



COMUNE DI CASALE SUL SILE
PROVINCIA DI TREVISO
REGIONE VENETO

PIANO REGOLATORE COMUNALE

PIANO DEGLI INTERVENTI

VARIANTE 4

DELLE AREE SCOLASTICHE

articolo 7 legge regionale 11/2004

Redazione a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale
Casale sul Sile, gennaio 2013

Il Responsabile dell'Area Servizi Tecnici
e di Gestione del Territorio
arch. Agostino Furlanetto

INDICE

Le premesse

A - il piano degli interventi e le sue varianti

B – il mutato contesto dei programmi di edilizia scolastica

Le finalità della Variante n. 4 – l'ampliamento delle aree scolastiche del Capoluogo

I contenuti della “Variante 4”

La verifica di dimensionamento

La valutazione idraulica.

La valutazione estimativa delle aree coinvolte dalla “Variante 4”

Le variazioni cartografiche introdotte dalla Variante

La modifica alle schede normative per il Centro Storico

Le premesse

A - Il Piano degli Interventi e le sue Varianti

Il Comune di Casale sul Sile è dotato di Piano regolatore adeguato alle disposizioni regionali (legge regionale 11/2004), composto dal PAT (piano di assetto del territorio) e dal PI (piano degli Interventi) approvato nel 2009. Nella tabella che segue vengono riportate i dati di targa del primo PI e delle varianti, con esclusione di quelle relative alle sole opere pubbliche:

procedimento	contenuto	presentazione Documento del Sindaco	adozione	approvazione	entrata in vigore
Primo Piano degli Interventi	Redazione del Piano degli Interventi	C.C. n.51 Del 06/12/2007	C.C. n. 22 del 14/05/2009	C.C. n. 39 del 24/10/2009	10/12/09
Variante 1	Variante concernente adeguamenti normativi, aggiornamento schede articoli 6, ed aggiornamenti cartografici	C.C. n. 29 Del 23/09/2010	C.C. n. 59 del 13/10/2011	C.C. n. 19 del 01/03/2012	07/04/12
Variante 2	Variante limitata all'area produttiva denominata “Parco Tematico”	C.C. n. 40 Del 26/07/2012			
Variante 3	Variante ai testi normativi e regolamentari ed alle schedature edifici (gradi di protezione e schede progetto).	C.C. n. 50 Del 13/09/2012			

Ad oggi sono quindi in corso di elaborazione e non ancora adottate, due varianti al Piano degli Interventi, che non intersecano comunque gli argomenti che verranno trattati dalla presente “*Variante 4 – delle aree scolastiche*”.

Tra le attività previste dal primo Piano degli Interventi assumono rilievo, con riguardo alla “Variante 4” quelle rivolte agli accordi pubblico-privato (previsti dall'articolo 6 della legge urbanistica regionale) finalizzati al reperimento di aree da destinare alla realizzazione di nuovi plessi scolastici ovvero ad ampliamenti di quelli esistenti (si segnalano l'area in via Trento-trieste ed in via Peschiere).

B - Il mutato contesto dei programmi di edilizia scolastica.

L'Amministrazione Comunale ha attuato programmi di sviluppo dell'edilizia scolastica a partire da uno studio di settore (completato nel 2003) che ha orientato le successive fasi di realizzazione di nuovi edifici (ora nuovi plessi scolastici di via Montenero, che ospitano la scuola materna ed il nido-integrato), ovvero il reperimento di nuove aree da destinare all'edilizia scolastica, si tratta delle aree citate al precedente punto A, provenienti da accordi di pianificazione previsti dall'articolo 6 della legge urbanistica regionale.

Negli ultimi due anni tuttavia, l'Ente ha dovuto sostanzialmente adeguare i propri programmi di intervento sull'edilizia scolastica alle nuove condizioni dettate dalla normativa nazionale concernente il rispetto del patto di stabilità e valutare le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, nel frattempo bisognoso di interventi di adeguamento e sistemazione.

I limiti al tetto di spesa dei bilanci comunali impediscono al Comune di sopportare da solo la realizzazione di nuovi poli scolastici; se a questa condizione si aggiunge un generale rallentamento dell'interesse del mercato immobiliare ben si comprende come vengano a mancare condizioni sufficienti per attuare forme di collaborazione con soggetti privati per la realizzazione di nuovi plessi scolastici.

Inoltre, le analisi e valutazioni condotte dal Comune per quantificare il più precisamente possibile le esigenze della popolazione scolastica per i prossimi anni, hanno indotto l'Amministrazione Comunale ad optare, nel breve periodo, ad interventi sul patrimonio esistente, realizzando piuttosto di un nuovo plesso scolastico,

ampliamenti degli edifici esistenti limitati allo stretto necessario.
A metà del 2012, quindi, seppure confermando gli indirizzi già contenuti nello strumento urbanistico generale, è stato dato impulso per un'attuazione immediata di interventi di ampliamento del plesso scolastico del Capoluogo: tale disposizione è stata poi espressa con apposito provvedimento del Consiglio (delibera di Consiglio Comunale 64/2012).

Le finalità della Variante n. 4 – l'ampliamento delle aree scolastiche del Capoluogo

Gli scopi della presente Variante risiedono, dunque, nel provvedimento consiliare 64/2012.
La successione delle previsioni della strumentazione urbanistica del Comune di Casale, che si è susseguita negli ultimi vent'anni, già contiene previsioni che richiamano tale indirizzo.
Il Piano Regolatore Comunale (Variante del 1989) prevedeva, infatti, la destinazione a servizi di talune aree poste ad est ed a sud del plesso scolastico del capoluogo.
Ed il primo Piano degli Interventi (2009) conferma tali precedenti previsioni, mantenendone ferme sia le grafie (zoning e perimetri delle Unità Minime di Intervento) che le disposizioni puntuali (schede norma per il centro storico).
La “Variante 1” al PI (ottobre 2011- marzo 2012), nell'intento di dare concreto seguito alle previsioni urbanistiche, introduce lo strumento del credito edilizio finalizzato a rendere disponibile l'area (privata) interposta tra l'attuale plesso scolastico ed il magazzino comunale.

La citata delibera di Consiglio Comunale n. 64 del 27/09/2012 si pone, sul punto, come provvedimento che orienta attività di pianificazione in vista della necessità, non più eludibile, di recupero di aree scoperte all'utilizzo scolastico.

