



COMUNE DI QUINTO DI TREVISO

PROVINCIA DI TREVISO

SETTORE III - GESTIONE DEL TERRITORIO

www.comune.quintoditreviso.tv.it e-mail: lavori_publici@comune.quintoditreviso.tv.it

VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.

**PER MODIFICA DESTINAZIONE URBANISTICA DI BENE INSERITO NEL PIANO DELLE
ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE**

ai sensi dell'art. 35 della legge regionale 16 febbraio 2010 n. 11



RELAZIONE

QUINTO DI TREVISO, FEBBRAIO 2014

IL PROGETTISTA
ARCH. ANDREA SANCASSANI

1. PREMESSA

La presente variante è conseguente all'inserimento nel PIANO DELLE ALIENAZIONI IMMOBILIARI AI SENSI DELL'ART. 58 DEL D.L. 112 DEL 25/06/2008, CONV. L. 133/2008 allegato al Bilancio di previsione 2013, dell'immobile palestra e mensa della scuola Pio X (correntemente denominato anche "ex Pio X").

L'alienazione dell'immobile in questione è in funzione della realizzazione dell'opera "DELOCALIZZAZIONE DELLA STRUTTURA POLIFUNZIONALE ANNESSA ALLA SCUOLA ELEMENTARE S. PIO X MEDIANTE AMPLIAMENTO E RAZIONALIZZAZIONE DEL PLESSO SCOLASTICO "G. MARCONI" inserita nel programma triennale delle opere pubbliche 2013 – 2015 ed elenco annuale 2013 che consentirà il trasferimento delle attività scolastiche nel nuovo plesso ampliato e razionalizzato "G. Marconi" in Via Manzoni.

Tale alienazione verrà effettuata in sostituzione parziale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo del contratto di realizzazione dell'opera pubblica ai sensi del comma 6 dell'art. 53 del D. Lgs 163/2006 (scheda 2b del programma triennale delle opere pubbliche).

2. OBIETTIVI E MODIFICHE INSERITE DALLA PRESENTE VARIANTE

La finalità della variante è valorizzare l'immobile e facilitarne la vendita nel libero mercato, ridefinendone la destinazione d'uso.

La superficie complessiva dell'area oggetto di variante urbanistica risulta pari a mq. 1.440, avendo come riferimento il lotto su cui insiste la ex scuola S. Pio X e relativa area pertinenziale.

L'attuale destinazione d'uso è Z.T.O. "F" 57 , di cui si riporta a maggior chiarimento l'attuale disciplina:

Art. 49 ZONE PER ATTREZZATURE DI SERVIZIO

1. INDIVIDUAZIONE

Le funzioni specifiche sono definite dal combinato disposto dell'Art. 4 della L 847/64 e dell'Art. 3 del DM 1444/68.

2. Attrezzature scolastiche

Attrezzature di cui al DM 1444/68, Art. 3, lettera a) del secondo comma e alla L 847/64, Art. 4 lettera a) e b) del secondo comma.

Le modalità di utilizzo dell'area, nonché le funzioni accessorie all'edificio scolastico sono definite nel Decreto ministeriale 18 dicembre 1975 "Norme tecniche relative all'edilizia scolastica".

Per le attrezzature non normate dal suddetto decreto si osserveranno i seguenti parametri:

- (Uf) 0,60 mq/mq; per le attrezzature esistenti anteriormente alla emanazione del citato decreto, i parametri di cui sopra sono incrementati del 50%;
- (H),(Dc) altezze e distacchi sono da applicarsi in conformità a quelli delle zone residenziali nel cui contesto le attrezzature risultano inserite, osservando comunque i seguenti limiti massimi.
- (H) 12,50 m
- (Dc) metà dell'altezza, con un minimo di 5 m

[...]

Vista la consistenza e la localizzazione dell'immobile, si è ritenuto compatibile l'attribuzione della nuova destinazione d'uso residenziale – Z.T.O. B1, in estensione alla limitrofa zona residenziale B1/89, attribuendo alla stessa le medesime prescrizioni edificatorie previste dall'art. 34 delle vigenti N.T.A. allegate al P.R.G., di cui si riporta un estratto:

Art.34 ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (ZTO B)

1. INDIVIDUAZIONE

Vi sono comprese le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, e conformi a quanto previsto nell'Art. 2, punto B) del Decreto

Ministeriale 2 aprile 1968, n.1444 (d'ora in poi DM 1444/68) per le quali il PRG prevede il completamento dell'edificazione e l'eventuale ristrutturazione o sostituzione di singoli edifici.

2. DESTINAZIONI D'USO
Valgono le norme previste nell'Art. 32.

3. MODALITÀ D'INTERVENTO
In queste zone il PRG si attua per (IED), salvo il caso in cui, il Comune, sentita la CEC, non richieda la formazione di un (PUA), disciplinato dal successivo Art. 51.

Per gli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi previsti dal Titolo I°, Capo III°, mantenendo il volume esistente o ampliandolo sino al raggiungimento degli indici di zona.

