781 del 19/05/2016. *Dovrà essere redatta l'analisi sismica di terzo livello in sede di approvazione del progetto edilizio e comunque prima del rilascio del permesso di costruire. Tale analisi dovrà essere sottoposta all'esame del Genio Civile di Treviso, per il rilascio del nullaosta finale.*



*Immagine dell'area (vista "a volo d'uccello") – intervento complesso 6*

### 5.1.7 Intervento Complesso 07

---

L'ambito oggetto di intervento è ubicato nella frazione di Carità, tra la sede municipale e Via Galvani. Allo stato attuale l'area è a verde ed è classificata dal PI vigente come ZTO B" Residenziale di completamento totalmente edificate".

La scheda prevede l'edificazione di fabbricati per un volume teorico massimo di 4.000 mc. A fronte del riconoscimento di detta potenzialità edificatoria, il privato si impegna a

- demolire di porzione del fabbricato (senza oneri) per garantire l'accesso da Via della Libertà, in coerenza con il progetto preliminare per la sistemazione della piazza di Carità;
- cedere l'area (larghezza pari a 2 ml) per la realizzazione della viabilità di collegamento con Via della Libertà, in coerenza con il progetto preliminare per la sistemazione della piazza di Carità
- cedere l'area (larghezza pari a 8 ml) per la realizzazione della viabilità di collegamento tra Via Galvani e Via Marconi, in coerenza con il progetto preliminare per la sistemazione della piazza di Carità

Si riportano di seguito le prescrizioni espresse dal Genio Civile di Treviso (parere di compatibilità sismica) con nota prot. 145561 del 14/04/2016 e nota prot. 197781 del 19/05/2016. *Dovrà essere redatta l'analisi sismica di terzo livello in sede di approvazione del progetto edilizio e comunque prima del rilascio del permesso di costruire. Tale analisi dovrà essere sottoposta all'esame del Genio Civile di Treviso, per il rilascio del nullaosta finale.*