Per chiarezza si riporta, per estratto, quanto previsto dal Consiglio Comunale:
“demandare alla Giunta Comunale, ... i seguenti indirizzi relativamente alle necessità di reperimento di ulteriori superfici per i servizi scolastici di reperire la disponibilità di aree private adiacenti all'attuale plesso del capoluogo, in particolare di quelle poste ad est ed a sud dell'area scolastica, anche facendo ricorso alle procedure di pianificazione contrattata previste dall'attuale normativa regionale e nazionale, espressamente autorizzando la Giunta e gli Uffici, per quanto di rispettiva competenza, ad avviare, istruire e concludere i relativi procedimenti amministrativi nonché a formulare, proporre, concludere i correlati accordi di pianificazione coi privati, purché in conformità ed in attuazione dei suesposti indirizzi, il tutto salvo sottoposizione a successiva ratifica consiliare laddove e in quanto necessaria per legge ...”.

L'Amministrazione Comunale segnala, dunque, la necessità di reperimento di aree attigue all'attuale plesso scolastico, e tale indirizzo viene assunto dalla “Variante 4”.

I contenuti della “Variante 4”
Le modifiche alle previsioni vigenti del Piano regolatore Comunale interessano tre diverse aree.

La prima variazione consiste nella modifica di una porzione di ZTO “Fb - zone per attrezzature di interesse comune” a ZTO di tipo “Fa - zone per l’istruzione”.
L'area, di proprietà comunale, è posta tra la biblioteca comunale e l'ingresso pedonale del plesso del capoluogo.
La variazione interessa una superficie di 990 mq, che si svolge su parte del mappale 154 del foglio 21.

La seconda variazione riguarda la destinazione a ZTO di tipo “Fa - zone per l’istruzione” di un'area con sovrastante fabbricato identificata al foglio 21, m.n. 1744.
Il fabbricato ricade in Centro Storico ed è identificato come Unità minima di intervento n. 52 destinata a servizi.
La variante provvede a classificare (modificando grafie e relativa scheda normativa) a destinazione scolastica la porzione del mappale 1744 (si tratta del sedime del fabbricato esistente, pari a mq. 93,70) per la superficie ricadente nell'UMI 52: in conseguenza del previsto spostamento del volume dall'attuale sedime alla nuova area in via Torcelle, si provvede a schedare l'edificio con grado di protezione “0”, indicando quindi con apposita grafica la prevista demolizione dell'edificio esistente.

La terza variazione è prevista sull'area di tipo “Fc - zone attrezzate a parco, gioco e sport” in via Torcelle.
L'area in questione è pervenuta al Comune, con le altre opere di urbanizzazione, a conclusione di un articolato iter relativo alla lottizzazione denominata “Bonomo”, concernente un piano attuativo a suo approvato (il termine decennale di vigenza del piano è di gran lunga decaduto).
L'area ha una superficie catastale di 725 mq (mappali n. 1000, 1015, e 1004) e viene riclassificata, in analogia ai lotti adiacenti, a ZTO di tipo B3, ampliando quella posta ad Est.

Per una lettura riassuntiva dei dati sopraesposti si provvede anche ad esporre la seguente

tabella sinottica delle modifiche introdotte					
	contenuto modifica	ZTO vigente	ZTO variante	superficie in variante (mq)	identificativi catastali immobili interessati
Variazione 1	aumento superficie scoperta della scuola	Fb	Fa	990,00	F 21, m.n. 154
Variazione 2	aumento superficie a servizio della scuola	Fb	Fa	93,70	F 21, m.n. 1744
Variazione 3	individuazione di nuovo area residenziale	Fc	B3	725,00	F 21, m.n. 1000, 1015, 1004

Congruenza con la pianificazione comunale e con i piani sovraordinati

L'allestimento della “Variante 4” ha comportato l'esame del Piano di Assetto del Territorio al fine di verificare la congruenza interna al piano regolatore comunale delle variazioni che si intendono introdurre.

La sintesi delle previsioni di trasformabilità del territorio comunale sono state sintetizzate nella tavola 10.4 – elaborato 24 “carta della trasformabilità” in scala 1/10.000, che si riporta per estratto qui a fianco.

Anche dall'esame degli altri elaborati della parte strutturale del Piano regolatore comunale, non vi rinveniamo profili di contrasto.

Tutte le aree interessate dalla Variante sono classificate come urbanizzazione consolidata.

Rispetto agli altri piani sovraordinati, sono state raffrontate le variazioni qui previste con il

- piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP, approvato con DGRV 1137/2010 ed entrato in vigore il 26 maggio 2010); ed il

- piano ambientale del Parco Regionale del Fiume Sile (oggetto, da ultimo, di variazione nel 2007, con l'introduzione delle 4 varianti tematiche).

Anche rispetto a questi piani non sono state rinvenute incongruenze.



Gli elaborati della “Variante 4”

Le modifiche introdotte con la variante in questione coinvolgono zone territoriali omogenee diverse (B, ed F); e vengono descritte con i seguenti elaborati, riportati tutti per estratto nel presente documento:

- Elab_11-Tav .3.03 Verifica aree a standard scala 5000,
- Elab_15-Tav .4.03 Usi e modalità di intervento - Zooning Casale capoluogo 5000,
- Elab_20- Tav 5.04 Zooning Zone significative - Casale Sud scala 2000,
- Elab_28- Tav 8.01 Centro storico - Casale scala 1000,
- Elab_37 Schede edifici Centro storico,
- Elab_38 Dimensionamento.

Oltre agli elaborati sopraelencati, fanno parte integrante della variante anche:

- lo schema di accordo con il soggetto privato direttamente interessato dalla variante, e che ne costituisce elemento sostanziale;
- le valutazioni economiche (ai fini del perfezionamento dell'accordo con il soggetto privato),
- la dichiarazione relativa alla non necessità di valutazione di incidenza ambientale (V.Inc.A.),
- l'asseverazione idraulica (DGRV 2948 del 6 ottobre 2009).

Tutti gli elaborati sopracitati compongono la Variante 4 al PI, anche se materialmente non collazionati nel

presente documento.

Quanto alle modifiche cartografiche, vengono allestite le tavole comparative in scale 1/2000 ed 1/1000, che consentono in modo più apprezzabile di indicare le variazioni introdotte; l'aggiornamento delle cartografie complessive (intere tavole di zoning) ed a scala più ampia (scala 1/5000) sono rinviati alla fase successiva all'entrata in vigore della variante stessa.

Per una migliore individuazione delle aree coinvolte dalla Variante si riporta, di seguito, un estratto planimetrico catastale con i mappali interessati (del foglio 21 NCEU).



L'accordo tra Comune e soggetti privati.

