



PI 2020 COMUNE DI CROCETTA DEL MONTELLO

Piano degli Interventi (PI) - Variante n. 3
Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.

Relazione Illustrativa

settembre 2020

Elaborato 04





ADOZIONE VARIANTE N. 3
D.C.C. n. __ del __/__/__

APPROVAZIONE VARIANTE N. 3
D.C.C. n. __ del __/__/__

Il Sindaco

Marianella TORMENA

Il Responsabile Ufficio Urbanistica

Dott. Massimo ZORZETTO

Il Segretario Comunale

Dott.ssa Antonella VIVIANI

GRUPPO DI LAVORO

Progettisti

Urbanista Raffaele GEROMETTA

Urbanista Fabio VANIN

Contributi specialistici

Ingegnere Elettra LOWENTHAL

Urbanista Francesco BONATO

Ingegnere Lino POLLASTRI

Dott. amb. Lucia FOLTRAN

Urbanista Nicola RICCIARDI GIANNONI

MATE Engineering

Sede legale: Via San Felice, 21 - 40122 - Bologna (BO)

Tel. +39 (051) 2912911 Fax. +39 (051) 239714

Sede operativa: Via Treviso, 18 - 31020 - San Vendemiano (TV)

Tel. +39 (0438) 412433 Fax. +39 (0438) 429000

e-mail: mateng@mateng.it

Piano degli Interventi – Variante n. 3
Piano Regolatore Comunale Legge Regionale n. 11 del 2004

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. SINTESI DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE	3
1.1 L'articolazione del Piano Regolatore Comunale nella legge regionale urbanistica.....	3
1.2 Stato della pianificazione nel Comune di Crocetta del Montello	6
1.2.1 Il Piano di Assetto del Territorio (PAT)	6
1.2.2 Il Piano degli Interventi (PI) e le sue varianti	8
2. IL PIANO DI AREA DEL MONTELLO	10
2.1 L'ambito territoriale.....	10
2.1 I contenuti	11
3. LA VARIANTE N. 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI (PI)	12
3.1 La procedura della Variante n. 3 al Piano degli Interventi.....	12
3.2 I contenuti della Variante n. 3 al Piano degli Interventi	15
3.2.1 Le trasformazioni del territorio nell'ambito degli accordi pubblico privato.....	16
3.2.2 La modifica puntuale alla zonizzazione	17
3.2.3 L'ampliamento delle aree edificabili	18
3.2.4 Il recesso delle aree edificabili e la riduzione di Superficie Utile	20
3.2.5 L'iscrizione di Superficie Utile nel registro dei crediti edilizi	21
3.2.6 Il recupero degli edifici non più funzionali al fondo agricolo.....	22
3.2.7 Il recupero di alcuni edifici storici con grado di protezione	24
3.2.8 Gli edifici utilizzati da attività produttive in zona impropria.....	26
3.2.9 Il recupero degli edifici e le modifiche alla zonizzazione nell'ambito del Piano di Area del Montello (PAM)	28
3.2.10 La revisione puntuale dei vincoli.....	30
3.2.11 La revisione dell'apparato delle Norme Tecniche Operative e del Dimensionamento	31
3.2.12 Le modifiche d'ufficio	32
2.3 L'adeguamento alla legge regionale 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo	34
2.4 Il recepimento delle definizioni uniformi aventi incidenza urbanistica del RET.....	39
4. GLI ELABORATI DELLA VARIANTE N. 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI	41
5. SINTESI DELLE MODIFICHE DELLA VARIANTE 3 AL PI.....	44

