

Comune di Tregnago

Piano degli Interventi. Variante

Nuova disciplina operativa per i manufatti incongrui e
le aree non pianificate, modifiche normative e puntuali



P.I.

“Documento del Sindaco”

Ai sensi del c.1 dell'Art.18 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11



Novembre 2024

INDICE

1	Premessa	3
1.1	La normativa urbanistica regionale	3
1.2	Stato della pianificazione nel comune.....	3
1.3	Il "Documento del Sindaco"	4
1.3.1	BOX - Procedura per la formazione del Piano degli Interventi	4
2	Obiettivi e caratteristiche e della Variante.....	5
2.1	Una serie di obiettivi	5
2.1.1	Misure per il contenimento del consumo di suolo.....	5
2.1.2	Norme per i manufatti incongrui	5
2.1.3	Revisione e integrazione del Registro dei crediti edilizi.....	5
2.1.4	Nuova disciplina per le aree "non pianificate".....	5
2.1.5	Percorsi.....	6
2.1.6	Aggiornamento del Quadro Conoscitivo del Piano degli Interventi.....	6
2.2	Caratteristiche della Variante.....	6
2.2.1	Variazioni agli elaborati costitutivi del piano.....	6
2.2.2	Valutazioni del procedimento urbanistico.....	6
2.2.3	Possibili modifiche e integrazioni ai contenuti del "Documento".....	7
2.2.4	Fasi per l'elaborazione della Variante al P.I.	7

1 Premessa

1.1 LA NORMATIVA URBANISTICA REGIONALE

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.) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (P.I.).

La legge stabilisce criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione, per conseguire il raggiungimento delle seguenti finalità nel governo del territorio:

- promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole;
- tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti attraverso interventi di recupero e riqualificazione;
- salvaguardia e valorizzazione dei centri storici, del paesaggio rurale e delle aree di pregio naturalistico;
- riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, riducendo così l'utilizzo di nuove risorse territoriali;
- difesa dai rischi idrogeologici;
- coordinamento con le politiche di sviluppo regionale e nazionale.

Tali finalità, sintetizzabili in una spinta propositiva tesa al miglioramento complessivo della qualità della vita, trovano attuazione nel rispetto dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, efficienza e concertazione.

La Legge Urbanistica Regionale n.11/2004 sostituisce la tradizionale concezione del Piano Regolatore Generale con due livelli di pianificazione, i quali compongono nel complesso, il **Piano Regolatore Comunale**. Quest'ultimo risulta quindi articolato in:

- **Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)** *“strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale (art.12)”*;
- **Piano degli Interventi (P.I.)**, *“strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità (art.12)”*.

1.2 STATO DELLA PIANIFICAZIONE NEL COMUNE

Il Comune di Tregnago è dotato di Piano di Assetto del Territorio - PAT efficace e approvato nella Conferenza dei Servizi dell'11.07.2013 e pubblicato sul BUR n. 72 del 20.08.2013.

Successivamente è stato approvato il primo Piano degli Interventi con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 9 marzo 2016. Al Primo Piano degli Interventi sono state approvate due varianti minori¹ che non ne hanno modificato struttura e obiettivi.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 22 aprile 2021 è stata approvata la variante n°1 al PAT finalizzata al recepimento della disciplina regionale sul contenimento del consumo di suolo (L.R.14/2017, DGR 668/2018).

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 14 febbraio 2024 è stata approvata la Variante n°2 al PAT finalizzata ad un primo adeguamento alla normativa regionale sui manufatti incongrui e alla precisazione di alcune norme relative agli interventi conservativi ammissibili in aree di riqualificazione urbana.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 14 maggio 2024 è stata approvata la Variante n°4 al Piano degli Interventi finalizzata a integrare nella documentazione del Piano Regolatore Comunale le risultanze dello studio di microzonazione sismica del territorio.

