

Comune di Villanova di Camposampiero

Provincia di Padova

Regione Veneto



PI

VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

(Art. 18 Legge Regionale n° 11/2004)

Documento Programmatico Preliminare 2022

IL SINDACO:

Dott. Cristian Bottaro

SETTEMBRE 2022

INDICE

1	- PREMessa.....	1
2	- OBIETTIVI E CONTENUTI GENERALI DEL PI.....	3
3	- CONTENUTI PRIORITARI DELLA VARIANTE AL PI.....	4
3.1	ADEGUAMENTO DEL PI A NORME STATALI E/O REGIONALI E PIANIFICAZIONI SOVRAORDINATE.....	4
3.1.1	ADEGUAMENTO DEL PI ALLE NUOVE LEGGI REGIONALI SUL CONSUMO DI SUOLO E SULLA RIGENERAZIONE URBANA E LA RINATURALIZZAZIONE DEL TERRITORIO.....	4
3.1.2	- ADEGUAMENTO A NORME DI SEMPLIFICAZIONE STATALE E REGIONALE.....	5
3.1.3	- ADEGUAMENTO ALLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SOVRAORDINATA.....	5
3.1.4	- ADEGUAMENTO ALLA LR N° 50/2012.....	6
3.2	- ACCORDI DI PIANIFICAZIONE PER NUOVE AREE DI TRASFORMAZIONE E PER INTERVENTI DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO.....	7
3.3	- VARIANTE AL PI PER DARE RISPOSTA ALLE ISTANZE E PROPOSTE DI PRIVATI.....	8
3.4	- LE RICHIESTE DI PROROGA DEL TERMINE QUINQUENNALE DI DECADENZA DELLE AREE DI ESPANSIONE E LE PROPOSTE DI RIPIANIFICAZIONE DI AREE DI TRASFORMAZIONE O ESPANSIONE DECADUTE, AI SENSI DELL'ART. 18 COMMI 7BIS E 7 LR N° 11/2004.....	8
4	- PARTECIPAZIONE.....	9
4.1	L'AVVISO PUBBLICO PER LE RICHIESTE DI ATTRIBUZIONE DI CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE.....	9
4.2	L'AVVISO PUBBLICO E LA DOCUMENTAZIONE PER NUOVE ISTANZE DI VARIANTE.....	10
4.3	LA VALUTAZIONE DELLE ISTANZE.....	11
5	- PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DELLA VARIANTE.....	11

1 - PREMESSA

La legge urbanistica regionale n° 11/2004 prevede all'art. 12 che la pianificazione urbanistica di livello comunale si espliciti 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 Villanova di Camposampiero ha avviato nell'anno 2005 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 tematico del Camposampierese, che è stato approvato con la Conferenza dei Servizi del 11/04/2014 e ratificato con la delibera della Giunta Provinciale n° 94 del 29/05/2014.

A completamento del livello di pianificazione strategica, il Comune di Villanova di Camposampiero ha adottato il proprio Piano di Assetto del Territorio, che è stato poi approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Padova in data 24/03/2015. 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° 33 del 30/11/2020.

Nell'anno 2014, 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 PATI e con il PAT.

Nell'anno 2015 il Comune di Villanova di Camposampiero 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° 3 del 24/02/2015.

Dopo l'approvazione del Documento Preliminare è stato inoltre approvato, con deliberazione della Giunta comunale n° 43 del 28/03/2015, uno schema tipo 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 dell'avviso sono pervenute varie richieste, alcune delle quali hanno trovato risposta nelle prime quattro varianti tematiche al PI, che il Comune di Villanova di Camposampiero 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 2018 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° 17 del 20/04/2018 (variante n° 5) ed approvata con DCC n° 49 del 19/10/2018.

Durante la fase di formazione del nuovo Piano degli Interventi sono intervenute nuove disposizioni normative alle quali il Comune di Villanova 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.

Dopo l'approvazione del nuovo Piano degli Interventi la Regione Veneto ha inoltre emanato:

- la nuova LR n° 14/2019 *"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;
- la LR 30/06/2021 n° 19 *"Semplificazioni in materia urbanistica ed edilizia per il rilancio del settore delle costruzioni e la promozione della rigenerazione urbana e del contenimento del consumo di suolo"* denominata *"Veneto cantiere veloce"*.

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 Villanova di Camposampiero ha già provveduto ad approvare, con DCC n° 33 del 30/11/2020, una variante semplificata al PAT.