1. SINTESI DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE

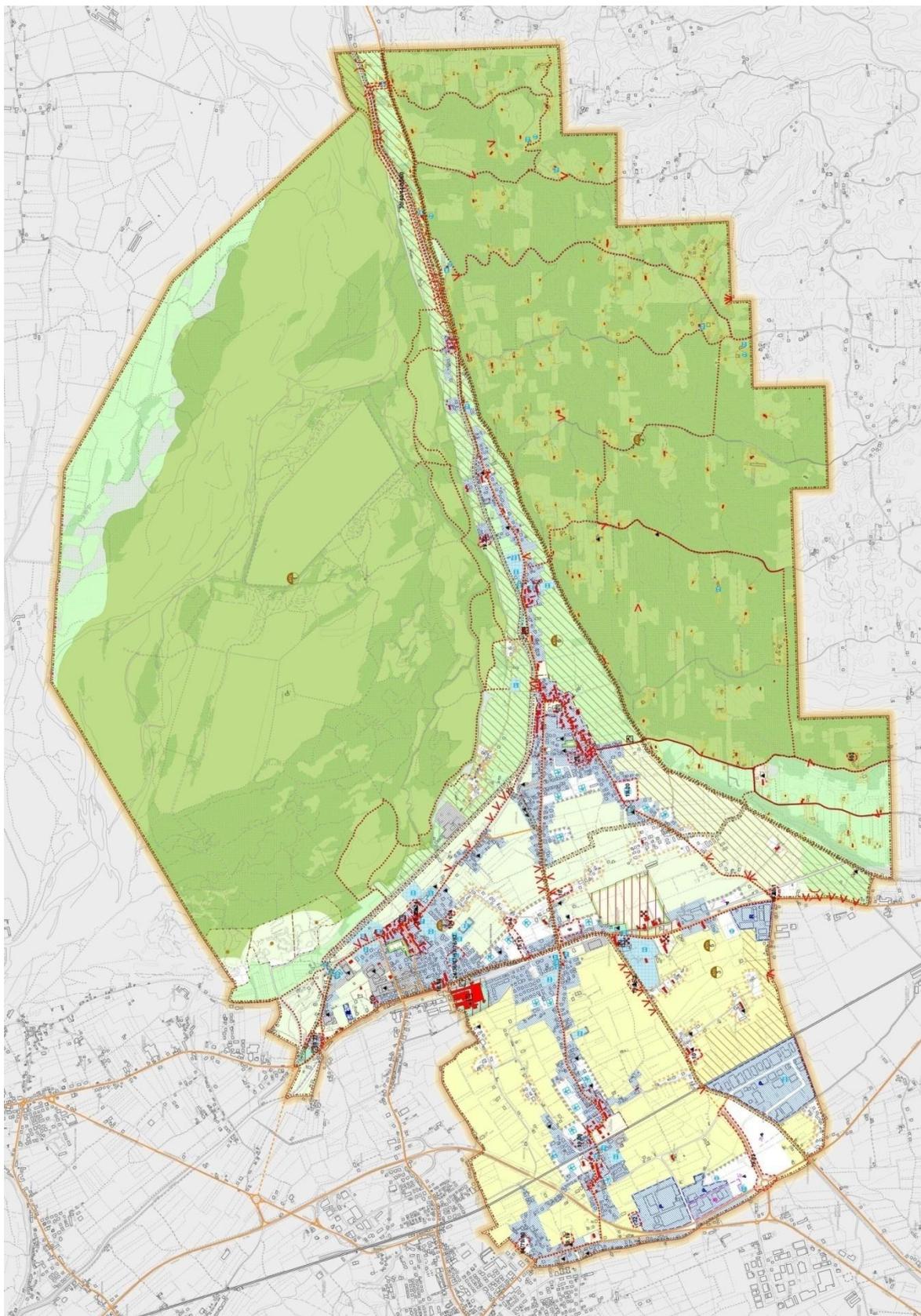
1.1 L'articolazione del Piano Regolatore Comunale nella legge regionale urbanistica

La Legge Urbanistica Regionale n. 11/2004 articola il Piano Regolatore Comunale (PRC) in Piano di Assetto del Territorio (PAT) e Piano degli Interventi (PI) dove il PAT contiene le disposizioni strutturali della pianificazione comunale mentre il PI è lo strumento che definisce le disposizioni operative e si attua in coerenza con il PAT.

In questa logica il Piano degli Interventi costituisce la parte operativa del PRC e si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di Piani Urbanistici Attuativi (PUA). Il Piano degli Interventi (PI) assumendo una connotazione programmatica deve rapportarsi inoltre con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali. In particolare il PI "individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità" (articolo 12 della legge regionale n. 11 del 2004).

In altri termini il Piano degli Interventi:

- rappresenta lo strumento operativo con il quale viene data attuazione al Piano di Assetto del Territorio, approvato in copianificazione con Provincia di Treviso e Regione Veneto ai sensi dell'articolo 15 della legge regionale n. 11 del 2004;
- si relaziona con il bilancio pluriennale comunale e con il programma triennale delle opere pubbliche;
- si rapporta con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali;
- si attua per mezzo di:
 - a) Piani Urbanistici Attuativi (PUA);
 - b) Interventi Edilizi Diretti (IED);
 - c) Opere Pubbliche(OO.PP.);
 - d) atti di Programmazione Negoziata e Accordi Pubblico Privato ai sensi degli articoli 6 e 7 della legge regionale n.11 del 2004.



Estratto Tavola 04 del PAT – Carta delle trasformabilità

Ambiti Territoriali Omogenei - ATO -		ART. 21-27	I VALORI E LE TUTELE	ART. 8-11
LE AZIONI STRATEGICHE		ART. 14	Ambiti di importanza paesaggistica	Centri storici
	Area di urbanizzazione consolidata	commi n°1-3	Contesti figurativi	Centri storici minori
	Ambiti a destinazione produttiva confermata	comma n°4	Coni visuali	Ville Venete
	Ambiti di riconversione funzionale delle aree produttive esistenti non amplifiabili	comma n°5	Area di connessione naturalistica (Buffer Zone)	Archeologia industriale
	Edificazione diffusa	commi n°7-15	Aree nucleo	Rete degli itinerari di interesse storico
	Aree per il miglioramento della qualità urbana	commi n°16-18	Corridoio ecologico principale	Pertinenze scoperte da tutelare
	Aree per il miglioramento della qualità territoriale	commi n°19-21	Stepping Stone	Edifici con valore storico testimoniale
	Ambiti di riqualificazione e riconversione	commi n°22,23	Aree boscate	Pertinenze degli edifici rurali e degli aggregati abitativi
	Limiti fisici all'espansione	commi n°24-26	Varchi infrastrutturali	
	Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale	commi n°27-33	IL SISTEMA RELAZIONALE	ART. 15
	Linee preferenziali di sviluppo agroproduttivo	commi n°27-33	Viabilità di progetto rilevanza locale	comma n°1
	Linee preferenziali di sviluppo produttivo	commi n°27-33	Viabilità principale esistente	
	Servizi di interesse comune di maggior rilevanza - Esistente	commi n°34-38	Ferrovia	
	Servizi di interesse comune di maggior rilevanza - Progetto	commi n°34-38		
	Ambito di localizzazione di grandi strutture di vendita	commi n°39-41		
	Attività produttive in zone improprie	commi n°42-47		
	Limiti fisici alla nuova edificazione	ART. 16		