¹ Piano degli Interventi n. 2 - di variante - approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 06/08/2019 e il Piano degli Interventi n. 3 - di variante - approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 17/06/2021.

1.3 IL "DOCUMENTO DEL SINDACO"

Il "Documento del Sindaco" costituisce l'avvio del processo di variante al Piano degli Interventi. Il comma 8 dell'art. 18 prescrive infatti che le procedure previste per l'adozione e l'approvazione del P.I. debbano essere seguite anche per le sue varianti.

Il presente Documento, presentato al Consiglio Comunale è costruito in stretta interazione con il Professionista incaricato della redazione della Variante al Piano degli Interventi e ha lo scopo di illustrare gli obiettivi della stessa.

1.3.1 BOX - Procedura per la formazione del Piano degli Interventi

I procedimenti per la formazione del Piano degli Interventi sono regolati dalla Legge Urbanistica Regionale che viene riportata, per estratto dell'articolo 18:

1. *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. *Il piano degli interventi è adottato e approvato dal consiglio comunale. L'adozione del piano è preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati.*
3. *Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato con le modalità di cui all'articolo 32 della legge n. 69 del 2009) il comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.*
4. *Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.*
5. *Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla provincia ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione.*
- 5 bis. *Il comune trasmette alla Giunta regionale l'aggiornamento del quadro conoscitivo di cui all'articolo 11 bis dandone atto contestualmente alla pubblicazione nell'albo pretorio; la trasmissione del quadro conoscitivo e del suo aggiornamento è condizione per la pubblicazione del piano.*
- 6 *Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.*
- 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.*
- 8 *Le varianti al piano sono adottate e approvate con le procedure di cui al presente articolo.*
- 9 *L'approvazione del piano e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.*

Il comma 2 dell'Art.18 evidenzia altresì che una delle finalità del Documento del Sindaco è l'attivazione di un processo partecipativo, di consultazione e concertazione, che deve consentire il coinvolgimento e la corretta informazione dei cittadini, degli enti e dei portatori di interesse in genere, affinché le scelte di Piano siano definite secondo principi di trasparenza.

2 Obiettivi e caratteristiche e della Variante

2.1 UNA SERIE DI OBIETTIVI

2.1.1 Misure per il contenimento del consumo di suolo

Le misure introdotte dalla L.R.14/2017 finalizzate al contenimento del consumo di suolo, già oggetto di una specifica Variante al P.A.T., devono essere tradotte in norme operative all'interno del Piano degli Interventi. Tra gli elaborati costitutivi del P.I., verrà quindi introdotto un "Registro del consumo di suolo"; in quest'ultimo verranno individuate due diverse sezioni: in una verranno trascritti i dati quantitativi relativi al consumo di suolo programmato, in una seconda sezione verranno definitivamente riportati i dati relativi al consumo di suolo effettivo. A questo proposito, va ricordato che il consumo di suolo è costituito dal bilancio tra le aree artificializzate o comunque impermeabilizzate e le superfici sulle quali vengono eseguiti interventi di rinaturalizzazione, le quali apportano un valore positivo alla contabilità del consumo di suolo. Nel registro quindi non ci saranno solo (si spera) cifre precedute dal segno "meno", ma anche annotazioni con valore "più".

2.1.2 Norme per i manufatti incongrui

Recentemente il Comune ha approvato una variante al Piano di Assetto del Territorio finalizzata ad adeguare la normativa del PAT alle norme regionali in materia di manufatti incongrui. Con la variante è stato affidato al piano di assetto del territorio il solo compito di definire i criteri per l'individuazione dei manufatti incongrui. L'individuazione operativa è attribuita all'elaborazione del Piano degli Interventi o di sue varianti (va rilevato che il censimento dei "manufatti incongrui" può essere aggiornato con cadenza annuale, qualora risultino segnalazioni pertinenti a seguito della pubblicazione di un specifico avviso da parte del Comune). Al Piano degli Interventi è inoltre affidato il compito sia di definire norme specifiche per l'eventuale mitigazione dei fenomeni di pressione generati da "manufatti incongrui" (quando possibile), sia prescrizioni e vincoli finalizzati alla rimozione dei manufatti che presentano o generano criticità non sanabili con eventuale naturalizzazione dell'area risultante dagli interventi demolitori.

