Allegato 1 alla DCC n° 2/2022

Comune di Loria

Provincia di Treviso

Regione Veneto

PI

VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

(Art. 18 Legge Regionale n° 11/2004)

Documento Programmatico Preliminare 2022

IL SINDACO:

Baggio Simone

FEBBRAIO 2022

INDICE

1 - PREMESSA 1

2 – OBIETTIVI E CONTENUTI GENERALI DEL PI 3

3 - CONTENUTI PRIORITARI DELLA VARIANTE AL PI DI ASSESTAMENTO E DI ADEGUAMENTO ALLE NUOVE NORME REGIONALI 3

4 – PARTECIPAZIONE 5

4.1 L'AVVISO PUBBLICO PER LE RICHIESTE DI ATTRIBUZIONE DI CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE 5
4.2 L'AVVISO PUBBLICO E LA DOCUMENTAZIONE PER NUOVE ISTANZE DI VARIANTE 5
4.3 LA VALUTAZIONE DELLE ISTANZE 6

5 - PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DELLA VARIANTE 6

1 - PREMESSA

La legge urbanistica regionale n° 11/2004 prevede all'art. 12 che la pianificazione urbanistica di livello comunale si esplichi mediante il Piano Regolatore Comunale (PRC), articolato in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI).

Il Comune di Loria ha avviato nell'anno 2008 il rinnovo della propria strumentazione di governo del territorio sulla base delle disposizioni della legge urbanistica regionale n° 11/2004, partecipando alla formazione del PATI con il comune di Castello di Godego.

Nell'anno 2012 la convenzione per la formazione del PATI è stata sciolta ed il Comune di Loria ha proceduto autonomamente alla conclusione del procedimento mediante l'approvazione del proprio Piano di Assetto del Territorio (PAT).

Il PAT di Loria è stato approvato con la Conferenza dei Servizi del 13/12/2013 e ratificato con la delibera della Giunta Provinciale n° 555 del 23/12/2013.

Il PAT è stato successivamente modificato con la variante n° 1 al fine di adeguarlo alle disposizioni della LR n° 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo. La variante è stata approvata con DCC n° 30 del 29/07/2019.

Nell'anno 2013, a seguito dell'approvazione del PAT, il piano regolatore pre-vigente (il vecchio Piano Regolatore Generale), ai sensi dell'art. 48 comma 5 bis della LR n° 11/04, è diventato il Piano degli Interventi per le parti compatibili con il PAT.

Nell'anno 2013 il Comune di Loria ha dato avvio ai lavori per la redazione del nuovo Piano degli Interventi predisponendo il Documento Programmatico Preliminare previsto dall'art. 18 comma 1 della LR n° 11/2004, il quale è stato illustrato al Consiglio Comunale, che ne ha preso atto, con DCC n° 7 del 30/04/2013.

Dopo l'approvazione del Documento Preliminare sono stati inoltre approvati, con deliberazioni della Giunta comunale n° 73, 74, 75 e 76 del 22/06/2013, gli schemi di avviso pubblico, le linee guida e la modulistica sulle principali tematiche del Piano degli Interventi, per raccogliere le esigenze dei cittadini ed avviare il confronto con le associazioni economiche e sociali al fine di procedere alla formazione del nuovo Piano in maniera partecipata.

Dopo la pubblicazione degli avvisi sono pervenute varie richieste, alcune delle quali hanno trovato risposta nelle prime cinque varianti tematiche al PI, che il Comune di Loria ha adottato per rendere più rapido il percorso di approvazione delle richieste che risultavano accoglibili e più urgenti.

Per completare il quadro pianificatorio comunale ed anche per dare risposta a tutte le richieste pervenute, l'Amministrazione comunale ha adottato nell'anno 2019 il nuovo Piano degli Interventi, ovvero la variante generale che ha sostituito il precedente PI derivato dal PRG. La

variante è stata adottata con DCC n° 11 del 09/04/2019 (variante n° 6) ed approvata con DCC n° 60 del 28/12/2019.

