



COMUNE DI MUSILE DI PIAVE

Città metropolitana di Venezia

AREA TECNICA

Unità Operativa Edilizia Privata e Urbanistica

OGGETTO: ACCORDO DI PIANIFICAZIONE SOTTOSCRITTO IN DATA 25 MAGGIO 2016, AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA LR NR. 11/2004, RELATIVO AL "CONTESTO TERRITORIALE DESTINATO ALLA REALIZZAZIONE DI PROGRAMMI COMPLESSI ART. 19.8.1 DEL PAT (AMBITO DELL'ALLEVAMENTO DISMESSO DA RICONVERTIRE E RIQUALIFICARE DI VIA TRIESTINA)" – AUTORIZZAZIONE PROROGA TERMINI DI CUI ALL'ART.3 DELL'ACCORDO - ADOZIONE VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI AI SENSI ART. 18 L.R. 11/2004.

RELAZIONE TECNICA

Il Comune di Musile di Piave è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT) approvato in sede di conferenza di servizi decisoria in data 12 marzo 2013, ratificato con delibera di Giunta della Provincia di Venezia nr. 22 in data 20 marzo 2013, pubblicata sul BUR nr. 31 del 5 aprile 2013 ed entrato in vigore il 20 aprile 2013. In seguito all'entrata in vigore del PAT, il PRG vigente ha acquisito valore ed efficacia di primo Piano degli Interventi, cui è seguita (quale 1^a Fase di composizione dello strumento urbanistico operativo) una 1^a variante al P.I., approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.39 del 2/8/2014. Nell'ambito del PAT, tra gli altri, veniva individuato un contesto territoriale destinato alla realizzazione di programmi complessi, denominato "Ambito dell'allevamento dismesso da riconvertire e riqualificare di via Triestina" (Art. 19.8.1 delle N. d A.), all'interno del quale risultava individuata un'ampia area di riconversione e riqualificazione a funzioni residenziali e/o direzionali e/o commerciali (come rinviato all'art. 19.6.5). Per l'ambito in parola, veniva previsto l'obbligo di elaborazione - sottoscrizione di un accordo pubblico privato, ai sensi dell'art. 6 della L.R. nr. 11/2004.

Nell'ambito della 2^a Fase di composizione del P.I., avviata con la pubblicazione di un apposito avviso pubblico per la raccolta di manifestazione di interesse, in data 11 novembre 2015 (Prot. 18992), perveniva una proposta di accordo di pianificazione per la realizzazione di un intervento di riconversione e trasformazione territoriale relativo, nell'ambito del progetto complesso di cui sopra, denominato «Agrivillage Gustalia - Venezia Musile», finalizzato a promuovere la cultura del territorio, il turismo, la commercializzazione della produzione agricola, coniugate all'intrattenimento e l'ospitalità, in variante al Piano degli Interventi (P.I.). Detto accordo, proposto in variante al Piano degli interventi, venne successivamente approvato dal Consiglio Comunale con delibera nr.14 del 15.04.2016, prevedendo l'inserimento nelle N.T.O. del Piano degli Interventi di una apposita Scheda/Norma della Zona D3/2 .

Il relativo accordo ex-art. 6 della L.R. 11/2004, tra il Comune di Musile di Piave ed il soggetto proponente l'intervento ANTONIO SV s.r.l. , venne quindi sottoscritto in data 25 maggio 2016 . Detto accordo, all'art. 3.1 stabiliva :

"3.1 – Le modalità e i termini di esecuzione delle opere di cui all'art. 2.1 saranno definiti in sede di convenzione urbanistica accedente al P.U.A. che dovrà essere sottoscritta, previa acquisizione della proprietà delle aree da parte dei PROPONENTI o possesso di altro idoneo titolo che prevede un espresso consenso a ciò da parte dei legittimi proprietari, entro un anno dall'entrata in vigore della Variante urbanistica di cui al successivo art. 5 commi 1 e 2. A tal fine il PROPONENTE si impegna a presentare la documentazione del PUA entro il termine di 90 giorni dall'entrata in vigore della medesima variante urbanistica, salvo proroghe concedibili con delibera di Giunta Comunale".

