



CITTÀ DI SPINEA

Provincia di Venezia

VARIANTE N. 1 AL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

VARIANTE ALLE NORME DI ATTUAZIONE

Dicembre 2014

RELAZIONE

Progettista: Arch. Fiorenza Dal Zotto

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

Comune di Spinea

Provincia di Venezia
Settore urbanistica e edilizia
Variante n. 1 al Pat approvato
Relazione

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 N. 1 AL PAT

VARIANTE ALLE NORME DI ATTUAZIONE

RELAZIONE

Sommario:

1. Premessa
2. Obiettivi
3. Procedimento
4. Documentazione costituente la presente variante n. 1 al Pat

1. 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.

L'amministrazione comunale ha manifestato la volontà di apportare alcune modifiche al piano di assetto del territorio e ha organizzato la seduta pubblica della Commissione urbanistica del 30 ottobre 2014, nella quale ha illustrato i contenuti del redigendo Documento Preliminare della variante al PAT.

Quindi, con deliberazione della Giunta n. 134 del 06/11/2014 è stato approvato il Documento Preliminare ai fini dell'adozione della Variante al Piano di Assetto del Territorio vigente ed è stato dato avvio al procedimento di concertazione e partecipazione ai sensi di quanto previsto della legge urbanistica regionale n. 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.

Quindi con deliberazione della Giunta comunale n. 149 del 4 dicembre 2014, l'amministrazione comunale ha concluso la fase di concertazione del Documento Preliminare della variante al Pat.

2. Obiettivi

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.

Comune di Spinea

Provincia di Venezia

Settore urbanistica e edilizia

Variante n. 1 al Pat approvato

Relazione

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. 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 quindi di programmazione generali che verranno fatte dall'amministrazione comunale a livello operativo e che necessariamente devono confrontarsi con il bilancio comunale oltreché 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 edilizio – urbanistica in sede di nuova generale pianificazione a livello operativo (nuovo¹ piano degli interventi).

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, oltreché di valutarne la loro sostenibilità in relazione agli interventi infrastrutturali in essere o in previsione².

¹ Si usa il termine di "nuovo" piano degli interventi per distinguerlo dal vecchio Prg che ha assunto valenza di primo Pi.

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.

Comune di Spinea
Provincia di Venezia
Settore urbanistica e edilizia
Variante n. 1 al Pat approvato
Relazione

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 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.

3. Procedimento

Come già evidenziato in premessa, il P.A.T. approvato è stato redatto con procedura concertata tra Comune e Provincia ai sensi dell'art. 15 della L.R. 11/2004. E' evidente che le modifiche oggetto del presente provvedimento sono di natura assolutamente minimale in quanto riguardano esclusivamente scelte di natura programmatica. E' stata pertanto attivata la procedura concertata con la Provincia che consente di procedere, attraverso la stipula dell'accordo, con la definizione, in tempi brevi, di queste variazioni di modesta entità, che non incidono sul Rapporto Ambientale e non hanno ripercussioni sulle scelte strategiche del P.A.T. (per il quale sarà comunque richiesto parere di assoggettabilità alla competente autorità ambientale Commissione Regionale V.A.S.), né richiedono valutazioni da parte di altri enti (consorzi di bonifica, soprintendenza, ecc.) in quanto di carattere assolutamente non significativo, fatta eccezione per la dichiarazione di invarianza idraulica di cui alla DGRV 1322/06.

Comune di Spinea
Provincia di Venezia
Settore urbanistica e edilizia
Variante n. 1 al Pat approvato
Relazione

4. Documentazione costituente la presente variante n. 1 al Pat

1. Relazione.
2. Estratto delle norme di attuazione attuali e modificate.
3. Aggiornamento della “Tavola delle incompatibilità PAT - P.I. (ex PRG)”.
4. Asseverazione di non necessità di valutazione di compatibilità 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.

Spinea, 3 dicembre 2014

Il progettista
Arch. Fiorenza Dal Zotto