- 02 - Scuole materna
- 03 - Scuole elementare
- 04 - Scuole dell'obbligo
- 09 - Chiesa
- 10 - Centri religiosi e dipendenze
- 12 - Agriturismo
- 13 - Albergo
- 16 - Sale riunioni, mostre etc...
- 19 - Associazioni culturali
- 25 - Area per manifestazioni
- 27 - Case per anziani
- 32 - Centro sanitario polimultifunzionale
- 37 - Municipio
- 43 - Carabinieri
- 63 - Impianti idrici
- 67 - Impianti di depurazione
- 69 - Impianti di trattamento rifiuti
- 82 - Area gioco bambini
- 83 - Giardino pubblico di quartiere
- 84 - Impianti sportivi non agonistici
- 85 - Impianti sportivi agonistici
- 95 - Area parcheggio
- 99 - Cimiteri

Estratto legenda Tavola 04 del PAT – Carta delle trasformabilità

1.2 Stato della pianificazione nel Comune di Crocetta del Montello

Si ricostruisce la cronologia della strumentazione urbanistica, che ha comportato la completa revisione del Piano Regolatore Generale (PRG) e l'elaborazione del nuovo Piano Regolatore Comunale (PRC) di Crocetta del Montello, articolato in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI).

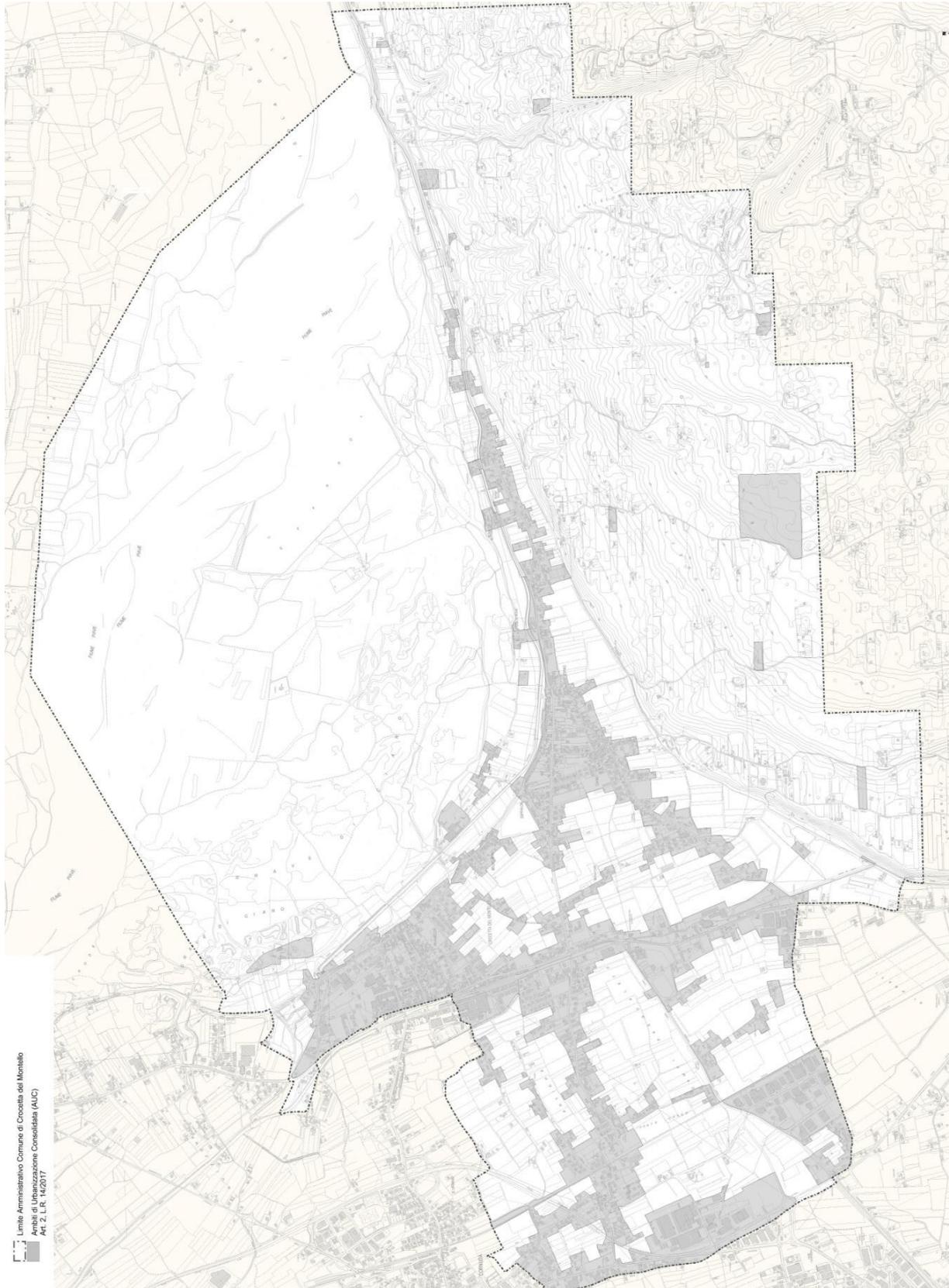
1.2.1 Il Piano di Assetto del Territorio (PAT)