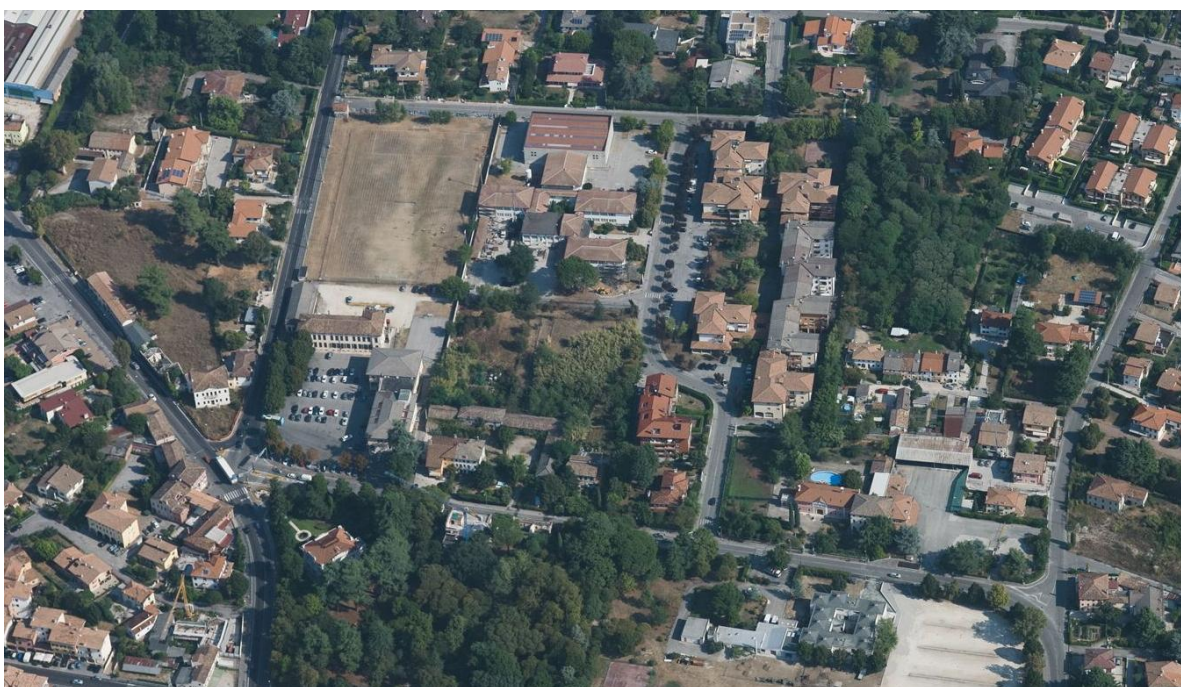


Immagine dell'area (vista "a volo d'uccello") – intervento complesso 7

### 5.1.8 Intervento Complesso 08

---

L'ambito oggetto di intervento è ubicato nella frazione di Lancenigo, in Via Ariosto. Allo stato attuale l'area è agricola ed è classificata dal PI vigente come ZTO C1 "Residenziale di completamento parzialmente edificate".

La scheda prevede il riconoscimento di una potenzialità edificatoria, per un volume teorico massimo di 3.100 mc. A fronte di tale riconoscimento il privato si impegna a versare un contributo perequativo in coerenza con le "linee guida per l'applicazione della perequazione" (elaborato H del PI).

Si riportano di seguito le prescrizioni espresse dal Genio Civile di Treviso (parere di compatibilità sismica) con nota prot. 145561 del 14/04/2016 e nota prot. 197781 del 19/05/2016. *Dovrà essere redatta l'analisi sismica di terzo livello in sede di approvazione del progetto edilizio e comunque prima del rilascio del permesso di costruire. Tale analisi dovrà essere sottoposta all'esame del Genio Civile di Treviso, per il rilascio del nullaosta finale.*



Immagine dell'area (vista "a volo d'uccello") – intervento complesso 8

### 5.1.9 Intervento Complesso 09

L'ambito oggetto di intervento è ubicato in località Borgo di Fontane, in Via Cave. Allo stato attuale l'area è agricola ed è classificata dal PI vigente come ZTO N/1 - Territorio di interesse ambientale - paesaggistico e ZTO Fc - Aree attrezzate a parco, gioco e sport. A fronte del riconoscimento di una potenzialità edificatoria (indice di edificabilità territoriale di 0,95 mc/mq), il privato si impegna a realizzare la riqualificazione energetica dell'edificio pubblico denominato "Palateatro" ubicato a Fontane. La porzione ovest dell'area dovrà essere destinata alla localizzazione degli standard (verde, parcheggi).

**Si precisa che la scheda relativa all'intervento complesso n. 9 è stata stralciata a seguito dell'accoglimento all'unanimità dell'emendamento proposto al Consiglio Comunale e approvato con DCC n. 33 del 27/05/2016. La ditta proponente non ha prestato le garanzie richieste ai fini dell'assolvimento degli obblighi previsti dalla convenzione.**



*Immagine dell'area (vista "a volo d'uccello") – intervento complesso 9*

### 5.1.10 Intervento Complesso 10

---

L'ambito oggetto di intervento è ubicato in Via Marconi ed è classificato dal PI vigente come ZTO "C1/P residenziale di completamento soggetta a perequazione urbanistica" (1.634 mq) e ZTO Fd per parcheggi (927 mq). L'area è allo stato attuale a verde incolto con una limitata area pavimentata sull'ingresso.

La scheda prevede l'edificazione di fabbricati residenziali, con indice di edificabilità territoriale di 1,0 mc/mq. A fronte del riconoscimento di una potenzialità edificatoria di tipo residenziale il privato si impegna a:

- versare contributo perequativo per l'esproprio della ZTO Fd a nord e la realizzazione dell'area a parcheggio pubblico;
- sistemare la pista ciclabile su Via Marconi antistante l'ambito oggetto di intervento.

