

Comune di  
**CASIER**  
Provincia di Treviso  
Regione del Veneto

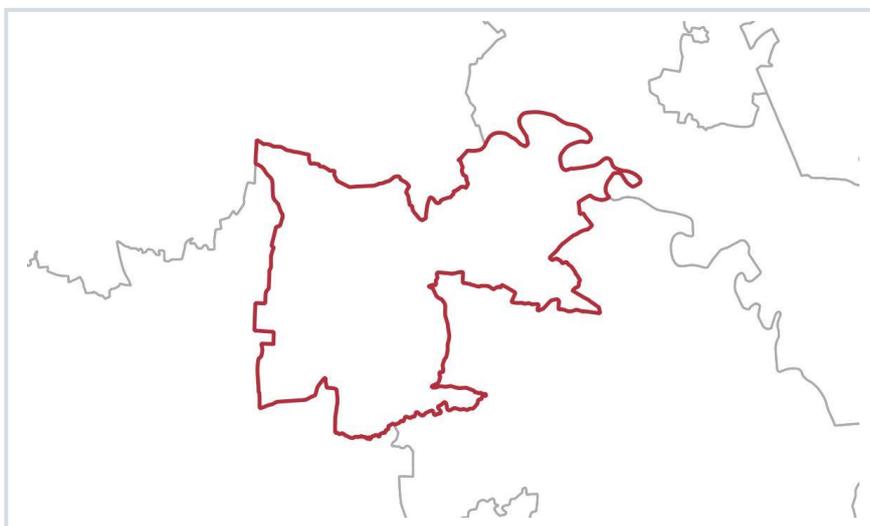


# P.I.

VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Ottobre 2021

**DISCIPLINA MANUFATTI INCONGRUI (L.R. 14/2019)**



**DOCUMENTO PROGRAMMATICO PRELIMINARE**

Art. 18 L.R. 11/2004

Sindaco

RENZO CARRARETTO

Resp. del procedimento

Arch. Pietro Degiampietro



**Sommario**

<b>1.</b>	<b>PREMESSA .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>IL QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE .....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>OGGETTO DELLA VARIANTE.....</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>PROCEDURA.....</b>	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>ALLEGATI.....</b>	<b>7</b>



## 1. PREMESSA

La Regione del Veneto, prima con la L.R. n. 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo e poi con la L.R. 14/2019 "Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" c.d. "Veneto 2050, ha delineato le strategie atte a favorire e promuovere iniziative e azioni volte alla riqualificazione edilizia e ambientale del patrimonio immobiliare, alla riqualificazione urbana, alla rigenerazione urbana sostenibile, al miglioramento della qualità della vita nei centri urbani, alla sicurezza del territorio e delle persone.

Già la L.R. n. 14/2017 aveva affrontato con decisione queste tematiche e, oltre a definire le strategie per il contenimento del consumo di suolo, aveva anche fornito, di fatto, un processo di revisione sostanziale della disciplina urbanistica, ispirata ad una nuova coscienza delle risorse territoriali e ambientali, avendo particolare cura e attenzione dell'uso della "risorsa suolo", bene fondamentale e imprescindibile per la generazione attuale e futura.

Con l'arrivo della L.R. n. 14/2019 "Veneto 2050" alcuni contenuti della L.R. n. 14/2017 vengono sviluppati ulteriormente, promuovendo misure finalizzate al miglioramento delle qualità della vita delle persone all'interno delle città e al riordino degli spazi urbani, alla rinaturalizzazione del territorio in coerenza con i principi del contenimento del consumo di suolo; misure che dovranno essere attuate per mezzo di incisive azioni di rigenerazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, prevedendo una politica di densificazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, mediante la demolizione di manufatti incongrui e degli elementi di degrado, contemplando specifiche premialità e incentivi attraverso l'utilizzo dei crediti edilizi da rinaturalizzazione.

La L.R. n. 14/2019 "Veneto 2050" è una legge per certi aspetti innovativa, che introduce azioni e strumenti, con l'obiettivo della riqualificazione, sia a livello urbanistico che a livello socioeconomico, del patrimonio edilizio esistente, anche al fine di poter arginare il fenomeno del degrado e dell'abbandono di fabbricati e incentivare politiche per una rigenerazione di quelle aree e di quegli ambiti le cui caratteristiche sono oramai incompatibili con il contesto paesaggistico, ambientale o urbano.

La L.R. 14/2019 "Veneto 2050", nell'ambito della più ampia politica di contenimento del consumo di suolo quale risorsa limitata e non rinnovabile, stabilisce misure volte alla riqualificazione urbana e alla rinaturalizzazione del territorio, con particolare attenzione a quello rurale anche compiendo operazioni di "cleaning" ovvero di pulizia del territorio da quegli edifici o elementi la cui permanenza ulteriore risulterebbe in contrasto con l'interesse pubblico alla tutela dell'ambiente, del paesaggio e dell'ordinato sviluppo urbano.

A tal fine le operazioni di demolizione e rinaturalizzazione sono incentivate tramite l'attribuzione di crediti edilizi da rinaturalizzazione dalla cui alienazione, o altra forma di circolazione, la proprietà possa essere ristorata dei costi di demolizione ed eventuale modifica nonché del valore residuo dell'immobile.

