



COMUNE DI CAMPAGNA LUPIA
Città Metropolitana di Venezia

P.I.
Variante n° 6

DOCUMENTO DEL SINDACO

Articolo 18, comma 1 della Legge Regionale 11/2004

Il Sindaco
Alberto Natin

Novembre 2022

Illustrato durante la seduta del Consiglio Comunale del 2 novembre 2022
(allegato alla Delibera n. 57)

1. PREMESSA

Le recenti disposizioni normative in materia pianificatoria inducono ad un sostanziale ripensamento delle politiche territoriali, abbandonando l'idea che lo sviluppo insediativo sia orientato all'occupazione di nuove aree e focalizzando invece l'attenzione sulle parti del territorio già oggetto di trasformazione, le quali hanno esaurito le funzioni originarie per le quali sono state generate.

L'entrata in vigore della Legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, in materia di contenimento del consumo di suolo, e della Legge regionale 4 aprile 2019, n. 14 "Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio ..." ha ulteriormente ribadito l'approccio orientato al contenimento del consumo di suolo e la conseguente definizione di misure volte a contingentare l'occupazione di aree non ancora oggetto di nuova trasformazione edilizia.

Ne consegue che gli strumenti di pianificazione urbanistica, prima di individuare aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione, dovranno verificare la possibilità di riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente; in tal senso un'attenzione particolare viene posta nei confronti delle porzioni del territorio che necessitano di interventi di riconversione ovvero vocate ad essere restituite all'originaria naturalità, anche attraverso l'introduzione di meccanismi premiali che spingano all'eliminazione dei manufatti incongrui o degradati localizzati al di fuori degli ambiti di urbanizzazione consolidata.

La restituzione all'uso agricolo o naturale dei suoli risulta un concetto già introdotto dalla Regione Veneto attraverso l'istituzione delle c.d. Varianti Verdi, di cui all'articolo 7 della Legge regionale 16 marzo 2015, n. 4, le quali consentono, con cadenza annuale, la possibilità di riclassificazione urbanistica di aree edificabili affinché le stesse siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili, in sintonia con gli obiettivi di contenere il consumo di suolo e di invertire il processo di urbanizzazione del territorio.

Preso atto del quadro normativo maturato, l'Amministrazione comunale di Campagna Lupia intende modificare il proprio strumento urbanistico attraverso apposita variante al Piano degli Interventi ai sensi dell'articolo 18 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11, con la finalità di adeguarsi alle disposizioni normative regionali recentemente entrate in vigore, ma al contempo dotare il proprio Piano di strumenti consoni a perseguire i succitati obiettivi di riqualificazione urbana e, più in generale, dell'intero territorio comunale.

Il presente documento viene redatto ai sensi dell'articolo 18 comma 1 della L.r. n. 11/2004 il quale stabilisce che il Sindaco predisponga un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi. Questo documento costituisce l'avvio del processo di formazione della 6^a Variante al Piano degli Interventi.

2. IL QUADRO PIANIFICATORIO E NORMATIVO

Il Comune di Campagna Lupia è dotato di un Piano Regolatore Comunale (PRC) ai sensi dell'articolo 12 della L.R. 11/2004, costituito da:

Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)

- approvato con Verbale di Conferenza dei Servizi in data 03.05.2013, ai sensi dell'art. 15 comma 6 della L.R. 11/2004, e divenuto successivamente efficace in data 08.06.2013, quindici giorni dopo la pubblicazione sul B.U.R. della Regione Veneto n. 44 del 24.05.2013 della Delibera della Giunta della Provincia di Venezia n. 53 del 03.05.2013 di presa d'atto e ratifica;
- 1^ Variante, ai sensi dell'articolo 14 della Legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 31.07.2019.

Piano degli Interventi (P.I.)

- 1^ Variante – generale - approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 26.01.2015;
- 2^ Variante – generale – approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 22.12.2016;
- 3^ Variante – parziale – approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 04.02.2020;
- 4^ Variante – parziale – approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19.10.2020;
- 5^ Variante – generale – approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 28.10.2021.

La 6^ Variante al Piano degli Interventi si prefigge l'obiettivo di completare il recepimento delle recenti disposizioni emanate in materia di contenimento del consumo di suolo ovvero:

- Legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 "*Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"*";
- Legge regionale 4 aprile 2019, n. 14 "*Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"*".

Il P.I. deve definire le misure e gli interventi finalizzati al ripristino, al recupero e alla riqualificazione nelle aree occupate dalle opere incongrue, elementi di degrado o manufatti ricadenti su aree di criticità ed individuare il perimetro degli ambiti urbani degradati da assoggettare ad interventi di riqualificazione urbana.

Con la L.R. n. 14/2019 (c.d. "Veneto 2050"), la Regione Veneto ha ulteriormente implementato le azioni mirate al contenimento del consumo di suolo e alla rigenerazione del patrimonio immobiliare esistente, promuovendo misure finalizzate al miglioramento della qualità della vita delle persone all'interno delle città e al riordino urbano mediante la realizzazione di interventi mirati alla coesione sociale, alla tutela delle disabilità, alla qualità architettonica, alla sostenibilità ed efficienza ambientale con particolare attenzione all'economia circolare e alla bioedilizia, alla valorizzazione del paesaggio, alla rinaturalizzazione del territorio veneto e al preferibile utilizzo agricolo del suolo, alla implementazione delle centralità urbane, nonché alla sicurezza delle aree dichiarate di pericolosità idraulica o idrogeologica.