Si riportano di seguito le prescrizioni espresse dal Genio Civile di Treviso (parere di compatibilità sismica) con nota prot. 145561 del 14/04/2016 e nota prot. 197781 del 19/05/2016. *Dovrà essere redatta l'analisi sismica di terzo livello in sede di approvazione del progetto edilizio e comunque prima del rilascio del permesso di costruire. Tale analisi dovrà essere sottoposta all'esame del Genio Civile di Treviso, per il rilascio del nullaosta finale.*



Immagine dell'area (vista "a volo d'uccello") – intervento complesso 10

### 5.1.11 Intervento Complesso 11

---

L'ambito oggetto di intervento è ubicato a est della Zona Industriale, tra via Carducci e vicolo Carducci. L'area, classificata dal vigente PI come ZTO C1/P residenziale di completamento soggetta a perequazione urbanistica, è allo stato a verde incolto.

A fronte del riconoscimento di una potenzialità edificatoria di tipo residenziale con volume teorico massimo pari a 1.500 mc., il privato si impegna a versare un contributo perequativo in coerenza con le "Linee guida per l'applicazione della perequazione" (Elaborato H del PI).

Si riportano di seguito le prescrizioni espresse dal Genio Civile di Treviso (parere di compatibilità sismica) con nota prot. 145561 del 14/04/2016 e nota prot. 197781 del 19/05/2016. *Dovrà essere redatta l'analisi sismica di terzo livello in sede di approvazione del progetto edilizio e comunque prima del rilascio del permesso di costruire. Tale analisi dovrà essere sottoposta all'esame del Genio Civile di Treviso, per il rilascio del nullaosta finale.*



Immagine dell'area (vista "a volo d'uccello") – intervento complesso 11



### 5.1.12 Intervento Complesso 12

---

L'ambito oggetto di intervento è ubicato in località San Sisto in via Montegrappa. L'area, classificata dal PI vigente come ZTO B "Residenziali di completamento totalmente edificate", è allo stato attuale agricolo/incolto.

La scheda prevede il riconoscimento di un credito edilizio a destinazione residenziale per un volume teorico massimo di 767 mc, da trasferirsi dall'ambito A all'ambito B. A fronte del riconoscimento di detta potenzialità edificatoria, il privato si impegna al versamento di un contributo perequativo in coerenza con le "linee guida per l'applicazione della perequazione" (elaborato H del PI).

Si riportano di seguito le prescrizioni espresse dal Genio Civile di Treviso (parere di compatibilità sismica) con nota prot. 145561 del 14/04/2016 e nota prot. 197781 del 19/05/2016. *Dovrà essere redatta l'analisi sismica di terzo livello in sede di approvazione del progetto edilizio e comunque prima del rilascio del permesso di costruire. Tale analisi dovrà essere sottoposta all'esame del Genio Civile di Treviso, per il rilascio del nullaosta finale.*



Immagine dell'area (vista "a volo d'uccello") – intervento complesso 12

### 5.1.13 Intervento Complesso 13

L'ambito oggetto di intervento è ubicato in Via Cal di Treviso ed è classificato dal vigente PI come ZTO "EN - Agricola di valenza ambientale - naturalistica". Sull'area, allo stato attuale, insistono due fabbricati, quello principale avente destinazione residenziale e l'altro avente destinazione rurale (ricovero attrezzi agricoli).

La scheda prevede la demolizione con riconoscimento del 100% del volume esistente legittimato in residenziale, fino ad un massimo di 1.000 mc e n. 2 unità abitative, da realizzare all'interno del perimetro di massimo inviluppo per la nuova edificazione (all'esterno della fascia di rispetto stradale).

A fronte del riconoscimento di una potenzialità edificatoria di tipo residenziale, il privato si impegna a:

- demolire il fabbricato residenziale ubicato in adiacenza a Via Cal di Treviso
- rilocalizzare il volume residenziale all'interno del limite di massimo inviluppo della nuova edificazione, con caratteristiche tipologiche tipiche delle zone agricole
- rettificare la viabilità comunale eliminando la curva a gomito
- cedere l'area (larghezza minima pari a 6,00 ml) lungo il confine nord del mappale 1004 del foglio 4, sulla quale insiste Via Cal di Treviso.