2.1.3 Revisione e integrazione del Registro dei crediti edilizi

Con la presente variante si procederà a dare riconoscibilità e autonomia al Registro dei crediti edilizi, il quale attualmente risulta inserito nell'"Allegato A" alle Norme Tecniche Operative. Estratto dall'Allegato A, il "Registro elettronico dei crediti edilizi" (R.E.Cr.Ed.) si configurerà come un documento autonomo, uno degli elaborati costitutivi del Piano degli Interventi. Il R.E.Cr.Ed. sarà integrato con una sezione destinata ai "crediti edilizi da rinaturalizzazione". L'integrazione con questa sezione e con la normativa regionale dei crediti da rinaturalizzazione porterà anche a riconfigurare in modo più complessivo le Norme Tecniche Operative sui crediti edilizi.

2.1.4 Nuova disciplina per le aree "non pianificate"

Premesso che il comma 7 dell'articolo 18 della legge 11/2004 stabilisce che *"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"*, la variante al Piano degli Interventi si propone di definire una nuova disciplina per le aree "non pianificate" per effetto della suddetta decadenza.

Aree di espansione e trasformazione

Le aree "non pianificate" perché interessate dalla decadenza di previsioni di espansione e trasformazione prive di Piano Urbanistico Attuativo non sono numerose. Considerato che in relazione alla decadenza, la normativa regionale consente agli aventi titolo la possibilità di chiedere la proroga della destinazione, a fronte della corresponsione di un contributo commisurato al valore delle superfici interessate, si procederà, anche confrontandosi con i proprietari dei fondi, a definire un assetto per le aree.

Con la definizione della nuova pianificazione potranno essere introdotte anche delle simbologie grafiche che consentano di individuare con chiarezza quali sono le aree urbanizzate interessate dalla decadenza.

Aree per attrezzature e servizi e vincoli preordinati all'esproprio

L'insieme delle aree destinate ad attrezzature e servizi e dei relativi vincoli preordinati all'esproprio sarà oggetto di una ricognizione precisa, finalizzata a individuare con chiarezza quali sono le attrezzature in progetto e quali sono le attrezzature esistenti, anche a seguito di interventi realizzati in attuazione del Primo Piano degli Interventi e delle sue varianti. Anche in questo caso potrà essere introdotta una simbologia grafica, destinata a chiarire quali sono le attrezzature di proprietà pubblica e quali sono invece le attrezzature di proprietà privata. Oggi, infatti, nella grafia del Piano degli Interventi vigente non è possibile distinguere se un'attrezzatura è di proprietà pubblica o se è di proprietà privata, destinata ad un accesso selezionato e si caratterizza (anche) come attività economica.

2.1.5 Percorsi

Con la variante sarà integrata e dove necessario corretta la rappresentazione del sistema dei percorsi ciclabili e pedonali.

2.1.6 Aggiornamento del Quadro Conoscitivo del Piano degli Interventi

Un'importante obiettivo della variante è la trascrizione del Piano degli Interventi su una nuova base cartografica più aggiornata e precisa. La base cartografica è messa a disposizione dalla Regione Veneto.

Si tratta di un obiettivo significativo, perché gli strumenti urbanistici devono obbligatoriamente essere elaborati sulla base cartografica più aggiornata disponibile sul sito della Regione. Sebbene tale obbligo si applichi al Piano di Assetto del Territorio e solo in un secondo momento al Piano degli Interventi (che del PAT sviluppa i contenuti a livello operativo), si è deciso di procedere a un riallineamento delle informazioni cartografiche del P.I. sulla nuova base. Tale riallineamento consentirà di avere una base aggiornata in funzione di un futuro, necessario, adeguamento del Piano di Assetto del territorio ai contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento.