I contenuti della Variante sono sostanzialmente connessi all'accordo tra Comune e soggetti privati, descritti nello schema di accordo di programma, redatto ai sensi dell'articolo 7 della legge regionale 11/2004, al quale si rinvia per una migliore comprensione.

Gli elementi essenziali, che prevedono l'azione coordinata dei soggetti coinvolti, sono finalizzati alla risoluzione di controversie sorte su pratiche edilizie (per le quali sono pendenti ricorsi presso il Tribunale Amministrativo Regionale) da un lato, e dall'altro alla necessità – a favore del Comune – di reperire superfici da destinare direttamente agli interventi di edilizia scolastica.

L'accordo di programma, avviato dal Comune, coinvolge due soggetti privati: il proprietario del compendio immobiliare (terreno con sovrastante edificio residenziale) ed il promittente acquirente del compendio stesso.

In sintesi vengono qui richiamate le azioni che i vari soggetti interessati dall'accordo hanno concordato di attuare:

- la cessione al Comune, da parte del privato, dell'immobile censito al foglio 9, sezione C, mappale 1744, sub. 1, 2, 3, e 4 (si tratta del terreno che interessa al Comune per l'edilizia scolastica),

- la cessione al privato, da parte del Comune, dell'area censita al foglio 21, mappali n. 1000, 1015, e 1004 (per la complessiva superficie di 725 mq.);
- l'impegno da parte del proprietario dell'area in centro storico, a fronte del differente valore dei due compendi immobiliari, di effettuare la demolizione dei fabbricati esistenti sull'area che si prevede di cedere al Comune;
- il pagamento del corrispettivo per il terreno del Comune direttamente al proprietario che cede l'area destinata ad edilizia scolastica, consentendo al Comune di non versare alcun corrispettivo per l'acquisizione del terreno in centro storico.

La verifica di dimensionamento

Le modifiche, con riguardo alla tabella del dimensionamento del PI, coinvolgono aree destinate a servizi (ZTO F) e ad insediamenti residenziali.

Si provvede ad evidenziare le modifiche quantitative che vengono introdotte, suddivise per le rispettive tabelle di dimensionamento, che consistono:

- per la tabella relativa alla zona B3, nell'ampliamento della superficie (mq. 725), che aumenta quindi da mq 926 a mq 1651;
- per la tabella relativa alla zona Fa, nell'ampliamento (per mq. 1083), e nella corrispondente riduzione della stessa superficie a carico della zona Fb: si segnala che nel dimensionamento del primo PI (cartografia 5000 – elaborato 11 del PI, e 2000 – elaborato 20 del PI) non sono state identificate, ai fini della computazione, le aree a servizi comprese nel Centro Storico, e per tale motivo non viene riportata la tabella relativa;
- per la tabella relativa alla zona Fc, nella riduzione della consistenza (per mq. 725, cioè della medesima superficie indicata al punto che precede).

Le tabelle vengono riportate per estratto, e contengono in grassetto le modifiche per le singole ZTO interessate, riportando anche in sintesi i dati di confronto con il primo Piano degli Interventi e con la Variante 1.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO B

ZTO PRG	ZTO PI	Num. ZTO	Superficie Territoriale (mq)	Indice max (mc/mq)	Volume Max (mc)	Volume esistente	Volume residuo	Abitanti teorici (150 mq/ab)	Abitanti teorici (229 mq/ab) PAT
C2	B3	70	6.831	1,50	10.246	22.036	0	0	0
C2	B3	71	1.845	1,50	2.768	3.055	0	0	0
C2	B3	72	1.651	1,50	2.476	1.265	1.211	8	5
C2	B3	73	20.242	1,50	30.362	33.018	0	0	0
B	B3	74	2.479	1,50	3.718	3.992	0	0	0
B	B3	75	4.385	1,50	6.578	5.815	762	5	3
B	B3	76	4.535	1,50	6.803	8.362	0	0	0
B	B3	77	4.719	1,50	7.078	7.446	0	0	0
B	B3	78	4.463	1,50	6.695	5.326	1.369	9	6
B	B3	79	14.258	1,50	21.387	28.108	0	0	0
Totale (variante 4)			1.201.226		1.671.778	1.850.378	90.935	606	397
VALORI PRIMO PI (per raffronto)			1.197.945		1.666.943	1.850.378	90.355	602	395
VALORI VARIANTE 1 AL PI			1.200.501		1.670.691	1.850.378	89.848	599	392

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO Fc

Zona	Num. ZTO	Sup. Totale	Sup. attuata	Sup. non attuata
Fc	70	447	447	0
Fc	71	1.047	1.047	0
Fc	72	236	236	0
Fc	73	0	0	0
Fc	74	1.660	1.660	0
Fc	75	412	412	0
Fc	76	945	945	0
Fc	77	541	541	0
Fc	78	1.442	1.442	0
Fc	79	14.012	0	14.012
Fc	80	855	855	0
Totale (variante 4)		388.858	282.149	104.948
VALORI PRIMO PI (per raffronto)		388.104	282.215	104.948
Valori variante 1 al PI		389.583	282.874	104.948

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO Fa

Zona	Num. ZTO	Sup. Totale	Sup. attuata	Sup. non attuata
Fa	1	11.364	4.098	7.265
Fa	2	6.138	6.138	0
Fa	3	23.706	22.623	1.083
Fa	4	9.441	9.441	0
Fa	5	4.580	4.580	0
Fa	6	5.510	0	5.510
Fa	7	20.106	0	20.106
Totale (variante 4)		60.739	46.881	13.858
VALORI PRIMO PI (per raffronto)		52.391	46.881	5.510
Valori Variante 1 al PI		59.656	46.881	12.775

Dai dati riassuntivi si rileva che la “Variante 4” al PI non aumenta in modo apprezzabile il carico urbanistico.

Del fabbricato esistente a destinazione residenziale viene prevista la demolizione e la costruzione di nuovo volume (residenziale) su altra area: l'aumento di abitanti insediabili (differenza tra il volume esistente e quello sviluppabile nel nuovo lotto della zona B suddiviso per la dotazione di metri cubi pro-capite) comporta una variazione di abitanti compresa tra 2,4 e 3,7 (rispettivamente applicando la dotazione volumetrica di 229 mc/ab prevista dal PAT, ovvero i 150 mc/ab previsti dalla normativa regionale).

Le aree a servizi di tipo scolastico, invece, aumentano la loro consistenza, secondo gli obiettivi della Variante (passando da 1.200.501 della “Variante 1” a 1.201.226 della “Variante 4”).