Il Comune di Crocetta del Montello, in copianificazione con la Provincia di Treviso e la Regione Veneto, ha elaborato il **Piano di Assetto del Territorio (PAT)**, successivamente adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale (DCC) n. 38 del 25 ottobre 2011.

In data 31/01/2014, ai sensi dell'art. 15, comma 6, della Legge Regionale 11/2004, si è riunita presso l'Ufficio Urbanistica della provincia di Treviso la conferenza di servizi che ha approvato il Piano di Assetto del Territorio del comune di Crocetta del Montello.

Con Delibera di Giunta Provinciale (DGP) n. 85 del 10 marzo 2014 è stata ratificata, ai sensi dell'art. 15, comma 6, LR n. 11/2004, l'approvazione del PAT a seguito degli esiti della conferenza dei servizi del 31/01/2014, la delibera pubblicata sul BUR della Regione Veneto e quindi il PAT è diventato efficace dopo 15 giorni.

La Variante n. 1 al Piano di Assetto del Territorio (PAT) del Comune di Crocetta del Montello, denominata "Variante di adeguamento alla LR 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo" ed approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale (DCC) n. 9 del 1 aprile 2020, individua gli ambiti di urbanizzazione consolidata come definiti dall'articolo 2, comma 1, lettera e) della LR 14/2017 e determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo, in applicazione della deliberazione della Giunta Regionale n. 668 del 15 maggio 2018, sostituendo pertanto il valore della Superficie Agricola Trasformabile (SAT) stabilito dal PAT. Dalla lettura della tabella elaborata dalla Regione (DGR n. 668 del 15/05/2018) emerge che il consumo di suolo massimo ammesso per il Comune di Crocetta del Montello è pari a 17,33 ettari.



Estratto Elaborato 1 della Variante n. 1 al PAT – Ambiti di urbanizzazione consolidata

1.2.2 Il Piano degli Interventi (PI) e le sue varianti

A seguito dell'approvazione del PAT il vigente PRG ha acquistato il valore e l'efficacia del primo Piano degli Interventi (primo PI), per le sole parti compatibili con il PAT.

Successivamente, l'Amministrazione Comunale ha provveduto all'elaborazione del primo Piano degli Interventi (PI), adottato dal Consiglio Comunale mediante Deliberazione n. 3 del 19 gennaio 2016 ed approvato con Deliberazione n. 24 del 6 maggio 2016.

