

N. 5 del 26 febbraio 2005

OGGETTO: ADOZIONE VARIANTI PARZIALI AL P.R.G., AI SENSI DELL'ART. 50, COMMA 3 DELLA L.R. 27.06.1985 N. 61 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Introduce l'argomento il Sindaco, dando lettura della relazione tecnica alla variante, specificando nel dettaglio i cinque punti di cui è composta. Per quanto riguarda il punto della variante relativo alla previsione di una nuova area produttiva, ricorda che è stato concordato che l'acquisizione del parere previsto dalla L.R. n. 35 avverrà nelle more dell'approvazione definitiva della variante.

Precisa che nel complesso non si aumenta comunque la quantità delle aree produttive, poiché contestualmente si opera sia l'individuazione di una nuova area produttiva, che la trasformazione di una già esistente.

Invita quindi l'Arch. Longhetto, estensore della variante, ad illustrare nei dettagli tecnici la variante in esame.

Arch. Longhetto: dopo aver illustrato gli aspetti tecnici della variante, evidenzia che la filosofia che ha guidato l'impostazione della stessa, vuole essere quella di ridare coerenza alle destinazioni d'uso, superando l'impostazione degli anni 60/70, quando si sono favoriti i processi di sviluppo economico, prevedendo nuove aree produttive a ridosso della residenza.

A conclusione dell'illustrazione dell'Arch. Longhetto, il Sindaco evidenzia i benefici che derivano all'Amministrazione, dall'impostazione della variante; ricorda i contatti avuti con i proprietari delle aree interessate dalla variante; precisa che con la proprietà dell'area ex stabilimento Iana, vi è stata piena sintonia sulla previsione di trasformare la destinazione dell'area, che si è arrivati ad un accordo sulla cubatura realizzabile; evidenzia, altresì, la modifica apportata all'area dell'Autoparco.

Precisa che per la prima volta a Ponte di Piave, nell'ambito di una variante urbanistica, si prevede che i proprietari interessati dalla variante dovranno corrispondere al Comune il 50% del maggior valore che acquistano le aree a seguito della trasformazione urbanistica.

Evidenzia che tale 50% da versare al Comune, è comunque una quota aggiuntiva rispetto alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Osserva che tale previsione, già attuata da tempo in vari Comuni, viene ora prevista a Ponte di Piave, supportati da esperienze già fatte e che tale impostazione è presente anche nella variante che riguarda Levada, che verrà esaminata al punto successivo.

Aperto il dibattito si hanno i seguenti interventi:

Cons. Lorenzon Mirco: afferma che anche la precedente Amministrazione ha fatto accordi con i privati, che l'attuale Sindaco, allora Consigliere di minoranza, si è sempre opposto

a tali accordi, mentre ora sostiene che vi è soddisfazione da parte del privato; osserva che l'Amministrazione ha bisogno di portare a casa soldi per l'acquisto del fabbricato dei Giuseppini e per la sistemazione delle scuole di Levada e che quindi si ricorre a questo sistema che è stato criticato dall'attuale Amministrazione in campagna elettorale, mentre ora si sostiene che va bene; osserva, altresì, che comunque occorre quantificare, dal punto di vista finanziario, quale somma dovrà versare il privato e precisare quali saranno i tempi di realizzazione degli interventi; ritiene che, cosa porta a casa il Comune, non è concretamente specificato come non sono specificati i tempi e che tali elementi sono importanti, ai fini della determinazione del vantaggio a favore del Comune.

Sindaco: contesta l'affermazione che anche l'Amministrazione precedente ha fatto di queste operazioni; evidenzia che in questa sede il beneficio si ha al momento dell'adozione della variante, mentre prima si prevedeva il beneficio all'atto del rilascio del permesso a costruire e che comunque si sono portati a casi importi risibili mentre ora si prevedono importi consistenti che si portano a casa già con la variante; afferma che comunque per quanto riguarda le scelte urbanistiche non si stanno facendo politiche oltranziste, in contraddizione con quanto sostenuto in campagna elettorale; ricorda a tal proposito che a Negrizia non è stato previsto nulla perché serve una valutazione complessiva su un diverso assetto della residenza e delle aree produttive; osserva che l'impostazione che si è voluto dare è diversa da quella seguita negli anni 60/70 e che la variante che riguarda lo stabilimento ex Iana, si rifà a questa nuova filosofia.
Ribadisce nuovamente che l'approccio è quello di prevedere i benefici al momento di affrontare la variante e il 50% a carico dei privati è in più rispetto agli oneri di urbanizzazione.

Cons. Lorenzon Mirco: chiede allora se vi è un accordo scritto con i privati sui tempi e sugli importi da versare.

Sindaco: precisa che con i tempi a disposizione non si è potuti arrivare anche con la convenzione, che però la variante già disciplina le modalità di calcolo di quanto dovranno versare i privati e che la convenzione sarà formalizzata nelle more dell'approvazione della variante.

Ass.re Rorato: afferma che, dal punto di vista legale, non è necessario che vi sia la convenzione; che è sufficiente ora fissare i criteri con la variante, che successivamente si procederà alla determinazione del maggior valore delle aree con perizia di stima e dati di mercato, determinando anche il costo dei lavori da fare; ribadisce che la legge consente la previsione di

queste operazioni, da andare poi a disciplinare con apposita convenzione con gli interessati.

Cons. Lorenzon Serena: osserva che con le varianti si è arrivati agli ultimi giorni, mentre vi era tempo per vederle con più attenzione; entrando nel merito, evidenzia che in campagna elettorale è stato detto basta ai condomini, alla cementificazione, mentre invece nel giro di pochi mesi l'Amministrazione ha presentato la variante riguardante lo stabilimento Iana, il Cinema, nuove aree a Levada; osserva che nel giro di pochi mesi si è cambiata impostazione, rispetto a quanto affermato in campagna elettorale; chiede se l'accordo sul 50% da versare al Comune è stato firmato dai proprietari, perché altrimenti si favoriscono certi proprietari che non hanno sottoscritto alcun impegno; chiede che strumenti si hanno per imporre tali accordi; si augura che l'Amministrazione non abbia sorprese, considerato che il bilancio è stato fatto su promesse della Provincia, della Regione, ecc.

Per quanto riguarda Levada, sostiene che ben venga l'intervento per l'ampliamento della scuola, però osserva di non capire perché il Sindaco ha affermato che il contributo statale comunicato dall'On. Nitto Palma non serve e si può spostare su un'altra opera e ora si prevede di intervenire sempre a Levada; osserva che agli atti della variante manca lo studio idrogeologico, così come pure il parere della Provincia sull'area produttiva; conclude chiedendo se l'introito per il Comune ci sarà, quando e su che base.

Sindaco: afferma che anche tanti altri in questi giorni stanno affrontando l'adozione di varianti urbanistiche, data la scadenza del 28 febbraio per operare con la precedente normativa; osserva che l'entrata in vigore della nuova legge urbanistica è avvenuta a cavallo tra la fine della precedente legislatura e l'entrata in carica della nuova Amministrazione e che ciò ha determinato sicuramente difficoltà per procedere entro i termini previsti.

Cons. Lorenzon Serena: osserva che si era detto che il tempo c'era e si poteva vedere con calma; chiede di avere il tempo per vedere le varianti con attenzione perché anche le minoranze hanno un dovere di verifica nei confronti degli elettori; afferma che tale necessità era già stata rappresentata, che però si è arrivati sempre alla fine della scadenza.

Ass.re Rorato: ritiene vera l'osservazione del Cons. Lorenzon Serena e dichiara che di questo si fa ammenda; evidenzia però che vi sono state difficoltà nel procedere con le varianti; che non si è portatato l'argomento alla fine della scadenza per motivi antidemocratici; per quanto riguarda il contributo statale

comunicato dall'On. Nitto Palma, evidenzia che si ringrazia per il contributo, che però si vuole accertare se il contributo può essere utilizzato per un intervento non dissimile da quanto originariamente richiesto.

Ricorda che nell'originaria richiesta si era prevista una palestra a Levada, che a seguito di incontri con la popolazione e valutate le esigenze, si è visto che serve di più una palestra polivalente con dimensioni minori ed alcune aule e che comunque non vi è differenza rispetto all'originaria destinazione; afferma di avere ritenuto che non vi fosse dissenso rispetto a ciò, da parte del Cons. Lorenzon Serena.

Cons. Lorenzon Serena: precisa che la richiesta di contributo è stata presentata dall'ex Sindaco, che ora è l'attuale Amministrazione che deve fare le necessarie valutazioni, valutare le necessità più urgenti, che non può essere lei a decidere cosa vuole.

Sindaco: ricorda che la legge finanziaria prevede la scadenza del 30 marzo per presentare il progetto preliminare e che quindi ci si troverà per definire l'intervento da presentare; per quanto riguarda le varianti, osserva che vi è stata l'adesione dei proprietari; ricorda che il progetto presentato da Iana era fermo dal settembre 2002 ed anche il progetto del supermercato era fermo dal 2002; che lo sbocco che si è determinato ha avuto il pieno avallo dei proprietari; ricorda che anche per Levada si è sbloccato quanto precedentemente previsto. Afferma che con la variante in esame si dà al privato la possibilità di sbloccare richieste ferme da tempo, che altrimenti si incaglierebbero con i tempi previsti dalla nuova legge urbanistica; ricorda che per Negrisia si è valutato di restare fermi, stante la situazione e che comunque tale stato di cose è stato prospettato ai proprietari che sono stati incontrati; per quanto riguarda l'accusa di cementificazione, ricorda che il precedente progetto Iana prevedeva la realizzazione di 38mila metri cubi, che non sono stati accettati e si è arrivati a prevederne 26mila.

Ass.re Rorato: ricorda che in campagna elettorale era stato evidenziato che si costruiva troppo, ma soprattutto male; per quanto riguarda lo stabilimento Iana, ricorda la presenza di strutture in eternit che determina una situazione disastrosa per l'ambiente; osserva che a Levada si prevede una piccola ed intelligente edificazione; che si è messa una pezza ad una situazione che i proprietari ritenevano un abuso; contesta l'accusa che si viene ad edificare in contrasto con quanto ipotizzato.

Cons. Boer Silvana: chiede cosa significa per Iana la possibilità di realizzare 26mila metri cubi; ritiene che non sia proprio

piccolissima come costruzione; chiede con che logica è stata scelta a Levada l'area residenziale collocata dall'altro lato; chiede perché non è stata prevista quella vicino alle Scuole; ritiene che per l'area prevista vi sia difficoltà anche per l'accesso; ritiene che a maggior ragione in questo caso serve un accordo scritto, visto che vi sono più proprietari interessati; ritiene che il Sindaco sia ottimista, che tutto si concluda in modo positivo; chiede, altresì, se con questa variante si consuma tutta la cubatura a disposizione del Sindaco; per quanto riguarda l'Autoparco, chiede di voler capire come i camion arriveranno nell'area provenendo dalla Postumia; chiede se c'è la possibilità di suddividere l'area in comparti e chi realizza la viabilità; a proposito delle richieste giacenti, menzionate dal Sindaco, precisa che se tali richieste sono rimaste giacenti, ci sarà stato pure un motivo; osserva che il privato poteva aver richiesto anche certe cose.

Sindaco: precisa che il privato aspettava di essere chiamato; per quanto riguarda la cubatura realizzabile da Iana e per la viabilità relativa alla zona industriale chiede all'Arch. Longhetto di precisare.

Arch. Longhetto: precisa che la cubatura prevista per Iana è pari alla densità media della zona; che la valutazione è stata ponderata con questo riferimento, cosicché si potranno realizzare edifici a due piani più il piano terra; per quanto riguarda la viabilità dell'ambito produttivo, precisa che la suddivisione è subordinata alla funzionalità del subambito che deve avere quindi viabilità, parcheggi, verde, ecc. e che occorre prima realizzare la viabilità dorsale per arrivare agli ambiti.

Cons. Boer: chiede che disagio comporta un Autoparco piazzato in quella zona.

Arch. Longhetto: ritiene che la collocazione dell'Autoparco è più funzionale in zona produttiva e che le condizioni di accessibilità all'Autoparco sono adeguate.

Cons. Lorenzon Serena: chiede se non è possibile valutare un Autoparco che vede la collaborazione con Comuni vicini; se è possibile una forma di collaborazione per un problema comune, facendolo rientrare in un accordo con altri Comuni.

Sindaco: osserva che si gravita più su Oderzo rispetto a Salgareda; che se non va in porto la tangenziale su Salgareda, non ha senso convergere verso Salgareda, ma piuttosto ha più senso convergere verso Oderzo.

Ass.re Rorato: osserva che in questo momento si prevede l'Autoparco nell'area produttiva, che comunque prevedendo interventi

minimi per la realizzazione, si può facilmente riconvertire; afferma che nel contempo si può vedere per una soluzione assieme ad altri Comuni, che è condivisibile la valutazione del Consigliere Lorenzon Serena.

Ass.re De Bianchi: condivide le valutazioni del Cons. Lorenzon Serena; evidenzia però l'articolazione frammentata dei proprietari dei camion che non rendono facile l'individuazione di un'area comune gestita da un Consorzio; afferma che la previsione dell'Autoparco seppure di modeste dimensioni vuole rispondere ad una esigenza esistente.

Cons. Lorenzon Mirco: a proposito del parere del Genio Civile, chiede se è stata presentata la richiesta di parere.

Sindaco: precisa che la richiesta è agli atti ed è stata inoltrata ieri.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Udito l'ampio dibattito anziriportato.

Premesso:

- che il Comune di Ponte di Piave è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato dalla Giunta regionale del Veneto con deliberazione n. 989 in data 20.04.2001;
- che a seguito dell'approvazione del P.R.G. sono state apportate complessivamente n. 6 varianti parziali, come di seguito specificato:

- variante parziale n. 1: comma 9, lett. a), art. 50 (Borgo Murialdo e altre) adottata con deliberazione consiliare n. 2 del 27.03.2002, approvata con deliberazione consiliare n. 48 del 28.11.2002;
- variante parziale n.2: comma 3, art. 50 (viabilità circonvallazione Postumia), adottata con deliberazione consiliare n. 8 del 17.02.2003, approvata con D.G.R. n. 758 del 19.03.2004;
- variante parziale n.3: comma 4, lett. l), art. 50 (varianti NTA e R.E.) adottata con deliberazione consiliare n. 59 del 22.12.2003 (in attesa di approvazione da parte del C.C.);
- variante parziale n. 4: comma 3, art. 50 (intero territorio comunale) adottata con deliberazione consiliare n. 1 del 04.03.2004, trasmessa alla Regione per l'approvazione il 26.07.2004;
- variante parziale n. 5: comma 3, art. 50 (Negrizia – area centrale), adottata con deliberazione consiliare n. 2 del 04.03.2004, trasmessa alla Regione per l'approvazione il 26.07.2004;
- variante parziale n.6: comma 3, art. 50, (Cinema Luxor – ex Giaveri), adottata con deliberazione consiliare n. 41 del

22.10.2004 effettuata pubblicazione – in attesa Consiglio comunale per controdeduzioni.

cosicché la variante di cui al presente atto viene ad essere la n. 7.

Riscontrata la necessità di apportare una ulteriore variante parziale ai sensi dell'art. 50, comma 3 della L.R. 61/85 e consistente nella riconversione di aree produttive interne al tessuto residenziale ed il controllo attuativo delle aree produttive ancora da realizzare, per il migliore utilizzo delle aree a servizi.

Richiamata la deliberazione della Giunta comunale n. 13 del 07.02.2005 con la quale veniva individuato l'Arch. Pierpaolo Longhetto, ai fini della predisposizione della predetta variante.

Viste le varianti parziali predisposte dal predetto tecnico, costituite dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa – testo comparato delle NTA oggetto di variazione – dimensionamento – modifiche all'allegato 2 alle N.T.A. – modifiche alla cartografia di PRG
- Attestazione relativa alla necessità o meno di effettuare la valutazione di incidenza rispetto al S.I.C. IT3240023 Grave del Piave e rispetto alle Z.P.S. IT3240023 Grave del Piave
- Tav. 13.1.2. – Intero territorio comunale (sud) – zonizzazione
- Tav. 13.3.1. – Ponte di Piave – zonizzazione

nonché dai seguenti ulteriori elaborati consegnati in data 24.02.2005:

- schemi illustrativi dei progetti norma n. 12-13 e n. 20 (modifica all'allegato 2 alle N.T.A.), relativi alle varianti parziali del Capoluogo.

Viste le leggi 08.08.1942, n. 1550; 25.08.1978 n. 457, D.P.R. 06.06.2001 n. 380 ed in particolare il 3° comma dell'art. 50 della L.R. 27.06.1985 N. 61.

Vista la L.R. 21.10.2004 n. 20 di modifica alla L.R. n. 11/2004.

Visto l'allegato parere di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000.

Con voti favorevoli n. 12 e n. 5 contrari (Lorenzon Serena, Lorenzon Mirco, Boer Silvana, Morici Sante, Roma Paola) espressi per alzata di mano dai n. 17 Consiglieri presenti e votanti.

DELIBERA

- 1) di adottare, ai sensi del 3 comma dell'art. 50 della L.R. n. 61/1985 e successive modifiche, la variante parziale al Piano Regolatore

Generale, redatta dall'Arch. Pierpaolo Longhetto, costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa – testo comparato delle NTA oggetto di variazione – dimensionamento – modifiche all'allegato 2 alle N.T.A. – modifiche alla cartografia di PRG
 - Attestazione relativa alla necessità o meno di effettuare la valutazione di incidenza rispetto al S.I.C. IT3240023 Grave del Piave e rispetto alle Z.P.S. IT3240023 Grave del Piave
 - Tav. 13.1.2. – Intero territorio comunale (sud) – zonizzazione
 - Tav. 13.3.1. – Ponte di Piave – zonizzazione
 - schemi illustrativi dei progetti norma n. 12-13 e n. 20 (modifica all'allegato 2 alle N.T.A.), relativi alle varianti parziali del Capoluogo.
- 2) di disporre il deposito e la pubblicazione della variante al PRG, redatta ai sensi dell'art. 50, comma 3, della L.R. 61/1985;
- 3) di dare atto che per quanto attiene l'individuazione della nuova area produttiva D2, nel corso del procedimento, si procederà agli adempimenti previsti dal comma 3 dell'art. 1 della L.R. n 35/2002.