Le aree a Parco, gioco e sport, pur con una riduzione di 725,00 mq (si tratta dell'area di via Torcelle) rimangono al di sopra delle superfici già verificate con il primo Piano degli Interventi (388.104 mq previsti dal primo PI contro i 388.858 mq della Variante 4).

La valutazione idraulica.

Il Comune di Casale sul Sile è stato interessato dagli eventi meteorologici del 27 settembre 2007, a seguito dei quali sono divenute operanti le ordinanze del 2008 (n. 2, 3, e 4) del Commissario Straordinario, direttamente applicate su tutto il territorio comunale.

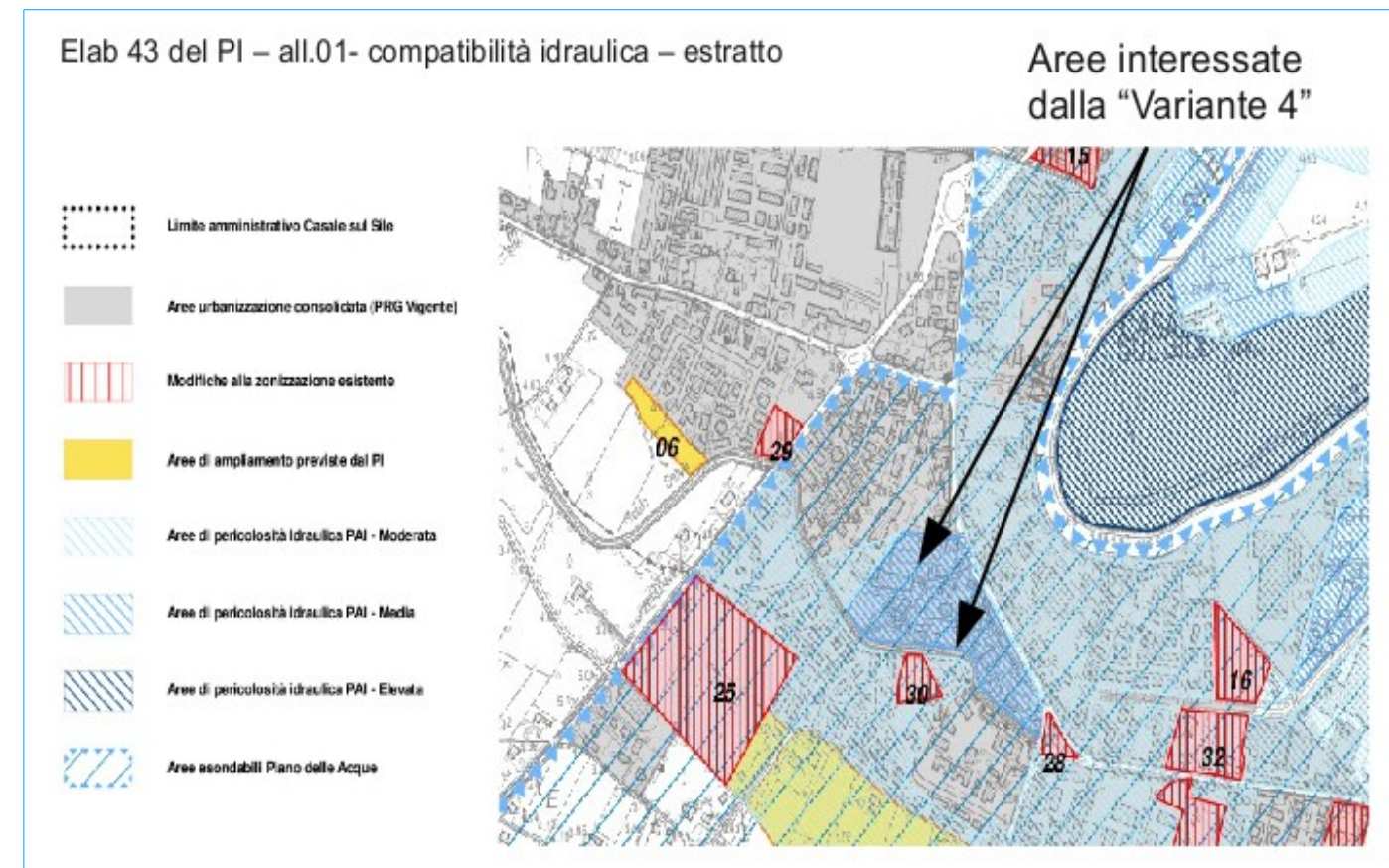
Il Comune di Casale sul Sile, in sede di redazione del Piano degli Interventi ha successivamente recepito i contenuti delle ordinanze.

Le modifiche introdotte dalla presente variante non sono significative – sotto il profilo idraulico - in sede di pianificazione: si tratta infatti di modifiche delle classificazioni d'uso e dell'indice di edificabilità (volume massimo sviluppabile).

Gli articoli delle Norme Tecniche Operative del PI ai quali si rinvia sono quelli dal 44 al 47 (disposizioni generali e puntuali per le zone territoriali di tipo F).

In sostanza, tutte le aree interessate dalla variante sono già dotate di capacità edificatoria, e verificate in sede di primo Piano degli Interventi quanto a congruenza idraulica: in questo senso non si procede alla redazione di un elaborato specifico.

Per comodità di comprensione si riporta di seguito estratto della tavola idraulica annessa alla valutazione effettuata in sede di redazione del primo piano degli interventi (PI).



È opportuno, per completezza della trattazione, rammentare anche quanto previsto dalla Regione Veneto con DGRV n. 1322 del 10/05/2006 (valutazione di compatibilità idraulica per la redazione degli strumenti urbanistici) laddove (ambito di applicazione) si prevede che “*per le varianti che non comportano ... un’alterazione significativa la valutazione ... è sostituita dalla relativa asseverazione del tecnico estensore dello strumento urbanistico ...*”.

Rimane fermo l'obbligo del rispetto delle ordinanze commissariali in sede di redazione ed approvazione dei progetti di trasformazione edilizia, attività queste che incombono sui soggetti che interverranno successivamente.

La presente Variante viene corredata dall'asseverazione prevista dalla Dgrv 2948/2009, e l'intero documento verrà sottoposto alle verifiche del Genio Civile.

La valutazione estimativa delle aree coinvolte dalla “Variante 4”

Azione significativa della Variante è costituita dalla previsione di trasferimento di patrimonio immobiliare privato all'Amministrazione Comunale con l'obiettivo di aumentare la superficie dell'area scolastica del capoluogo (che ospita le scuole “Rodari” e “Gramsci”).

Tale previsione è congruente rispetto ai contenuti della pianificazione vigente.