Si riportano di seguito le prescrizioni espresse dal Genio Civile di Treviso (parere di compatibilità sismica) con nota prot. 145561 del 14/04/2016 e nota prot. 197781 del 19/05/2016. *Dovrà essere redatta l'analisi sismica di terzo livello in sede di approvazione del progetto edilizio e comunque prima del rilascio del permesso di costruire. Tale analisi dovrà essere sottoposta all'esame del Genio Civile di Treviso, per il rilascio del nullaosta finale.*



Immagine dell'area (vista "a volo d'uccello") – intervento complesso 13

#### **5.1.14 Intervento Complesso 14**

---

L'ambito oggetto di intervento è ubicato lungo la SS 13, in zona industriale, ed allo stato attuale è a verde/incolto. La scheda individua il limite di massimo inviluppo della nuova edificazione a destinazione commerciale, con superficie coperta massima di 2.700 mq. A titolo perequativo il privato si impegna a cedere gratuitamente l'area per la realizzazione della nuova viabilità di accesso alla zona industriale di Villorba e a realizzare un parcheggio a sud della viabilità.

Si riportano di seguito le prescrizioni espresse dal Genio Civile di Treviso (parere di compatibilità sismica) con nota prot. 145561 del 14/04/2016 e nota prot. 197781 del 19/05/2016. *Dovrà essere redatta l'analisi sismica di terzo livello in sede di approvazione del progetto edilizio e comunque prima del rilascio del permesso di costruire. Tale analisi dovrà essere sottoposta all'esame del Genio Civile di Treviso, per il rilascio del nullaosta finale.*



*Immagine dell'area (vista "a volo d'uccello") – intervento complesso 14*

## 5.2 Varianti verdi

---

Su richiesta dei privati, la Variante al PI ha previsto lo **stralcio di alcune potenzialità edificatorie** rispetto a quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente, ai sensi della legge regionale n. 4/2015. L'articolo 7 della legge regionale, denominato "**varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili**", ha introdotto la possibilità dello stralcio della potenzialità edificatoria prevista dallo strumento urbanistico, su richiesta degli aventi titolo. La norma prevede che annualmente il Comune pubblichi un avviso per la raccolta di tali richieste, che dovranno poi essere valutate in coerenza con l'obiettivo di contrastare il consumo di suolo.

L'avviso è stato pubblicato dal Comune di Villorba in data 30/09/2015, con un termine temporale di 60 giorni per la presentazione delle richieste, la loro valutazione nei successivi 60 giorni e la conseguente variante al PI, ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale n. 11/2004.



## CITTÀ DI VILLORBA

PROVINCIA DI TREVISO

SETTORE V - ASSETTO ED UTILIZZO DEL TERRITORIO  
Comune di Villorba - Piazza Umberto I, 19 - 31020 Lancenigo

Tel. 0422 6179 510 Fax 0422 61799

e-mail: protocollo.comune.villorba.tv@pecveneto.it sito internet: www.comune.villorba.tv.it

Codice Fiscale 8000 75 30 266 - Partita Iva 00 591 590 260

Protocollo n. 32600

Villorba, 30/09/15

### AVVISO PUBBLICO

**Manifestazione di interesse per la richiesta di riclassificazione di aree edificabili.**

*(ai sensi dell'art. 7 della Legge Regionale n. 4 in data 16.03.2015)*

#### IL SINDACO

Vista la Legge Regionale n. 4 in data 16.04.2015 "Modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali", pubblicata sul BUR n. 27 del 20.03.2015;

Considerato che la succitata Legge Regionale, all'art. 7 - *Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili* - prevede la possibilità di riclassificare le aree, ora edificabili, affinché siano private della capacità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente;

Ritenuto di dare seguito a quanto richiesto dal comma 1 del citato art. 7 della Legge Regionale n. 4 in data 16.04.2015

#### AVVISA

i soggetti interessati a presentare le proposte di riclassificazione delle aree edificabili, affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dal Piano degli Interventi e siano rese inedificabili,