Per gli edifici unifamiliari e bifamiliari esistenti sono altresì ammessi ampliamenti anche oltre l'indice di zona con un massimo del 20 % di (Su) e fino a 100 mq. per unità edilizia, qualunque sia la (SF) di sedime.

Per tutti gli altri edifici è ammesso l'ampliamento nel limite massimo del 10 % di (Su) per alloggio.

Gli ampliamenti di cui ai commi precedenti dovranno comunque rispettare la (Df) mentre la (Dc) potrà essere derogata previo accordo tra i confinanti.

4. Nelle aree libere delle zone identificate come B nella cartografia di PRG, l'edificazione è regolata dalle norme di zona di seguito riportate:
(Uf) 0,37 mq/mq
(H) 9,5 ml

[...]

La nuova destinazione di zona è inoltre conforme al P.A.T. adottato con Delibera di C.C. n. 16 del 23/04/2013 e in regime di salvaguardia, essendo il lotto individuato alla Tavola n. 4.1, "Carta della Trasformabilità" come "aree di urbanizzazione consolidata" che comprende tutti gli ambiti territoriali destinati dal P.R.G.C. Vigente a Z.T.O. di tipo A, B, C, D ed F.

Con riferimento infine al Piano di Rischio Aeroportuale, la cui variante è stata approvata con delibera di C.C. 39 del 17/12/2012, l'area in oggetto ricade in zona di tutela B, ove peraltro non è ammessa la realizzazione di nuove scuole. Appare pertanto consono il progetto di trasferimento delle attività scolastiche nel nuovo plesso ampliato e razionalizzato "G. Marconi" e la modifica della destinazione di zona in residenziale, che rientra nei limiti consentiti dal P.R.A., come indicati nelle norme tecniche che si riportano di seguito in estratto:

ART. 4 – NORME COMUNI ALLE ZONE DI TUTELA

1. All'interno delle Zone di Tutela A, B, C non sono ammessi:

a) l'incremento di carico urbanistico e antropico derivante da nuovi insediamenti residenziali oltre i limiti stabiliti dai successivi articoli;

b) la realizzazione di nuovi:

- scuole, ospedali e, in generale, "attività sensibili" come definite dalla Circolare Enac APT 33del 30.08.2010 "Piani di rischio previsti dall'art. 707 del Codice della Navigazione";

[...]

ART. 6 – ZONA DI TUTELA "B"

CONTENUTI E FINALITÀ

1. Comprendono le Zone di Tutela di tipo "B" individuate graficamente nell'Elab. "P01 Zone di Tutela", nelle quali possono essere previsti una modesta funzione residenziale e attività non residenziali che comportano la permanenza di un numero limitato di persone.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

2. In queste zone, fatte salve previsioni più restrittive dello strumento urbanistico comunale e le disposizioni di cui all'Art. 4 delle presenti N.T., sono ammessi:

a) la realizzazione e/o l'ampliamento di insediamenti residenziali, con:

- un indice di utilizzazione fondiaria (Uf) massimo pari a 0,40 mq/mq o Uf maggiore se preesistente alla data di adozione del P.R.A. nelle zone residenziali di completamento;

- un indice di utilizzazione territoriale (Ut) massimo pari a 0,35 mq/mq nelle zone residenziali di espansione;

b) il cambio di destinazione d'uso verso usi residenziali;

[...]

3. PROCEDURA DI APPROVAZIONE DELLA VARIANTE

La variante urbanistica è attivata ai sensi della legge regionale 16 febbraio 2010 n. 11, che all'art. 35 "Disposizioni relative al piano di alienazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regione, province e comuni" prevede quanto segue:

1. Il piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare del comune, di cui all'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 [...] qualora determini una nuova destinazione urbanistica dei beni ivi inseriti e sia approvato dal consiglio comunale, costituisce adozione di variante allo strumento urbanistico generale; [...]

2. Per i comuni che non sono dotati di PAT, in deroga al comma 1, dell'articolo 48, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, le varianti allo strumento urbanistico generale di cui al comma 1, sono approvate dal comune con la procedura di cui ai commi da 4 a 8 dell'articolo 50 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 "Norme per l'assetto e l'uso del territorio" ovvero con la procedura di cui ai commi da 9 a 14 del medesimo articolo 50 nel caso di varianti relative ai terreni classificati come agricoli dallo strumento urbanistico generale vigente o che comportino variazioni volumetriche superiori al 10 per cento dei volumi previsti dal medesimo strumento urbanistico vigente.

Alla luce di tale disposto normativo la procedura di approvazione potrà essere quella prevista ai commi da 4 a 8 dell'articolo 50 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61, per le seguenti motivazioni:

- il Comune di Quinto di Treviso alla data della presente variante non è dotato di PAT essendo quest'ultimo solamente adottato;
- la variazione di Z.T.O. prevista non riguarda terreni classificati come agricoli dallo strumento urbanistico generale vigente e non comporta variazioni volumetriche superiori al 10 per cento dei volumi previsti dal medesimo strumento urbanistico vigente (l'indice di utilizzazione fondiaria della ZTO B1 di progetto pari a 0,37 mq/mq è inferiore a quello dell'attuale ZTO F pari a 0,6 mq/mq).