In data 15/03/2016 (Prot. 4618) e quindi entro i termini previsti dall'accordo di pianificazione, veniva presentata, da parte del soggetto proponente l'intervento (Antonio SV Srl), l'istanza di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) relativo all'ambito territoriale "dell'allevamento dismesso da riconvertire e riqualificare di via Triestina", denominato "agrivillage gustalia venezia musile", poi adottato con delibera di Giunta Comunale nr. 78 del 01.06.2016. Successivamente, detto PUA, venne approvato con delibera di Giunta Comunale nr. 58 del 14/04/2017 a seguito dell'acquisizione dei vari pareri espressi dai diversi Enti in apposite Conferenze di Servizio, nonché, in particolare, dei pareri della Commissione regionale VAS, in relazione alla verifica di assoggettabilità a VAS (Parere nr. 181 espresso in data 20.09.2016), e della Commissione provinciale per la verifica di assoggettabilità alla VIA (Determina dirigenziale nr. 479 del 10.02.2017) e delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute.

Con delibera di Consiglio Comunale nr. 51 del 8/8/2017 veniva concessa una proroga di 180 gg. (mesi 6) per la sottoscrizione della convenzione urbanistica del PUA di cui all'art. 3.1 del sopra richiamato Accordo di pianificazione, mediante l'approvazione di una apposita Variante urbanistica del Piano degli Interventi; con successivo provvedimento nr. 70 del 17/11/2017 del Consiglio Comunale veniva altresì autorizzata la proroga di ulteriori giorni 90 del suddetto termine, ai sensi dell'art. 3.2 del più volte sopra richiamato accordo di pianificazione, stabilendone quindi la nuova scadenza alla data del 16 febbraio 2018 ;

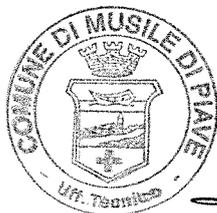
Con nota datata 05 febbraio 2018, pervenuta in pari data al Prot. n.2197, il soggetto proponente l'intervento (Antonio SV Srl) chiede all'Amministrazione comunale di concedere una nuova proroga di mesi 6 (sei) del termine di decadenza della variante urbanistica di cui all'art. 3.1 del sopra richiamato Accordo di pianificazione, al fine di, come indicato nella medesima istanza, "consentire la finalizzazione degli accordi con l'investitore e l'implementazione del relativo ingresso nella compagine sociale".

Detta modifica del termine, essendo superiore ai 90 gg già previsti dall'art. 3.2 dall'Accordo di pianificazione approvato con delibera nr.14 del 15.04.2016, comporta una variante al medesimo accordo e quindi al Piano degli Interventi cui accede, ed in particolare all'art. 69, comma 6 delle N.T.O. del P.I. (tabella A.P.P. 02).

In relazione a quanto sopra, sono state pertanto predisposte le modifiche al vigente testo delle N.T.O del Piano degli interventi, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004, al fine di adeguare la tempistica prevista per l'attuazione dell'Accordo di Pianificazione sopra richiamata, come da allegato alla presente relazione (Stralcio art. 69, comma 6 – Tabella A.P.P. 2).

Si ritiene la presente Variante al PI, non sottoposta a verifica di assoggettabilità alla Vinca e procedura VAS poiché si tratta di una Variante "di mero adeguamento della tempistica per l'attuazione di scelte già compiute e completamente valutate in sede di valutazione della VAS relativa al PUA con parere nr. 181 espresso in data 20.09.2016, che non modifica i parametri urbanistici previsti dal PUA medesimo".

Musile di Piave 5 Febbraio 2018



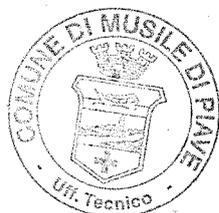
IL DIRIGENTE
DELL'AREA TECNICA
Dott. Urb. Francesco Bergamo

Piazza XVIII Giugno, 1 - 30024 Musile di Piave - Tel. 0421-5921 Fax 0421-52385 - C.F. e P.I. 00617480272

musile@provincia.venezia.it www.musile.it

Asseverazione relativa alla non necessità di effettuare la valutazione di compatibilità idraulica

Poiché la variante in oggetto comporta unicamente una modifica delle N.t.o. el P.I. vigente volta a recepire precisazioni al testo normativo che non determinano modifiche agli indici di edificabilità o del carico insediativo e quindi non alterano in modo apprezzabile o stimabile il regime idraulico del territorio interessato, non si ritiene necessaria alcuna valutazione di carattere idraulico di cui alla delibera di GRV nr. 2948/2009.



IL DIRIGENTE
DELL'AREA TECNICA
Dott. Urb. Francesco Bergamo

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Francesco Bergamo", written over the printed name.

Allegato "A"
N.T.O. del P.I. (Estratto) - VIGENTE

Capo I - Accordi tra soggetti pubblici e privati

Art 69- Accordi tra soggetti pubblici e privati sottoscritti ai sensi dell'art.6 della Legge Regionale 11/2004.

