



COMUNE DI MIRANO
Città Metropolitana di Venezia

**VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 195
DELLA GIUNTA COMUNALE**

OGGETTO: ATTO DI INDIRIZZO PER LA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE DI RIPIANIFICAZIONE NEL P.I. DEGLI AMBITI DI ESPANSIONE SOGGETTI A PUA DECADUTI IN FORZA DELL'ART. 13 COMMA 14 DELLA L.R. 14/17 O DI MODIFICHE DEGLI AMBITI DI PUA RICADENTI NEL CONSOLIDATO (L.R. 14/2017)

L'anno **duemilaventitre** il giorno **tre** del mese di **Ottobre** alle ore 17:05, nella Residenza Comunale, si è riunita la Giunta Comunale.

Alla trattazione dell'argomento in oggetto, risultano presenti:

NOMINATIVO	PRESENTI	ASSENTI
BAGGIO TIZIANO	X	
BOLDRIN MARIA GIOVANNA	X	
SPOLAORE ELENA	X	
DI RAIMONDO MARIA FRANCESCA	X	
VENTURINI FRANCESCO	X	

Partecipa alla seduta Il VicesegretarioSegretario **Maurizio Mozzato**.

Assume la presidenza Il Sindaco **Tiziano Baggio**, e riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la GIUNTA a deliberare sull'oggetto sopra indicato.



COMUNE DI MIRANO
Città Metropolitana di Venezia

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Proponente: PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

PREMESSO CHE:

- il Comune di Mirano è dotato di Piano di Assetto del Territorio approvato in data 24.03.2023 con conferenza di servizi, ai sensi dell'art. 15 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11;
- l'approvazione del P.A.T. è stata ratificata dalla Città Metropolitana di Venezia con decreto del Sindaco Metropolitano n. 10 del 04.04.2023, (B.U.R.V. n. 55 del 21.04.2023);
- il P.A.T., ai sensi dell'art. 15, comma 7, della L.R. 11/2004, è divenuto efficace dal 06.05.2023 e il vigente P.R.G., ai sensi dell'art. 48, c. 5 bis della medesima L.R. 11/2004, assume efficacia di Piano degli Interventi (P.I.) per le parti in esso compatibili;
- il Comune di Mirano è dotato di variante generale al piano regolatore approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 2179 del 16/07/2004 limitatamente al Centro Storico e con deliberazione della Giunta regionale n. 2180 del 16/07/2004 per il territorio esterno pubblicata sul Bollettino ufficiale della Regione del Veneto n. 79 del 10/08/2004 e successive varianti parziali;

ATTESO che il PAT non è conformativo ma solo strutturale quindi, per poter dare attuazione al piano stesso, è necessario predisporre il Piano degli interventi (PI) che, in coerenza con il PAT, provvede a disciplinare l'uso del territorio sia per quanto riguarda gli aspetti pubblici (servizi, infrastrutture, viabilità) che per i rapporti con i privati (insediamenti residenziali, produttivi, commerciali, ecc.);

VISTO che l'Amministrazione Comunale ha avviato le procedure per la formazione della variante al Piano degli interventi;

RICHIAMATE le seguenti fonti normative:

- la L.R. 6 giugno 2017, n. 14 che definisce le misure di programmazione e di controllo sul contenimento del consumo di suolo e in particolare l'art.13 comma 14 che dispone che, nei comuni non dotati di PAT, si applichino le disposizioni di cui all'articolo 18 commi 7 e 7 bis, della Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e che il termine quinquennale per la decadenza decorre dall'entrata in vigore della legge regionale n. 14/2017 e pertanto dal 25 giugno 2022;
- l'art. 18 comma 7 della L.R. 11/2004 che prevede 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, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per



COMUNE DI MIRANO

Città Metropolitana di Venezia

le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tali ipotesi si applica l'articolo 33 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree, da adottarsi entro il termine di centottanta giorni dalla decadenza, con le procedure previste dai commi da 2 a 6; decorso inutilmente tale termine, si procede in via sostitutiva ai sensi dell'articolo 30”;

- l'art. 33 della L.R. 11/2004 – Aree non pianificate, che testualmente recita:
 - “ 1. Si intendono aree non pianificate quelle per le quali sia intervenuta la decadenza di cui all' articolo 18 , comma 7.
 - 2. Nelle aree non pianificate esterne al perimetro dei centri abitati, fino alla approvazione di un nuovo piano degli interventi o di una sua variante che le riguardi, sono consentiti i soli interventi ammessi per la zona agricola limitatamente alla residenza.
 - 3. Nelle aree non pianificate interne al perimetro dei centri abitati, fino alla approvazione di un nuovo piano degli interventi o di una sua variante che le riguardi, sono consentiti i soli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001.”