Durante la fase di formazione del nuovo Piano degli Interventi sono intervenute nuove disposizioni normative alle quali il Comune di Loria si è già parzialmente adeguato:

a) la LR n° 14 del 06/06/2017 sul contenimento del consumo di suolo, che promuove un processo di revisione sostanziale della disciplina urbanistica che mira a ridurre progressivamente il consumo di suolo non ancora urbanizzato, in coerenza con l'obiettivo europeo di azzerarlo entro il 2050;
b) l'Intesa, approvata nella conferenza unificata Governo – Regioni – Autonomie Locali In data 20/10/2016 per l'approvazione del Regolamento Edilizio Tipo (RET) di cui all'art. 4 del DPR 380/2001, che ha approvato anche il "Quadro delle definizioni uniformi";
c) la DGR n° 669 del 15/05/2018, con la quale sono state emanate le "Linee guida e suggerimenti operativi" rivolti ai Comuni per l'adeguamento al RET;
d) la LR 04/04/2019 n° 14 *"Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla LR n. 11/2004…",* la quale prevede che tutti i Comuni adottino una specifica variante per individuare i manufatti incongrui che possono generare crediti edilizi da rinaturalizzazione e le aree sulle quali possono atterrare i crediti edilizi da rinaturalizzazione, anche prevedendo indici di edificabilità differenziata.

Tutti i provvedimenti sopra citati comportano per i comuni l'obbligo di adeguamento della propria strumentazione urbanistica generale.

Per l'adeguamento alla LR n° 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo il Comune di Loria ha già provveduto ad approvare, con DCC n° 30 del 29/07/2019, una variante semplificata al PAT.

L'adeguamento all'Intesa sul Regolamento Edilizio Tipo (RET) è già stato effettuato perché nel nuovo PI sono già state recepite le definizioni uniformi che hanno incidenza sulle previsioni dimensionali ed anche le definizioni tecniche di competenza comunale di cui alla DGR n° 669/2018.

Il nuovo Regolamento edilizio Comunale adeguato al Regolamento Edilizio Tipo è stato inoltre approvato con la DCC n° 58 del 28/12/2019.

Rimane quindi da completare, per l'adeguamento alle nuove disposizioni normative sopra citate, il recepimento delle disposizioni della LR n° 14/2019 per individuare i manufatti incongrui che possono generare crediti edilizi e le modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione.

A fine anno 2021 è stato inoltre adottato, dall'Autorità di Bacino Disptettuale delle Alpi Orientali, ai sensi degli articoli 65 e 66 del DLgs n° 152/2006, il primo aggiornamento del Pano di gestione del rischio alluvioni (PGRA 2021-2027) per le regioni Veneto e Friuli venezia Giulia e per le province autonome di Trento e Bolzano.

A seguito dell'approvazione del PGRA 2021-2027, cesseranno di avere efficacia, per la parte idraulica, i Piani per l'Assetto Idrogeologico (PAI) presenti nel distretto idrografico delle Alpi Orientali.

Le disposizioni del PGRA sono immediatamente applicabili e sono sovraordinate rispetto alla pianificazione territoriale ed urbanistica dei Comuni che dovrà pertanto essere adeguata.

2 – OBIETTIVI E CONTENUTI GENERALI DEL PI

Per quanto riguarda gli obiettivi, i contenuti generali e la forma del Pano degli Interventi si fa riferimento al Documento Programmatico Preliminare 2013 (sulla base del quale è stata redatta la variante generale al PI), approvato con la Deliberazione del CC n° 7 del 30/04/2013, le cui indicazioni generali rimangono tutt'ora condivisibili.

3 - CONTENUTI PRIORITARI DELLA VARIANTE AL PI DI ASSESTAMENTO E DI ADEGUAMENTO ALLE NUOVE NORME REGIONALI

3.1 Adeguamento del PI alle nuove leggi regionali sul consumo di suolo e sulla rigenerazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio

Per dare esecuzione agli adempimenti previsti dalle nuove disposizioni normative elencate in premessa, è necessario che il Comune di Loria adotti una variante parziale al proprio Piano degli Interventi.

La variante dovrà prevedere la disciplina per rendere operative le nuove politiche regionali per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio.

Per dare adempimento alla LR n° 14/2019 (Veneto 2050), si evidenzia in particolare che l'art. 4 comma 2 della legge dispone che entro 12 mesi dall'adozione dell'atto d'indirizzo regionale che regola l'applicazione dei Crediti Edilizi, e successivamente con cadenza annuale, il Comune approvi "….una variante al proprio strumento urbanistico finalizzata:

a) *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 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;*

b) *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;*
c) *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.*"

Il comma 3 dello stesso art. 4 dispone inoltre che "*Ai fini dell'individuazione dei manufatti incongrui di cui alla lettera a), del comma 2, i comuni pubblicano un avviso con il quale invitano gli aventi titolo a presentare, entro i successivi sessanta giorni, la richiesta di classificazione di manufatti incongrui. Alla richiesta va allegata una relazione che identifichi i beni per ubicazione, descrizione catastale e condizione attuale, con la quantificazione del volume o della superficie esistente, lo stato di proprietà secondo i registri immobiliari, nonché eventuali studi di fattibilità di interventi edificatori finalizzati all'utilizzo di crediti edilizi da rinaturalizzazione.*"

L'atto d'indirizzo regionale per l'applicazione dei Crediti Edilizi è stato adottato dalla Regione Veneto con la DGR n° 263 del 02/03/2020 con la quale sono state definite le "*Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi*" ed i "*Criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione*".

L'Amministrazione Comunale di Loria, per l'adeguamento del Piano degli Interventi alle indicazioni della nuova LR n° 14/2019 "*Veneto 2050*", unitamente al presente Documento Programmatico Preliminare, ha predisposto vari documenti che nel loro insieme forniscono i criteri e le modalità operative per l'applicazione dei crediti edilizi nel PI. Tali documenti saranno indispensabili ai cittadini per la predisposizione delle istanze volte ad ottenere crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER) ed in seguito al Comune per la valutazione delle istanze e la predisposizione della variante.

L'elenco dei documenti è contenuto nel successivo capitolo 4.

3.2 Variante al PI di assestamento e di adeguamento a norme o pianificazioni di enti sovraordinati

Considerato che dall'approvazione della variante generale al PI sono oramai passati due anni, con la redazione di questa variante si potrà cogliere l'occasione per inserire eventuali correzioni normative e cartografiche di assestamento e di aggioramento per recepire le nuove disposizioni normative intervenute in questo lasso di tempo. Per citarne alcuni: i vari decreti "semplificazioni"; la LR "cantiere veloce"; il nuovo PGRA.

3.3 Variante al PI per dare risposta alle istanze e proposte di privati

La variante è finalizzata, oltre agli adeguamenti derivanti da norme o pianificazioni di enti sovraordinati, anche alla valutazione delle istanze dei cittadini, già pervenute al Comune dopo la redazione della variante generale o che perverranno durante l'esecuzione dei lavori.

Per favorire e facilitare la presentazione delle istanze, l'Amministrazione Comunale di Loria ha predisposto vari documenti, tra cui uno specifico avviso pubblico con allegate linee guida e modulistica per la presentazione delle istanze, riprendendo la documentazione già predisposta per la redazione del PI ed approvata con le deliberazioni della Giunta comunale n° 73, 74, 75 e 76 del 22/06/2013, inserendo gli opportuni aggiornamenti.

L'elenco dei documenti è contenuto nel successivo capitolo 4.

4 – PARTECIPAZIONE

4.1 L'avviso pubblico per le richieste di attribuzione di crediti edilizi da rinaturalizzazione

Ai fini dell'adeguamento del Piano degli Interventi alle disposizioni della LR n° 14/2019, in particolare per l'individuazione dei manufatti incongrui che possono generare crediti edilizi da rinaturalizzazione, è stato predisposto e verrà pubblicato un avviso per la presentazione delle richieste di variante per l'ottenimento di Credito Edilizio da Rinaturalizzazione (CER).

L'avviso pubblico e la relativa documentazione sono stati predisposti utilizzando come riferimento la modulistica allegata alla DGR n° 263/2020 "*Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione, registrazione e circolazione dei crediti edilizi. Articolo 4, comma 2, lettera d) della legge regionale n. 14/2017 e articolo 4, comma 1 della legge regionale n. 14/2019. Deliberazione/CR n. 132 del 29 novembre 2019.*"

I documenti costituiscono parte integrante del presente Documento Preliminare (All. 1 alla DCC) e comprendono:

- All. 2) schema di avviso pubblico per favorire le richieste di attribuzione dei CER:
- All. 2.1) linee guida e criteri operativi per le richieste di attribuzione dei CER e per la valutazione delle istanze da parte del Comune;
- All. 2.2) modulistica per la presentazione delle richieste.

Per quanto riguarda i valori medi delle aree dificabili da utilizzare per la gestione dei CER si farà riferimento ai valori già utilizzati dal Comune di Loria per l'applicazione del contributo Straordinario di costruzione e dell'imposta IMU sulle aree edificabili;

4.2 L'avviso pubblico e la documentazione per nuove istanze di variante

Per la raccolta delle manifestazioni d'interesse da parte dei cittadini su tematiche diverse dai crediti Edilizi da Rinaturalizzaione di cui al capitolo precedente, è stato predisposto e verrà pubblicato un avviso per la presentazione delle richieste di variante con relative linee guida e modulistica.