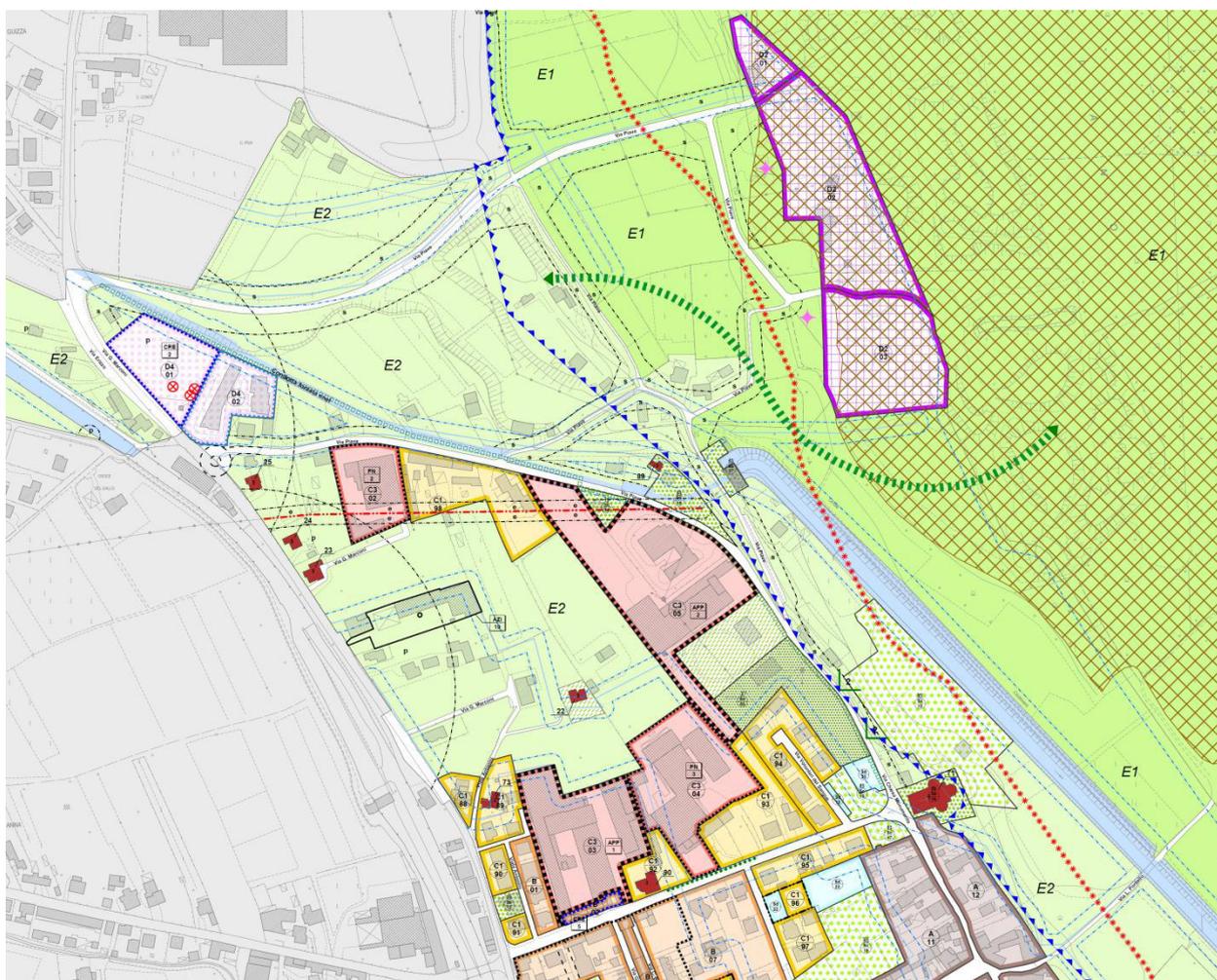
Negli anni seguenti sono state apportate una serie di Varianti riguardanti alcuni ambiti, temi o progetti di particolare rilevanza per il territorio comunale, quali:

1. Variante n. 1 al PI

Con DCC n. 23 del 18/06/2018 è stata approvata la variante n. 1 al Piano degli Interventi riguardante alcune modifiche puntuali circa la riclassificazione urbanistica di alcune aree e/o edifici.

2. Variante n. 2 al PI

Con DCC n. 2 del 19/03/2019 è stata approvata la variante n. 2 al Piano degli Interventi ai sensi della LR 50/2012 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione Veneto".



Estratto Tavola Zonizzazione Crocetta Nord Variante n. 1 (scala originale 1:2.000)



COMUNE DI CROCETTA DEL MONTELLO
PROVINCIA DI TREVISO

ORIGINALE

N. 2
del 19-03-2019
Registro Delibere

Ufficio competente: EDILIZIA PRIVATA/URBANISTICA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO	APPROVAZIONE A' SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 11/2004 DELLA SECONDA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI SUL SISTEMA COMMERCIALE A' SENSI DELLA L.R. 50/2012.
---------	---

Oggi **19-03-2019**, **diciannove**, del mese di **marzo**, dell'anno **duemiladiciannove**, alle ore 20:00, nella sala delle adunanze consiliari, convocato in seguito a regolari inviti, si è riunito, in sessione Ordinaria, seduta Pubblica, di Prima convocazione, il Consiglio Comunale così composto:

	Presente/Assente		Presente/Assente
TORMENA MARIANELLA	Presente	VENTURIN PASQUALINO	Presente
D'AMBROSO DENIS	Presente	FRITZ GIANCARLO	Presente
ZANELLA SIMONE	Presente	DE FAVERI MARIA GIOVANNA	Assente
SAVARIS ELENA	Presente	GAZZOLA MASSIMO	Presente
MASIN STEFANO	Presente	VENTURIN ALESSANDRO	Presente
GALLINA FEDERICA	Presente	MAZZOCATO EUGENIO	Presente
MONDIN ANDREA	Assente		

Presenti 11 Assenti 2

Partecipa alla seduta, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lett a), del D.Lgs. n. 267/2000, il VICE SEGRETARIO GENERALE FAVARO MARIO.

Constatato legale il numero degli intervenuti, TORMENA MARIANELLA, nella sua qualità di SINDACO, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a discutere e a deliberare sull'argomento in oggetto indicato.

2. IL PIANO DI AREA DEL MONTELLO

2.1 L'ambito territoriale

Il Piano degli Interventi si inserisce in una strumentazione comunale caratterizzata da diversi piani di settore con i quali dovrà necessariamente relazionarsi, tra cui il Piano di Area del Montello.

Il Piano di Area, oltre al Comune di Crocetta del Montello, ricomprende il territorio dei Comuni di Montebelluna, Giarvera del Montello, Volpago del Montello e Nervesa della Battaglia. L'ambito geografico del Piano è delimitato a nord-est dal Fiume Piave, a sud dall'alta pianura trevigiana, ad ovest dalle "Rive" del "Montelletto". Il confine del Piano di Area coincide con i limiti amministrativi dei cinque Comuni, ed interessa parte dell'area individuata dal PTRC come "Area di tutela paesaggistica di interesse regionale e competenza provinciale, denominata Medio Corso del Piave" scheda n. 41.

