



COMUNE DI DOLO

Città Metropolitana di Venezia

☒ C.A.P. 30031 - Via Cairoli, 39 - ☎ 041.5121911 fax 041.410665

P. IVA 00655760270 C.F. 82001910270

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 57 DEL 26/07/2022

OGGETTO: PRESENTAZIONE DEL DOCUMENTO PROGRAMMATICO DEL PIANO DEGLI INTERVENTI DEL COMUNE DI DOLO, AI SENSI DELL'ART. 18, COMMA 1 L.R. 23/04/2004 N.11

Verbale letto, approvato e sottoscritto

**IL SEGRETARIO
COMUNALE**

dott. Raffaele Mario Bergamin
Documento sottoscritto con firma digitale

IL SINDACO

Gianluigi Naletto
Documento sottoscritto con firma digitale

Immediatamente eseguibile

L'anno **duemilaventidue**, il giorno **ventisei** del mese di **Luglio** alle ore **18:00**, nella sala delle adunanze, si è riunito il Consiglio Comunale, seduta **pubblica di Prima** convocazione, previo avviso scritto n. 19736 del 20/07/2022.

Sul presente provvedimento risultano presenti:

		Pres.	Ass.
1	NALETTO GIANLUIGI	Sindaco	X
2	NARDO CRISTINA	Consigliere	X
3	BELLOMO MATTEO	Consigliere	X
4	DITTADI MATTEO	Consigliere	X
5	BERGO VALENTINA	Consigliere	X
6	IULIANO CHIARA	Consigliere	X
7	MASCHERA GIORGIA	Consigliere	X
8	ZABOTTO MARCO	Consigliere	X
9	ZUIN MARINA	Consigliere	X
10	BONELLO ANTONIO	Consigliere	X
11	BETTIN VALENTINA	Consigliere	X
12	PIROLA ALBERTO	Consigliere	X
13	DEI ROSSI FABIO	Consigliere	X
14	CARRARO PAOLO	Consigliere	X
15	ZAPPATERRA GIULIA	Consigliere	X
16	ZEN EMILIO	Consigliere	X
17	VAZZOLER CARLOTTA	Consigliere	X
TOTALE			<u>12</u> <u>5</u>

Partecipa alla seduta il **SEGRETARIO COMUNALE**, dott. Raffaele Mario Bergamin.

All'inizio dei lavori il dr. **GIANLUIGI NALETTO** nella sua qualità di **SINDACO**, assunta la Presidenza e riconosciuta legale l'adunanza, ha dichiarato aperta la seduta e ha chiamato all'ufficio di scrutatori i Signori: **ZUIN MARINA**, **BETTIN VALENTINA**, **CARRARO PAOLO**.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PER IL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: PRESENTAZIONE DEL DOCUMENTO PROGRAMMATICO DEL PIANO DEGLI INTERVENTI DEL COMUNE DI DOLO, AI SENSI DELL'ART. 18, COMMA 1 L.R. 23/04/2004 N.11

Premesso che:

- Il comune di Dolo è dotato di Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) approvato in data 12.04.2018 con la sottoscrizione da parte del Comune di Dolo, del Comune di Fiesso D'Artico e della Regione Veneto, del verbale della conferenza di Servizi Decisoria convocata ai sensi dell'art. 15, comma 6, della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11;
- L'approvazione del P.A.T.I. ai sensi dell'art. 15, comma 6, della L.R. 11/2004, è stata ratificata dalla Regione Veneto con delibera di Giunta regionale del 21.05.2018, n. 713, pubblicata sul B.U.R.V. n. 52 del 29.05.2018, e ha acquisito efficacia ai sensi dell'art. 14 comma 8) della L.R. 11/2004;
- Con D.C.C. n. 58 del 31.10.2019 è stata approvata la Variante al PATI del Comune di Dolo ai sensi dell'art. 14 della LR 14/2019 per l'adeguamento alle disposizioni della L.R. 14/2017 e della DGRV n. 668 del 15.05.2018;
- Con delibere di Consiglio comunale n. 79 del 20.12.2018, n. 7 del 21.02.2020 e n. 30 del 30.03.2021 sono state approvate, rispettivamente, le varianti n. 1, 2 e 3 al P.I., ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004;
- Al fine di concretizzare le scelte strategiche del Piano di Assetto del Territorio e dotare il Comune di nuovi strumenti urbanistici operativi, si procede alla redazione di specifici piani degli interventi con forme e contenuti adeguati alla L.R. 11/2004;

Richiamato l'art. 18 della L.R. 11/2004, recante disposizioni per il "*Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli interventi*", secondo cui l'adozione del Piano è proceduta da un "*documento*" predisposto dal sindaco in cui sono evidenziate "*secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi*" da illustrare nel corso di un apposito Consiglio comunale;