Le richieste dovranno essere redatte su apposita modulistica disponibile presso la sede municipale o sul sito internet istituzionale [www.comune.villorba.tv.it](http://www.comune.villorba.tv.it) e dovranno pervenire entro e non oltre 60 giorni dalla data del presente avviso, mediante le seguenti modalità:

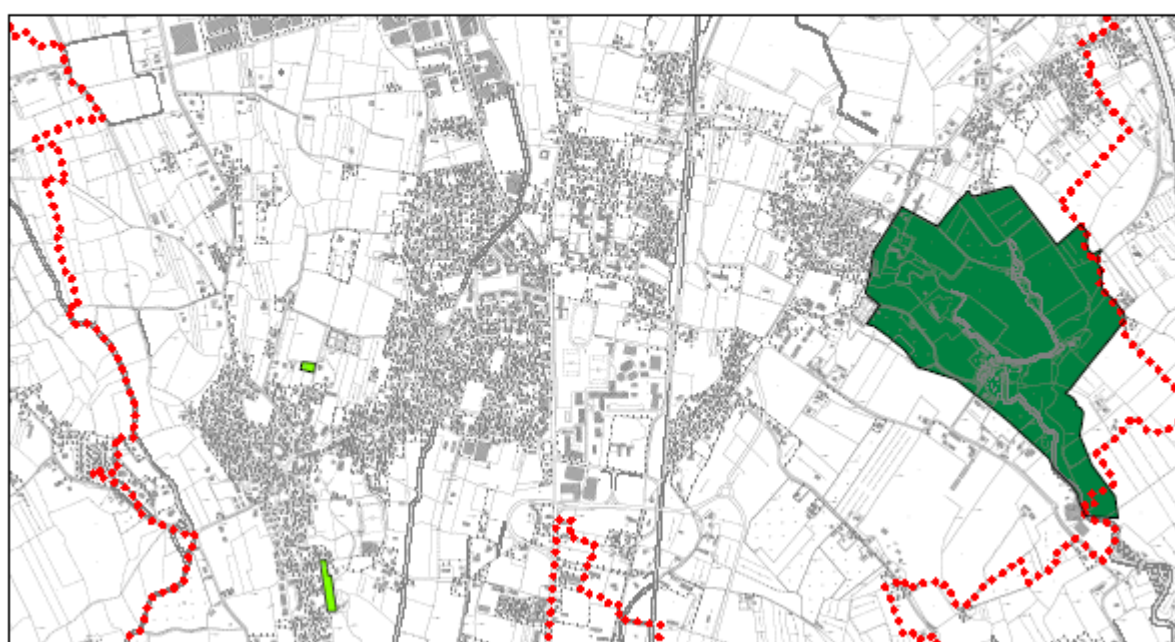
- presentazione direttamente allo Sportello Unico Polivalente Polifunzionale per i Servizi al Cittadino (SUP), presso Villa Giovannina – piazza Umberto I, n. 21:  
*lunedì – mercoledì ore 8,00-18,30;*  
*martedì – giovedì e venerdì ore 8,00 – 14,00;*
- invio mediante posta elettronica certificata (PEC) al seguente indirizzo:  
*protocollo.comune.villorba.tv@pecveneto.it*

La domanda dovrà essere sottoscritta da tutti i proprietari (o titolari di altri diritti reali) dell'area da riclassificare e dovrà essere allegata fotocopia di un documento di identità di tutti i richiedenti, pena la sua irricevibilità.

Entro i 60 giorni successivi alla scadenza per la presentazione delle richieste, il Comune valuterà le istanze pervenute e, qualora ritenga le stesse coerenti con le finalità di contenimento del consumo del suolo, avvierà la procedura per l'approvazione di apposita variante al Piano degli Interventi, secondo la procedura di cui all'art. 18, commi da 2 a 6 della L.R. del 23.04.2004 n. 11.

Il Sindaco  
Marco Serena  
Firmato

Le zone interessate dal cambio di destinazione d'uso da zona residenziale a zona agricola sono indicate nell'immagine riportata di seguito.