I documenti costituiscono parte integrante del presente Documento Preliminare (All. 1 alla DCC) e comprendono:

- All. 3) schema tipo di avviso pubblico;
- le linee guida e la modulistica sulle principali tematiche del Piano degli Interventi per raccogliere le esigenze dei cittadini:
    - All. 3.1 – linee guida e criteri generali per la formulazione di proposte di accordo pubblico privato finalizzate ad interventi di trasformazione e/o riqualificazione di rilevante interesse pubblico ai sensi art. 6 LR n° 11/2004, con il sub allegato 3.1.1 – modulo richiesta ed il sub allegato 3.1.2 - schema di convenzione/atto d'obbligo;
    - All. 3.2) – linee guida e criteri generali per la formulazione di proposte di individuazione di lotti residenziali all'interno degli ambiti di edificazione diffusa, con il sub allegato 3.2.1 – modulo richiesta;
    - All. 3.3) – linee guida e criteri generali per la formulazione di proposte di modifica di destinazioni d'uso di costruzioni esistenti di modesta entità, non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, con il sub allegato 3.3.1) – modulo richiesta;
    - All. 3.4) – linee guida e criteri generali per la formulazione di proposte di modifica di destinazioni d'uso di costruzioni esistenti di modesta entità con attività produttive artigianali dismesse, con il sub allegato 3.4.1) – modulo richiesta;
    - All. 3.5) – linee guida e criteri generali per la formulazione di proposte di riclassificazione delle unità edilizie di valore culturale o di accertamento dell'assenza di valore culturale, con il sub allegato 3.5.1) – modulo richiesta;
    - All. 3.6) – Modulo di richiesta di riclassificazione di aree edificabili affinché siano private della potenzialità edificatoria e siano rese inedificabili;
    - All. 3.7) – Modulo di richiesta di inserimento di proposte di tipo generico.

4.3 La valutazione delle istanze

Tutte le istanze pervenute a seguito degli avvisi che verranno pubblicati verranno valutate dai tecnici incaricati e dall'Amministrazione per verificare la loro compatibilità con il PAT, seguendo i criteri di valutazione e le procedure indicate nelle varie Linee guida.

5 - PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DELLA VARIANTE

La variante di adeguamento del PI alla nuova legge regionale sulla rigenerazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e la variante al PI di assestamento e di risposta a nuove istanze potranno essere redatte mediante un unico procedimento amministrativo di variante. L'Amministrazione comunale potrà valutare di adottare le modifiche al PI, in rapporto alle istanze che perverranno al Comune, anche mediante più varianti tematiche o puntuali attraverso autonomi procedimenti amministrativi.

Il procedimento di formazione del PI e delle sue varianti è stabilito dall'articolo 18 della LR n° 11/2004. Fatte salve le varianti al PI obbligatorie per l'adeguamento a specifiche disposizoni di legge (varianti verdi, varianti per il recepimento di disposizioni sovraordinate, varianti per la

valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale, ecc.), l'art. 18 LR n° 11/2004 prevede, come primo atto, la presentazione da parte del Sindaco del "Documento Preliminare" al Consiglio Comunale.

In seguito alla presentazione del documento preliminare si avvia la fase di partecipazione. In questa fase l'Amministrazione comunale può procedere con varie forme di consultazione, tra cui la pubblicazione di specifici avvisi con i quali rende nota la possibilità di assumere nel Piano:

- proposte da parte dei privati per soddisfare esigenze edificatorie di tipo abitativo o di modifiche delle previsioni urbanistiche di varia natura;
- proposte di accordi pubblico/privato per le trasformazioni più significative che presentano un rilevante interesse pubblico nel rispeto delle indicazioni del PAT e della quantità massima di consumo di suolo ammessa per il territorio comunale;
- proposte di individuazione di aree dismesse o degradate la cui demolizione può generare crediti edilizi da rinaturalizzazione.

Conseguentemente all'elaborazione della variante, questultima verrà adottata in Consiglio Comunale con la successiva pubblicazione (entro 8 giorni dalla data di adozione) per trenta giorni consecutivi. In seguito verranno formulate le osservazioni per ulteriori trenta giorni; il Consiglio Comunale provvederà quindi a controdedurre le osservazioni pervenute e ad approvare definitivamente la variante al PI entro i sessanta giorni successivi.

Una copia integrale del dataset del PRC, con il PI aggiornato con la variante viene trasmessa alla Giunta regionale. Una copia viene inoltre depositata nell'albo pretorio del comune dove può esssere liberamente consultata per 15 giorni, conclusi i quali la variante al Piano diviene efficace.