Richiamate la L.R. n. 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo e la L.R. 14/2019 "*Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio [...]*", con le quali la Regione ha delineato le strategie atte a favorire e promuovere iniziative e azioni volte alla riqualificazione edilizia e ambientale del patrimonio immobiliare, alla riqualificazione urbana e alla rigenerazione urbana sostenibile;

Considerato che le strategie delineate dalla legge regionale vengono attuate tramite azioni di riqualificazione urbana e rinaturalizzazione del territorio, anche compiendo operazioni di "*cleaning*", ovvero di pulizia del territorio da "*manufatti incongrui*" in contrasto con l'interesse pubblico relativo alla tutela dell'ambiente, del paesaggio e di un ordinato sviluppo urbano;

Considerato che l'art. 4, commi 2-8 della L.R. 14/2019 "*Veneto 2050*" fissa le procedure e i termini per la redazione della Variante al Piano degli Interventi di individuazione e disciplina dei manufatti incongrui soggetti a demolizione, rinaturalizzazione e riconoscimento del credito edilizio;

Tenuto conto inoltre che le operazioni di demolizione e rinaturalizzazione sono incentivate tramite l'attribuzione di crediti edilizi da rinaturalizzazione da quantificare in modo che la proprietà privata sia ristorata dei costi di demolizione e rinaturalizzazione del suolo;

Vista la D.G.R.V. n. 263 del 02/03/2020 ad oggetto "*Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione, registrazione e circolazione dei crediti edilizi*", con cui viene stabilita una specifica disciplina per i crediti edilizi da rinaturalizzazione tramite una apposita Variante al Piano degli Interventi comunale, prevedendo in particolare:

- a) i criteri attuativi e le modalità operative da osservarsi per attribuire agli interventi demolitori, in relazione alla specificità del manufatto interessato, i crediti edilizi da rinaturalizzazione, espressi in termini di volumetria o superficie, eventualmente differenziabili in relazione alle possibili destinazioni d'uso;
- b) le modalità applicative e i termini da osservarsi per l'iscrizione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione

in apposita sezione del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) nonché le modalità e i termini per la cancellazione;

- c) le modalità per accertare il completamento dell'intervento demolitorio e la rinaturalizzazione;
- d) i criteri operativi da osservare da parte dei Comuni per la cessione sul mercato di crediti edilizi da rinaturalizzazione generati da immobili pubblici comunali;

Visto il “Documento Programmatico Preliminare” predisposto dallo studio Terre s.r.l. di Mestre (VE), acquisito in data 11/06/2022 al prot. n. 15547, elaborato d'intesa con l'Amministrazione Comunale, che illustra i contenuti previsti per la Variante n. 4 al Piano degli Interventi per l'individuazione dei manufatti incongrui;

Richiamato l'art. 4, commi 2, 8, della L.R. 14/2019, che così prescrive:

2. Entro dodici mesi dall'adozione del provvedimento della Giunta regionale 2. di cui al comma 1, e successivamente con cadenza annuale, i comuni approvano, con la procedura di cui ai commi da 2 a 6 dell'articolo 18, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 oppure, per i comuni non dotati di piani di assetto del territorio (PAT), con la procedura di cui ai commi 6, 7 e 8, dell'articolo 50, della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 “Norme per l'assetto e l'uso del territorio”, 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.

3. 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.

4. Salvi eventuali limiti più restrittivi fissati dai comuni, sui manufatti incongrui, individuati dalla variante allo strumento urbanistico di cui al comma 2, sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dalle lettere a) e b) del comma 1, dell'articolo 3, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”.

5. I crediti edilizi da rinaturalizzazione sono liberamente commerciabili ai sensi dell'articolo 2643, comma 2 bis, del codice civile.

6. Per quanto non diversamente disposto, si applica l'articolo 36 della 6. legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.

7. I comuni non dotati di PAT istituiscono il RECRED, entro tre mesi dall'entrata in vigore della presente legge, garantendo adeguate forme di pubblicità. Fino all'istituzione del RECRED non possono essere adottate varianti al piano regolatore generale, ad eccezione di quelle che si rendono necessarie per l'adeguamento obbligatorio a disposizioni di legge.

8. I comuni dotati di PAT che ancora non hanno provveduto all'istituzione del RECRED, e fino alla sua istituzione, non possono adottare varianti al piano degli interventi (PI) di cui all'articolo 17, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, ad eccezione di quelle che si rendono necessarie per l'adeguamento obbligatorio a disposizioni di legge

Stabilito che variante allo strumento urbanistico dovrà:

- individuare i manufatti incongrui la cui demolizione darà origine ai crediti edilizi da rinaturalizzazione;
- individuare e disciplinare l'ambito di pertinenza soggetto a rinaturalizzazione;

- prevedere specifica normativa per indicare il credito edilizio da rinaturalizzazione attribuito ai singoli manufatti incongrui, le modalità per l'attivazione e il definitivo inserimento nel RECREED a seguito dell'avvenuto intervento demolitorio e della rinaturalizzazione del suolo dell'ambito individuato;
- individuare le eventuali aree riservate all'utilizzo dei CER, ovvero delle aree nelle quali sono previsti indici di edificabilità differenziata in funzione del loro utilizzo;

Dato atto che le fasi operative per il riconoscimento e l'operatività del CER saranno le seguenti:

- la quantificazione dei CER da riconoscere attraverso la variante di cui all'art. 4 comma 2 della L.R. 14/2019, che rappresenta la fase iniziale, con la determinazione dell'ammontare dei crediti riconosciuti dal Comune al soggetto attuatore dell'intervento di demolizione e rinaturalizzazione;
- l'iscrizione nel RECREED dei CER a seguito dell'attuazione dell'intervento demolitorio e della contestuale rinaturalizzazione del suolo;
- l'utilizzo dei CER e le modalità di iscrizione/cancellazione dei CER dal RECREED;

Visti i seguenti allegati al "*Documento Programmatico Preliminare*":

- Allegato "A" – Obiettivi, criteri di valutazione e modulistica secondo i contenuti di cui alle lettere a) b) e c) c. 2 art. 4 della legge regionale 4 aprile 2019, n. 14 "Veneto 2050";
- Allegato "B" - Avviso pubblico per la raccolta delle richieste di classificazione di manufatti incongrui ai sensi del c. 3 art. 4 della legge regionale 4 aprile 2019, n. 14 "Veneto 2050"
- Allegato "C" - Richiesta di classificazione di manufatto incongruo ai sensi del c. 3 art. 4 della legge regionale 4 aprile 2019, n. 14 "Veneto 2050"
- Allegato "D" - Richiesta di attivazione dell'intervento demolitorio del manufatto - incongruo e di registrazione del credito edilizio da rinaturalizzazione ai sensi del c. 3, art. 4 della legge regionale 4 aprile 2019, n. 14 "Veneto 2050";

Ricordato che con D.G.C n.108/2021 è stata approvato il "*Masterplan per la scena urbana*", che costituisce un piano/programma mirato alla definizione di un quadro di riferimento per la valorizzazione e rigenerazione urbana.

Ritenuto che si tratta ora di completare il percorso di innovazione del piano intrapreso con la variante n. 2 al PI approvata con D.C.C 108/2021 e di dare operatività al succitato "Masterplan" con una variante al PI che assuma il tema della rigenerazione urbana come tema centrale attraverso:

1. un aggiornamento normativo che affronti e strutturi lo strumento del credito edilizio allineando la disciplina ai contenuti della LR 14/19 e relativa DGR utilizzando inoltre il linguaggio e le definizioni della LR 14/17;
2. una rivalutazione della disciplina di alcune aree del centro strategiche ai fini dell'attuazione degli indirizzi del masterplan, in parte individuate dal masterplan stesso, in parte funzionalmente a queste connesse.
3. Nell'ambito della variante potranno essere affrontate alcune modifiche puntuali che appartengono al normale regime di "governo" ed evoluzione del piano in risposta a richieste che provengono dalla cittadinanza o dagli uffici comunali e sono compatibili e coerenti con l'attuale disciplina del PI;

Ricordato che l'art. 6 della L.R. 11/2004 prevede la possibilità da parte del Comune di concludere accordi finalizzati alla determinazione di alcune previsioni con i soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;

Atteso che con D.G.C. n. 227 del 14.09.2018 sono state approvate le linee guida per l'attuazione degli accordi tra i soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004;

Si dà atto che nella fase di redazione della presente variante al P.I., al fine di concretizzare le scelte strategiche per il governo del territorio in coerenza ed in attuazione a quanto previsto dal PATI e sulla base degli obiettivi indicati nel documento programmatico preliminare, l'amministrazione comunale potrà attuare forme di partecipazione per la raccolta di proposte per accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004;

Attesa la competenza del Consiglio Comunale a deliberare in merito;

VISTE:

- la Legge regionale 23 aprile 2004 n. 11 e, in particolare, l'art. 18 "*Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli interventi*";
- la Legge Regionale 6 giugno 2017, n. 14 "*Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo*" e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "*Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio*", pubblicata sul BUR n. 56 del 09/06/2017, in vigore dal 24/07/2017, e, in particolare, gli obiettivi delle politiche territoriali e degli strumenti di pianificazione enunciati all'art. 3;
- la Legge Regionale 4 aprile 2019, n. 14 "*Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla L.R. 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"*", pubblicata sul BUR n. 32 del 5 aprile 2019, ed in particolare le finalità espresse all'art. 1: "*Contenimento del consumo di suolo nonché di rigenerazione e riqualificazione del patrimonio immobiliare, promuove misure volte al miglioramento della qualità della vita delle persone all'interno delle città e al riordino urbano mediante la realizzazione di interventi mirati alla coesione sociale, alla tutela delle disabilità, alla qualità architettonica, alla sostenibilità ed efficienza ambientale con particolare attenzione all'economia circolare e alla bioedilizia, alla valorizzazione del paesaggio, alla rinaturalizzazione del territorio veneto e al preferibile utilizzo agricolo del suolo, alla implementazione delle centralità urbane, nonché alla sicurezza delle aree dichiarate di pericolosità idraulica o idrogeologica*";
- la D.R.G.V. n. 263 del 02/03/2020 ad oggetto: "*Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione, registrazione e circolazione dei crediti edilizi*";
- l'art. 11 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 "*Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*";

Ricordato che ai sensi del comma 2) dell'art. 78 del D.Lgs 267/2000 e s.m.i. gli amministratori: "*devono astenersi dal prendere parte alla votazione di delibere riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini sino al quarto grado. L'obbligo non si applica ai provvedimenti normativi o di carattere generale, quali i piani urbanistici, se non nei casi in cui sussista una correlazione immediata e diretta fra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'amministratore o di parenti o affini fino al quarto grado*";

Sentita la Commissione consiliare urbanistica, nella seduta del 14.07.2022;

VISTO l'art. 42 del D.Lgs. n. 267/2000 relativo alle competenze del Consiglio comunale;

Acquisiti i pareri, resi ai sensi dell'art. 49 del T.U. approvato con Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267, sulla proposta di deliberazione;

SI PROPONE

1. di prendere atto dell'avvenuta illustrazione da parte del Sindaco del "*documento programmatico preliminare*", acquisito al prot. n. 15547 del 11.06.2022, che allegato al presente provvedimento ne costituisce parte integrante e sostanziale, che esplica i temi progettuali e gli obiettivi fissati dall'Amministrazione per la redazione della variante n. 4 al Piano degli Interventi comprensiva dell'individuazione dei "manufatti incongrui" ai sensi dell'art. 4, commi 2-8 della L.R. 14/2019, in coerenza con il Piano di Assetto del Territorio così come previsto dall'art. 18 comma 1 della L.R. 11/2004, , compresi i seguenti allegati al "Documento Programmatico Preliminare" che uniti al presente provvedimento ne formano parte integrante e sostanziale:
 - Allegato "A" – Obiettivi, criteri di valutazione e modulistica secondo i contenuti di cui alle lettere a) b) e c) c. 2 art. 4 della legge regionale 4 aprile 2019, n. 14 "Veneto 2050";
 - Allegato "B" - Avviso pubblico per la raccolta delle richieste di classificazione di manufatti incongrui ai sensi del c. 3 art. 4 della legge regionale 4 aprile 2019, n. 14 "Veneto 2050"
 - Allegato "C" - Richiesta di classificazione di manufatto incongruo ai sensi del c. 3 art. 4 della legge regionale 4 aprile 2019, n. 14 "Veneto 2050"
 - Allegato "D" - Richiesta di attivazione dell'intervento demolitorio del manufatto - incongruo e di registrazione del credito edilizio da rinaturalizzazione ai sensi del c. 3, art. 4 della legge regionale 4 aprile 2019, n. 14 "Veneto 2050";
2. di dare atto che nella fase di redazione della presente variante al P.I., al fine di concretizzare le scelte strategiche per il governo del territorio in coerenza ed in attuazione a quanto previsto dal PATI e sulla

base degli obiettivi indicati nel documento programmatico preliminare, l'amministrazione comunale potrà attuare forme di partecipazione per la raccolta di proposte per accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004;

3. di pubblicare il presente provvedimento su sito web del Comune di Dolo (<http://www.comune.dolo.ve.it>) nella sezione Amministrazione trasparente, nella sottosezione "Provvedimenti – Provvedimenti organi di indirizzo politico "ai sensi dell'art. 23 comma 1 del D.Lgs 33/2013 e nella sottosezione "Pianificazione e governo del territorio", ai sensi dell'art. 39 comma 1 del D.Lgs 33/2013.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di delibera sopra descritta;

Acquisiti i pareri di cui all'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267;

Intervengono il Vice Sindaco Bellomo Matteo ed il Sindaco Naletto Gianluigi;

Gli interventi sono pubblicati integralmente in forma digitale sul sito web del Comune alla pagina "Il Comune – Consiglio – Sedute del Consiglio Comunale – Audio delle sedute consiliari" e fanno parte integrante del presente atto.

Udita la discussione e dato atto che nessun altro consigliere interviene nel merito, ne prende atto.