*Inquadramento degli ambiti interessati dalla Variante Verde rispetto al SIC & ZPS*

### 5.2.1 I requisiti

---

La Legge Regionale prevede che il Comune “valuta le istanze e, qualora ritenga le stesse coerenti con le finalità di contenimento del consumo di suolo, le accoglie”. Come si può tradurre tale precetto normativo nella prassi amministrativa? Pare utile, innanzitutto, considerare prioritariamente alcuni elementi:

- **la dimensione** delle superfici liberate dall'edificazione rispetto a quanto previsto con il Piano degli Interventi;
- **la consistenza** (e l'impatto) della riduzione volumetrica rispetto al dimensionamento del PI e del PAT;
- **l'impatto** (negativo) sulla fiscalità comunale legata alla applicazione delle imposte sugli immobili e (l'effettiva) l'incidenza (positiva) per i cittadini e/o proprietari dei terreni.

rispetto ai quali l'Amministrazione Comunale deve effettuare un bilancio complessivo disgiunto dai singoli casi. La definizione di tali criteri di è finalizzata anche a valutare le prossime richieste di stralcio delle aree edificabili, in virtù degli avvisi che saranno pubblicati dall'amministrazione.

### 5.2.2 I criteri di coerenza

---

Di seguito si elencano i criteri di valutazione delle richieste di stralcio della potenzialità edificatoria, presentate (o presentabili) dai cittadini:

#### Status

- lo **stato fisico delle urbanizzazioni**: diverso è valutare un terreno agricolo rispetto ad un terreno dotato delle principali urbanizzazioni di tipo primario (reti tecnologiche, opere stradali, etc.);
- le **condizioni fisiche delle aree**: la presenza di sofferenze legate al tema idraulico e/o le scadenti qualità geotecniche inducono un ripensamento della vocazione edificatoria;
- **l'ubicazione dei terreni** rispetto ai nuclei abitati e all'edificazione esistente: diverse possono essere le valutazioni su aree delle stesse dimensioni e caratteristiche fisiche ma che sono ubicate all'interno dei paesi, piuttosto che sul perimetro dell'edificato, isolate nel territorio agricolo o “intercluse” in una zona produttiva;

#### Dimensioni

- i **valori economici in gioco**: terreni con un elevato costo di trasformazione/urbanizzazione contestualmente ad uno scarso appeal rispetto al mercato scoraggiano l'iniziativa privata e portano al ristagno del mercato immobiliare comunale con le inevitabili conseguenze sulle entrate per oneri e contributi;
- **l'estensione dei terreni**: stralciare un singolo lotto rispetto ad una lottizzazione oltre ad avere impatti numerici diversi può risultare meno arduo rispetto all'assetto complessivo degli ambiti interessati;

#### Diritto

- lo **stato amministrativo delle aree**: progetti edilizi e/o strumenti preventivi (Piani Urbanistici Attuativi) già approvati o addirittura convenzionati magari con oneri versati complicano (anche se non vietano a priori) la retrocessione delle aree;
- lo **stato giuridico delle aree**: la presenza di forme di tutela legate a vincoli ambientali, paesaggistici e/o monumentali favorisce una riformulazione delle previsioni edificatorie;

- **il diritto di terzi:** l'eventuale retrocessione dell'edificazione dello specifico terreno non può compromettere i diritti urbanistici già acquisiti da parte di terzi, vedi i casi in cui lo stralcio parziale di una lottizzazione pregiudica la trasformazione della parte rimanente;

#### **Politiche urbanistiche**

- **la condizione di abbandono:** terreni urbanizzati ma dismessi, sottoutilizzati o degradati (es. ambiti occupati da attività industriali non più attive) risultano talvolta prioritari per interventi di trasformazione urbanistica e l'eventuale dismissione porta ad un duplice effetto, il mancato avvio di importanti operazioni di valorizzazione e l'aggravarsi delle condizioni di degrado e/o rischio ambientale;
- **l'interesse pubblico:** l'accoglimento delle domande non deve pregiudicare gli obiettivi comunali rispetto alla infrastrutturazione generale del territorio ed alla sua puntuale urbanizzazione/edificazione.