Il Piano di Area individua in particolare al proprio interno l'Ambito Collinare del Montello, caratterizzato da unitarietà geologica, storica, ambientale e paesaggistica, il cui limite è definito, nelle tavole di progetto, dallo Stradone del Bosco, dalla strada panoramica e dall'argine del fiume Piave.

Dal punto di vista idrografico il Montello è quasi del tutto privo di corsi d'acqua superficiali mentre è caratterizzato da una fitta rete di acque sotterranee che sfociano in numerosi fontanazzi dando vita a piccoli ruscelli di risorgiva.

Nei secoli scorsi il Montello era una riserva forestale di querceti, tutelata dalla Serenissima come giacimento boschivo destinato al pubblico arsenale; a partire dalla seconda metà dell'800 fu gradualmente ridotta la superficie boschiva e sostituita con ampie radure destinate all'agricoltura e al pascolo.

Il territorio pianeggiante che circonda il colle ha peculiarità diverse: l'area posta a nord vede il raccordo tra Montello e Piave e a causa della limitata estensione non è stato possibile lo sviluppo di consistenti attività agricole e anche gli insediamenti sono di dimensioni molto ridotte.

2.1 I contenuti

Per l'ambito del Piano d'Area le analisi hanno riguardato differenti aspetti tra i quali:

- aspetti geologici;
- risorse naturalistico – ambientali;
- risorse storico – culturali;
- attività agricole esistenti.

Le analisi hanno fatto emergere come maggiori problematiche per l'ambito collinare del Montello il degrado degli ecosistemi, l'abbandono dei residenti e dell'agricoltura e il fenomeno delle seconde case. In funzione dei risultati delle analisi il Piano d'Area ha lo scopo di orientare la trasformazione e la gestione del territorio mediante i seguenti obiettivi:

- la salvaguardia delle componenti ambientali e paesaggistiche;
- la valorizzazione culturale, turistico ricreativa;
- l'equilibrato sviluppo degli insediamenti secondo criteri di economia nella utilizzazione del suolo e delle risorse.

Per l'Ambito specifico Collinare del Montello, il piano inoltre promuove:

- la valorizzazione delle peculiarità naturalistiche e paesaggistiche;
- la permanenza delle comunità locali, favorendone la presenza stabile mediante un equilibrato ed omogeneo sviluppo di insediamenti ed attività;
- la fruizione turistica ecocompatibile.

Il Piano d'Area si articola operativamente per Sistemi tematici. Questi sono i seguenti:

- SISTEMA INSEDIATIVO - SCHEMA DI SVILUPPO SOSTENIBILE;
- SISTEMA DELLE VALENZE STORICO-PAESAGGISTICHE E CULTURALI;
- SISTEMA DELLE RELAZIONI;
- SISTEMA DELLE VALENZE STORICO-AMBIENTALI;
- SISTEMA TURISTICO;
- SISTEMA AGRICOLO.

Il primo individua e fissa le regole normative per gli ambiti di riqualificazione e riconversione delle funzioni residenziali e produttive e delle aree urbanizzate esterne all'ambito collinare. Il secondo individua e fissa le regole normative per le aree di valorizzazione paesaggistica e per gli ambiti "visuali" da salvaguardare. Il terzo tratta la rete viaria intercomunale e la rete ferroviaria, comprendendo il Sistema Ferroviario Regionale Metropolitano (SFMR). Nel quarto sono inserite e normate tutte le aree e gli elementi del paesaggio e naturalistici: boschi, alberi, flora e fauna, paesaggi agrari. Ma sono anche individuati gli elementi detrattori del paesaggio che dovrebbero essere riconvertiti. Nel quinto sono presi in considerazione i tematismi riguardanti la valenza turistica del luogo: i percorsi ciclo-pedonali, gli ambiti per lo sport e lo svago, i punti per l'ospitalità ed il ristoro, ma anche gli elementi culturali e legati alla spiritualità.

L'ultimo è riservato alle zone agricole con le regole di insediamento per la residenza, per le case sparse, per le aree collinari, per gli aggregati residenziali. Sono trattati anche gli edifici per allevamenti intensivi da riqualificare o delocalizzare e gli edifici di pregio storico-testimoniale.

3. LA VARIANTE N. 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI (PI)

3.1 La procedura della Variante n. 3 al Piano degli Interventi

Nelle intenzioni del legislatore regionale il Piano degli Interventi (PI) è stato concepito come uno strumento programmatico attraverso cui le singole amministrazioni potranno, nell'ambito degli indirizzi dettati dal PAT, fare strategia in merito all'assetto e uso del territorio declinando gli obiettivi di mandato di medio e breve periodo. Il PI è quindi uno **strumento snello**, sia dal punto di vista procedurale che dei contenuti, e consente all'Amministrazione Comunale di rispondere in modo tempestivo alle istanze dei cittadini e delle aziende presenti nel territorio.