Per quanto riguarda l'adeguamento all'Intesa sul Regolamento Edilizio Tipo il Comune di Villanova di Camposampiero ha provveduto parzialmente perché ha già recepito nella variante generale al PI le definizioni uniformi che hanno incidenza sulle previsioni dimensionali ed anche le definizioni tecniche di competenza comunale di cui alla DGR n° 669/2018.

Per quanto riguarda il testo del nuovo Regolamento edilizio Comunale, è in corso di redazione una variante di adeguamento al testo tipo regionale. Il nuovo RE verrà approvato con la procedura prevista per i regolamenti comunali in quanto, secondo la LR n° 11/2004 che ha modificato i contenuti del Piano Regolatore previsti dalla LR n° 61/1985, il Regolamento Edilizio non fa più parte del Piano Regolatore Generale del comune.

A fine anno 2021 è stato inoltre adottato, dall'Autorità di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali, ai sensi degli articoli 65 e 66 del DLgs n° 152/2006, il primo aggiornamento del Piano 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.

A fronte di tutto quanto sopra esposto l'Amministrazione comunale di Villanova di Camposampiero ritiene pertanto necessario programmare una nuova fase procedimentale per la revisione dello strumento urbanistico operativo, il Piano degli Interventi.

Per rendere più trasparente la procedura ed eliminare eventuali duplicazioni o contraddizioni tra i vari atti d'indirizzo contenute negli schemi di avviso pubblico, nelle linee guida e nella modulistica finora emanati, è stata predisposta una revisione aggiornata dei suddetti documenti al fine di rappresentare in maniera più chiara i criteri e le procedure che verranno applicati sulle principali tematiche del Piano degli Interventi e raccogliere le esigenze dei cittadini ed avviare il confronto con le associazioni economiche e sociali al fine di procedere alla formazione della variante al PI in maniera partecipata. I documenti sono allegati alla presente deliberazione.

Dopo la raccolta delle istanze e proposte di accordo pubblico privato che potranno pervenire al Comune, la procedura di modifica del PI avviata in attuazione del presente Documento preliminare programmatico, potrà avvenire attraverso l'adozione di una o più varianti al PI, in modo da rispondere più tempestivamente alle esigenze espresse dalla comunità.

I principali obiettivi strategici e le azioni da integrare nel PI, attraverso una o più varianti, sono descritti nei successivi capitoli 2 e 3.

2 – OBIETTIVI E CONTENUTI GENERALI DEL PI

Per quanto riguarda gli obiettivi, i contenuti generali e la forma del Piano degli Interventi si fa riferimento al Documento Programmatico Preliminare 2015 (sulla base del quale è stata redatta la variante generale al PI), approvato con la Deliberazione del CC n° 3 del 24/02/2015, le cui indicazioni rimangono tutt'ora condivisibili per quanto compatibili con i nuovi obiettivi di contenimento di consumo di suolo e sulla rigenerazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio introdotti dalla regione Veneto con le leggi n° 14/2017 e n° 14/2019.

3 - CONTENUTI PRIORITARI DELLA VARIANTE AL PI

3.1 Adeguamento del PI a norme statali e/o regionali e pianificazioni sovraordinate

Per completare gli adeguamenti del PI alle disposizioni normative elencate in premessa, è necessario che il Comune di Villanova di Camposampiero adotti una variante parziale che integri nel corpo normativo le recenti disposizioni dettate da norme statali e regionali e renda operative le nuove politiche regionali per il contenimento del consumo di suolo e per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio.

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

Per dare completo adempimento all'obiettivo della riduzione progressiva del consumo di suolo, in coerenza con l'obiettivo dell'Unione Europea dell'incremento zero al 2050, è necessario trasporre nel PI le azioni indicate nella LR n° 14/2017 e nel PAT comunale che è stato già adeguato alla LR n° 14/2017 con la prima variante approvata con DCC n° 33 del 30/11/2020.

La contabilizzazione del consumo di suolo indotto dalle previsioni del PI e la quantità residua di consumo di suolo rispetto alla quantità massima ammissibile, determinata dal PAT, è demandata allo stesso PI, che dovrà verificarla in occasione di ogni singola variante.

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 Villanova di Camposampiero, 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 di Villanova. 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 4.1.

3.1.2 - Adeguamento a norme di semplificazione statale e regionale

Oltre agli adeguamenti e adempimenti disposti dalle leggi regionali che hanno radicalmente modificato le politiche regionali sulla pianificazione e il governo del territorio, è necessario che il PI venga aggiornato anche per eventuali correzioni normative e cartografiche di recepimento di nuove disposizioni normative intervenute nel tempo.