2.2 CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

2.2.1 Variazioni agli elaborati costitutivi del piano

La variante interesserà i seguenti elaborati costitutivi del P.I.:

- Norme Tecniche Operative
- Allegato A alle Norme Tecniche Operative
- Elaborati grafici (in scala 1:5.000)
- Elaborati grafici (in scala 1:2.000)

Il Registro Elettronico dei Crediti Edilizi

Saranno introdotti

- Il Registro dei Consumo di suolo
- Allegato grafico al Registro del Consumo di suolo (in scala 1:5.000)

Il Quadro Conoscitivo del P.R.C. sarà aggiornato con i contenuti della variante

2.2.2 Valutazioni del procedimento urbanistico

Compatibilità idraulica

Poiché finalizzata alla pianificazione di aree già interessate da previsioni di trasformazione e oggetto di valutazione, la presente Variante al P.I. non modifica i contenuti dello studio di compatibilità idraulica allegato al Piano degli Interventi. La Variante sarà quindi corredata da specifica asseverazione di non necessità di valutazione di Compatibilità idraulica.

Valutazione Ambientale Strategica

Dal punto di vista della sostenibilità ambientale², le modifiche allo strumento urbanistico rientrano solo in parte nei casi per i quali non è previsto l'avvio di un procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, o per i quali tale procedimento è ammesso in forma semplificata. Gli esiti del processo di pianificazione dovranno quindi,

² con riferimento alla Parte Seconda Titolo II del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii

almeno in parte, essere oggetto di una Verifica di Assoggettabilità a VAS. A tale proposito si ricorda che la normativa in materia di Valutazione Ambientale Strategica è in fase di ridefinizione e la nuova legge regionale, approvata nel maggio di quest'anno, dovrebbe presto entrare in vigore a seguito dell'approvazione dei regolamenti attuativi.

Valutazione di Incidenza Ambientale

Considerate le caratteristiche del territorio e la sua localizzazione, a considerevole distanza da Siti Natura 2000, si può ragionevolmente supporre che le modifiche introdotte dalla Variante non comportino né direttamente, né indirettamente, incidenze negative su elementi della Rete Natura 2000, su habitat o habitat di specie; di conseguenza per la Variante non si renderà necessario procedere con Valutazione di Incidenza Ambientale.

La Variante sarà quindi corredata da specifica dichiarazione di non necessità di procedere con V.Inc.A. e allegata Relazione Tecnica.

2.2.3 Possibili modifiche e integrazioni ai contenuti del "Documento"

In coerenza con i requisiti di flessibilità e snellezza richiesti al Piano degli Interventi, nella presente Variante al P.I. potranno essere prese in considerazione anche problematiche non espressamente indicate in questo "Documento", ma ritenute rilevanti dall'Amministrazione Comunale e/o conseguenti alle consultazioni e alla partecipazione dei cittadini.

Al fine di garantire trasparenza e adeguate opportunità di partecipazione sia alla comunità locale, sia agli operatori economici attivi nel territorio, nei prossimi giorni sarà infatti pubblicato un avviso, finalizzato a raccogliere eventuali ulteriori manifestazioni di interesse. Queste ultime, se ritenute compatibili e coerenti con gli obiettivi della Variante al P.I., potranno essere ricomprese all'interno della stessa.

2.2.4 Fasi per l'elaborazione della Variante al P.I.

I diversi temi ed obiettivi della Variante al Piano degli Interventi potranno richiedere tempi differenti nell'elaborazione della soluzione progettuale e nel confronto con i diversi attori coinvolti; di conseguenza la variante al P.I. avviata con l'illustrazione del presente "Documento" potrà svilupparsi attraverso più percorsi di adozione-approvazione.

Tregnago, ottobre 2024

IL SINDACO
Simone Santellani