



CITTÀ DI SPINEA

Provincia di Venezia

VARIANTE N. 1 AL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

VARIANTE ALLE NORME DI ATTUAZIONE

Dicembre 2014

RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE

Progettista: Arch. Fiorenza Dal Zotto

Collaboratori: Dott. Urb. Fabio Favaretto, Arch. Vincenzo Manes

Comune di Spinea

Provincia di Venezia
Settore urbanistica e edilizia
Variante al Pat approvato

Documentazione per la verifica di assoggettabilità alla Vas di cui all'allegato f) della d.G.r.V. 791-2009

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

APPROVATO in sede di conferenza dei servizi del 17.12.2013, ratificata con d.G.p. n. 2 del 09.01.2013, pubblicata sul BurV. n. 10 del 25.01.2013 e divenuto efficace il 09.02.2013

VARIANTE ALLE NORME DI ATTUAZIONE

DOCUMENTAZIONE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ' ai sensi allegato F della d.G.r.V. 791 del 31.03.2009

RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE

Premessa

Il comune di Spinea è dotato di piano di assetto del territorio (di seguito anche P.A.T.) approvato in sede di conferenza dei servizi del 17.12.2013, ratificata con d.G.p. n. 2 del 09.01.2013, pubblicata sul BurV. N. 10 del 25.01.2013 e divenuto efficace il 09.02.2013.

Successivamente, con deliberazione della Giunta n. 134 del 6 novembre 2014, l'amministrazione comunale ha dato avvio al procedimento di variante n. 1 al Piano di assetto del territorio e ha approvato il relativo documento preliminare e lo schema di accordo di pianificazione tra il comune e la Provincia di Venezia per dare attuazione alla procedura concertata di cui all'articolo 15 della l.r. 11/2004.

Quindi, in data 28 novembre 2014, il comune di Spinea e la provincia di Venezia hanno firmato l'accordo di pianificazione per la redazione della variante al Piano di assetto del territorio (rep. n. 30/2014 – prot. prov.le n. 99.666 del 28.11.2014) definendo modalità e tempi per la redazione degli atti.

Le variazioni al Pat proposte mantengono inalterati gli obiettivi strategici attuali e si limitano a proporre un'alternativa alla disciplina delle NTA, di cui all'art.14, di prevedere l'automatica conferma delle previsioni dei P.U.A. del P.R.G. vigente (primo P.I. per le parti non in contrasto).

Obiettivi della variante al Pat

L'amministrazione comunale ha rilevato la necessità di introdurre alcune modifiche al P.A.T. approvato ed in particolare:

a) modifiche dell'art.14 comma 30 delle norme di attuazione del P.A.T. approvato;

Si esaminano di seguito le ragioni e i contenuti di tali modifiche.

1. **Modifiche al Capo IV, La trasformabilità, art. 14 Le azioni strategiche, Linee preferenziali di sviluppo insediativo, Prescrizioni, comma 30.**

Il piano di assetto del territorio ha assegnato un automatismo nell'edificazione degli ambiti già destinati alla presentazione di piano attuativo dal precedente P.R.G., stabilendo che tale possibilità edificatoria decorresse dalla data di efficacia del P.A.T. approvato (9 febbraio 2013); tale previsione ha una durata quinquennale.

L'amministrazione comunale ritiene necessario una modifica di tale previsione per le seguenti ragioni.

1. Trattasi di una previsione che appartiene più a una scelta urbanistica di livello operativo, che strategico, in quanto, una volta assunta la decisione sul mantenimento della destinazione urbanistica, stabilire quando inserire tale previsione rientra all'interno dell'attività di programmazione.
2. Procedendo secondo quanto stabilito dal P.A.T. vigente, l'amministrazione imporrebbe ai proprietari delle aree la presentazione di un piano attuativo prevedendo l'esecuzione del progetto urbanistico entro febbraio 2018 senza aver prima valutato l'effettiva propensione del privato all'intervento; tali ambiti infatti ricadono automaticamente nel primo piano degli interventi (di seguito anche P.I.) senza che i proprietari delle aree abbiano manifestato interesse alla reale attuazione di tali interventi. Il P.A.T. vigente prevede infatti che siano automaticamente incluse, all'interno degli ambiti edificabili, le superfici relative ai Piani Urbanistici Attuativi che quindi hanno mantenuto la propria capacità

Comune di Spinea

Provincia di Venezia

Settore urbanistica e edilizia

Variante al Pat approvato

Documentazione per la verifica di assoggettabilità alla Vas di cui all'allegato f) della d.G.r.V. 791-2009

edificatoria già assegnata a partire dal 2000 (anno di approvazione della variante generale al Prg da parte del comune di Spinea) e che pertanto devono essere adottati, pena la riduzione della potenzialità edificatoria dell'ambito, entro febbraio 2018. Le superfici in oggetto rappresentano ambiti qualificati come edificabili da diversi anni (appunto dal 2000), mai decollati, nemmeno nel periodo in cui la crisi economica non aveva ancora intaccato il mercato immobiliare (dal 2000 al 2008). L'inserimento automatico come ambiti edificabili nel primo P.I. comporta quindi l'onere, per gli interessati, di avviare processi di trasformazione urbanistica in un momento particolarmente delicato per il settore immobiliare, senza aver preliminarmente sondato l'effettiva intenzione da parte degli interessati ad avviare processi di trasformazione urbanistico-edilizia. Intenzione e manifestazione di volontà che, è bene ricordarlo, una volta espressa e manifestata dagli interessati, prevede comunque che venga valutata (accolta o respinta) dall'amministrazione comunale, in sede di programmazione generale del P.I.