1. Il P.I. individua gli ambiti degli Accordi tra soggetti pubblici e privati sottoscritti ai sensi dell'art.6 della Legge Regionale 11/2004;
2. Gli accordi pubblico-privati con rilevante interesse pubblico ex art. 6 della LR 11/2004, finalizzati alle trasformazioni urbanistico-edilizie sono ammessi, fatto salvo il rispetto delle normative sovraordinate e compatibilmente con il PAT, nell'intero territorio comunale. Il recepimento dell'accordo avviene, previo riconoscimento del sussistere del rilevante interesse pubblico da parte del Consiglio comunale, mediante apposito rinvio normativo ai contenuti urbanistici, ambientali, edilizi e convenzionali come rappresentati negli elaborati allegati alla proposta di accordo;
3. le presenti Norme Tecniche Operative confermano i contenuti dell'accordo e, quando ciò sia previsto dall'accordo stesso, ne specificano alcune caratteristiche;
4. per le aree interessate da detti accordi sono consentite modifiche degli ambiti, come individuati dal P.I. , nel rispetto comunque della capacità insediativa teorica ed esclusivamente nei seguenti casi:
 - adeguamento del perimetro al rilievo topografico delle aree;
 - definizione esecutiva di infrastrutture e attrezzature pubbliche;
5. per quanto non espressamente indicato negli elaborati facenti parte degli accordi, si applicano le disposizioni delle presenti norme;
6. nella tabella seguente sono riportati
 - la data e il numero della delibera di adozione e approvazione dell'accordo,
 - la sigla identificativa assegnata per l'individuazione sugli elaborati grafici,
 - le eventuali norme specifiche integrative dei contenuti dell'accordo

adottato	approvato	Sigla identif.	Eventuali Norme integrative
D.C.C. nr. 01 del 28/03/2014	D.C.C. nr. 39 del 02/08/2014	A.P.P. 01	In conformità all'art.2 "Finalità" dell'accordo nello specifico della lettera b) Il Piano degli Interventi recepisce i contenuti della proposta adottata: <ul style="list-style-type: none"> • classificando l'area oggetto di accordo a "Zona per attrezzature di interesse comune (Fc)" - Centro di servizi per persone anziane non autosufficienti • assegnando alla stessa una capacità edificatoria massima di 1,50 mc/mq. L'intervento potrà essere attuato con intervento edilizio diretto convenzionato, se realizzato nei limiti dimensionali indicati negli elaborati facenti parte dell'accordo, o previa elaborazione di un P.U.A. se realizzato in variante agli stessi entro comunque la capacità edificatoria massima di 1,50 mc/mq.
D.C.C. nr.65 del 14/12/2015	D.C.C. nr.14 del 15/04/2016	A.P.P. 02	L'intervento dovrà essere attuato mediante Piano Urbanistico Attuativo il quale potrà contenere precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, per la realizzazione degli interventi di rinnovo del patrimonio edilizio ivi previsti mediante Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) in alternativa al permesso di costruire, ai sensi dell'art. 22, comma 3, lettera b), del DPR 380/01. Il PUA potrà prevedere

			<p>un incremento della Superficie lorda di Pavimento fino al 2% delle quantità definite dalle carature urbanistiche della Scheda Norma, senza comportare variante urbanistica al P.I.. In seguito all'entrata in vigore del P.U.A., gli interventi in diretta esecuzione del medesimo nel caso in cui sia stata dichiarata esplicitamente la sussistenza dei contenuti di cui all'art. 22, comma 3, lett.b), potranno essere realizzati mediante denuncia di inizio attività ai sensi del medesimo art. 22.</p> <p>Il termine previsto al punto 3.1 dell'Accordo per la sottoscrizione della Convenzione urbanistica ("un anno dall'entrata in vigore della Variante urbanistica"), è prorogato di mesi 6 (sei).</p>
D.C.C. nr.36 del 22/06/2017	D.C.C. nr. 63 del 28/10/2017	A.P.P. 03	<p>L'intervento dovrà essere attuato mediante Permesso di Costruire Convenzionato, e dovrà recepire le disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive definite nella scheda di variante al PI.</p>

7. In caso di mancata sottoscrizione, nei tempi previsti della convenzione, l'accordo e la relativa previsione urbanistica decadono automaticamente e assume efficacia la disciplina urbanistica prevista dal P.I.

N.T.O. del P.I. (Estratto) - VARIANTE

Capo I - Accordi tra soggetti pubblici e privati

Art 69- Accordi tra soggetti pubblici e privati sottoscritti ai sensi dell'art.6 della Legge Regionale 11/2004.

