



CITTÀ DI SPINEA

PROVINCIA DI VENEZIA

ORIGINALE

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 125 del 22/12/2014

Oggetto: **VARIANTE N. 1 AL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO - ADOZIONE AI SENSI ART. 15 COMMA 5 DELLA L.R. 23.04.2004 N. 11**

L'anno **duemilaquattordici** il giorno **ventidue** del mese di **dicembre** alle ore 18: 0, nella Sala Consiliare del Municipio, si è riunito il Consiglio Comunale, previa convocazione con nota prot. 37913 del 16/12/2014 notificata nei termini, sono presenti

	Seduta	Voto		Seduta	Voto
CHECCHIN SILVANO	PRESENTE	PRESENTE	TESSARI CLAUDIO	ASSENTE	ASSENTE
D'ATRI LUCA	PRESENTE	PRESENTE	ZAMENGO FRANCA	ASSENTE	ASSENTE
BARBIERO PAOLO	PRESENTE	PRESENTE	ARMELAO MAURO	ASSENTE	ASSENTE
PAROLARI LUANA	PRESENTE	PRESENTE	ECKL STEFAN	ASSENTE	ASSENTE
ZOLLO MAURO	PRESENTE	PRESENTE	DE PIERI MASSIMO	PRESENTE	PRESENTE
DE PIERI FRANCESCO	PRESENTE	PRESENTE	MAZZOTTA STEFANIA	PRESENTE	PRESENTE
LITT GIOVANNI	PRESENTE	PRESENTE			
MARGIOTTA MANUELA	PRESENTE	PRESENTE			
MARASTONI MARZIA	ASSENTE	ASSENTE			
ZORZETTO PENZO MARIO	PRESENTE	PRESENTE			
MALVESTIO ANNA	PRESENTE	PRESENTE			

Partecipa alla seduta il Dott. Guido Piras **SEGRETARIO GENERALE** del Comune di Spinea.

Il Sig.Luca D'Atri nella sua qualità di **PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**, constatato legale il numero dei presenti, dichiara aperta la seduta e, previa designazione a Scrutatori dei Consiglieri:

ZOLLO MAURO, MALVESTIO ANNA, MAZZOTTA STEFANIA

invita il Consiglio Comunale a discutere e deliberare sull'oggetto sopraindicato, compreso nell'ordine del giorno dell'odierna adunanza.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Luca D'Atri

IL SEGRETARIO GENERALE

Guido Piras

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE E
COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO
CONSILIARI**

(artt. 124 -125 D.Lgs.267/2000)

Si certifica che copia della presente Deliberazione viene pubblicata, mediante affissione all'Albo Pretorio online del Comune, per 15 giorni consecutivi, dal 29/01/2015.

IL MESSO
Gaetano Brugnera

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ
(art. 134, comma 3, D.Lgs. 267/2000)

Si certifica, su conforme dichiarazione del messo, che copia della presente Deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio online del Comune in data 29/01/2015, senza riportare nei primi 10 giorni di pubblicazione denunce di vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa È DIVENUTA ESECUTIVA in data 09/02/2015.

IL SEGRETARIO GENERALE
Guido Piras

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- la L.R. n. 11 del 23/04/2004, all'art. 12 dispone che la pianificazione urbanistica comunale si espliciti mediante il Piano Regolatore Comunale che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (P.I.);

- il P.A.T. è lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e sviluppo per il governo del territorio comunale in funzione anche delle esigenze della comunità locale nel rispetto degli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione di livello superiore;

- il Comune di Spinea è dotato del Piano di Assetto del Territorio approvato in sede di conferenza di servizi del 17.12.2012, ai sensi dell'art. 15 comma 6 della L.R. n. 11/2004, ratificato con deliberazione della Giunta provinciale di Venezia n. 2 del 09/01/2013 e pubblicata sul BUR n. 10 del 25/01/2013, e ss. mm. e ii. Che risulta efficace dal 9 febbraio 2013;

Considerato che l'Amministrazione Comunale intende apportare una variante al PAT ai sensi dell'art. 15 comma 8, che prevede la modifica dell'art.14 comma 30 delle Norme di Attuazione del PAT, finalizzato a consentire una alternativa all'automatica conferma delle previsioni dei P.U.A. del P.R.G. vigente (primo P.I. per le parti non in contrasto);

Valutato che le ragioni di tale modifica risiedono nelle seguenti motivazioni, ben illustrate nella relazione allegata alla variante stessa e che vengono qui di seguito richiamate:

Obiettivi che l'amministrazione comunale intende attuare con l'approvazione della presente variante al Pat:

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 necessaria una modifica di tale previsione per le seguenti ragioni:

1. **Trattasi di una previsione (quella attuale e oggetto di modifica con la presente variante) 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.

