



Città di CASTELFRANCO VENETO

Provincia di Treviso

Via F. M. Preti, 36 - 31033 - Castelfranco Veneto, TV - Tel: 0423.73.54 - Fax: 0423.735580
C.F./P.Iva:00481880268 – Sito web: www.comune.castelfrancoveneto.tv.it
Email: info@comune.castelfranco-veneto.tv.it - Pec: comune.castelfrancoveneto.tv@pecveneto.it

CRITERI PER LA VALUTAZIONE E APPROVAZIONE DEI PROGETTI CONVENZIONATI PRESENTATI IN FORZA DELLA LEGGE REGIONALE VENETA N. 14/2019 VENETO 2050.

La Regione Veneto con la promulgazione della legge regionale 4 aprile 2019, n. 14 "Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio" ha previsto per gli interventi edilizi negli ambiti di urbanizzazione consolidata premialità in termini volumetrici a fronte dei benefici generati a vantaggio del territorio e della comunità, (risparmio di energia e di acqua, riduzione del calore da irraggiamento, sicurezza antisismica, bioedilizia, ecc...). (circolare regionale esplicativa n. 1 del 19 aprile 2021).

Con l'art. 11 della Legge regionale citata è stato introdotto l'obbligo per interventi particolarmente "rilevanti" (cioè che comportino la realizzazione di un edificio con volumetria superiore ai 2000 metri cubi o con altezza superiore al 50 per cento rispetto all'edificio oggetto dell'intervento) e qualora non ricorra l'ipotesi di deroga al decreto ministeriale n. 1444/1968, il ricorso all'istituto del permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 28 bis del D.P.R. n. 380/2001 con previsioni planivolumetriche.

L'istituto del permesso di costruire convenzionato prevede la stipula di una convenzione, il cui schema è approvato con deliberazione del Consiglio Comunale, volta a specificare gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio.

Il presupposto previsto dalla norma statale perché un intervento di trasformazione urbanistico-edilizia del territorio possa essere legittimamente assoggettato ad un permesso di costruire convenzionato è costituito dalla possibilità che le esigenze di urbanizzazione connesse all'intervento medesimo siano soddisfatte con una modalità semplificata rispetto a quella tipica dello strumento urbanistico attuativo.

Il rapporto strumentale tra permesso di costruzione convenzionato ed esigenze urbanizzative è confermato, altresì, dai possibili contenuti della convenzione che accede al permesso di costruire, che il comma 3 dell'art. 28 bis indica nella cessione di aree (lett. a) e nella realizzazione di opere di urbanizzazione (lett. b).

Il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è costituito da due componenti giuridiche aventi ciascuna una propria identità: la convenzione, espressione di amministrazione consensuale, la cui funzione essenziale è disciplinare gli obblighi assunti dal privato in funzione del soddisfacimento dell'interesse pubblico; il titolo edilizio, che invece regola gli aspetti della trasformazione del territorio propriamente detta e



Città di CASTELFRANCO VENETO

Provincia di Treviso

Via F. M. Preti, 36 - 31033 - Castelfranco Veneto, TV - Tel: 0423.73.54 - Fax: 0423.735580
C.F./P.Iva:00481880268 – Sito web: www.comune.castelfrancoveneto.tv.it
Email: info@comune.castelfranco-veneto.tv.it - Pec: comune.castelfrancoveneto.tv@pecveneto.it

che, rispetto al permesso di costruire ordinario, abilità non soltanto l'esecuzione delle opere edilizie di interesse privato, ma anche quelle urbanizzative di interesse pubblico.

Ai fini della valutazione del soddisfacimento dell' interesse pubblico dato dagli obblighi che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio mediante il convenzionamento con il Comune, vengono di seguito esplicitati i "Criteri per la valutazione e approvazione dei progetti convenzionati presentati in forza della legge regionale veneta n. 14/2019 Veneto 2050" cui l'Amministrazione Comunale di Castelfranco Veneto intende attenersi, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, che dovrà risultare dai singoli provvedimenti relativi agli interventi di cui trattasi.

Tali "Criteri e modalità" risultano quali indicazioni programmatiche non esaustive.