- l'art. 18 comma 7 bis della L.R. 11/2004 che prevede 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”;

VISTO che:

- con la deliberazione di Giunta Comunale n. 60 del 29/03/2022:
 - a) venne incaricato il personale dell'Area 2 di verificare quali siano le aree soggette a strumento urbanistico attuativo, secondo l'allora vigente Piano Regolatore Generale , il cui PUA non risulti ad oggi approvato e di predisporre un apposito avviso da pubblicare sul sito internet istituzionale sul tema;
 - b) venne definita la misura dello 0,1% del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU come percentuale da applicare ai fini della eventuale proroga del termine



COMUNE DI MIRANO

Città Metropolitana di Venezia

quinquennale di validità degli ambiti soggetti a strumento urbanistico attuativo non approvati;

- c) venne confermata la validità e l'efficacia degli ambiti territoriali soggetti a PUA o strumenti di pianificazione comunque denominati di iniziativa pubblica ovvero ambiti per i quali risultino inoltrate istanze di accordi pubblico/privati ai sensi art. 6 L.R. 11/2004;
- con l'avviso alla cittadinanza pubblicato sul sito istituzionale dal 5 aprile 2022 al 25 giugno 2022 si informavano i proprietari, o aventi titolo, di aree ricadenti in piani urbanistici attuativi non ancora approvati della possibilità di inoltrare richiesta di proroga del piano stesso entro il 24 giugno 2022 ai sensi dell'art. 18 comma 7 bis della L.R. 11/2004;
- a seguito del suddetto avviso, non vennero presentate richieste di proroga entro i termini previsti;

RITENUTO che, preliminarmente alla redazione della prima variante al P.I., il Comune provvederà come necessario ad avviare le procedure di evidenza pubblica finalizzate alla ripianificazione delle aree comprese in ambiti soggetti a strumenti urbanistici attuativi non approvati che risultano ad oggi decaduti in esito all'applicazione del combinato disposto dell' art. 13 comma 14 della L.R. 14/2017 e dell'art. 18 comma 7 e 7bis della L.R. 11/2004, confermandone la natura di terreni edificabili o prevedendone altre destinazioni d'uso;

RITENUTO necessario assicurare la massima trasparenza e partecipazione al processo di redazione del nuovo strumento urbanistico per indirizzare le scelte pianificatorie del Comune alla conferma di aree che verranno effettivamente attuate e che potranno così concorrere alla realizzazione di nuove parti di città;

RITENUTO pertanto di coinvolgere i proprietari o aventi titolo delle aree che il PRG assoggettava a Piano Urbanistico Attuativo e che ora risultano non pianificate nei modi seguenti:

- pubblicando apposito avviso sul sito istituzionale;
- dando notizia della pubblicazione dell'avviso mediante le modalità di cui all'articolo 32 della legge n. 69 del 2009 (pubblicazione sito web, pubblicazione all'Albo pretorio on-line) e attuando ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna;
- fornendo fac simile della domanda in modo da supportare il richiedente nella formulazione dell'istanza corretta.

PRECISATO che l'interesse deve essere sottoscritto dalla maggioranza qualificata degli aventi titolo ossia coloro che rappresentino almeno il 51% del valore degli immobili ricompresi nell'ambito, in base al relativo imponibile catastale e, comunque, che rappresentino almeno il 75% delle aree inserite nell'ambito medesimo, come previsto dall'art. 20 comma 6 della L.R. 11/2004.



COMUNE DI MIRANO

Città Metropolitana di Venezia

DATO ATTO che l'Amministrazione Comunale esaminerà tutte le manifestazioni di interesse pervenute e confermerà o meno l'edificabilità dei suoli sulla base di valutazioni di opportunità urbanistica, paesaggistica e di interesse pubblico come previsto dalla legge regionale n. 11/2004 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" esercitando legittimamente la propria discrezionalità amministrativa nell'operare le scelte urbanistiche nell'interesse esclusivo di tutti i cittadini;

VISTO l'art. 5 "*Perequazione urbanistica*" nelle Norme Tecniche (NT) del PAT detta criteri e modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica nelle aree destinate alla trasformazione, tenendo conto della disciplina urbanistica previgente e del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico e generale;

VERIFICATO che, in particolare, il predetto art. 5 delle NT del PAT demanda, tra l'altro, al Piano degli Interventi l'individuazione delle aree interessate dalla perequazione urbanistica e le modalità di attuazione, definendo i criteri da assumere nel PI per le proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 (*Accordi tra soggetti pubblici e privati*) allo scopo di garantire un equo riparto degli oneri e dei benefici tra tutti i proprietari di immobili compresi negli Ambiti di perequazione Urbanistica previa definizione oggettiva del valore delle aree cedute e della capacità edificatoria di ogni ambito di perequazione urbanistica;