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.

L'amministrazione comunale infatti ritiene assai importante che, anche la trasformazione urbanistica di tali ambiti, debba essere ricondotta all'interno della visione generale del piano degli interventi in quanto si tratta, in taluni casi, di superfici territoriali di estensione assai significativa (alcuni ambiti sono molto estesi territorialmente, addirittura fino a quasi otto ettari di superficie) la cui trasformazione è strettamente correlata allo sviluppo del sistema infrastrutturale complessivo e delle scelte di programmazione generali che verranno fatte dall'amministrazione comunale a livello operativo e che necessariamente devono confrontarsi con il bilancio comunale oltretutto con il programma triennale delle opere pubbliche, soprattutto in momenti, quali quello attuale, caratterizzati da una costante riduzione delle somme a disposizione che quindi impone ai comuni un'attenta programmazione e valutazione delle poche risorse disponibili.

Pertanto, l'amministrazione comunale, a correzione di quanto stabilito in sede di ri-adozione del Pat vigente avvenuta oramai nel 17 maggio 2011 e quindi oltre tre anni e mezzo fa, ritiene quindi necessario rivedere questa previsione proprio al fine di migliorare i contenuti stessi del nuovo piano degli interventi – attualmente in fase di elaborazione – in quanto ritiene appunto che tali ambiti non possano essere attuati autonomamente e indipendentemente dalle scelte che verranno assunte anche in tutti gli altri ambiti di trasformazione edilizia – urbanistica in sede di nuova generale pianificazione a livello operativo (nuovo piano degli interventi) **[nota n. 1]**.

[nota n. 1: Si usa il termine di “nuovo” piano degli interventi per distinguerlo dal vecchio Prg che ha assunto valenza di primo Pi.]

D'altro canto, l'articolo 17 della legge regionale 23 aprile 2014, n. 11 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”, nel descrivere quali debbano essere i contenuti del Piano degli interventi, precisa fin dal primo comma che : *“Il piano degli interventi (Pi) si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali e si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi (PUA).”*

L'amministrazione quindi intende ricondurre, appunto attraverso questa variante al Pat, tale previsione di attuazione automatica inserita impropriamente nel Pat all'interno del corretto livello pianificatorio, ovvero in sede di Piano degli interventi. Va' infatti ricordato che il piano degli interventi è stato concepito - di contro al Pat che costituisce un atto programmatico tendenzialmente rigido, contenente le cosiddette “invarianti” della pianificazione urbanistica e destinato a valere a tempo indeterminato - come uno strumento assolutamente flessibile contenente previsioni programmatiche destinate a decadere ove non attuate nel tempo prestabilito, facilmente variabile con procedure semplificate in ambito strettamente comunale.

Ma non solo. I contenuti che la normativa stabilisce dover essere presenti nel piano degli interventi impongono all'amministrazione comunale la doverosa relazione – assolutamente carente nei sistemi di pianificazione previgenti (i tanto famosi, quanto rari, programmi pluriennali di attuazione previsti dalla l.r. 61/1985 che hanno trovato scarsissima attuazione in passato) – tra la programmazione urbanistica del piano e il bilancio pluriennale, e ancora tra questi e il programma triennale delle opere pubbliche e gli altri strumenti di programmazione settoriale del comune, con il fine di valutare, proprio in sede di pianificazione a scala operativa, la concreta possibilità di realizzazione degli interventi, di individuare le fonti di finanziamento, di assegnare tempi certi per la loro realizzazione, oltretutto di valutarne la loro sostenibilità in relazione agli interventi infrastrutturali in essere o in previsione [nota n. 2].

nota n. 2: Cfr.: a cura di Bruno Barel, “La legge urbanistica della Regione Veneto. Commentario alla legge regionale del Veneto 23 aprile 2004, n. 11”, supplemento del Corriere della Sera – Corriere del Veneto, settembre 2004.