Tale funzione appare del tutto innovativa rispetto all'impianto del "vecchio" PRG in quanto rivendica e impone una capacità di coordinamento con strumenti di settore (vedi opere pubbliche e piani settoriali), programmazione temporale (vedi Programma Pluriennale di Attuazione) e concertazione con le parti private (vedi articolo 6 della legge regionale n. 11 del 2004) poco presenti nei tradizionali strumenti urbanistici generali comunali.

Gli aspetti procedurali della presente Variante n. 3 al Piano degli Interventi (PI) sono regolamentati dalla legge urbanistica regionale ed articolati nelle seguenti fasi:

- 1) il Sindaco ha predisposto il **Documento del Sindaco** e lo ha illustrato al Consiglio Comunale nel novembre del 2019;
- 2) l'Amministrazione Comunale attiva, in relazione ai contenuti della Variante, adeguate forme di partecipazione con i cittadini, enti pubblici, associazioni economiche e sociali (vedi incontri con i tecnici, le associazioni categoria e i cittadini, nonché gli avvisi relativi alle "varianti verdi" e quello predisposto per la redazione della presente Variante, pubblicato il 7 ottobre 2019);
- 3) la Variante al Piano degli Interventi è quindi **adottata con deliberazione del Consiglio Comunale**;
- 4) entro otto giorni dall'adozione, **la Variante è depositata** a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del Comune;
- 5) decorsi i trenta giorni del deposito chiunque può formulare **osservazioni** entro i successivi trenta giorni;
- 6) nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni **il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva la Variante**;
- 7) **la Variante diventa efficace** quindici giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del Comune.



Prot. 10679

Crocetta del Montello, 07/10/2019

**AVVISO PER LA PRESENTAZIONE DI RICHIESTE PROPEDEUTICHE
ALLA REDAZIONE DELLA VARIANTE N. 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI**

IL SINDACO

PREMESSO CHE

- L'Amministrazione Comunale ha approvato con delibera consiliare n. 24 in data 06/05/2016 il Piano degli Interventi (PI);
- L'Amministrazione Comunale ha successivamente approvato due varianti parziali a suddetto Piano, rispettivamente con le delibere consiliari n. 23 del 18/06/2018 e n. 2 del 19/03/2019;
- In data 18/06/2019 la Giunta Comunale ha fornito gli indirizzi per la redazione della variante al Piano di Assetto del Territorio (PAT) a' sensi della L.R. 14/2017 sul consumo del suolo;
- In data 01/10/2019 la Giunta Comunale con delibera n. 83 del 01/10/2019 ha ritenuto necessario e opportuno procedere contestualmente alla redazione della variante PAT anche ad una terza variante al Piano degli Interventi, che non si limiti al recepimento delle risultanze dell'adeguamento al PAT sul consumo del suolo, ma approfondisca diverse tematiche, le cui esigenze di approfondimento sono emerse nel corso degli ultimi mesi anche a seguito dell'entrata in vigore della L.R. n. 14/2019 (*Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio*), temi che possono sintetizzarsi:
 - Adeguamento delle Norme Tecniche di Attuazione al nuovo Regolamento Edilizio Tipo;
 - Rivisitazione dei gradi di tutela, degli ambiti di intervento e delle destinazioni d'uso, al fine di incentivarne il recupero degli edifici ricadenti all'interno dei piani particolareggiati dei centri storici, nonché inserimento di obiettivi pubblici su aree centrali maggiormente strategiche;
 - Ridefinizione delle modalità di intervento nelle aree ricadenti all'interno dei perimetri delle fasce di rispetto cimiteriali;
 - Incentivazione degli interventi nei lotti liberi ricadenti all'interno degli ambiti consolidati,
 - Verifica e modifica delle modalità d'intervento dei Progetti Norma rispetto al tema del contenimento del consumo del suolo previsto dalla L.R. 14/2017;
 - Manifestazioni di interessi puntuali sia su edifici e/o aree per trasformazioni edilizie e/o urbanistiche;
 - Verifica e modifica dei criteri di costruzione dei fabbricati in zona agricola alla luce degli incentivi volumetrici consentiti dalla L.R. 14/2019;
 - Interventi per la tutela e riqualificazione di borghi storici e rurali.

VISTA

- la Legge Regionale 23/04/2004 n. 11 "*Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio*";
- la Legge Regionale 06/06/2017 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*";

L'Amministrazione Comunale intende attivare la procedura di evidenza pubblica in merito all'acquisizione da parte di soggetti privati di segnalazioni, richieste e proposte da inserire nella terza variante al Piano, aventi i contenuti della delibera giuntale n. 183/2019;

Alla luce di tutto quanto premesso;

AVVISA

le imprese e gli operatori economici che è possibile presentare proposte aventi i contenuti dei temi urbanistici sopra descritti.

Gli interventi proposti saranno possibili solo se conformi con quanto previsto dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) e comunque fatte salve le condizioni di sostenibilità e compatibilità dal punto di vista ambientale e territoriale.

INVITA

Avviso per la presentazione di richieste da parte dei soggetti interessati

Articolo 18 della L.R. n. 11/2004

1. Il sindaco predispose un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra [...] nel corso di un apposito consiglio comunale.

