

CITTÀ DI CONEGLIANO

Provincia di Treviso

Settore Governo del Territorio e
Sviluppo Attività Produttive

PIANO REGOLATORE COMUNALE

VARIANTE PARZIALE AL PIANO DEGLI INTERVENTI ai sensi dell' art. 18
L.R. n.11/2004 e s.m.e.i.

PROGRAMMA REGIONALE E.R.P. 2007/2009
INIZIATIVE DI EDILIZIA CONVENZIONATA - AGEVOLATA
“VARIANTE URBANISTICA CONTRO LOCAZIONE”

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA CON RAPPRESENTAZIONE GRAFICA

Collaborazione tecnica:

Servizio Pianificazione e Sviluppo Strategico del Territorio
Servizi Informatici Territoriali

Progettista

dott. Giovanni Tel

Dirigente Settore Governo del Territorio Sviluppo Attività Produttive

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005)

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

La Giunta Comunale di Conegliano, con delibera n. 436 del 22 novembre 2018 ha consolidato in via definitiva una linea di indirizzo volta a realizzare la proposta di intervento presentata dal CERV – Consorzio per l'Edilizia Residenziale Veneta s.c.p.a., redatta secondo i termini e per le finalità di cui all'allegato "B" della Delibera Giunta Regionale Veneto n. 1567 del 26 maggio 2009".

In questa prospettiva è opportuno far presente che, con Delibera della Giunta Regionale del Veneto n. 1567 del 26 maggio 2009, avente per oggetto: *"Programma regionale per l'Edilizia residenziale pubblica 2007 - 2009 (Provvedimento del Consiglio Regionale 28 ottobre 2008, n. 72 - prot. n. 12953)*, è stata approvata l'indizione del bando di concorso, unitamente ai relativi modelli di domanda e le tabelle dei requisiti concernenti la qualità morfologico - fruitiva degli alloggi, degli organismi edilizi e dei complessi insediativi per la realizzazione di alloggi da concedere in locazione a canone concertato, ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, nell'ambito dell'iniziativa a carattere sperimentale denominata "Variante urbanistica contro locazione". Inoltre il suddetto bando, allegato "B" alla DGR 1567/2009, ha avuto lo scopo di individuare operatori statutariamente vocati a contrastare il disagio abitativo, da incaricare della nuova costruzione di alloggi da concedere in locazione a canone concertato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

In questo quadro CERV - Consorzio per l'Edilizia Residenziale Veneta - con sede a Venezia - Marghera, ebbe a proporre all'Amministrazione Comunale sin dal 2013, una proposta di intervento che, nel tempo, è stata oggetto di reiterate modificazioni, tanto da giungere recentemente alla conferma di una tripartizione dell'intervento urbanistico-edilizio in altrettante aree come confermato dalla deliberazione giuntale sopra richiamata. Detta deliberazione, peraltro, è stata anche preceduta da una nota di accettazione da parte di CERV delle ipotizzate aree di intervento, aderendo all'individuazione di massima che vede come luoghi di trasformazione le aree pubbliche site in Via Vecchia Trevigiana, Via dei Ciliegi e Via Cacciatori delle Alpi.

Le citate aree sono state ritenute idonee e funzionali per sviluppare l'iniziativa edificatoria, indicandole nel rispetto non solo dei criteri previsti dalle disposizioni regionali con riferimento alla vigente destinazione d'uso, ma anche pervenendo ad una localizzazione nel rispetto di criteri volti alla saturazione di aree già dotate delle principali opere di urbanizzazione e giacenti in contesti caratterizzati all'intorno da un'edificazione consolidata, oltre a favorire l'iniziativa nell'ambito di superfici già destinate a standard urbanistici, la cui incidenza sul contesto complessivo dell'area interessata risulta essere eccedente se confrontata ai rapporti minimi di legge.

Secondo questa impostazione l'iniziativa edificatoria, come già evidenziato, è prevista in tre diversi ambiti territoriali di cui l'allegata rappresentazione grafica - costituente parte

integrante e sostanziale del presente documento di variante - attualmente destinati a standard di pubblica utilità, aree che, in virtù delle vigenti norme di Piano, sono vocate a soddisfare il fabbisogno di aree per servizi di interesse generale, individuando in particolare: l'area in Via Cacciatori delle Alpi (area censita al Catasto Terreni Foglio 22 porzione delle particelle n. 456,465,460,464,459 di circa mq. 3051), l'area ricadente nella lottizzazione (ex area Damuzzo) in via Vecchia Trevigiana, (area censita al Catasto Terreni Foglio 20 porzione particelle n. 1443,1442,1434 la cui superficie risulta pari a mq. 4705) area destinata a standard in via Dei Ciliegi (area censita al Catasto Terreni Foglio 36 porzione delle particelle n. 1381, 1385, 1387 di circa mq. 3000), tutte aree di proprietà comunale.

Sotto il profilo progettuale, tale indicazione di intervento attraverso tre distinte aree favorisce le iniziative di edilizia convenzionata-agevolata, una densità edificatoria non intensiva e rispettosa dell'assetto prevalente in sito, senza per questo rinunciare a privilegiare caratteri di compattezza e omogeneità delle forme architettoniche che, per mezzo di un'accorta impostazione planovolumetrica, abbiano ad agevolare scenari caratterizzati da spazi connettivi di aggregazione orientati anche al c.d. *design for all* e volti a determinare, contestualmente alle volumetrie edilizie, il senso di comunità inclusiva riqualificante non solo lo spazio urbano ma anche la sostenibilità sociale delle iniziative di cui si tratta.

In merito alla previsione volumetrica, l'iniziativa edificatoria potrà sviluppare una cubatura complessiva massima pari a mc. 9000 per un totale di 30 alloggi da suddividersi in 6 alloggi destinati ad edilizia sovvenzionata per una volumetria di mc. 1800 a favore di ATER Treviso, 6 alloggi destinati alla locazione per una volumetria di mc. 1800 a favore del Comune e 18 alloggi destinati ad edilizia convenzionata per una volumetria di mc. 5400 a favore di Cooperativa CERV;

Alla base delle scelte operate dall'Amministrazione comunale, le motivazioni possono sintetizzarsi come segue.

- tra gli obiettivi fondamentali dell' Amministrazione comunale vi è quello di porre in atto una risposta efficace alle tematiche della casa di abitazione per i ceti economicamente più esposti;
- la proposta presentata da CERV - Consorzio per l'Edilizia Residenziale Veneta - appare una risposta adeguata alle problematiche sopra dette, nonché coerente con le finalità di cui al bando regionale e pertanto meritevole di attenzione da parte di quest'Amministrazione;
- il programma degli interventi interessa aree che urbanisticamente necessitano di un riassetto della destinazione d'uso e pertanto la realizzazione del programma è subordinata ad un procedimento di variante parziale al Piano degli Interventi che avverrà nel rispetto della vigente normativa di settore, come espressamente previsto dal bando regionale, e in particolare a mezzo di modifica parziale ai sensi dell'art. 18 L.R.11/2004;

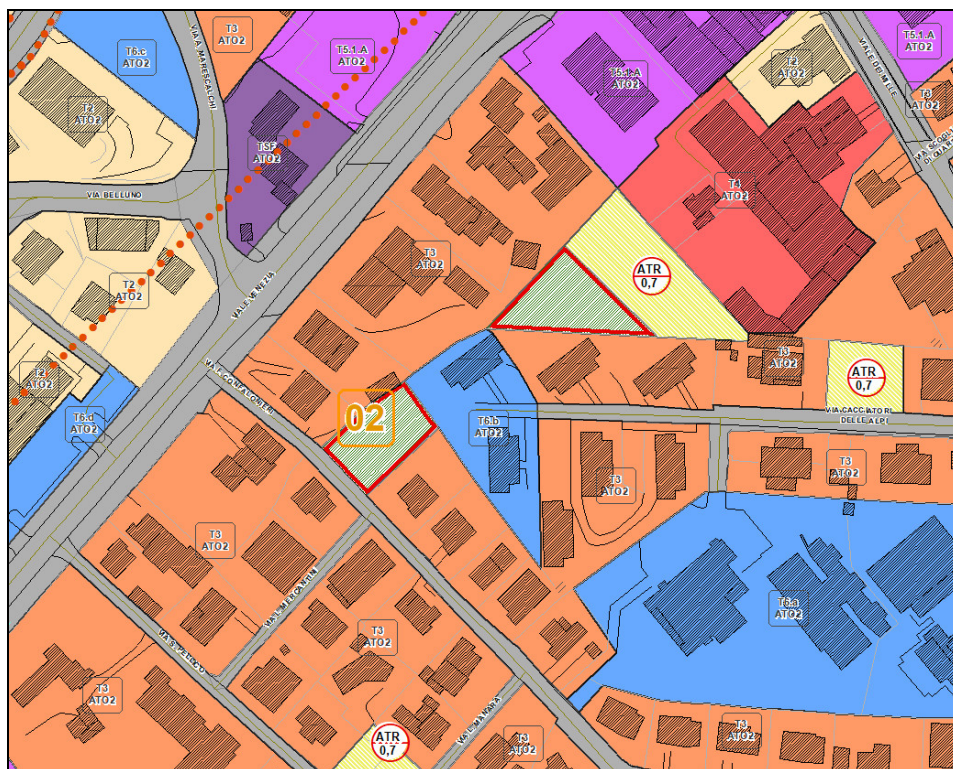
- L'ATER di Treviso, con deliberazione del proprio Consiglio di Amministrazione n. 105 in data 31 ottobre 2013, ha formalmente aderito alla proposta di intervento ERP da parte della CERV nell'ambito del territorio comunale di Conegliano e ha inserito l'iniziativa nel proprio piano degli investimenti.

L'impostazione della variante urbanistica permette, nel rispetto delle indicazioni appena ricordate, di disciplinare i tre ambiti di intervento secondo i seguenti criteri:

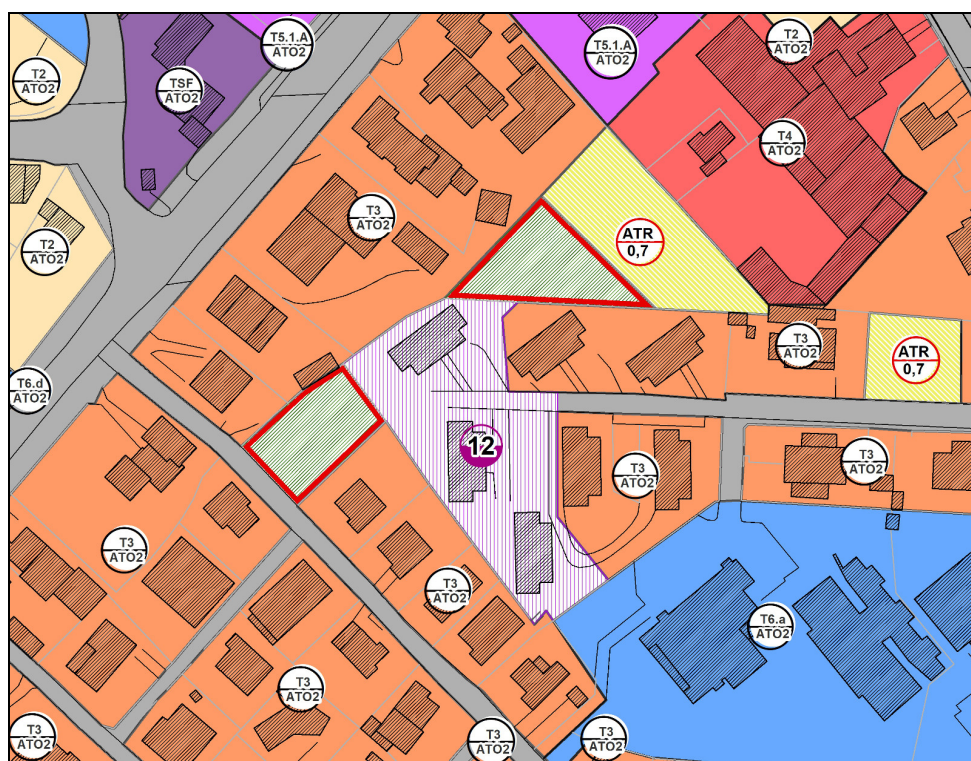
- individuazione precisa dei tre ambiti di intervento con apposita cartografia;
- indicazione, conformemente alla DGRV n. 1567/2009, di un indice massimo di cubatura pari a 1,5 mc/mq, definendo per le masse volumetriche il rispetto dei parametri metrici riferiti alle distanze prescritte dal vigente Piano Regolatore Comunale, salvo diverse soluzioni progettuali che potranno essere meglio definite esclusivamente nel contesto delle norme tecniche del piano attuativo ove previsto;
- obbligatorietà di piano di recupero (PUA) che, per l'ambito di Via Cacciatori delle Alpi (INTERVENTO 1), verrà impostato ai sensi del disposto di cui agli articoli 19 e 20 della LR n. 11/2004. In quest'area viene indicata l'iniziativa di edilizia sovvenzionata, a favore del Comune di Conegliano, individuando altresì un'area di riserva a favore di ATER Treviso finalizzata a conseguire il medesimo obiettivo nella vigenza del Piano Urbanistico Attuativo;
- per quanto riguarda l'ambito di Via Vecchia Trevigiana (INTERVENTO 2) e Via dei Ciliegi (INTERVENTO 3) l'iniziativa edilizia potrà realizzarsi attraverso rilascio di Permesso di Costruire intendendo le aree come macrolotti peraltro dotati delle necessarie opere di urbanizzazione. Nelle medesime aree potranno essere programmate funzioni e destinazioni d'uso per l'edilizia convenzionata-agevolata finalizzata alla vendita o alla locazione. In ogni caso tutti gli interventi previsti nelle diverse dovranno essere subordinati al pieno rispetto degli obiettivi di sostenibilità ambientale, prestando massima attenzione alla verifica della funzionalità idraulica della rete di smaltimento delle acque meteoriche in particolari condizioni di criticità e garantire le migliori condizioni di sicurezza;
- al fine di soddisfare lo standard di qualità ecologico-ambientale, tutti gli spazi scoperti dovranno essere mantenuti costantemente in condizioni di decoro e permeabili, provvedendo a dotare gli spazi di idoneo carico arboreo e arbustivo;
- come dotazioni di standard di servizio, nei contesti d'intervento dovranno essere ricavate aree a standard che valorizzino gli ambiti residenziali dimensionandole nel rispetto di quanto previsto dalle vigenti norme regolanti la realizzazione delle iniziative edilizie.

INTERVENTO N.1

Area sita in Comune di Conegliano Via Cacciatori delle Alpi censita catastalmente al Foglio 22 porzione delle particelle n. 456,465,460,464,459 di circa mq. 3051 – Intervento finalizzato ad eseguire una cubatura lorda indicativa pari a mc. 1800 da riservare in lotto ATER Treviso e una cubatura lorda indicativa pari a mc. 1800 da eseguire a favore del Comune di Conegliano. L'iniziativa è subordinata a Piano Urbanistico Attuativo (PUA) – n. 12 Tab. 7 art.30 NTO di PI



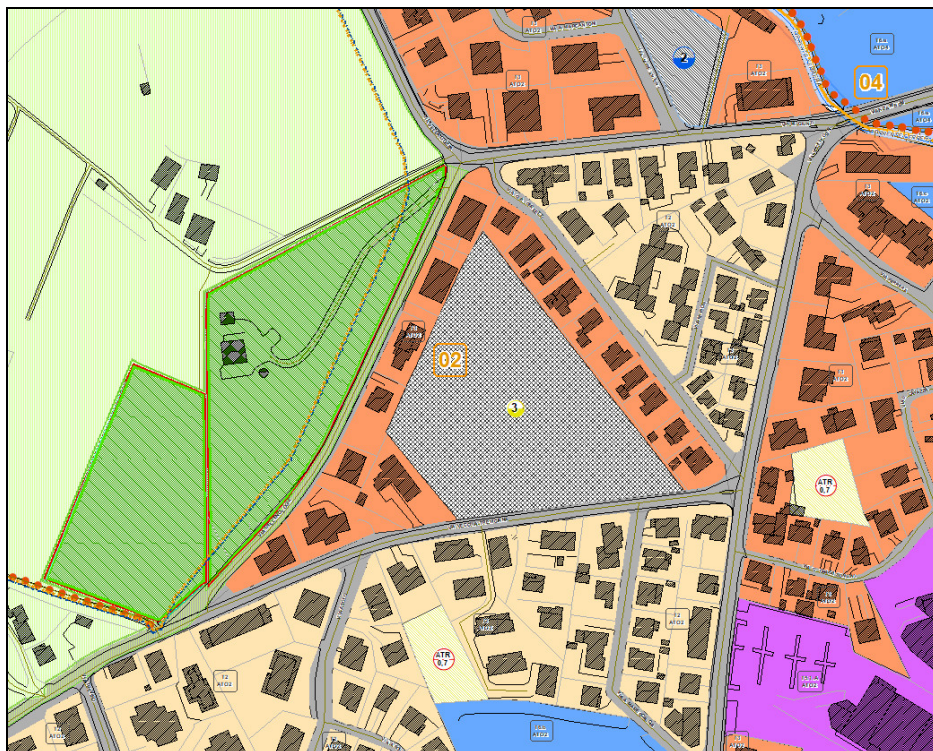
Estratto Piano degli Interventi Vigente



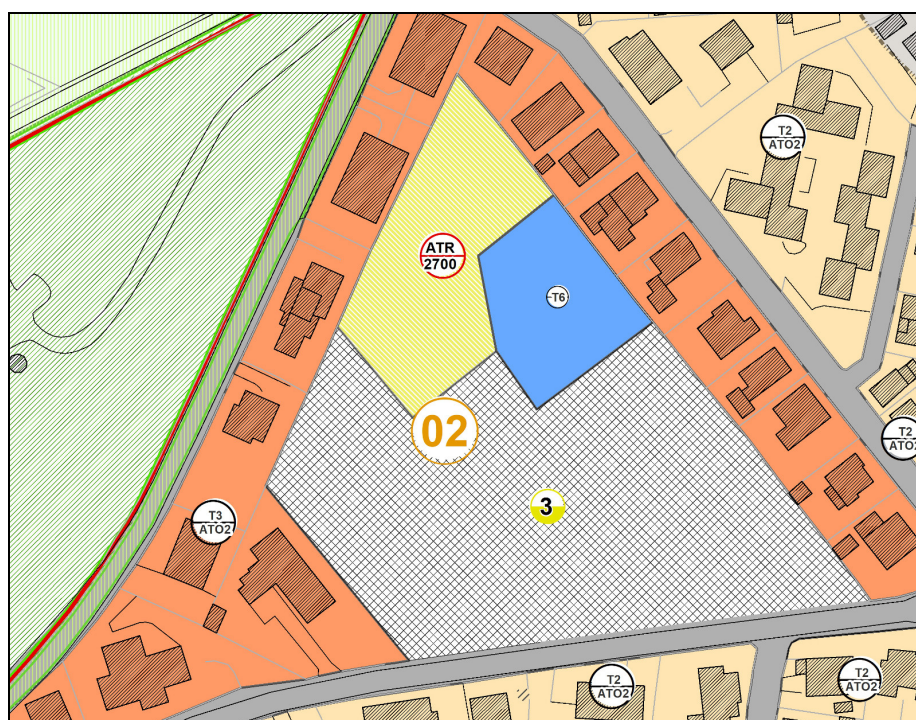
Estratto della variante al Piano degli Interventi

INTERVENTO N.2

Area sita in Comune di Conegliano Via Vecchia Trevigiana censita catastalmente al Catasto Terreni Foglio 20 porzione particelle n. 1443,1442,1434 la cui superficie risulta pari a mq. 4705 – Intervento finalizzato ad eseguire una cubatura lorda indicativa pari a mc. 2700. L'iniziativa edilizia potrà realizzarsi attraverso rilascio di Permesso di Costruire.



Estratto Piano degli Interventi vigente

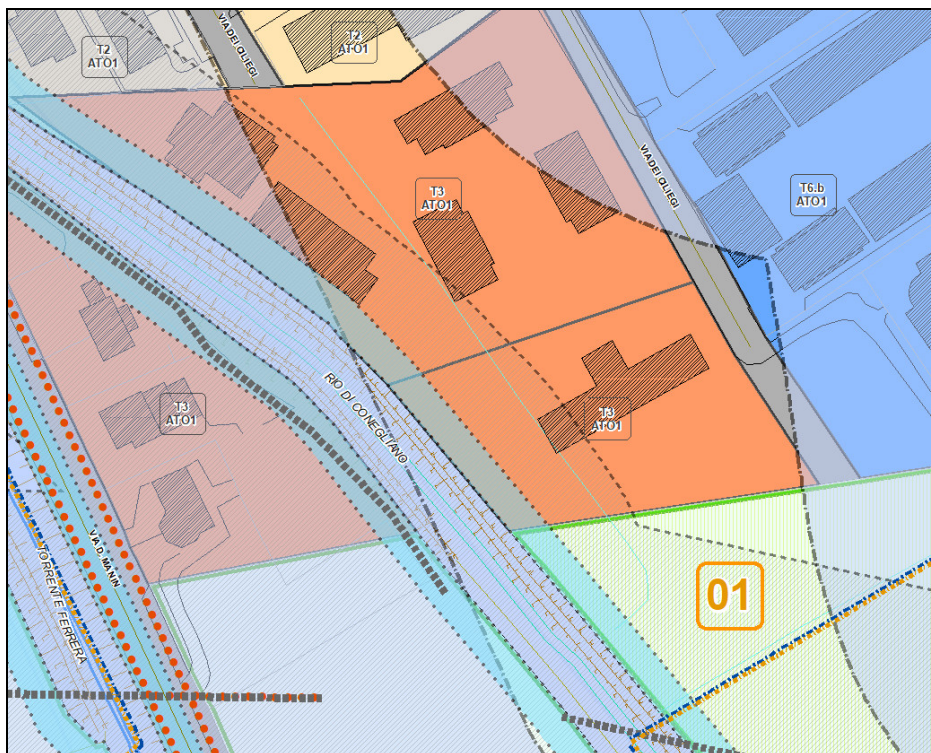


Estratto della Variante al Piano degli Interventi

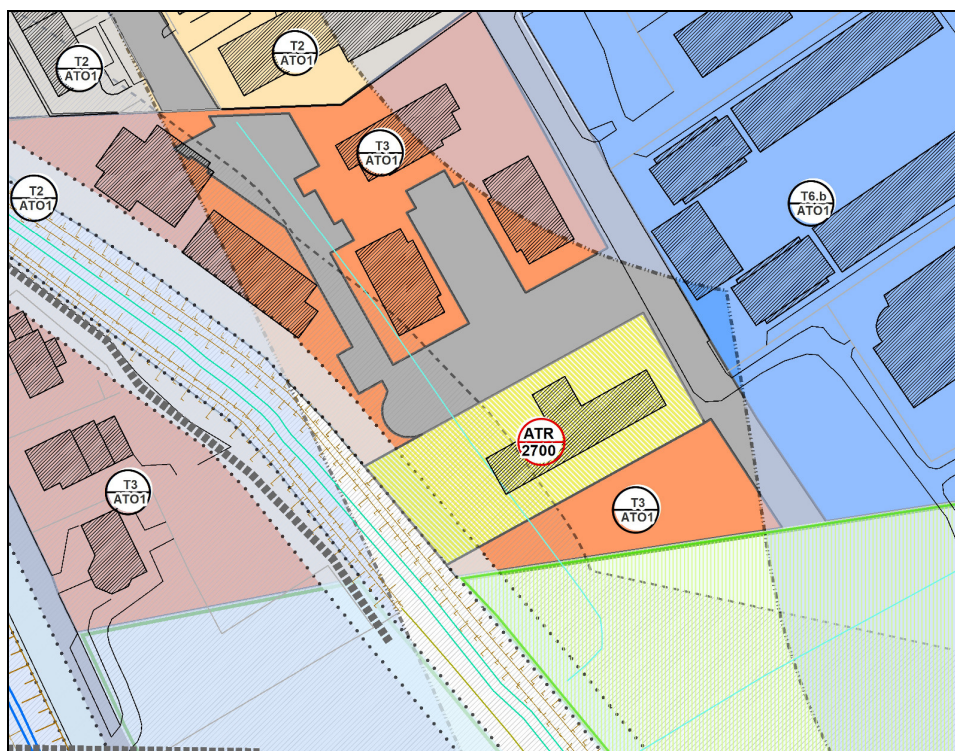
INTERVENTO N.3

Area sita in Comune di Conegliano Via dei Ciliegi censita catastalmente al Catasto Terreni Foglio 36 porzione delle particelle n. 1381, 1385, 1387 di circa mq. 3000 – Intervento finalizzato ad eseguire una cubatura lorda indicativa pari a mc. 2700.

L'iniziativa edilizia potrà realizzarsi attraverso rilascio di Permesso di Costruire.



Estratto della Variante al piano degli Interventi



Estratto della Variante al piano degli Interventi