

# Borgoricco

Comune di

Procedimento

## Variante al Piano degli Interventi

Procedura

Art. 18 L.R. 11/04

Fase

Presentazione in C.C. n.        del

Elaborato

DOCUMENTO PROGRAMMATICO DEL SINDACO

Sindaco: **Stefani Alberto**

Assessore Edilizia Privata: **Pedron Gianluca**

Responsabile Settore Edilizia Privata: **Silvana Franco**

Consulente: **Antonio Buggin**



Data

Luglio 2021

## 1 Il contesto normativo

La Legge urbanistica regionale n. 11 del 2004 articola il Piano Regolatore Comunale in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) avente validità almeno decennale e in disposizioni operative contenute nel Piano degli Interventi (P.I.).

Il Piano degli interventi deve essere coerente con le previsioni del PAT e dovrà fornire un quadro di governo del territorio di breve periodo (5 anni), che verrà attuato progressivamente anche con il ricorso a specifiche varianti puntuali e Interventi Edilizi Diretti (progetti edilizi di nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento, riconversione dei volumi esistenti etc.).

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 20/03/2014 è stato adottato il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Borgoricco, successivamente è stato approvato con Conferenza di Servizi decisoria del 13/01/2016;

Il P.A.T. risulta vigente dal 14/05/2016 a seguito di pubblicazione nel BUR n. 39 del 29/04/2016;

La legge urbanistica regionale all'articolo 2 stabilisce criteri, indirizzi, metodi e contenuti cui devono essere dotati gli strumenti di pianificazione per il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole senza pregiudizio per la qualità della vita delle generazioni future, nel rispetto delle risorse naturali;
- tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti attraverso le operazioni di riqualificazione e recupero edilizio ed ambientale degli aggregati esistenti ed in particolare dei centri storici;
- tutela del paesaggio rurale;
- utilizzo di nuove risorse territoriali solo in mancanza di alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente;
- difesa dai rischi idrogeologici;
- coordinamento con le politiche di sviluppo sovracomunali.

I procedimenti per la formazione del Piano degli Interventi sono regolati dall'articolo 18 della L.R. 11/2004 nel quale, al primo comma leggiamo:

- a) *Il sindaco predispose un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra presso la sede del comune nel corso di un apposito consiglio comunale.*

## **2. Le scelte dell'Amministrazione**

I recenti cambiamenti introdotti dalla Regione Veneto sulle modalità di programmazione e gestione del territorio sono molto rilevanti, soprattutto per il loro aspetto ambientale. Si passa da una sistema di gestione del territorio basato sulla vecchia Legge regionale n. 61 del 1985 durato circa 30 anni, sostanzialmente di tipo espansivo/quantitativo a quello introdotto dalla legge n. 14 del 2017 e dalla legge n. 14 del 2019, che prefigurano un periodo di attuazione per i prossimi 30 anni, fino al 2050, di tipo conservativo/qualitativo.

Questo fa capire come il recepimento di tali cambiamenti non possa essere visto come un momento ordinario, ma bensì straordinario nella sua importanza, nella sua mole di dati e nelle sue ricadute sul sistema di gestione del territorio.

Questo cambiamento è cominciato con il recepimento da parte del Consiglio Comunale di Borgoricco della quantità di suolo consumabile fino al 2050 assegnata dalla Regione e verificata in sede di monitoraggio della SAU residua, pari a 34,34 ettari. E' iniziato così il cambiamento strutturale nella gestione del territorio e quindi da questo momento in poi, fino al 2050, tutte le prossime varianti al Piano degli Interventi dovranno essere improntate al risparmio del consumo di suolo, così come previsto dalla LR 14/2017.

### **2.1 Priorità al recupero dell'esistente**

L'Amministrazione comunale intende quindi privilegiare gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata e negli ambiti ad edificazione diffusa che non comportano consumo di suolo, con l'obiettivo della riqualificazione e rigenerazione, sia a livello urbanistico-edilizio che economico-sociale, del patrimonio edilizio esistente, nonché il recupero delle parti del territorio in condizioni di degrado edilizio, urbanistico e socio-economico, o in stato di abbandono, sotto utilizzate o utilizzate impropriamente.

Saranno valutati anche modesti ampliamenti di tali perimetri (urbanizzazione consolidata ed edificazione diffusa) che non abbiano carattere strategico e usino le infrastrutture già presenti nel territorio, ai sensi dell'articolo 18bis della Legge regionale n. 11 del 2004.

In questo senso l'Amministrazione, dopo aver recepito la legge 14/2017 sul Piano di Assetto del Territorio andrà a integrare il Piano degli Interventi con il perimetro degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (all'interno dei quali non si consuma suolo tramite impermeabilizzazione) e scrivere la nuova normativa per il recepimento degli articoli 5 (riqualificazione edilizia e ambientale) e 6 (riqualificazione urbana) della legge 14/2017.