2. Il piano [...] è adottato e approvato dal consiglio comunale. [...]

3. Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato [...] per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. [...]

4. Nei sessanta giorni successivi alla

(segue a lato)

scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.

5. [...]

6. Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.

7. 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 le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio [...]

8 e 9. [...]

Estratto art. 18 della L.R. n. 11 del 2014

L'agilità del Piano degli Interventi, che si contrappone alla rigidità del precedente Piano Regolatore Generale (PRG), consente al Comune di modificare, quasi in continuo, lo strumento urbanistico per adattarlo e conformarlo alle mutate esigenze degli attori e operatori territoriali con una reattività adeguata alle dinamiche socio-economiche del territorio. In questo contesto si innesta la Variante n. 3 al Piano degli Interventi, che raccoglie, valuta e recepisce le istanze del territorio provenienti dai cittadini e, più in generale, dai portatori di interessi diffusi, a seguito di un avviso pubblicato il 7 ottobre 2019 dal Comune di Crocetta del Montello. La valutazione delle richieste, propedeutiche alla predisposizione della Variante, tiene conto delle condizioni di sostenibilità fissate dal PAT e dei vincoli inerenti le condizioni di fragilità del territorio al fine di non creare condizioni di pregiudizio alla sicurezza di cose e persone o introdurre previsioni di trasformazione che non siano compatibili con le caratteristiche storico/ambientali o con i livelli di infrastrutturazione presenti e previsti nel territorio.

3.2 I contenuti della Variante n. 3 al Piano degli Interventi

Tra i contenuti e gli obiettivi generali fissati dalla legge urbanistica, la Variante n. 3 al PI seleziona alcuni temi ritenuti prioritari dall'Amministrazione Comunale coniugandoli con il Bilancio comunale ed il Piano delle opere pubbliche che rappresentano le altre componenti dell'azione amministrativa.

In attuazione ed in coerenza con il Piano di Assetto del Territorio (PAT) e dall'esame delle proposte presentate a seguito degli avvisi pubblicati dall'Amministrazione Comunale e rivolti a tutti i cittadini, agli operatori del settore economico e, in generale, ai portatori di interessi diffusi, vengono fissate le linee di azione prevalenti che caratterizzano la Variante n. 3 al Piano degli Interventi (PI) nel prossimo quinquennio:

- le trasformazioni del territorio nell'ambito degli accordi pubblico privato;
- la modifica puntuale alla zonizzazione;
- l'ampliamento delle aree edificabili;
- il recesso delle aree edificabili e la riduzione di Superficie Utile;
- l'iscrizione di Superficie Utile nel registro dei crediti edilizi;
- il recupero degli edifici non più funzionali al fondo agricolo;
- il recupero di alcuni edifici storici con grado di protezione;
- gli edifici utilizzati da attività produttive in zona impropria;
- il recupero degli edifici e la modifica alla zonizzazione nell'ambito del Piano di Area del Montello (PAM);
- la revisione puntuale dei vincoli;
- la revisione dell'apparato delle Norme Tecniche Operative e del Dimensionamento;
- le modifiche d'ufficio.

3.2.1 Le trasformazioni del territorio nell'ambito degli accordi pubblico privato

Nelle scelte riguardanti l'assetto e la trasformazione del territorio il riconoscimento e coinvolgimento dei privati che divengono promotori e compartecipi delle scelte urbanistiche dell'Amministrazione Comunale ha oggi un ruolo decisivo. In linea generale, i requisiti che le proposte di Accordo devono detenere riguardano la compatibilità con il dettato progettuale e normativo del PAT ed il "rilevante interesse pubblico" enunciato dalla legge urbanistica regionale che deve essere oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

In tale contesto, la Variante n. 3 al Piano degli Interventi ha provveduto ad aggiornare i parametri urbanistici di un accordo (APP/03 "Nicoletti") introdotto dalla precedente Variante n. 1 al PI.

NUM. VAR.	INQUADRAMENTO URBANISTICO	PROPOSTA DI VARIANTE
11	Trattasi di due aree site in via Santa Apollonia e classificate dal PI vigente come ZTO E4. L'ambito è oggetto di Accordo Pubblico Privato finalizzato alla demolizione di un volume incongruo.	Considerati lo stato di fatto e la presenza del volume incongruo da demolire, si propone di modificare la scheda APP/03. La proposta di variante prevede: 1) di precisare che è altresì consentita la demolizione dei volumi di cui ai mappali n. 989, 929 e 930 iscrivendone il relativo volume nel registro dei crediti edilizi, con possibilità di riutilizzo in loco; 2) di modificare alcune incongruenze nei dati indicati nella scheda: - superficie utile esistente (fabbricati A+B): 827 mq - volume esistente (fabbricati A+B): 2.807 mc

APP 03 "NICOLETTI" - PI

Legenda

LE AZIONI STRATEGICHE

- Area di urbanizzazione consolidata
- Area di destinazione produttiva industriale
- Area di destinazione funzionale delle aree produttive esistenti non ampievoli
- Edilizia uffici
- Area per l'impiego della qualità urbana
- Area per l'impiego della qualità ambientale
- Area di riqualificazione e innovazione
- Linee funzionali di sviluppo
- