

1 – FAVARETTO GIORGIO

A. Comunicazioni e atti amministrativi di riferimento

07.06.2007	Richiesta del Privato per l'inserimento della proposta di accordo nel PAT
22.12.2008	Delibera n. 62 del Consiglio Comunale inerente la valutazione della proposta di accordo
09.02.2009	Delibera n. 10 del Consiglio Comunale di Adozione del PAT
24.05.2010	Delibera della Giunta Provinciale Entrata in vigore del PAT
08.03.2011	Accettazione della bozza di accordo da inserire nel PI da parte del Privato
25.05.2011	Approvazione proposte di Accordo da parte del Consiglio Comunale (delibera 18/2011)
30.06.2011	Sottoscrizione Accordo ex art. 6 L.R. 11/2004 e s.m.i.
19.10.2011	Approvazione Variante n. 1 al PI da parte del Consiglio Comunale (delibera 47/2011) che recepisce gli accordi sottoscritti
20.09.2013	Approvazione PUA ZTO C2/32 ex art. 20 L.R. 11/2004 e s.m.i. (delibera GC 104/2013)
13.10.2014	Richiesta del Privato di ridiscutere e rinegoziare i termini dell'Accordo
29.06.2015	Richiesta del Privato di rivedere l'Accordo e definizione degli obiettivi
06.07.2015	Accoglimento della richiesta da parte della Giunta Comunale (delibera 105/2015)
11.12.2015	Proposta del Privato di revisione dell'Accordo – Condivisione
14.11.2015	Approvazione schema Accordo da parte della Giunta Comunale (delibera 185/2015)

B. Descrizione intervento

La proposta di intervento riguarda la trasformazione di un'area localizzata a nord-est del centro abitato di Dosson delimitato da Via Sile e Via Adige.

L'intervento prevede la trasformazione dell'area di mq 9.899 per la realizzazione di un intervento di edilizia residenziale di complessivi mc 6.670. La nuova proposta conferma la vocazione residenziale dell'area accompagnata da un ridimensionamento delle grandezze urbanistiche (da mc 10.000 a mc 6.670) ed una rivisitazione delle tipologie edilizie, per cui dovrà essere presentato un nuovo progetto di PUA.

C. Coerenza Urbanistica

Il PAT prevede negli elaborati grafici e normativi le seguenti previsioni:

- tavola 1 carta dei vincoli e della pianificazione territoriale
nessuna specifica previsione e/o limitazione
- tavola 2 carta delle invarianti
nessuna specifica previsione e/o limitazione
- tavola 3 carta delle fragilità
Terreni idonei a condizione-01. Presenza di terreni compressibili, con drenaggio difficoltoso, falda abbastanza superficiale e caratteristiche meccaniche mediocri - Terreni idonei a condizione-06. Area classificata con classe di pericolosità P1 dal PTCP di Treviso: include una importante parte territorio comunale ove è necessario che in tutte le fasi di utilizzo edificatorio si proceda ad accurata:
 - indagine geologica e geotecnica;
 - verifica di compatibilità idraulica;
 - rilievi topografici di dettaglio in relazione al possibile rischio idraulico;il tutto al fine di dimensionare adeguatamente le opere di fondazione, definire accuratamente le modalità di regimazione e drenaggio delle acque, indicare la presenza di un potenziale rischio idraulico, verificare la eventuale necessità di procedere al rialzo del piano di campagna di riferimento o alla realizzazione di altre misure volte a ridurre il rischio citato, definire le modalità dei movimenti terra consentiti, stabilire le misure atte a mantenere un corretto equilibrio idrogeologico locale;
- tavola 4.1 carta della trasformabilità:
Contesto territoriale destinato alla realizzazione di programmi complessi: include ambiti di espansione individuati dal PAT che per la loro localizzazione e caratterizzazione assumono un ruolo strategico nello sviluppo del territorio comunale. La trasformazione di tali contesti è sostenuta da accordi sottoscritti ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 e dell'art. 9 delle NT del PAT composti da due

parti distinte: la prima relativa al PAT (già sottoscritta il 12 dicembre 2008), la seconda relativa al PI in fase di redazione.

In sintesi, i condizionamenti del PAT per l'area in esame sono:

- osservanza delle prescrizioni definite dal PAT relativi alla compatibilità geologica;
- necessità di utilizzare gli accordi pubblico-privato quali strumenti per la riqualificazione/riconversione dell'area.

D. Interesse pubblico e perequazione

Il riconoscimento dell'interesse pubblico nell'attuazione dell'intervento è riconducibile sia alla trasformazione residenziale di una porzione di territorio programmata nel Piano degli Interventi Vigente che alle opere perequative che il privato si obbliga a realizzare.

Gli interventi perequativi contemplati sono riconducibili alla realizzazione di interventi di riqualificazione dell'area centrale dell'abitato di Dosson in corrispondenza dell'ambito già destinato ad attrezzature e impianti di interesse generale ed in attuazione delle "Schema direttore" allegato al PAT relativo a "Ridisegno dell'asse a servizi di Dosson".

La perequazione urbanistica, come previsto dalle Norme del PAT, si concretizza con la cessione gratuita al Comune di aree e/o opere nella misura non inferiore al 50% del plus-valore economico derivante dalla variazione di destinazione urbanistica dei singoli ambiti di intervento.

Il plus-valore economico, ai fini dell'applicazione della presente normativa, viene calcolato facendo la differenza tra il valore iniziale ed il valore finale calcolato al netto dei costi di produzione come di seguito esemplificato.

1. Valore attuale del terreno	€ 22,50 (3 volte il VAM) x mq 9.899	= € 222.727,50
2. Valore post PI	€ 75,17 (valore ICI ponderato su indice) x mc 6.670	= € 744.107,83
3. Differenza (punto 2 – punto 1)		= € 521.380,33
4. Costi a carico del privato (20% del punto 3) (spese tecniche, interessi, garanzie, etc)		= € 104.276,07
5. Differenza – costi del punto 4		= € 417.104,26
6. Perequazione del 50% sul valore del punto 5		= € 208.552,13

Il valore delle opere perequative richiamate dovrà essere pari o superiore a € 208.552,13.