



COMUNE di MIRANO

Città Metropolitana di Venezia

AREA 2 - GESTIONE DEL TERRITORIO

Newsletter n. 7 del 16 Gennaio 2025

Si informa che con delibera di Giunta Comunale n° 245 del 03.12.2024 "REDAZIONE DELLA VARIANTE N. 1 AL PIANO DEGLI INTERVENTI – PI – DEL COMUNE DI MIRANO. CRITERI E INDIRIZZI" sono stati definiti le linee guida per la redazione della 1° variante al PI

- Si allega la delibera completa DGC 245/2024

- dlq_00245_03-12-2024



COMUNE DI MIRANO
Città Metropolitana di Venezia

VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 245
DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: REDAZIONE DELLA VARIANTE N. 1 AL PIANO DEGLI INTERVENTI – PI – DEL COMUNE DI MIRANO. CRITERI E INDIRIZZI

L'anno **duemilaventiquattro** il giorno **tre** del mese di **Dicembre** alle ore 17:15, 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	
CALDURA FEDERICO RAINER MAURIZIO	X	

Partecipa alla seduta Il Segretario Generale **Silvano Longo**.

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: SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, BB.AA. E SIT

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;
- al fine di concretizzare le scelte strategiche del Piano di Assetto del Territorio e dotare il Comune di nuovi strumenti urbanistici operativi, si deve procedere alla redazione di specifici piani degli interventi con forme e contenuti adeguati alla L.R. 11/2004;
- con Delibera del Consiglio Comunale n. 96 del 30/11/2023 è stato preso atto dell'avvenuta illustrazione da parte del Sindaco del "Documento Programmatico" per la variante n. 1 al Piano degli Interventi del Comune di Mirano e dell'avvio del procedimento di consultazione, partecipazione e concertazione sullo strumento urbanistico in formazione;
- con Delibera di Giunta Comunale n. 5 del 16/01/2024 è stato approvato l'atto di indirizzo per l'attuazione della fase di consultazione, partecipazione e concertazione sul documento programmatico del PI;
- si è provveduto a pubblicare l'avviso pubblico per la presentazione di idee, proposte e progetti utili alla formazione del Piano degli Interventi (art.18, comma 2, L.R. 11/2004) prot. 3096 del 18/01/2024 sul sito web e all'Albo pretorio on-line per 30 giorni;



COMUNE DI MIRANO

Città Metropolitana di Venezia

- è stata effettuata una riunione pubblica in data 31/01/2024 illustrativa dei contenuti del Documento Programmatico del Piano degli Interventi e informativa sulle modalità di svolgimento della fase partecipativa per la redazione del PI;
- con DGC n. 130 in data 18/06/2024 è stata approvata la relazione conclusiva della fase della partecipazione;

VERIFICATO che entro il 18/06/2024 sono pervenute n. 180 contributi di partecipazione;

VISTO che la legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 avente per oggetto "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", mira ad una progressiva riduzione dell'uso del suolo per finalità insediative e infrastrutturali, promuovendo nel contempo azioni volte alla riqualificazione edilizia, ambientale e urbana e alla rigenerazione sostenibile.

RILEVATO in particolare che alla lettera c) dell'art 2 della LR 14/2017 così definisce il consumo di suolo: *“l'incremento della superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo, o da interventi di copertura artificiale, scavo o rimozione, che ne compromettano le funzioni eco-sistemiche e le potenzialità produttive; il calcolo del consumo di suolo si ricava dal bilancio tra le predette superfici e quelle ripristinate a superficie naturale e seminaturale”*;

VERIFICATO che il Comune di Mirano con DGC n. 121/2017 ha individuato gli ambiti di urbanizzazione consolidata – A.U.C. - ai sensi dell'art. 2 lettera e) della L.R. 6 giugno 2017, n. 14, definiti come l'insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione, nonché le parti del territorio oggetto di un piano urbanistico attuativo approvato e i nuclei insediativi in zona agricola. Tali ambiti di urbanizzazione



COMUNE DI MIRANO

Città Metropolitana di Venezia

consolidata non coincidono necessariamente con quelli individuati dal piano di assetto del territorio (PAT) ai sensi dell'articolo 13, comma 1, lettera o), della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11;

VISTO che nel PAT gli A.U.C. individuati con DGC 121/2017 comprendono le aree in cui i terreni liberi interessati da possibili nuovi interventi edilizi non costituiscono consumo di suolo poiché non vanno a compromettere aree destinate a sviluppare funzioni eco-sistemiche e potenzialità di produzione agricola;

RITENUTO che nella redazione del Piano degli Interventi sia prioritario applicare il principio di non consumo di suolo in coerenza con le previsioni del PAT così come definite nei punti precedenti e con le politiche comunitarie, statali e regionali di gestione responsabile e sostenibile del territorio richiamate nel Documento Programmatico illustrato con DCC n. 96 del 30/11/2023 all'interno del punto 4.2 "VISIONE ECOSISTEMICA";

VERIFICATO che il PAT prevede il mantenimento, la manutenzione, il completamento e la riqualificazione della struttura insediativa consolidata delle aree di urbanizzazione consolidata e il miglioramento della qualità degli insediamenti in contesto periurbano o rurale definiti aree di urbanizzazione diffusa al fine di frenare la dispersione edilizia indifferenziata;

RITENUTO pertanto di stabilire come indirizzo la valutazione delle richieste di nuova edificazione che rientrino negli ambiti di urbanizzazione consolidata – AUC – individuati con DGC 121/2017 e recepiti dal PAT e contestualmente ricadenti nelle aree di edificazione consolidata o di edificazione diffusa individuate dal PAT in tav. 4 "Trasformabilità";

VISTA la varietà dei contributi presentati nella fase partecipativa appena conclusa e valutata la complessità della redazione di un'unica variante allo strumento urbanistico che affronti tutti i temi evidenziati dalla cittadinanza;

PRESO ATTO che con DGC n. 130 del 18/06/2024 è stato stabilito che la prima variante al PI



COMUNE DI MIRANO

Città Metropolitana di Venezia

riguarderà adempimenti obbligatori come la ripianificazione delle aree soggette a PUA decaduti, limitate varianti di “manutenzione” del piano e il recepimento di alcuni accordi pubblico-privato di rilevante interesse pubblico, precisando che i contributi pervenuti che non trovano risposta nella prima variante, potranno essere presi in considerazione per successive varianti del PI;

RITENUTO pertanto necessario - stante l’urgenza di provvedere ai necessari adempimenti di legge - rinviare a successive varianti allo strumento urbanistico vigente il recepimento di alcuni temi rilevati nella fase partecipativa conclusa con DGC n. 130/2024;

VERIFICATO che è necessario definire nel dettaglio i temi affrontati nel primo PI, fornendo criteri/indirizzi di valutazione per la redazione della variante come di seguito riportato:

1. redazione delle Norme Tecniche Operative – NTO - del PI:

- a. La redazione delle NTO prevede l’accorpamento delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PRG del Centro Storico e del PRG del Territorio Esterno in un unico fascicolo, aggiornato con la sopravvenuta normativa nazionale - regionale di settore (DPR 380/2001 e L.R. 11/2004 e successive modifiche, L.R. 14/2017 sul Consumo di suolo, L.R. 14/19 “Veneto 2050”, normativa in materia di SUAP, Commercio, fonti energetiche alternative, ecc.) e in coordinamento con la normativa introdotta nelle Norme Tecniche (NT) del PAT;
- b. In particolare le nuove NTO del PI prevedono quanto segue:
 - La conferma dei contenuti ancora attuali delle NTA dell’ex PRG del Centro Storico e dell’ex PRG del Territorio Esterno, al fine di rendere immediatamente coerente e applicabile la normativa del PI a questa prima fase di sviluppo del Piano;
 - L’adeguamento delle NTO ai contenuti del Regolamento Edilizio comunale approvato con DCC n. 20 del 03/04/2024 in coerenza con il Regolamento Edilizio Tipo di cui alla DGR 669 del 15/05/2018;
- c. Redazione ai sensi della lettera d) dell’art. 17 della L.R. 11/2004, di un allegato alle NTO denominato “*Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale*”,



COMUNE DI MIRANO

Città Metropolitana di Venezia

che raccoglie e mette a sistema le norme, le prescrizioni e indirizzi per gli interventi da realizzare su particolari aree e immobili o parti del territorio da tutelare;