VISTO che l'Art. 7 "*Accordi tra soggetti pubblici e privati*" nelle Norme Tecniche (NT) del PAT detta criteri e modalità per la conclusione degli accordi di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004;

RICHIAMATA la delibera di Giunta comunale n. 99 del 11/06/2019 di approvazione degli indirizzi sulla definizione dei criteri di stima per la determinazione del contributo straordinario a seguito dell'applicazione degli articoli 14 e 16 D.P.R. 380/01 e degli articoli 7 e 8 D.P.R. 160/10;

CONSIDERATO che:

- Nella pianificazione urbanistica si consolida sempre più l'azione del soggetto privato come promotore partecipante delle scelte urbanistiche dell'Amministrazione;
- L'art. 6 della L.R. 11/2004 prevede la possibilità da parte dei Comuni di concludere accordi finalizzati alla determinazione di alcune previsioni con i soggetti privati per assumere nelle pianificazioni proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;
- L'amministrazione comunale in questa fase deve concretizzare le scelte strategiche per il governo del territorio in coerenza ed in attuazione a quanto previsto dal PAT in particolare per l'attivazione delle aree soggette a PUA decaduti;



COMUNE DI MIRANO
Città Metropolitana di Venezia

ATTESO che:

- la Giunta comunale con delibera n. 121 del 22.08.2017, ai sensi dell'art. 13 comma 1 lett. e della L.R. 06.06.2017, n. 14, individuò gli ambiti di urbanizzazione consolidata provvedendo nel contempo a trasmettere la relativa documentazione alla Regione;
- la Giunta Regionale del Veneto con delibera n. 668 del 15.05.2018 individuò la quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell'art. 4, comma 2, lettera a) della L.R. 14/2017, ripartendo la quota assegnata al Comune di Mirano;
- la Giunta Regionale con DGR n. 1061 del 28/07/2020 assegnò la quantità di suolo consumabile secondo le disposizioni contenute nella DGR n. 1911 del 17/12/2019, Allegato A "Criteri di utilizzo della quantità di "riserva" del suolo regionale consumabile Capitolo 8 – Allegato B – DGR n. 668/2018";

VISTA_ la L.R. 23 aprile 2004, n. 11;

Tutto ciò premesso

PROPONE

1. DI DARE ATTO che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. DI DARE INDIRIZZO al Dirigente dell'Area 2 "Servizi alla Persona e Gestione del Territorio" di provvedere a:
 - a) pubblicare apposito avviso per la manifestazione di interesse per la ripianificazione ai fini edificatori delle aree soggette a strumento urbanistico attuativo ora decaduto, in esito all'art. 13 della L.R. 14/2017, sul sito internet istituzionale **per 30 gg.**, in modo da dare massima visibilità a tutta la cittadinanza e garantire trasparenza all'azione amministrativa del Comune;
 - b) dando notizia della pubblicazione dell'Avviso mediante le modalità di cui all'articolo 32 della legge n. 69 del 2009 (pubblicazione sito web, pubblicazione all'Albo pretorio on-line) e attuando ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna;
 - c) fornendo fac simile della domanda in modo da supportare il richiedente nella formulazione dell'istanza corretta.



COMUNE DI MIRANO
Città Metropolitana di Venezia

3. DI APPROVARE l'avviso pubblico allegato sub A) e il fac simile di domanda allegato sub B);
4. DI DARE ATTO che l'Amministrazione Comunale, in fase di redazione del Piano degli Interventi, esaminerà tutte le manifestazioni di interesse pervenute e confermerà o meno l'edificabilità dei suoli sulla base di valutazioni di opportunità urbanistica, paesaggistica e di interesse pubblico come previsto dalla legge regionale n. 11/2004 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" esercitando legittimamente la propria discrezionalità amministrativa nell'operare le scelte urbanistiche nell'interesse esclusivo di tutti i cittadini;
5. DI PUBBLICARE il presente provvedimento sul sito web del Comune di Mirano (<http://www.comune.mirano.ve.it>) nella sezione Amministrazione trasparente – Pianificazione e governo del territorio, ai sensi dell'art. 39 comma 1 del D.Lgs 33/2013;
6. DI DEMANDARE al Dirigente Area 2, affinché provveda a tutti gli adempimenti amministrativi conseguenti al presente atto;
7. DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile, stante l'urgenza di provvedere, ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione sopra riportata;

VISTO il parere espresso sulla stessa ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 267/2000;

Con voti favorevoli, unanimi e palesi;

DELIBERA

- di approvare integralmente la proposta di deliberazione sopra riportata;

INOLTRE, con voti favorevoli, unanimi e palesi,

DELIBERA

- di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.



COMUNE DI MIRANO
Città Metropolitana di Venezia

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

Tiziano Baggio

Documento firmato digitalmente
(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)

IL VICE SEGRETARIO

Maurizio Mozzato

Documento firmato digitalmente
(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)