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 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 colpito 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 effettivi e concreti 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 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.

Per tali ragioni, l'amministrazione comunale intende doveroso proporre, con la presente variante al Pat, la modifica della previsione del P.A.T. vigente, rinviando l'effettiva valutazione 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 nuovo piano degli interventi.

Richiamati, in particolare:

- l'art. 3, comma 5, della L.R. n. 11/2004, il quale prevede che, al fine dell'adozione del PAT, il Comune elabori un Documento Preliminare, contenente gli obiettivi generali del piano e le scelte strategiche di assetto del territorio, nonché le indicazioni per il suo sviluppo sostenibile e durevole;

- l'art. 15 della L.R. n. 11/2004, il quale disciplina la formazione del PAT mediante procedura concertata tra il Comune e l'Ente preposto all'approvazione del PAT stesso, da attuarsi per mezzo di un Accordo di pianificazione con il quale si provvede, sulla base del suddetto Documento Preliminare, alla disciplina degli obblighi reciproci;

In attuazione di tali indirizzi, l'amministrazione comunale ha redatto il documento preliminare alla variante al Pat e ha attivato la procedura concertata tra il Comune di Spinea e la Provincia di Venezia, ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 11/2004;

I contenuti del Documento Preliminare, al fine di espletare la fase di concertazione e partecipazione, sono stati esposti nella seduta pubblica del 30 ottobre 2014 in occasione della seduta della Commissione Urbanistica.

Alla seduta pubblica hanno presenziato soggetti diversi (cittadini, professionisti, consiglieri, ecc.) che hanno partecipato al dibattito chiedendo chiarimenti e precisazioni sui contenuti della variante in fase di elaborazione e che, durante la seduta, l'assessore all'urbanistica Stefania Busatta e il responsabile del settore urbanistica e edilizia Fiorenza Dal Zotto hanno risposto alle domande dei partecipanti alla seduta pubblica chiarendo i contenuti della variante e fornendo indicazioni sui tempi e le modalità procedurali.

Quindi, con la deliberazione n. 134 del 06/11/2014, che deve intendersi integralmente richiamata, la Giunta comunale ha approvato il Documento preliminare e lo schema di Accordo di pianificazione tra il Comune di Spinea e la Provincia di Venezia ai sensi dell'art. 15 della L.R. 11/2004.

In attuazione di quanto previsto dall'articolo 18 della legge urbanistica regionale n. 11/2004, in data 28/11/2014, è stato sottoscritto, tra il Comune di Spinea e la Provincia di Venezia, l'accordo di pianificazione finalizzato all'approvazione della predetta variante, attraverso la procedura concertata prevista dall'art. 15 della L.R. n. 11/2004.

Ricordato altresì che:

con deliberazione n. 149 del 4 dicembre 2014, la Giunta comunale ha concluso la fase di concertazione del Documento Preliminare della variante al Pat vigente in fase di elaborazione;

il procedimento per la Valutazione Ambientale Strategica/Verifica di assoggettabilità/Screening verrà attivato successivamente all'adozione della variante al Pat (e quindi all'approvazione del presente atto) come già concordato con la direzione regionale competente;

In attuazione degli indirizzi e obiettivi contenuti nel Documento preliminare, il servizio urbanistica del comune di Spinea ha predisposto la variante al Pat costituita dai seguenti elaborati:

1. Relazione
2. Estratto delle norme di attuazione attuali e modificate
3. Aggiornamento della "Tavola delle incompatibilità PAT - P.I. (ex PRG)".
4. Dichiarazione di invarianza idraulica di cui alla d.G.r.V 1322/06
5. Documentazione per la verifica di assoggettabilità ai sensi allegato F della d.G.r.V. 791 del 31.03.2009 - rapporto ambientale preliminare.