Questa Variante, anche alla luce dell'urgenza ed indifferibilità di attuazione delle previsioni del piano regolatore (consistenti, si ripete, nel reperimento di aree scoperte in pronta dotazione alle attività scolastiche), intende concorrere a tale azione, permutando il compendio di proprietà dei privati (Fig. 21 m.n. 1744) con area comunale in via Torcelle (Fig. 21 m.n. 1000, 1004, 1015).

La variazioni del piano regolatore si rende necessaria, dunque, per consentire l'accordo tra pubblico e privato che preveda lo spostamento della volumetria esistente dall'attuale sedime alla nuova area, fatte salve misure di compensazione integrativa, Per il perfezionamento dell'accordo si rende necessaria una valutazione dei beni oggetto di transazione.

I beni di proprietà del privato.

Si tratta, come detto, di area con sovrastante fabbricato.

Il compendio è censito al Foglio 21 (sezione unica), mappale 1744: un'area di complessivi mq. 620,90, ed un volume fuori terra di complessivi mc. 523,15 (dati desunti dalle pratiche edilizie relative al fabbricato, e depositate presso l'Ufficio Tecnico Comunale).

La classificazione vigente, operata dal Piano regolatore comunale, assegna destinazione ad area scolastica (ZTO Fa) tutto lo scoperto posto ad ovest del fabbricato, mentre contiene nel perimetro del Centro Storico il fabbricato, al quale assegna destinazione a servizi.

Il fabbricato esistente è stato dichiarato inagibile e si trova in precarie condizioni statiche.

L'epoca di realizzazione non è accertabile e le caratteristiche geometriche dei locali (altezza interna, superfici aero-illuminanti, stato degli impianti) è tale da poterlo considerare non adattabile, se non con rilevanti interventi edilizi.

All'area esterna non viene riconosciuto un valore autonomo, dato l'insieme dei vincoli (paesaggistico, di destinazione del PI) e l'esposizione su tutti i lati con attività pubbliche (scolastiche in specie).

Per la valutazione del valore di mercato del bene, si ritiene di considerare la sola volumetria esistente.

I vincoli alle destinazioni insediabili, la posizione rispetto alla strada, ed i vincoli derivanti dalla posizione della sagoma rispetto ai limiti di proprietà, consentono di assegnare un valore unitario (espresso in euro a metro cubo) pari a 135,00 euro/mc.

Si stima, perciò, che il più probabile valore di mercato del bene in questione sia di € 70.605,00 (mc 523 * 135,00 €/mc).



I beni di proprietà del Comune.

Si tratta di un'area acquisita al patrimonio comunale in attuazione delle previsioni del piano attuativo (piano di lottizzazione) denominato “Bonomo” attuato nel corso degli anni 80.

Seppure a piano attuativo decaduto, i lottizzanti ed il Comune hanno ritenuto di pervenire alla cessione dell'area, che il piano attuativo aveva previsto a standard e che il Piano regolatore (fin dagli anni novanta) ha classificato a verde pubblico (ZTO di tipo Fc).

L'area è posta tra la strada comunale via Torcelle ed il canale Bigonzo, vincolato ai sensi del decreto Legislativo 42/2004.

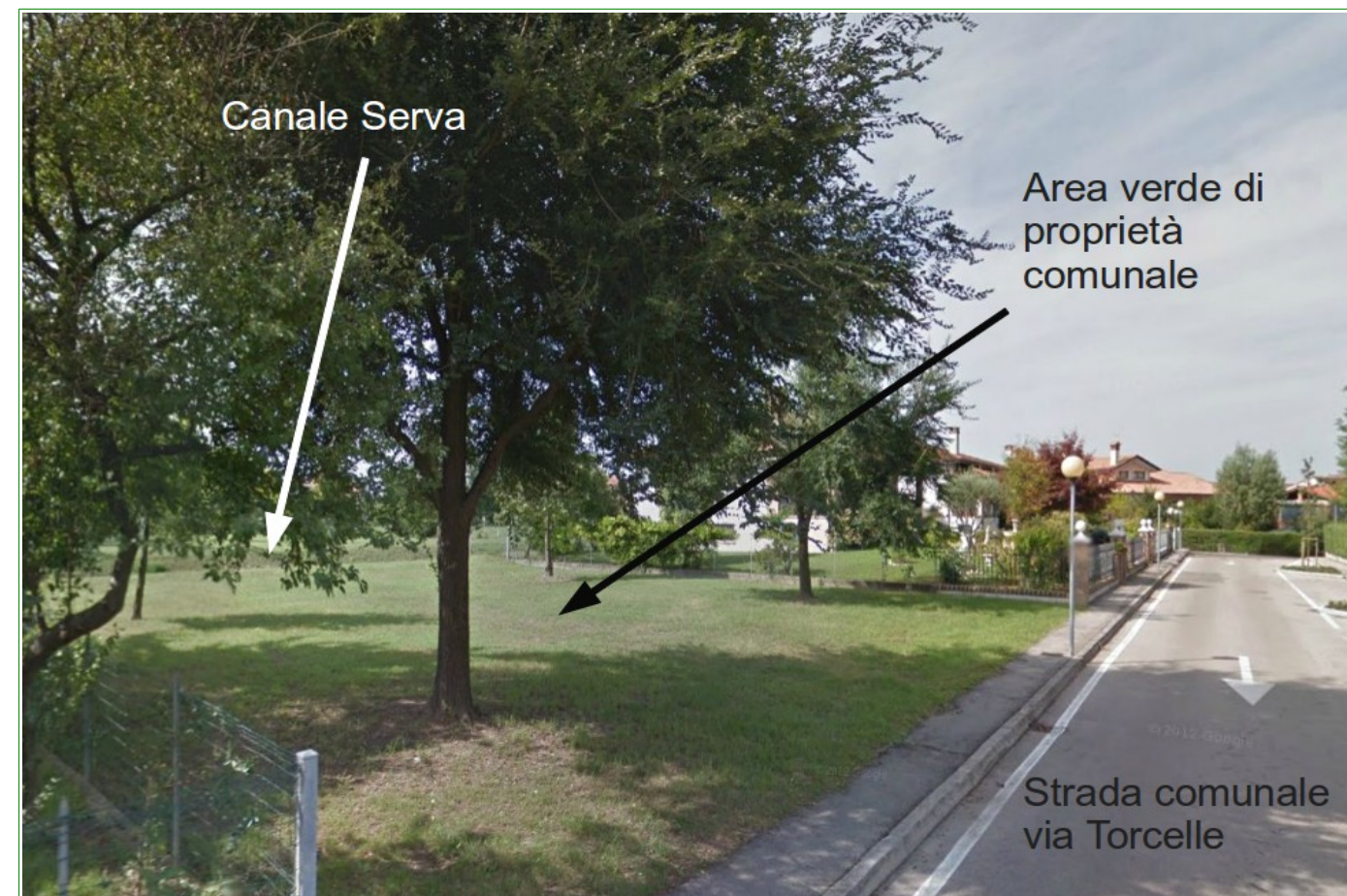
Sull'area, una volta introdotta la variazione di destinazione, è possibile l'intervento edilizio diretto per dimensioni, presenza delle opere di urbanizzazione, forma, ed andamento planimetrico.