A – CONDIZIONI URBANISTICHE MINIME RICHIESTE

L'art. 3 della L.R. 14/2019 subordina la realizzazione degli interventi edilizi che usufruiscono delle premialità in termini volumetrici o di superficie all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero al loro adeguamento in ragione del maggiore carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie degli edifici esistenti.

Le opere di urbanizzazione primaria sono elencate al comma 7 dell'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 (strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas e per telecomunicazioni, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato).

La circolare regionale esplicativa n. 1 del 19 aprile 2021 chiarisce che l'espressione "esistenza delle opere di urbanizzazione", come peraltro rilevato dalla giurisprudenza, va intesa nel significato di adeguatezza delle opere medesime ai bisogni collettivi. Di conseguenza, la valutazione sulla congruità del grado di urbanizzazione di un'area va effettuata sugli standard urbanistici vigenti al momento dell'istanza edificatoria che dovranno essere almeno pari alle quantità minime prescritte. (tra le altre si veda TAR Veneto, Sez. II, 14 febbraio 2012, n. 234; Cass. Pen., Sez. III, n. 38795 del 24 settembre 2015).

B – INDICATORI SPECIFICI PER L'AMMISSIBILITA' DELLA PROPOSTA DI CONVENZIONAMENTO

Qualora gli interventi edilizi consentano, a talune condizioni, di derogare ai parametri edilizi di altezza, densità e distanze di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale n.



Città di CASTELFRANCO VENETO

Provincia di Treviso

Via F. M. Preti, 36 - 31033 - Castelfranco Veneto, TV - Tel: 0423.73.54 - Fax: 0423.735580
C.F./P.Iva:00481880268 – Sito web: www.comune.castelfrancoveneto.tv.it
Email: info@comune.castelfranco-veneto.tv.it - Pec: comune.castelfrancoveneto.tv@pecveneto.it

1444/1968 l'intervento è consentito nell'ambito di strumenti urbanistici di tipo attuativo (PUA), con previsioni planivolumetriche che consentano una valutazione unitaria e complessiva degli interventi e a condizione che faccia riferimento ad una pluralità di fabbricati e sia fondata su previsioni che evidenzino una capacità progettuale tale da definire i rapporti spazio-dimensionalì e architettonici delle varie costruzioni considerate come fossero un edificio unitario.. In questo caso è applicabile il Contributo Straordinario nella misura del 50% dell'incremento di valore ante e post.

Diversamente, per interventi particolarmente "rilevanti" (cioè che comportino la realizzazione di un edificio con volumetria superiore ai 2000 metri cubi o con altezza superiore al 50 per cento rispetto all'edificio oggetto dell'intervento) e qualora non ricorra l'ipotesi di deroga al decreto ministeriale n. 1444/1968 di cui al precedente comma, è obbligo il ricorso all'istituto del permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 28 bis del D.P.R. n. 380/2001 con previsioni planivolumetriche escludendo l'obbligo di versamento del Contributo Straordinario, sia in assenza di una specifica previsione normativa regionale sia in quanto le misure premiali vanno rese coerenti mediante convenzionamento sui temi della sostenibilità urbana degli interventi rispetto alle dotazioni territoriali e alla capacità del progetto di rispondere adeguatamente all'aumento del carico insediativo che conseguirà alla sua realizzazione.

In questo caso sarà necessario definire, rispetto al progetto presentato, le dotazioni urbanistiche e territoriali che si richiedono per il convenzionamento secondo gli obiettivi e criteri individuati nella seguente tabella.

Obiettivi	Criteri
Sostenibilità urbanistica ed edilizia	<i>Dotazione di aree a parcheggio eccedente ai minimi di legge (privati)</i> <i>Dotazione di aree a parcheggio ad uso pubblico</i> <i>Miglioramento della rete di viabilità (marciapiedi, ciclo pedonale e carrabile)</i> <i>Miglioramento dell'accessibilità ai disabili</i>
Obiettivi	
Sostenibilità ambientale	<i>Conservazione della vegetazione e degli alberi nelle aree scoperte</i> <i>Aumento di superficie permeabile rispetto allo standard minima</i> <i>Potenziamento del sistema del verde (aree verdi, alberature)</i> <i>Presenza di adeguate reti infrastrutturali</i>