2. Redazione degli elaborati del Piano degli Interventi aggiornati rispetto alle tavole del PRG:

- a. Stralcio dei perimetri delle lottizzazioni completate, individuazione dei lotti già edificati in cui viene confermato il volume realizzato (nuovi lotti B6), delle aree a standard (strade, parcheggi e verde) e dei lotti ancora da edificare (nuovi lotti B9) in cui vengono confermati gli indici e le prescrizioni delle lottizzazioni completate: tali lotti verranno inseriti con apposita schedatura nelle NTO del PI;
- b. Ripianificazione dei piani urbanistici attuativi – PUA - decaduti in data 24/06/2022 in forza del combinato disposto dell'art. 13 comma 14 della L.R. 14/2017 e dell'art. 18 comma 7 e 33 della L.R. 11/2004 e ss.mm.ii. prevedendo:
 - la conferma - sulla base delle strategie definite dal PAT (art. 42 della N.T.) - per i PUA i cui richiedenti ne hanno formulato domanda in occasione dell'apposito avviso pubblicato in data 18/10/2023 prot. 56448;
 - la realizzazione tramite previsione di accordo pubblico/privato ex art. 6 della L.R. 11/2004 e ss.mm.ii. per i PUA previsti nel PRG oggetto di conferma con modifiche, (art. 5 c. 12 delle NT del PAT);
 - lo stralcio dei PUA non oggetto di richiesta di conferma in applicazione dei principi di riduzione del consumo di suolo della L.R. 14/2017, fatta salva la possibilità di attivazione con accordo pubblico/privato ex art. 6 della L.R. 11/2004 e ss.mm.ii. con successiva variante al PI, in coerenza con le previsioni del PAT;

3. Cambio d'uso dei fabbricati rurali esistenti non più funzionali all'attività agricola

- Ai sensi della lettera d) del comma 2 dell'art. 43 della L.R. 11/2024 il PI individua, tramite apposita schedatura, la destinazione d'uso e le modalità di intervento per le costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola o del fondo;
- Le previsioni progettuali saranno volte a disciplinare il recupero della volumetria esistente con cambio di destinazione d'uso del patrimonio edilizio da attuare mediante tipologie edilizie appropriate al contesto agricolo circostante, con lo scopo di eliminare elementi detrattori del paesaggio e/o di rispondere alle esigenze abitative di or-



COMUNE DI MIRANO

Città Metropolitana di Venezia

dine familiare, al fine di favorire la permanenza delle nuove famiglie nel tessuto sociale e nella comunità di appartenenza. Il cambio d'uso dei fabbricati rurali in residenza è soggetto alla monetizzazione del contributo straordinario (art. 16 comma 4 lett. d-ter) del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.). Rimane salva la facoltà di demolire gli edifici senza ricostruzione con il riconoscimento di un credito edilizio da rinaturalizzazione (CER).

- Si prevede l'indirizzo che il cambio d'uso degli annessi agricoli sia consentito per l'insediamento della prima casa di abitazione, riconvertendone la volumetria esistente fino a un limite massimo di 800 mc. nel caso in cui la stessa sia superiore;
 - Per prima casa di abitazione, in linea con quanto stabilito da L.R. 14/2019, si intende l'unità immobiliare con destinazione residenziale, in proprietà, usufrutto o altro diritto reale, in cui l'avente titolo o i suoi familiari si obblighino a stabilire la residenza e a mantenerla per un periodo non inferiore a cinque anni successivi all'agibilità dell'edificio. Per i familiari si intendono il coniuge e i parenti fino al terzo grado in linea retta;
4. Previsione di lotti di nuova costruzione B8 che non costituiscono consumo di suolo e aventi un dimensionamento non superiore a uno o due alloggi, finalizzati all'insediamento della prima casa di abitazione, come definito al punto precedente, se rientranti nelle aree di urbanizzazione diffusa rappresentate nella tav. 4 "Trasformabilità" del PAT e normate dall'art. 30 delle NT del PAT, in linea con le finalità individuate all'art. 30 comma 3 e in particolare alla lett. e);

RITENUTO che con successive varianti al Piano degli Interventi vengano adottati i seguenti accordi pubblico/privato in corso di perfezionamento già oggetto delle delibere n. 61 e 62 del 29/03/2022 e n. 246 del 28/11/2023:

1. Ditta "Villa Van Axel S.r.l.";
2. Ditta "ALA S.r.l.";
3. Ditta "Agricola Immobiliare VILLA LANDO".

ATTESO che altri Accordi potranno essere oggetto di successiva valutazione della proposta come



COMUNE DI MIRANO

Città Metropolitana di Venezia

previsto nelle “*Linee guida per l’attuazione degli accordi tra i soggetti pubblici e privati ai sensi dell’art. 6 della L.R. 23/04/2004 n.11*”, approvata con DGC n. 216 del 29.10.2024;

CONSIDERATO che le ulteriori tematiche previste dal documento programmatico del PI saranno affrontate nella successiva variante al Piano degli Interventi completando la valutazione dei contributi pervenuti inerenti i seguenti temi:

- a) Variazione di Zona territoriale Omogenea - ZTO;
- b) Stralcio o riduzione dei gradi di tutela degli edifici di interesse storico-documentale;
- c) Ulteriori proposte di accordi pubblico/privato con carattere di rilevante interesse pubblico;
- d) Viabilità e Ambiente;
- e) Individuazione delle aree soggette a rinaturalizzazione e applicazione/gestione dei crediti edilizi anche da rinaturalizzazione come stabilito dall’art. 4 della L.R. 14/2019, con il recepimento della DGR n. 263 del 02/03/2020 che contiene le regole e le misure applicative ed organizzative per la determinazione, registrazione e circolazione dei crediti.

VISTA la L.R. 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio”;

VISTA la L.R. n.14 del 06/06/2017 “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”;

VISTA la L.R. n.14 del 04/04/2019 “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”;

VISTO il D.Lgs n. 33 del 14 marzo 2013, art. 39 “Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni” e ss.mm.ii.;

ACQUISITO il parere, reso ai sensi dell’art. 49 del T.U. approvato con Decreto Legislativo



COMUNE DI MIRANO
Città Metropolitana di Venezia

18.08.2000, n. 267, sulla proposta di deliberazione;

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 "Pianificazione Territoriale, Ambientale e Attività Culturali" di provvedere al completamento della prima variante del Piano degli Interventi – PI in merito ai seguenti temi/contenuti descritti più diffusamente nelle premesse:
 - a) Redazione delle Norme Tecniche Operative – NTO - del PI;
 - b) Redazione degli elaborati del Piano degli Interventi aggiornati rispetto alle tavole del PRG
 - c) Ripianificazione dei piani urbanistici attuativi – PUA - decaduti
 - d) Cambio d'uso dei fabbricati rurali esistenti non più funzionali all'attività agricola
 - e) Previsione di nuovi lotti di nuova costruzione B8
 - f) Accordi di programma ex art. 6 L.R. 11/2004 e ss.mm.ii.
3. DI DISPORRE che con successive varianti al Piano degli Interventi saranno valutati i rimanenti contributi pervenuti entro il 18/06/2024 e le restanti tematiche previste dal Documento Programmatico del PI come di seguito riportati:
 - Variazione di Zona territoriale Omogenea - ZTO;
 - Stralcio o riduzione dei gradi di tutela degli edifici di interesse storico-documentale;
 - Viabilità e Ambiente;
 - Individuazione delle aree soggette a rinaturalizzazione e applicazione/gestione dei crediti edilizi anche da rinaturalizzazione;
 - Ulteriori proposte di accordi di programma con carattere di rilevante interesse pubblico;
4. 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;



COMUNE DI MIRANO
Città Metropolitana di Venezia

5. DI DEMANDARE al Dirigente Area 2 l'attuazione di tutti gli adempimenti amministrativi conseguenti al presente atto;
6. DI DARE ATTO che l'oggetto della presente deliberazione rientra nella competenza della Giunta Comunale ai sensi dell'art. 48 del D. Lgs. n. 267/2000.
7. DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile 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, stante l'urgenza di provvedere.



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 SEGRETARIO GENERALE

Silvano Longo

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