Il compendio ha una superficie catastale di mq 725,00.

Per tale area è necessario procedere alla valutazione del valore attuale di mercato, ed a quello conseguente alla trasformazione operata con la presente variante al PI: il secondo valore (valore di trasformazione) sarà quello utilizzato per il perfezionamento dell'accordo tra privato e Comune.

Il valore attuale del bene è desunto dalle valutazioni che il Comune ha effettuato nel corso degli ultimi anni (a partire dal 2009) in sede di redazione del piano degli interventi, ed in occasione delle valutazioni fatte per l'attivazione degli accordi pubblico-privato previsti dall'articolo 6 della legge regionale 11/2004. Tali valori sono stati anche recepiti nelle tabelle di riferimento per le attività di valutazione del patrimonio immobiliare finalizzati alla determinazione dei valori IMU.

Il valore attuale, dunque, è il prodotto della superficie (mq 725) per il valore a metro quadrato (35 €/mq) di riferimento per aree aventi la medesima destinazione urbanistica, pervenendo al valore di 25.375,00 euro.



Quanto **al valore di trasformazione**, cioè al valore più probabile di mercato che il bene assume una volta in vigore la Variante, si fa riferimento ai valori più recenti rinvenuti sul mercato o direttamente dal Comune in sede di valutazione di terreni con analoga capacità edificatoria.

In particolare è stato utilizzato il valore di una compravendita di area con eguale capacità edificatoria, ove il comune stesso è parte venditrice, ed il valore è risultato da asta pubblica.

Il valore medio accertato è di 130 €/mq.

Quanto al tempo al quale il valore è riferito, si ritiene che un arco di sei mesi (termine stimato sufficiente per il maturare della nuova classificazione dell'area) sia abbastanza breve per non prevedere modifiche significative al valore di riferimento.

Il valore utilizzato tiene conto della possibilità di intervento edilizio diretto, cioè senza la necessità di preventiva approvazione di un piano urbanistico attuativo, una volta che la variante al piano regolatore fosse entrata in vigore.

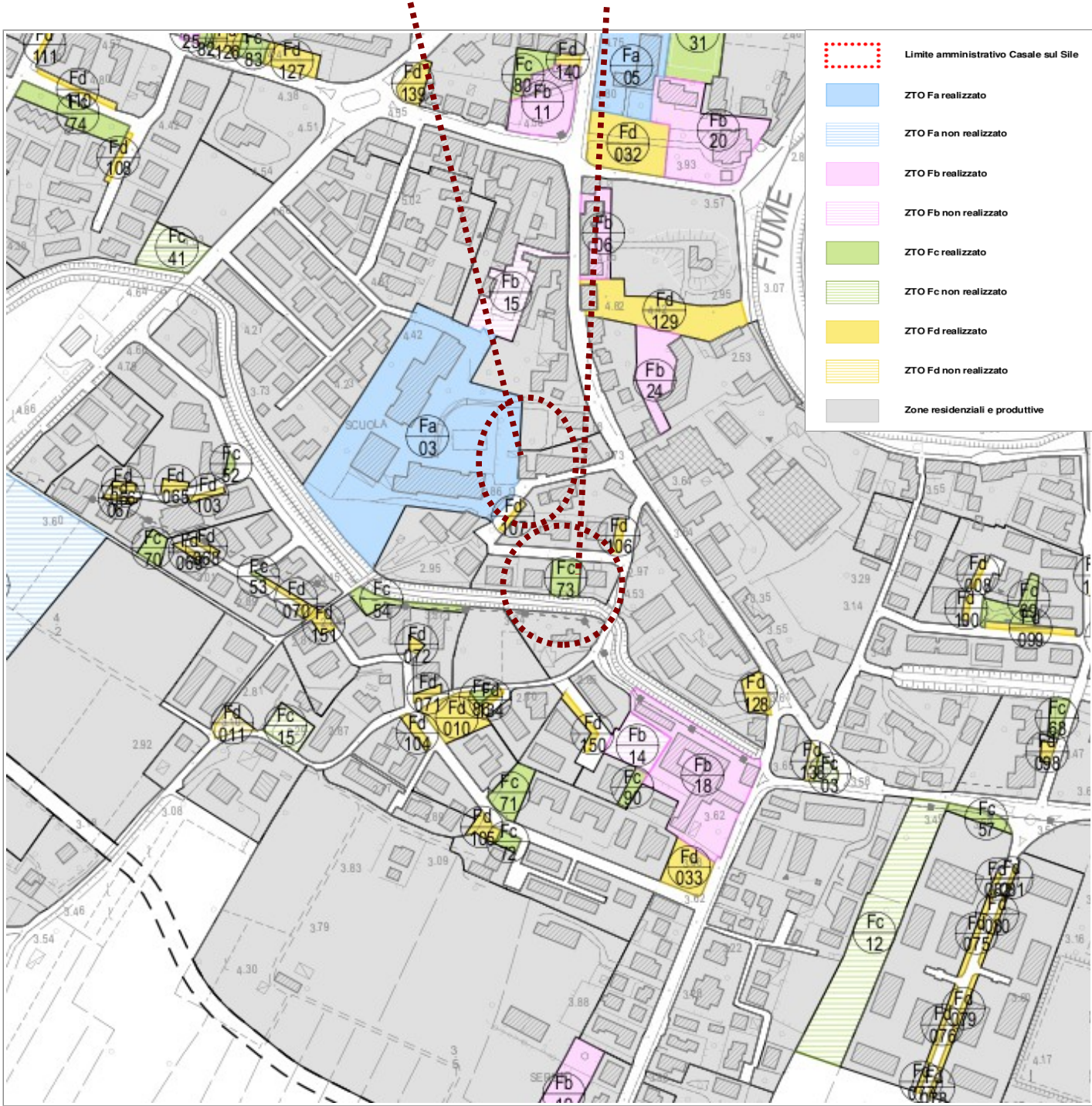
Il valore di trasformazione, dunque, si stima pari ad € 94.250,00 (mq 725 * 130 €/mq).