## 5. DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE N. 2

---

### 5.1 Volumetrie

---

La Variante n. 2 al Piano degli Interventi ha previsto:

- una riduzione della volumetria rispetto al PRG vigente pari a ca. mc. 767 dovuto principalmente allo stralcio di alcune schede progettuali e alla trasformazione (in accoglimento a richieste di cittadini) di zone edificabili in zona agricole (varianti verdi);
- l'individuazione di nuove aree edificabili riconoscibili nelle 14 schede degli interventi complessi..

Di seguito si elencano le principali variazioni in termini di volumetria ammissibile e superficie coperta teorica con riferimento allo strumento urbanistico vigente.

	<b>Variazione volumetria da PI vigente (mc)</b>	<b>Variazione superficie coperta da PI vigente (mc)</b>
<b>ATO 1</b>	-	-
<b>ATO 2</b>	-6.344	-
<b>ATO 3</b>	-	-303
<b>ATO 4</b>	+983	-
<b>ATO 5</b>	+400	+1.023
<b>ATO 6</b>	+1.673	+250
<b>ATO 7</b>	+1.504	-
<b>ATO 8</b>	+1.020	-
<b>TOTALE</b>	<b>-764</b>	<b>+970</b>

Il carico aggiuntivo previsto dal PAT che rimane disponibile residuo per la redazione di successive varianti al PI è pari a mc. 271.804 come da tabella che segue:

Carico aggiuntivo previsto dal PAT	mc.	396.663
Volumetria aggiuntiva prevista dal PIANO DEGLI INTERVENTI	mc.	124.095
Volumetria aggiuntiva prevista dalla Variante n. 2 al PIANO DEGLI INTERVENTI	mc	-764
Carico volumetrico disponibile per successive varianti al PIANO DEGLI INTERVENTI	mc.	271.804

## 5.2 Standard

L'offerta di aree a standard è data dalla quantità esistente e prevista dal Piano degli Interventi all'interno delle singole ATO. Di seguito si riportano le superfici a standard suddivise per tipologia e localizzate per ATO, come definite nel vigente Piano degli Interventi.

	Fa (istruzione)		Fb (interesse comune)		Fc (verde)		Fd (parcheggio)		TOTALE	
ATO 1	mq.	4.199,10	mq.	5.421,80	mq.	9.639,41	mq.	2.463,86	mq.	21.724,17
ATO 2	mq.	61.253,20	mq.	143.262,50	mq.	100.717,20	mq.	33.538,80	mq.	338.771,80
ATO 3	mq.	157,50	mq.	80.258,40	mq.	277.712,25	mq.	75.039,35	mq.	433.167,50
ATO 4	mq.	7.274,10	mq.	56.956,90	mq.	99.704,50	mq.	15.226,80	mq.	179.162,30
ATO 5	mq.	5.482,60	mq.	13.357,90	mq.	13.249,60	mq.	4.397,70	mq.	36.487,80
ATO 6	mq.	148.176,50	mq.	34.586,00	mq.	399.215,87	mq.	94.006,17	mq.	675.984,54
ATO 7	mq.	6.725,80	mq.	28.330,80	mq.	278.132,70	mq.	28.926,80	mq.	342.116,10
ATO 8	mq.	0,00	mq.	13.688,60	mq.	108.554,90	mq.	0,00	mq.	122.243,50

e suddivise per stato di attuazione:

	Fa (istruzione)		Fb (interesse comune)		Fc (verde)		Fd (parcheggio)	
ATTUATO	mq.	211.512,60	mq.	241.226,70	mq.	557.472,40	mq.	109.661,10
NON ATTUATO	mq.	21.756,20	mq.	134.636,20	mq.	729.454,03	mq.	143.938,38
<b>TOTALE</b>	<b>mq.</b>	<b>233.268,80</b>	<b>mq.</b>	<b>375.862,90</b>	<b>mq.</b>	<b>1.286.926,43</b>	<b>mq.</b>	<b>253.599,48</b>

### RIEPILOGO STANDARD

ATTUATO	mq.	1.119.872,80
NON ATTUATO	mq.	1.029.784,81
STANDARD SECONDARIO AREA NATURALISTICA FONTANE BIANCHE	mq.	500.461,40
<b>TOTALE STANDARD PREVISTO DAL P.I.</b>	<b>mq.</b>	<b>2.650.119,01</b>