Ricordato i contenuti della presente variante urbanistica al piano di assetto del territorio sono stati illustrati alla commissione urbanistica nella seduta del 18 dicembre 2014;

Richiamata la deliberazione della Giunta provinciale n. 181 del 19.12.2014 avente ad oggetto "Presenza d'atto del termine della fase di concertazione e condivisione delle scelte relative alla variante al Piano di Assetto del Territorio del comune di Spinea.";

Ritenuto pertanto di procedere alla revisione dello strumento urbanistico vigente (PAT), in considerazione degli obiettivi sopra esposti, attraverso l'adozione della variante al Pat costituita dagli elaborati sopra richiamati;

Ricordato che, dalla data di adozione della presente variante urbanistica, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'articolo 29 della legge regionale 11/2004 e che il vigente art. 20 comma 1 delle norme di attuazione del Pat approvato stabilisce quanto segue: "Dalla data di adozione del Pat si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 29 della l.r. 11/2004. Sono fatti salvi i piani urbanistici attuativi adottati alla data di adozione del Pat.".

Ricordato che, in forza di quanto previsto dall'articolo 15 della l.r. 11/2004, dopo l'adozione (che avviene con l'approvazione del presente atto), il piano verrà depositato presso la sede del comune a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi, decorsi i quali chiunque potrà formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni;

Ricordato che sono stati rispettati gli obblighi di cui al D.Lgs. n. 33/2014;

Vista la Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 "Norme per il governo del territorio" e succ. modifiche e integrazioni;

Visti i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 257/2000 in merito alla regolarità tecnica e contabile del presente provvedimento;

Visto l'art. n. 48 del D. Lgs. n. 267/2000;

Con votazione, effettuata a scrutinio palese, con il seguente esito:

PRESENTI	12	ASSENTI	5	VOTANTI	12
FAVOREVOLI	12	CONTRARI	0	ASTENUTI	0

DELIBERA

1. di adottare la variante al Pat vigente, costituita dai seguenti elaborati:

- a. Relazione
- b. Estratto delle norme di attuazione attuali e modificate
- c. Aggiornamento della "Tavola delle incompatibilità PAT - P.I. (ex PRG)".
- d. Dichiarazione di invarianza idraulica di cui alla d.G.r.V 1322/06
- e. Documentazione per la verifica di assoggettabilità ai sensi allegato F della d.G.r.V. 791 del 31.03.2009 - rapporto ambientale preliminare.

2. di dare mandato al settore urbanistica e edilizia – servizio urbanistica di attivarsi per l'applicazione delle conseguenti misure di salvaguardia di cui all'art. 29 della l.r. 11/2004 e art. 20 delle norme di attuazione del vigente Piano di assetto del territorio – Pat oltreché di avviare il procedimento per la Valutazione Ambientale Strategica/Verifica di assoggettabilità/Screening;

3. di dare mandato al settore urbanistica e edilizia – servizio urbanistica perché si proceda ai sensi di quanto previsto dall'articolo 15 della l.r. 11/2004 e quindi che il piano venga depositato presso la sede del comune a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi, decorsi i quali chiunque potrà formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni;

4. di trasmettere copia del presente provvedimento e degli elaborati costituenti la variante adottata alla Provincia di Venezia, per quanto di competenza.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Rilevato che si tratta di un provvedimento facente parte di un complesso procedimento approvativo che, al proprio interno, prevede l'espletamento delle fasi di concertazione, partecipazione e confronto oltreché di pubblicità, che l'amministrazione comunale intende procedere speditamente al fine di riuscire a conseguire l'approvazione della variante nel più breve tempo possibile, e che queste motivazioni portano a richiedere l'immediata esecutività dell'atto nella consapevolezza che tale richiesta non comporta una riduzione della partecipazione pubblica, profilo questo rispettato proprio alla luce delle norme procedurali che caratterizzano l'approvazione di tali varianti urbanistiche;

Con successiva separata votazione, effettuata a scrutinio palese, con il seguente esito:

PRESENTI	12	ASSENTI	5	VOTANTI	12
FAVOREVOLI	12	CONTRARI	0	ASTENUTI	0

DELIBERA

1. **di dichiarare**, con votazione unanime, il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del D. Lgs. n. 267/2000.

PARERE DI COMPETENZA
ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D. Lgs. 267/2000

OGGETTO: VARIANTE N. 1 AL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO - ADOZIONE AI
SENSI ART. 15 COMMA 5 DELLA L.R. 23.04.2004 N. 11

Il sottoscritto esprime parere **FAVOREVOLE** in ordine alla **REGOLARITÀ TECNICA** del
presente provvedimento.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
URBANISTICA ED EDILIZIA
Fiorenza Dal Zotto