3. L'inserimento automatico di tali ambiti quali superfici edificabili ha degli effetti anche sulla tassazione. Costituisce questione tuttora assai discussa e controversa l'assoggettamento degli ambiti di nuova espansione indicati nel solo Pat alla tassazione. Nonostante il Pat introduca vincoli di natura non conformativa, sembra che la norma tributaria riconduca comunque tali ambiti all'interno dei terreni da tassare in quanto edificabili. Sul punto si ricorda però che vi è un disegno di legge urbanistica (il cosiddetto ddl Lupi) che sembra chiarire anche questi profili proponendo delle modifiche a tale impostazione. Tali modifiche potrebbero, nel tempo, comportare degli adeguamenti anche in relazione al sistema di tassazione ovvero a quando sia corretto ritenere che tali ambiti siano da sottoporre a tassazione e in che entità, considerato che, indubbiamente, il loro inserimento all'interno del livello di pianificazione strategica (Pat) risulta avere degli effetti sul valore venale di tali immobili ben diverso dal loro inserimento in sede di livello di pianificazione operativo (piano degli interventi). Si tratta di un aspetto che, seppure allo stato attuale non definibile con certezza, non può essere considerato secondario, soprattutto in un momento particolarmente critico dal punto di vista economico quale quello attuale.
4. L'automatismo previsto dal P.A.T. ha, di fatto, ridotto l'efficacia delle scelte di programmazione urbanistica dell'Amministrazione comunale in quanto, aver considerato tali ambiti all'interno della programmazione generale del quinquennio, ha precluso altre opzioni in relazione a:
 - a. programma di sviluppo di altri ambiti strategici indicati nel P.A.T.;
 - b. programmazione derivante dal piano triennale delle opere pubbliche;
 - c. programmazione infrastrutturale e urbanistica prevista nel primo P.I. in fase di elaborazione.

Per tali ragioni, l'amministrazione comunale intende proporre, con la presente variante al Pat, la modifica della previsione del P.A.T. vigente, rinviando l'effettiva valutazione, caso per caso, dell'inserimento delle superfici edificabili sottoposte a P.U.A., anche per gli ambiti già indicati nel P.R.G., in sede di redazione del piano degli interventi.

Informazioni e dati necessari all'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente derivanti dalle modifiche proposte

Non vi sono effetti sul rapporto ambientale già approvato in sede di Pat. Si tratta infatti di modifiche che mantengono assolutamente inalterato il quadro ambientale e di riferimento descritto in quella sede in quanto l'edificabilità dei Pua già prevista nel vecchio Prg (ora P.i.) sono già contemplati e la modifica proposta riguarda solo un loro eventuale differimento nel tempo, ma non la loro attuazione. Al riguardo, si ricorda quanto riportato a pag. 300 del Rapporto ambientale della Valutazione strategica ambientale del Pat approvato secondo cui: *“Si evidenzia come le azioni e gli interventi risultanti come ‘residuo’ non ancora attuato da PRG, e confermato all'interno del PAT, sia stato analizzato e valutato in termini di effetti prodotti all'interno delle componenti ambientali, così come quali azioni integrate nelle strategie di piano, risultando coerenti con il disegno del territorio e compatibili con le valenze locali, senza produrre cioè effetti peggiorativi che non possano essere mitigati o compensati da azioni strutturanti il PAT stesso.”*

A quanto sopra deve poi aggiungersi che la pianificazione di maggior dettaglio (piano degli interventi) specificherà poi nel concreto le trasformazioni che verranno attuate e il sistema di monitoraggio già previsto

Comune di Spinea
Provincia di Venezia
Settore urbanistica e edilizia
Variante al Pat approvato

Documentazione per la verifica di assoggettabilità alla Vas di cui all'allegato f) della d.G.r.V. 791-2009

nella Vas approvata garantirà la coerenza tra obiettivi, strategie e reali trasformazioni (cfr. Rapporto ambientale, pag. 300).

Elenco delle autorità competenti in materia ambientale

CONSORZIO DI BONIFICA ACQUE RISORGIVE
VIA ROVERETO, 12
30030 VENEZIA VE
consorzio@pec.acquerisorgive.it

A.A.T.O. LAGUNA DI VENEZIA
VIA PEPE, 102
30172 - MESTRE (VE)
info@pec.atolagunadivenezia.it

DIPARTIMENTO PROVINCIALE ARPAV DI
VENEZIA
VIA LISSA, 6
30171 VENEZIA MESTRE
dapve@pec.arpav.it

SOPRINTENDENZA PER I BENI
ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI PER LE
PROVINCE DI VENEZIA, BELLUNO, PADOVA E
TREVISO
S.CROCE, 770
30135 VENEZIA
sbap-vebpt@beniculturali.it

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA PER IL
VENETO – PADOVA
VIA AQUILEIA, 7
35139 PADOVA
mbac-sba-ven@mailcert.beniculturali.it

Spinea, 3 dicembre 2014

Il Progettista
Fiorenza Dal Zotto