Le variazioni cartografiche introdotte dalla Variante

Nella sezione che segue si riportano gli elaborati cartografici del PI che sono interessati dalle variazioni. Le tavole alla scala 1/5000 (in estratto) contengono l'indicazione testuale delle variazioni da apportare, mentre alle scale 1/2000 ed 1/1000 vengono anche riportate le tavole con le variazioni grafiche introdotte.

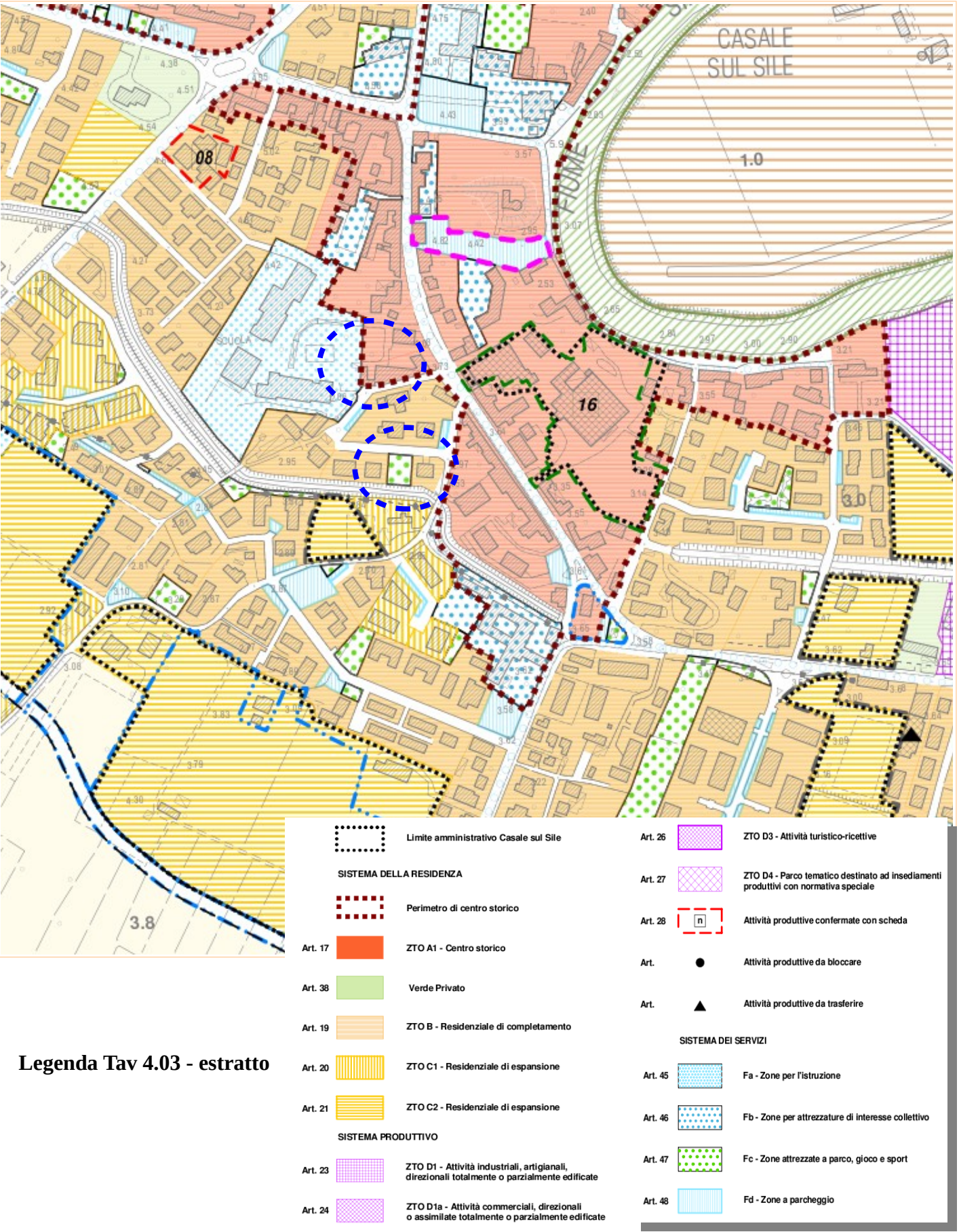
Elab_11-Tav .3.03 Verifica aree a standard scala 5000

Le aree interessate dalla Variante sono Fa/03 sul lato Est, ed Fc/73 per l'intera superficie