Per citare alcuni adeguamenti che si rendono necessari:

- i decreti *“semplificazioni”* DL n° 76/2020 e n° 77/2021, convertiti con le leggi n° 120/2020 e n° 108/2021;
- la LR 25/07/2019 n° 29 che ha modificato la LR n° 11/2004;
- la LR 30/06/2021 n° 19 *“Veneto cantiere veloce”*.

3.1.3 - Adeguamento alla pianificazione territoriale sovraordinata

Anche se non necessitano di recepimento, in quanto sono direttamente applicabili, sarà necessario integrare nelle NTO e nelle cartografie nel PI le disposizioni normative e le aree di pericolosità e rischio idraulico individuate nel nuovo PGRA 2021/2027 dell'Autorità di Bacino Alpi Orientali per le regioni Veneto e Friuli Venezia Giulia e per le province autonome di Trento

e Bolzano. Tali norme sostituiscono le precedenti disposizioni dei Piani per l'Assetto Idraulico e Idrogeologico (PAI).

L'applicazione del PGRA nel territorio di Villanova di Camposampiero potrà comportare delle limitazioni e dei condizionamenti alle trasformazioni urbanistiche e alle attività edificatorie già previste nel PI vigente e condizionare l'attuabilità delle azioni strategiche del PAT.

La variante al PI dovrà inoltre considerare l'adeguamento al nuovo Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC 2020), con particolare riferimento alle disposizioni dettate dai seguenti articoli delle Norme Tecniche:

- Art. 81- Adeguamento degli strumenti territoriali e urbanistici;
- art. 79 – Architetture del Novecento;

La necessità di adeguamento dovrà essere verificata sulla base delle linee guida emanate dalla Giunta regionale con le deliberazioni n° 1619 del 19/11/2021.

3.1.4 - Adeguamento alla LR n° 50/2012

Nella Regione Veneto la normativa di riferimento per lo sviluppo del sistema commerciale è costituita dalla legge Regionale n° 50 del 28/12/2012 e dal Regolamento Regionale n° 1 del 21/06/2013.

La LR n° 50/2012 ha dato disposizioni per lo sviluppo del commercio al dettaglio in area privata, adeguando l'ordinamento regionale ai principi generali del diritto europeo e statali, con particolare riferimento alla direttiva 2006/123/CE (Direttiva Bolkestein), relativa ai servizi nel mercato interno, nonché al DLgs 26/03/2010 n° 59, di recepimento della citata direttiva.

La LR n° 50/2012 intende garantire la libertà di esercizio dell'attività commerciale, prevedendo al contempo l'esercizio di un controllo pubblico, preventivo o successivo, a tutela di motivi imperativi di interesse generale tra i quali la tutela dell'ambiente urbano, del territorio, della sicurezza, della conservazione del patrimonio storico ed artistico.

Per tali finalità è necessario che il Piano degli Interventi comunale recepisca i criteri e gli indirizzi dettati dalle disposizioni sopra citate, favorendo la localizzazione delle medie e delle grandi strutture di vendita all'interno del centro urbano, anche attraverso interventi di riqualificazione urbanistica di aree dismesse e degradate.

Per l'adeguamento a tali disposizioni il Comune di Villanova di Camposampiero ha già parzialmente provveduto mediante la pubblicazione dell'avviso, avvenuto il giorno 08/06/2015 con scadenza 14/08/2015, per la raccolta di proposte di individuazione di aree dismesse o degradate da riqualificare, ai sensi dell'art. 2, comma 6 del Regolamento n° 1/2013 – Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale (art. 4 LR n° 50/2012) per l'insediamento delle medie strutture di vendita superiori a 1.500 mq e delle grandi strutture di vendita in adeguamento alla LR n° 50/2012.

A seguito della pubblicazione dell'avviso non sono pervenute richieste per cui la procedura di adeguamento è stata solo parzialmente conclusa nel senso che il nuovo PI è stato integrato

per quanto riguarda l'adeguamento delle Norme Tecniche Operative ma non è stato individuato il "Centro Urbano" avente le caratteristiche di cui all'art. 3 comma 1 lett. m) della LR n° 50/2012 e le "aree degradate da riqualificare" di cui all'art. 2, comma 3 del Regolamento regionale n° 1/2013.