Si elencano altresì le principali modifiche della Variante n. 2 sul dimensionamento degli standard come sopra definiti:

N.	Scheda	Ubicazione	ATO	Variazione area servizi (Fb) da PI vigente (mq)	Variazione area verde (Fc) da PI vigente (mq)	Variazione area verde (Fd) da PI vigente (mq)
1	intervento complesso (scheda 1)	Lancenigo Via Fagare	8			
2	intervento complesso (scheda 2)	Villorba Via Centa	2		-2.160	
3	intervento complesso (scheda 3)	Lancenigo Via Selghere	6			
4	intervento complesso (scheda 4)	Fontane Vicolo Giavera	8			
5	intervento complesso (scheda 5)	Lancenigo Via Piave	5		-1.200	+800
6	intervento complesso (scheda 5)	Lancenigo Via Piave	5			
7	intervento complesso (scheda 6)	Lancenigo Via Capitello	8	-2.654		
8	intervento complesso (scheda 6)	Fontane Via Pastro	7		-1.167	
9	intervento complesso (scheda 7)	Carità Via Galvani	6		-5.953	
10	intervento complesso (scheda 8)	Lancenigo Via Ariosto	6			
11	intervento complesso (scheda 9)	Fontane Via Cave	7			
12	intervento complesso (scheda 10)	Carità Via Marconi	6			
13	intervento complesso (scheda 10)	Carità Via Marconi	6			
14	intervento complesso (scheda 11)	Castrette Vic. Carducci	5			+2.000
	<b>TOTALE</b>			<b>-2.654</b>	<b>-10.480</b>	<b>+2.800</b>

La dotazione degli standard prevista dal Piano degli Interventi vigente pari a mq. 2.149.658 (esclusa la superficie dell'area naturalistica delle Fontane Bianche), confrontata con la popolazione prevista nell'anno 2020 dal PAT vigente – ab. 18.889, è pari a 113,80 mq/ab. Considerate le variazioni della presente Variante n. 2 al PI, che comportano una riduzione di standard di 10.334 mq (complessivamente 2.139.324), si ha una dotazione di standard per abitante teorico pari a 113,26 mq/ab., dato che soddisfa pienamente il parametro della legge urbanistica regionale.

## 6. CONSIDERAZIONI AMBIENTALI

---

Il PAT di Villorba è stato soggetto a procedura VAS. La Commissione Regionale VAS ha espresso il proprio parere favorevole n. 22 del 22 Marzo 2012 sulla proposta di Rapporto Ambientale al Piano di Assetto del Territorio, a condizione che prima dell'approvazione del Piano, si ottemperi alle prescrizioni di cui al parere.

Ottemperate le prescrizioni il PAT è stato approvato in Conferenza dei Servizi in data 05/12/2012.

Nell'ambito della presente Variante al PI, le trasformazioni previste dalle Schede "Interventi complessi" rientrano nei limiti del dimensionamento previsto dal PAT già valutato nel procedimento VAS del PAT stesso.

Con riferimento specifico agli interventi di cui alla Scheda 07, che rientra all'interno di ambiti definiti dal PAT come "Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi" individuati nell'Elaborato 4.1 "Carta delle Trasformabilità" del PAT, in ottemperanza alle prescrizioni del parere motivato VAS, l'attuazione degli interventi dovrà essere sottoposta a procedura di Verifica di Assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.

Per quanto riguarda lo stralcio di alcune potenzialità edificatorie rispetto a quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente, non si ritengono necessari ulteriori approfondimenti in quanto si ha una riduzione delle trasformazioni su specifica richiesta dei cittadini e quindi delle pressioni sull'ambiente.

In ottemperanza alla normativa nazionale e regionale riguardanti la conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche, la Variante n. 2 al Piano degli Interventi è accompagnata dalla Relazione di Valutazione di Incidenza – Screening ai sensi della DGRV 2299/2014.