## 2. IL QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE

### PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Il Comune di Casier è dotato di Piano di Assetto del Territorio adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 09/02/2009, approvato in Conferenza di Servizi congiuntamente alla Provincia di Treviso il 16/03/2010 e ratificato con delibera della Giunta Provinciale n. 142 del 24/05/2010.

Al PAT ha fatto seguito la variante n. 1 al PAT di adeguamento alle disposizioni della L.R. 6 Giugno 2017 n. 14 e del D.G.R.V. n. 668 del 15 maggio 2018, approvata con deliberazione consiliare n. 11 di data 29/05/2020.

### PIANO DEGLI INTERVENTI

In attuazione di quanto previsto dalla L.R. Veneto 11/2004 e s.m.i., ad avvenuta approvazione del P.A.T. il P.R.G. ha assunto la veste di primo Piano degli Interventi del Comune di Casier.

Successivamente l'Amministrazione Comunale ha proceduto con la redazione di una serie di Varianti:

N. Variante	Approvazione	Sintesi
1	9/10/2011	Modifiche introdotte a seguito di Accordi Pubblico Privato
2	11/07/2012	Introduzione di alcuni temi
3	07/02/2013	Modifiche normative, cartografie, dimensionamento, prontuario e schedature
4	31/03/2014	Recepimento della legge regionale n. 50/2012 sul commercio
5	28/09/2016	Modifiche puntuali al PI
6	03/11/2017	Modifiche puntuali al PI, aggiornamento accordi e varianti verdi
7	18/03/2019	Modifiche puntuali al PI e varianti verdi

### 3. OGGETTO DELLA VARIANTE

La L.R. n. 14/2019 "Veneto 2050" pone i seguenti termini per la redazione della variante di individuazione e disciplina dei manufatti incongrui soggetti a demolizione, rinaturalizzazione e riconoscimento del credito edilizio (art. 4, commi 2-8 della L.R. 14/2019):

2. **Entro dodici mesi dall'adozione del provvedimento della Giunta regionale 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) **di crediti edilizi da rinaturalizzazione, ovvero delle aree nelle quali sono previsti indici di edificabilità differenziata in funzione all'individuazione delle eventuali aree riservate all'utilizzazione 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 legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.**

Il Comune di Casier si appresta quindi a redigere una variante normativa al proprio strumento urbanistico di adeguamento alle disposizioni del comma 2 dell'art. 4 della L.R. 14/2019 a cui successivamente faranno seguito gli adempimenti di cui ai commi 3-6 dello stesso riferimento legislativo.

Per la definizione e quantificazione dei crediti da rinaturalizzazione si farà riferimento inoltre alla D.G.R. n. 263 del 2 Marzo 2020, e più precisamente al Capitolo 3 "Criteri attuativi e modalità operative per attribuire crediti edilizi da rinaturalizzazione"

## 4. PROCEDURA

La procedura per l'approvazione delle varianti al vigente P.I. è definita dall'art. 18 della L.R. 11/2004, di seguito riassunta:

**DOCUMENTO PRELIMINARE:** Il Sindaco predispone un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra presso la sede del Comune nel corso di un apposito Consiglio Comunale.

**PARTECIPAZIONE E CONSULTAZIONE:** prima dell'adozione si dovrà procedere con forme di consultazione, partecipazione e concertazione con altri Enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessate.

**ELABORAZIONE DELLE VARIANTI AL P.I.:** la redazione delle diverse varianti al P.I. avverrà in due fasi: la prima consisterà nella redazione di una bozza della variante, la seconda nella predisposizione degli elaborati finali

**ACQUISIZIONE PARERI ENTI TERZI:** prima dell'adozione le varianti dovranno essere trasmesse agli Enti competenti, quali Genio Civile e Consorzio di Bonifica per la formulazione dei pareri di competenza. Tali pareri dovranno essere acquisiti prima dell'approvazione delle varianti.

**ADOZIONE:** la variante al P.I. è adottata dal Consiglio Comunale.

**DEPOSITO:** entro otto (8) giorni dall'adozione le varianti al P.I. saranno depositate a disposizione del pubblico per trenta (30) giorni consecutivi presso il Comune. Dell'avvenuto deposito è data notizia con le modalità di cui all'art. 32 della Legge n. 69 del 18/06/2009.

**PERIODO DESTINATO ALLE OSSERVAZIONI:** entro i successivi trenta giorni (30) chiunque potrà formulare osservazioni.

**VERIFICA:** della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

**APPROVAZIONE:** nei sessanta (60) giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva le varianti al P.I.

**TRASMISSIONE E DEPOSITO:** copia integrale delle varianti al P.I. approvate sono trasmesse alla Provincia e depositate presso il Comune per la libera consultazione. Il Comune trasmette inoltre alla Giunta Regionale l'aggiornamento del quadro conoscitivo di cui all'articolo 11 bis della L.R. 11/2004.

**EFFICACIA:** le varianti al P.I. diventano efficaci quindici (15) giorni dopo la pubblicazione nell'albo on-line dell'avviso dell'avvenuta approvazione da effettuarsi a cura del Comune.

## 5. ALLEGATI

Si allegano al seguente Documento Preliminare i seguenti elaborati di cui si doterà la variante:

- **Allegato "A"** - Obiettivi, criteri di valutazione e modulistica secondo i contenuti di cui alle lett. 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".