La conclusione del procedimento per l'inserimento nel PI della possibilità di insediamento delle medie strutture di vendita superiori a 1.500 mq e delle grandi strutture di vendita in adeguamento alla LR n° 50/2012, considerata la specificità delle previsioni da inserire e la complessità delle tematiche anche in termini di ricaduta economico sociale nel contesto del territorio comunale, potrà avvenire attraverso singole varianti al PI eventualmente anche mediante la procedura dell'accordo pubblico privato, ai fini della definizione dell'adeguamento in essere.

Va evidenziato e ricordato in particolare che per l'insediamento di grandi strutture di vendita, al di fuori del centro storico, con superficie di vendita superiore a 8.000 metri quadrati nei comuni capoluogo di provincia e con superficie di vendita superiore a 4.000 metri quadrati negli altri comuni, è richiesta la preliminare approvazione di una pianificazione coordinata e cioè di un PATI che veda la partecipazione di tutti i comuni confinanti (disposizione inserita dall'art. 57 comma 2 della LR 29/12/2017 n° 45, che ha modificato l'art. 16 della LR n° 11/2004 introducendo il nuovo comma 2bis).

3.2 - Accordi di pianificazione per nuove aree di trasformazione e per interventi di rilevante interesse pubblico

L'art. 6 della LR n° 11/2004 prevede che i comuni, le province e la Regione, nei limiti delle proprie competenze, possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Gli accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

Nella formazione del PI di Villanova di Camposampiero è stato previsto, in particolare negli avvisi pubblici e nelle linee guida approvate deliberazione della Giunta comunale n° 43 del 28/03/2015, che le previsioni che comportano trasformazioni territoriali di consistenza urbanisticamente significativa debbano essere preferibilmente attuate attraverso la conclusione di accordi pubblico privato ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004.

Inoltre l'art. 17 comma 4bis della LR n° 11/2004 (inserito dal comma 2 art. 22 LR n° 14/2017), prevede che nel caso sia necessario prevedere nel PI interventi di nuova urbanizzazione il Comune deve procedere:

“a) alla verifica del rispetto dei limiti del consumo di suolo definiti ai sensi dell'articolo 13, comma 1, lettera f) sulla base dell'aggiornamento dei dati contenuti nel quadro conoscitivo...;

b) all'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare proposte di intervento che, conformemente alle strategie definite dal PAT, risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'articolo 6 e in sede di adozione dello strumento il comune dà atto dell'avvenuto espletamento delle procedure di cui alla presente lettera e degli esiti delle stesse.”

La procedura da seguire per la presentazione delle proposte da parte dei privati e per la valutazione di ammissibilità da parte del Comune è contenuta nelle linee guida appositamente predisposte nella versione aggiornata anno 2022, allegati alla presente deliberazione.

L'elenco dei documenti è contenuto nel successivo capitolo 4.2.

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, che potranno trovare accoglimento solo se coerenti con le indicazioni del Piano di Assetto del Territorio (PATI Camposampierese e PAT comunale), l'Amministrazione Comunale di Villanova di Camposampiero ha predisposto vari documenti, tra cui uno specifico avviso pubblico con allegate linee guida e modulistica per la presentazione delle istanze, riprendendo la documentazione, opportunamente aggiornata, già predisposta per la redazione del PI ed approvata con deliberazione della Giunta comunale n° 43 del 28/03/2015.

L'elenco dei documenti è contenuto nel successivo capitolo 4.2.

3.4 – Le richieste di proroga del termine quinquennale di decadenza delle aree di espansione e le proposte di ripianificazione di aree di trasformazione o espansione decadute, ai sensi dell'art. 18 commi 7bis e 7 lr n° 11/2004

La LR n° 11/2004 art. 18 comma 7 dispone che *“Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati”*.

Il comma 7bis dello stesso articolo dispone che *“per le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, gli aventi titolo possono richiedere al comune la proroga del termine quinquennale. La proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato in misura non superiore all'1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU. Detto contributo è corrisposto al comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale ed è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione. L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga e trova applicazione quanto previsto dal comma 7”*.

Al fine di fornire indicazioni sui criteri di valutazione delle richieste di proroga delle previsioni in decadenza e sulle richieste di ripianificazione delle previsioni decadute (per il PI vigente la scadenza dei 5 anni è prevista per il giorno 14/12/2023) l'Amministrazione ha predisposto delle specifiche linee guida e la modulistica per le richieste di proroga che devono essere presentate obbligatoriamente prima della scadenza.

I documenti sono allegati alla presente deliberazione e sono elencati al successivo capitolo 4.2

4 – PARTECIPAZIONE

La LR n° 11/2004 prevede per il PI e per le sue varianti che l'adozione sia preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati.