1. Il P.I. individua gli ambiti degli Accordi tra soggetti pubblici e privati sottoscritti ai sensi dell'art.6 della Legge Regionale 11/2004;
2. Gli accordi pubblico-privati con rilevante interesse pubblico ex art. 6 della LR 11/2004, finalizzati alle trasformazioni urbanistico-edilizie sono ammessi, fatto salvo il rispetto delle normative sovraordinate e compatibilmente con il PAT, nell'intero territorio comunale. Il recepimento dell'accordo avviene, previo riconoscimento del sussistere del rilevante interesse pubblico da parte del Consiglio comunale, mediante apposito rinvio normativo ai contenuti urbanistici, ambientali, edilizi e convenzionali come rappresentati negli elaborati allegati alla proposta di accordo;
3. le presenti Norme Tecniche Operative confermano i contenuti dell'accordo e, quando ciò sia previsto dall'accordo stesso, ne specificano alcune caratteristiche;
4. per le aree interessate da detti accordi sono consentite modifiche degli ambiti, come individuati dal P.I. , nel rispetto comunque della capacità insediativa teorica ed esclusivamente nei seguenti casi:
 - adeguamento del perimetro al rilievo topografico delle aree;
 - definizione esecutiva di infrastrutture e attrezzature pubbliche;
5. per quanto non espressamente indicato negli elaborati facenti parte degli accordi, si applicano le disposizioni delle presenti norme;
6. nella tabella seguente sono riportati
 - la data e il numero della delibera di adozione e approvazione dell'accordo,
 - la sigla identificativa assegnata per l'individuazione sugli elaborati grafici,
 - le eventuali norme specifiche integrative dei contenuti dell'accordo

adottato	approvato	Sigla identif.	Eventuali Norme integrative
D.C.C. nr. 01 del 28/03/2014	D.C.C. nr. 39 del 02/08/2014	A.P.P. 01	In conformità all'art.2 "Finalità" dell'accordo nello specifico della lettera b) Il Piano degli Interventi recepisce i contenuti della proposta adottata: <ul style="list-style-type: none">• classificando l'area oggetto di accordo a "Zona per attrezzature di interesse comune (Fc)" - Centro di servizi per persone anziane non autosufficienti• assegnando alla stessa una capacità edificatoria massima di 1,50 mc/mq. L'intervento potrà essere attuato con intervento edilizio diretto convenzionato, se realizzato nei limiti dimensionali indicati negli elaborati facenti parte dell'accordo, o previa elaborazione di un P.U.A. se realizzato in variante agli stessi entro comunque la capacità edificatoria massima di 1,50 mc/mq.
D.C.C. nr.65 del 14/12/2015	D.C.C. nr.14 del 15/04/2016	A.P.P. 02	L'intervento dovrà essere attuato mediante Piano Urbanistico Attuativo il quale potrà contenere precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, per la realizzazione degli interventi di rinnovo del patrimonio edilizio ivi previsti mediante Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) in alternativa al permesso di costruire, ai sensi dell'art. 22, comma 3, lettera b), del DPR 380/01. Il PUA potrà prevedere un incremento della Superficie lorda di Pavimento fino al 2%

			<p>delle quantità definite dalle carature urbanistiche della Scheda Norma, senza comportare variante urbanistica al P.I.. In seguito all'entrata in vigore del P.U.A., gli interventi in diretta esecuzione del medesimo nel caso in cui sia stata dichiarata esplicitamente la sussistenza dei contenuti di cui all'art. 22, comma 3, lett.b), potranno essere realizzati mediante denuncia di inizio attività ai sensi del medesimo art. 22.</p> <p>Il termine previsto al punto 3.1 dell'Accordo per la sottoscrizione della Convenzione urbanistica ("un anno dall'entrata in vigore della Variante urbanistica"), è prorogato di mesi 6 (sei).</p> <p>Il termine previsto al punto 3.1 dell'Accordo per la sottoscrizione della Convenzione urbanistica ("un anno dall'entrata in vigore della Variante urbanistica"), come prorogato con successivi provvedimenti del Consiglio Comunale fino alla data del 16 febbraio 2018, è ulteriormente prorogato di mesi 6 (sei).</p>
D.C.C. nr.36 del 22/06/2017	D.C.C. nr. 63 del 28/10/2017	A.P.P. 03	<p>L'intervento dovrà essere attuato mediante Permesso di Costruire Convenzionato, e dovrà recepire le disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive definite nella scheda di variante al PI.</p>

8. In caso di mancata sottoscrizione, nei tempi previsti della convenzione, l'accordo e la relativa previsione urbanistica decadono automaticamente e assume efficacia la disciplina urbanistica prevista dal P.I.