Inoltre, ai sensi della nuova legge regionale 14/2019 (Veneto2050), verrà prevista, tramite bando pubblico, l'individuazione dei manufatti incongrui la cui demolizione sia di interesse pubblico, tenendo in considerazione il valore derivante alla comunità e al paesaggio dall'eliminazione dell'elemento detrattore, e attribuendo crediti edilizi da rinaturalizzare sulla base dei seguenti parametri:

- 1) *localizzazione, consistenza volumetrica o di superficie e destinazione d'uso del manufatto esistente;*
- 2) *costi di demolizione e di eventuale bonifica, nonché di rinaturalizzazione;*
- 3) *differenziazione del credito in funzione delle specifiche destinazioni d'uso e delle tipologie di aree o zone di successivo utilizzo;*
- 4) *alla definizione delle condizioni cui eventualmente subordinare gli interventi demolitori del singolo manufatto e gli interventi necessari per la rimozione dell'impermeabilizzazione del suolo e per la sua rinaturalizzazione;*
- 5) *all'individuazione delle eventuali aree riservate all'utilizzazione di crediti edilizi da rinaturalizzazione, ovvero delle aree nelle quali sono previsti indici di edificabilità differenziata in funzione del loro utilizzo.*

Al fine di agevolare il recupero anche dei manufatti oggetto di tutela da parte del P.I. vigente (ex art. 10 LR 24/85), se questi sono in stato di degrado o abbandono o abbiamo perso nel tempo le caratteristiche tipologiche originarie che ne avevano caratterizzato l'assegnazione di un particolare grado di tutela, sarà possibile procedere, tramite apposita analisi filologica, alla modifica del grado per permettere interventi di ristrutturazione.

Inoltre, sempre nel tema del recupero prioritario dell'esistente, sarà possibile chiedere il cambio di destinazione d'uso degli annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo, passando da destinazione agricola a residenziale.

## **2.2 Verifica del suolo consumabile**

La quantità di suolo consumabile è una quantità limitata e riducibile a zero entro il 2050 e deve quindi essere consumata con parsimonia e oculatezza, per non compromettere la gestione fisiologica del territorio per le generazioni che in futuro dovranno risiedere e lavorare a Borgoricco.

Per le nuove edificazioni che richiedono la predisposizione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) e non ricadono all'interno del suolo già consumato, l'Amministrazione, ai sensi del comma 4bis dell'articolo 17 della LR 11/2004, valuterà se siano individuabili nuovi ambiti in base al livello di saturazione dei PUA già presenti nel Piano degli Interventi.

Per la conferma dei PUA esistenti e non ancora attuati, l'Amministrazione ritiene di precisare i cambiamenti introdotti dal legislatore regionale proprio per il contenimento del consumo di suolo, dove sono stati aggiunti i seguenti commi all'articolo 18 della LR 11/2004:

*7. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tali ipotesi si applica l'articolo 33 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree, da adottarsi entro il termine di centottanta giorni dalla decadenza, con le procedure previste dai commi da 2 a 6; decorso inutilmente tale termine, si procede in via sostitutiva ai sensi dell'articolo 30.*

*7 bis. Per le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, gli aventi titolo possono richiedere al comune la proroga del termine quinquennale. La proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato in misura non superiore all'1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU. Detto contributo è corrisposto al comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale ed è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione. L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga e trova applicazione quanto previsto dal comma 7.*

Verranno quindi previsti dei bandi per nuove aree di espansione che saranno accoglibili solo se coerenti con la programmazione del PAT (Carta della Trasformabilità e norme tecniche).

I bandi riguarderanno anche le "varianti verdi" ossia le richieste di privare la propria area della capacità edificatoria non ancora attuata, soprattutto ai fini fiscali.

### **2.3 Adeguamento alla normativa di carattere sovraordinato**

Oltre ai criteri di carattere generale per la politica di gestione del territorio, sarà necessario prevedere l'adeguamento e/o integrazione degli strumenti di gestione del territorio con i seguenti contenuti:

- la nuova normativa nazionale per l'obbligo dei punti di ricarica dei veicoli elettrici;

- la verifica di coerenza con il nuovo Piano Territoriale Regionale di Coordinamento, approvato nel 2020;
- l'individuazione dei siti sensibili in cui è vietata l'installazione di antenne per telecomunicazioni (decreto "Semplificazioni" del 2020);
- introduzione nella normativa dei criteri perequativi, dei crediti edilizi, dei crediti edilizi da rinaturalizzazione e della compensazione urbanistica (registro dei crediti edilizi);
- ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale n. 11/04, tra le aree a servizi pubblici potranno essere comprese anche le attrezzature per la mobilità (punti di ricarica per le auto elettriche), la rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani e gli elementi di riqualificazione urbana.

#### **2.4 Proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico**

I Comuni nei limiti delle competenze di cui alla L.R. n. 11/2004, possono concludere, ai sensi dell'art. 6, accordi con soggetti privati per l'assunzione nell'attività di pianificazione, tra le scelte strategiche di assetto e di sviluppo del territorio comunale, proposte ed iniziative di rilevante interesse pubblico finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi.

Sarà quindi attivata la procedura in merito all'acquisizione da parte di soggetti privati di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico da assumere nella futura pianificazione operativa in coerenza e nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata e di quella strutturale comunale, senza pregiudizio dei diritti di terzi.

#### **2.5 Il Programma Triennale delle Opere Pubbliche**

Compito del Piano Regolatore nella fase attuativa è anche quello di raccordarsi con il programma triennale delle opere pubbliche in modo da migliorare ed adeguare le infrastrutture pubbliche presenti sul territorio comunale.

Ai sensi dell'articolo 16 comma 4 lettera d-ter) del DPR 380/01 aggiornato dalla recente legge n. 120 del settembre 2020 (conversione in legge del Decreto "semplificazioni"), il maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica dovrà essere vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.