



Comune di San Michele al Tagliamento

Città Metropolitana di Venezia


Variante al Piano degli Interventi n. 3,
ai sensi dell'art. 18 della LR 23 aprile 2004 n. 11

Relazione Tecnica

Variante normativa

Dichiarazione di procedura VAS

Redatto da
Dott. Urb. Francesco Finotto



ottobre 2017

Relazione Tecnica	5
Elaborati di Variante	6
Descrizione della Variante Normativa	7
La Variante normativa	10
Variante all'art. 6, comma 2 delle NTA	11
Testo allineato con la Variante	12
Dichiarazione di procedura VAS	13

Relazione Tecnica

Si tratta di una variante di assestamento della disciplina specifica che interviene sulle destinazioni d'uso ammesse all'interno delle zone D, destinate alla costruzione d'impianti industriali minori, di laboratori artigianali, di depositi e magazzini, di autorimesse, di attività commerciali e attrezzature tecniche – amministrative connesse con l'attività principale, nonché delle strutture d'interesse collettivo al servizio della zona. Con la presente variante si ampliano le destinazioni d'uso ammesse, consentendo altresì gli esercizi di vicinato e medie strutture di vendita inferiori a mq 1500,

Poiché nel Comune di San Michele al Tagliamento il PAT è divenuto efficace, a seguito della pubblicazione nel BUR 61/2016 del Decreto del Sindaco Metropolitano n. 26/2016 del 7/06/2016 di presa d'atto e ratifica dell'approvazione in sede di conferenza di servizi decisoria del PAT medesimo, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 11/2004, la procedura di variante al Piano degli Interventi è quella prevista dall'art. 18, commi da 2 a 6, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio".

Nella seduta del 5/08/2016 il Sindaco ha illustrato al Consiglio Comunale il documento programmatico in cui sono evidenziate le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi e le opere pubbliche da realizzarsi nel successivo Piano degli Interventi. La comunicazione del Sindaco è stata recepita dal Consiglio comunale col verbale di cui alla delibera n. 66 del 5/08/2016.

Tra i contenuti del Piano degli Interventi è prevista la: "*Riqualificazione della SS 14 come Strada Mercato e degli insediamenti produttivi esistenti, consentendone la rigenerazione edilizia e funzionale, integrando le funzioni esistenti con attività terziarie e di servizio*"¹. Nello stesso documento si

¹ Terzo alinea del capitolo *Gli indirizzi strategici del PI*

precisa che: *“È urgente distinguere tra gli interventi semplici e ordinari, che si possono fare subito, finalizzati alla riqualificazione puntuale degli edifici, al miglioramento dell’efficienza energetica, e alla riconversione funzionale delle aree produttive da quelli complessi che servono per rigenerare parti cospicue di città, che richiedono il coordinamento di diversi enti pubblici e operatori privati”*².

Nel documento è previsto che, trattandosi di un insieme articolato di temi che comportano sia la definizione di un quadro di riferimento normativo e cartografico generale, sia la specifica definizione di provvedimenti puntuali, “il Consiglio Comunale potrà adottare le corrispondenti varianti urbanistiche anche con provvedimenti separati.”³

Poiché risulta prioritario procedere all’integrazione della disciplina delle destinazioni d’uso delle zone produttive, al fine di consentirne la riqualificazione, la specifica variante al PI è redatta con procedura autonoma.

Elaborati di Variante

Gli elaborati costitutivi della presente variante sono:

- Relazione Tecnica;
- Variante normativa
- Dichiarazione di procedura VAS
- Asseverazione di non necessità di Valutazione di Compatibilità idraulica
- Dichiarazione di non necessità di valutazione di incidenza

² Cit. da Allineamento e semplificazione del quadro normativo, Documento del Sindaco

³ Cit. da Modalità di adozione dei provvedimenti di variante al PI, Documento del sindaco

Descrizione della Variante Normativa

Va innanzi tutto premesso che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n.63 del 02/03/1982 venivano stabiliti i “Criteri generali per la concessione del diritto di superficie e la cessione in proprietà di aree comprese nel Piano Insediamenti Produttivi (PIP), di San Michele al Tagliamento”, il quale doveva dare una risposta alla richiesta di aree produttive del territorio;
- che con la successiva deliberazione num. 64 del 02/03/1982, veniva approvato lo schema di convenzione per la cessione del diritto di superficie e la cessione in proprietà di aree, nella quale viene ribadito il carattere produttivo delle aree inserite nel PIP;
- vista la deliberazione num. 45 del 27/04/1999 venivano stabiliti i “Criteri generali per la cessione in proprietà delle aree PIP del Capoluogo – 2° Stralcio – 1° lotto funzionale, nella quale veniva ribadito lo schema strategico delle delibere precedenti, cioè quello di implementare la dotazione di aree produttive del capoluogo;
- che con la successiva deliberazione num. 46 del 27/04/1999, veniva approvato lo schema di convenzione per la cessione in proprietà delle aree PIP del Capoluogo – 2° Stralcio – 1° lotto funzionale;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 29/04/2009, veniva approvato il “Regolamento comunale per la concessione e gestione di aree in zona PIP e del conseguente schema di convenzione / atto di assegnazione area PIP in proprietà, tramite il quale si dichiarava il superamento delle delibere num.45 e 46 del 24/07/1999 e si dichiarava al tempo stesso che le destinazioni d’uso dei fabbricati erano quelle ammesse dalle NTA del PIP;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n.19 del 24/03/2015, veniva approvato il “Regolamento e criteri per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà all’interno dei piani per gli insediamenti produttivi ed eliminazione dei vincoli alla libera commercializzazione” nel quale tra l’altro si dispone l’eliminazione dei vicoli convenzionali che limitano la

libera commercializzazione delle aree e degli immobili realizzati all'interno delle aree P.I.P.;

- la deliberazione num. 19 del 24/03/2015 prendeva atto che il decorso del tempo aveva, tra l'altro, fatto sì che per alcuni assegnatari, il raggiungendo dell'età pensionistica, determinasse l'impossibilità di trasmettere ad altri la propria attività e li ponesse nell'impossibilità, causa i vincoli convenzionali, di commercializzare liberamente l'immobile di loro proprietà;
- la deliberazione num. 19 del 24/03/2015 prendeva inoltre atto che la crisi economica, ha di fatto cancellato i programmi di investimento proposti da alcune ditte in sede di assegnazione dei vari lotti P.I.P. con, conseguente richiesta delle stesse di differire l'investimento a tempi migliori senza venir privati della proprietà per inadempienza contrattuale; inoltre, sempre all'interno della delibera si dava atto che era stata inoltrata richiesta al Comune affinché lo stesso, provvedesse a reintestarsi le aree, essendo venuta meno qualsiasi ipotesi di utilizzazione in una situazione in cui non vi era alcun interesse da parte di altre Ditte di aree P.I.P., a causa del grave e perdurante stato di crisi economica;

Tutto ciò premesso occorre ricordare che l'economia regionale ha attraversato lunghi anni di crisi, da una rilevazione di Unioncamere del Veneto, datata 2013, si asserisce che dal 1973, anno di inizio delle indagini camerali, mai si era registrata una contrazione della produzione per sei trimestri di seguito, nemmeno durante la prima fase della crisi tra il 2008 e il 2009.

Una crisi economica con caratteristiche strutturali, ha determinato negli ultimi anni una progressiva perdita di valore delle aree produttive e dei fabbricati ivi costruiti, determinando una sorta di progressiva desertificazione delle aree produttive. Tale situazione ha richiesto, unitamente alla trasformazione delle tradizionali categorie produttive, la ricerca di nuovi modelli produttivi ed insediativi.

La velocità con cui il mercato trasforma le città, e nel caso trattato, le aree produttive, richiede una pronta risposta dalle normative di settore, che però scontano una impostazione troppo spesso legata a parametri di sviluppo novecenteschi e perciò inadeguati. Caso a parte costituisce la L.R. 14/2017 della Regione Veneto che introduce novità importanti su questo tema, tra cui va citato l'istituto degli "usi temporanei".

Con la seguente variante, proprio a causa della mutata condizione dell'economia del territorio e di tutta la Regione Veneto, si cerca di dare una risposta strutturale, e non temporanea, alla richiesta di maggiore elasticità ed articolazione del tessuto economico del territorio di San Michele al Tagliamento.

Ampliare pertanto le possibilità di insediamento di altre ed ulteriori attività produttive e commerciali, svincolandole dai vincoli imposti da una normativa oramai inadeguata ed obsoleta per rispondere alle esigenze degli operatori economici, appare la strada obbligata se si vuole mantenere un area produttiva ed un adeguato livello di occupazione.

Variante normativa

Il testo di Variante introduce quattro modifiche puntuali all'art. 6, comma 2 delle Norme Tecniche vigenti:

- con la prima si precisa che le aree produttivi sono destinate oltre ai laboratori artigianali di produzione anche a quelli che producono beni e/o servizi alla persona;
- con la seconda si ammettono esercizi di vicinato e medie strutture di vendita inferiori a mq 1500, come definite dalla LR 28 dicembre 2012, n. 50, art. 3, lettere d) ed e);
- con la terza si comprendono tra le strutture d'interesse collettivo al servizio della zona, anche le palestre, asili nido e scuole materne private, spazi per mostre, eventi e spettacoli;
- Con la quarta si ammettono altresì le attività direzionali.

Variante all'art. 6, comma 2 delle NTA

Il comma 2 dell'art. 6 delle NTA è così sostituito:

6.2 Zone D – Zone per attività piccolo industriali ed artigianali

Sono destinate alla costruzione d'impianti industriali minori, di laboratori artigianali di produzione di beni e/o servizi alla persona, di depositi e magazzini, di autorimesse, di attività commerciali e attrezzature tecniche - amministrative connesse con l'attività principale, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita inferiori a mq 1500, come definite dalla LR 28 dicembre 2012, n. 50, art. 3, lettere d) ed e), nonché delle strutture d'interesse collettivo al servizio della zona, quali palestre, asili nido e scuole materne private, spazi per mostre, eventi e spettacoli. Sono ammesse le attività direzionali.

Testo allineato con la Variante

Le modifiche sono riportate in grassetto

Testo vigente	Variante
<p>6.2 Zone D – Zone per attività piccolo industriali ed artigianali <i>Sono destinate alla costruzione d'impianti industriali minori, di laboratori artigianali, di depositi e magazzini, di autorimesse, di attività commerciali e attrezzature tecniche – amministrative connesse con l'attività principale, nonché delle strutture d'interesse collettivo al servizio della zona.</i></p>	<p>6.2 Zone D – Zone per attività piccolo industriali ed artigianali</p> <p>Sono destinate alla costruzione d'impianti industriali minori, di laboratori artigianali di produzione di beni e/o servizi alla persona, di depositi e magazzini, di autorimesse, di attività commerciali e attrezzature tecniche - amministrative connesse con l'attività principale, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita inferiori a mq 1500, come definite dalla LR 28 dicembre 2012, n. 50, art. 3, lettere d) ed e), nonché delle strutture d'interesse collettivo al servizio della zona, quali palestre, asili nido e scuole materne private, spazi per mostre, eventi e spettacoli. Sono ammesse le attività direzionali.</p>

Dichiarazione di procedura VAS

Il rapporto ambientale ha considerato nel dettaglio tutte le aree di possibile trasformazione contenute nel PRG vigente e confermate nel PAT. Ora, rispetto allo scenario di trasformazione con la presente variante si procede con la semplice implementazione delle destinazioni d'uso ammesse all'interno delle zone D, al fine di favorirne la riqualificazione, in conformità a quanto valutato nel rapporto ambientale, considerato che il rapporto ambientale allegato al PAT ha considerato tutti gli effetti significativi, compresi quelli secondari, cumulativi, sinergici, a medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi e negativi derivanti dalle azioni previste nel PAT, come risulta dal Parere della Commissione VAS di approvazione del PAT, la presente Variante al PI non è sottoposta a verifica di assoggettabilità alla procedura VAS poiché si tratta di una Variante normativa "meramente attuativa di scelte già compiute e completamente valutate in sede di valutazione del PAT, che non modifica i parametri urbanistici previsti dal PAT medesimo".