Con l'illustrazione al Consiglio Comunale del documento preliminare viene dato avvio al procedimento di consultazione, partecipazione e concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati a partecipare alla definizione degli obiettivi e delle scelte strategiche individuate dagli strumenti di pianificazione, come previsto dagli artt. 5 e 18 comma 2 della LR n° 11/2004.

Per facilitare la partecipazione di tutti gli interessati sono stati predisposti vari documenti a cui si dovrà fare riferimento per la presentazione delle varie istanze e proposte. Nel capitolo 4.1 sono descritti i documenti per le richieste di attribuzione di crediti edilizi da rinaturalizzazione. Nel capitolo 4.2 sono descritti i documenti per le nuove istanze di variante distinti per le principali tematiche del PI.

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 la raccolta delle richieste di classificazione di manufatti incongrui ai sensi del c.3 art. 4 della LR 04/04/2019 n° 14 "Veneto 2050" con i sub allegati:
 - o All. 2.1) linee guida e criteri generali per la formulazione e la valutazione delle richieste di classificazione di manufatti incongrui ai sensi del c.3 art. 4 della LR n° 14/2019 e attribuzione di crediti edilizi;
 - o All. 2.1.1 modulo richiesta CER.

Per quanto riguarda i valori medi delle aree edificabili da utilizzare per la gestione dei CER si farà riferimento ai valori stabiliti dal Comune di Villanova di Camposampiero 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 Rinaturalizzazione 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 per la raccolta di proposte ed iniziative di interesse diffuso o puntuale, con i sub allegati:
 - o All. 3.1 – linee guida e criteri generali per le proposte di accordo pubblico - privato per interventi di trasformazione e/o riqualificazione di rilevante interesse pubblico ai sensi art. 6 LR n° 11/2004, con i sub allegati:
 - All. 3.1.1 – modulo richiesta
 - All. 3.1.2 - schema di convenzione;
 - o All. 3.2) – linee guida e criteri generali per le richieste di proroga del termine quinquennale di decadenza delle aree di espansione o per le proposte di

riplanificazione di aree di trasformazione o espansione decadute, ai sensi dell'art. 18 commi 7bis e 7 LR n° 11/2004, con il sub allegato:

- 3.2.1 – modulo richiesta proroga;
- All. 3.3) – linee guida e criteri generali per l'individuazione di lotti liberi residenziali all'interno degli ambiti di edificazione diffusa, con i sub allegati:
 - All. 3.3.1 – modulo richiesta;
 - All. 3.3.2 – schema tipo di atto d'obbligo;
- All. 3.4) – linee guida e criteri generali per il cambio di destinazione d'uso per esigenze abitative di carattere familiare di costruzioni esistenti non più funzionali all'azienda agricola, con i sub allegati:
 - All. 3.4.1) – modulo richiesta;
 - All. 3.4.2 – schema tipo di atto d'obbligo;
- All. 3.5) – linee guida e criteri generali per il cambio di destinazione d'uso per esigenze abitative di carattere familiare di costruzioni esistenti di modesta entità con attività produttive artigianali dismesse, con i sub allegati:
 - All. 3.5.1) – modulo richiesta;
 - All. 3.5.2 – schema tipo di atto d'obbligo;
- All. 3.6) – 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:
 - All. 3.6.1) – modulo richiesta;
- All. 3.7) – Modulo di richiesta di inserimento di proposte di tipo generico che non rientrano nei tematismi per i quali sono state adottate specifiche linee guida.

La documentazione sopra elencata sostituisce integralmente l'analogha documentazione approvata deliberazione della Giunta comunale n° 43 del 28/03/2015, fatti salvi gli atti formati per l'adeguamento del PI alla LR n° 50 del 28/12/2012 e al Regolamento di attuazione n° 1 del 21/06/2013 (Avviso pubblicato il 08/06/2015), in quanto il procedimento non è concluso.

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 PATI e con il PAT, seguendo i criteri di valutazione e le procedure indicate nelle varie Linee guida.

Eventuali integrazioni e/o aggiornamenti delle linee guida allegate al presente documento, con relativi Avvisi / moduli collegati, potranno essere approvate dalla Giunta Comunale nel rispetto degli indirizzi generali del presente documento.

5 - PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DELLA VARIANTE

La variante di adeguamento del PI alle nuove leggi regionali sul consumo di suolo e 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 disposizioni 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 rispetto 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;
- ecc.

Conseguentemente all'elaborazione della variante, quest'ultima 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 essere liberamente consultata per 15 giorni, conclusi i quali la variante al Piano diviene efficace.