Con queste finalità vengono promosse politiche volte alla densificazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, mediante la demolizione di manufatti incongrui e la riqualificazione edilizia ed ambientale, contemplando specifiche premialità e incrementi volumetrici connessi all'utilizzo di crediti edilizi da rinaturalizzazione.

3. CONTENUTI GENERALI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Il Piano degli Interventi assume i contenuti di cui all'articolo 17 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 ovvero:

- a) suddivide il territorio comunale in zone territoriali omogenee;
- b) individua le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o di comparti urbanistici e detta criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;
- c) definisce i parametri per l'individuazione delle varianti ai PUA;
- d) individua le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- e) definisce le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
- f) definisce le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;
- g) individua le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
- h) definisce e localizza le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione da realizzare o riqualificare;
- i) individua e disciplina le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi e l'utilizzo di eventuali compensazioni;
- j) detta la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole;
- k) detta la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al Piano urbano del traffico, al Piano urbano dei parcheggi, al Piano per l'inquinamento luminoso, al Piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica.

Il Piano si interfaccia con il bilancio pluriennale comunale e con il programma triennale delle opere pubbliche, oltre che con gli altri strumenti comunali di carattere settoriale previsti dalla legislazione statale e regionale.

L'attuazione delle previsioni di Piano si concretizza attraverso interventi diretti ovvero previo strumento urbanistico attuativo.

4. LA NUOVA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

La 6^a Variante al Piano degli Interventi dovrà recepire le recenti disposizioni regionali emanate in materia di crediti edilizi da rinaturalizzazione ovvero l'adeguamento a quanto previsto all'articolo 4, comma 2, della L.r. n. 14/2019 “*Veneto 2050*” e alla D.G.R. n. 263 del 2 marzo 2020 “*Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi. Criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione*”.

I comuni sono tenuti ad approvare, con procedura semplificata, una variante al proprio strumento urbanistico finalizzata all'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 rinaturalizzazione. La variante dovrà inoltre definire le 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, nonché l'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.

Come atti propedeutici alla predisposizione della variante in data 29.12.2021, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 58, è stato approvato l'aggiornamento del documento nominato “*Criteri e indirizzi applicativi per la perequazione urbanistica e i crediti edilizi*” mentre in data 13.04.2022, con deliberazione di Giunta Comunale n. 37, è stato adottato un atto di indirizzo per l'individuazione degli obiettivi, dei criteri e delle modalità operative per il riconoscimento dei crediti edilizi da rinaturalizzazione.

Ai fini dell'individuazione dei manufatti incongrui da parte dei privati, il comune ha inoltre pubblicato un avviso con il quale invitava gli aventi titolo a presentare, entro i successivi sessanta giorni, la richiesta di classificazione di manufatti incongrui.

La Variante valuterà inoltre le istanze relative a proposte di Varianti Verdi pervenute negli ultimi mesi, a seguito di apposito avviso pubblicato ad inizio anno, ai sensi dell'articolo 7 della Legge regionale 16 marzo 2015, n. 4 “*Modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali*”. Tale legge stabilisce che i comuni pubblicano nell'albo pretorio, anche con modalità on-line, entro il 31 gennaio di ogni anno, un avviso con il quale invitano gli aventi titolo, che abbiano interesse, a presentare entro i successivi sessanta giorni la richiesta di riclassificazione di aree edificabili, affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili. Il comune valuta le istanze e, qualora ritenga le stesse coerenti con le finalità di contenimento del consumo del suolo, le accoglie mediante approvazione di apposita variante al piano degli interventi secondo la procedura di cui all'articolo 18, commi da 2 a 6, della L.r. n. 11/2004.

La Variante provvederà inoltre ad adeguare lo Strumento Urbanistico a normative superiori, statali e regionali (legge statale sulla fasce di rispetto degli scoli consortili – legge regionale sugli impianti fotovoltaici) ed a Strumenti Urbanistico sovraordinati (Piano Territoriale Regionale di Coordinamento)

La Variante provvederà a riclassificare da zona Fc a parco gioco e sport a zona Fa ad istruzione un'area di circa mq. 11.000 adiacente agli impianti sportivi di Campagna Lupia al fine di garantire la

superficie minima prevista dalla normativa per poter procedere con la realizzazione della nuova mensa delle scuole medie di Campagna Lupia.

La Variante infine provvederà a rettificare alcuni errori materiali segnalati dall'Ufficio Tecnico.

5. EFFETTI ATTESI

All'approvazione della Variante, il Piano degli Interventi risulterà adeguato completamente alle recenti disposizioni regionali in materia di contenimento del consumo di suolo; non si tratta tuttavia di un mero recepimento delle disposizioni di legge di carattere sovraordinato bensì di un sostanziale mutamento dell'approccio alle modalità pianificatorie le quali, nel prossimo futuro, saranno incentrate sempre più al recupero del patrimonio insediativo esistente ed al riordino dell'edificato sparso piuttosto che all'occupazione di nuove aree.

6. ITER DI FORMAZIONE E APPROVAZIONE

Il procedimento di formazione della variante, dopo l'illustrazione del presente documento, è così definito dall'art. 18 della L.R. 11/2004:

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.

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.

Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva il Piano. Copia integrale del Piano approvato è trasmessa alla Città Metropolitana di Venezia ed è depositata presso la sede del Comune per la libera consultazione.

Il Piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del Comune.