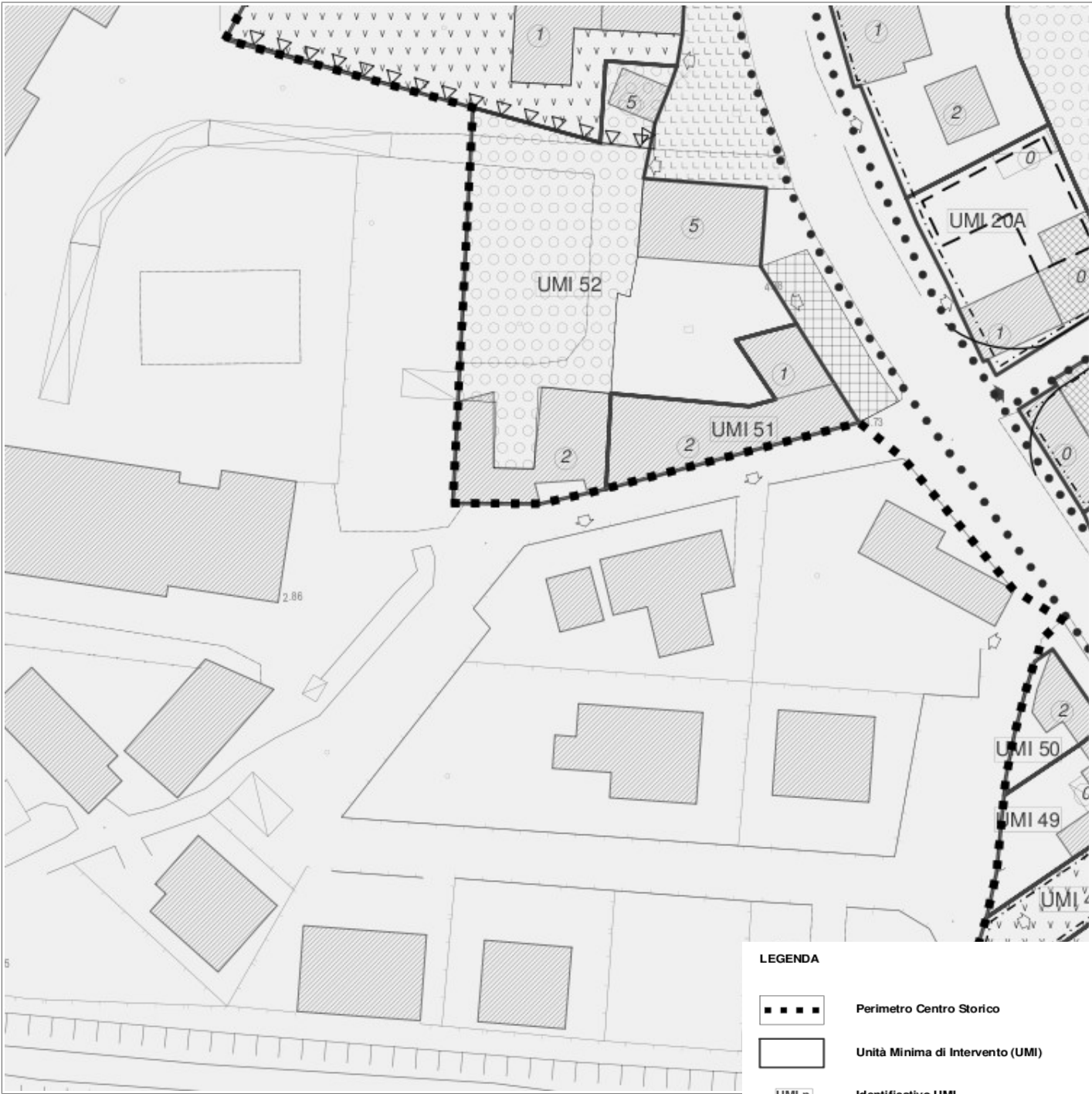


Elab_15_Tav. 4.03 Usi e modalità di intervento – Zoonig Casale Capoluogo 5000,

con evidenziate le aree interessate dalla Variante



Legenda Tav 4.03 - estratto



LEGENDA

- ■ ■ ■ Perimetro Centro Storico
- Unità Minima di Intervento (UMI)
- UMI n. Identificativo UMI
- Strumento Urbanistico Attuativo Vigente
- Obbligo di Strumento Urbanistico Attuativo
- Sagoma limite indicativa
- ① Grado di protezione edificio
- Aree per attrezzature scolastiche (ZTO Fa)
- Aree per attrezzature di interesse comune (ZTO Fb)
- Aree verde, parco, gioco e sport (ZTO Fc)



- Aree a parcheggio (ZTO Fd)
- Piazza pedonale
- Verde privato
- Muro in pietra e/o mattoni da conservare
- Portico, percorso coperto
- ● ● ● Marciapiede, percorso pedonale
- ○ ○ ○ Pista ciclabile
- Accesso carraio esistente
- ★ Accesso carraio di progetto
- Strada di progetto

Le modifiche alle schede normative del Centro Storico

Le modifiche cartografiche vengono integrate e precisate dalle disposizioni puntuali contenute nelle schede normative per il Centro Storico.

Per consentire lo spostamento del volume dell'edificio di proprietà privata insistente sul mappale 1744 si è provveduto ad identificarne la consistenza e ad allestire specifica nuova normativa.

Non vengono qui riportati i dati riassuntivi delle volumetrie del Centro Storico, in quanto non significativi per la Variante in oggetto.

Nella prima delle tabelle che seguono vengono riportati i dati del Piano degli Interventi in vigore (solo a titolo ricognitivo si rammenta che le disposizioni puntuali relative al mappale 1744 sono quelle oggetto di impugnativa presso il TAR) mentre nella seconda vengono svolte le suddivisioni dei corpi di fabbrica (frazione dell'aggregato 82 in due distinti corpi) e la formulazione di due distinti dispositivi normativi. Il volume complessivo previsto nell'UMI 52 viene previsto in diminuzione per la volumetria che è destinata alla zona B3/72 contestualmente ampliata.

COMUNE DI CASALE SUL SILE - Provincia di Treviso												
TABELLA DI SINTESI DI PROGETTO - ZTO A1 - CASALE												
ALLEGATA ALL'ART. 17 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE												
PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE												
UMI n.	n. riferimen to scheda B	altezza ml	superficie fondiaria mq	superfici e coperta mq	volume mc	densità edilizia esistente mc/mq	densità edilizia di progetto mc/mq	altezza massima di progetto ml	volume massimo ammesso mc	grado di protezion e	destinazioni d'uso ammesse	interventi proposti
... omissis ...												
52	79	5,00		59	293					5	servizi	La densità edilizia rimane inalterata. Sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente alle lettere a) e b) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001. Il mutamento della destinazione d'uso è esclusivamente consentito per la destinazione scolastica o per attività di interesse pubblico, preceduto da apposita convenzione con il Comune. Per l'edificio insistente sul mappale n. 1744, è ammesso il trasferimento del volume esistente, pari a 550 mc, a titolo di credito edilizio, nelle zone territoriali di tipo C2 a ciò deputate e con le modalità previste dall'articolo 15 delle NTO, a condizione che l'intero mappale venga ceduto al Comune.
52	80	8,50		300	2.558					5		
52	82A	6,00		427	2.565					2		
totale												
			2.282	786	5.416	2,37	2,37	8,50	5.416			
... omissis ...												

VARIANTE												
UMI n.	n. riferimen to scheda B	altezza ml	superficie fondiaria mq	superfici e coperta mq	volume mc	densità edilizia esistente mc/mq	densità edilizia di progetto mc/mq	altezza massima di progetto ml	volume massimo ammesso mc	grado di protezion e	destinazioni d'uso ammesse	interventi proposti
... omissis ...												
52	79	5,00		59	293				293	5	servizi	La densità edilizia rimane inalterata.
52	80	8,50		300	2.558				2.558	5	servizi	La densità edilizia rimane inalterata.
52	82A	6,00		334	2.042				2.042	2	servizi	La densità edilizia rimane inalterata.
52	82B	6,00		93	523				0	0	servizi scolastici	L'area è destinata ad attrezzature per l'edilizia scolastica. Per l'edificio insistente sul mappale n. 1744, è ammesso il trasferimento del volume esistente, a titolo di credito edilizio, nella zona territoriale B3/72, a condizione che l'intero mappale venga ceduto al Comune. La ricostruzione del volume esistente è subordinata alla demolizione del volume esistente.
totale			2.282	786	5.416	2,37	2,37	8,50	4.893			
... omissis ...												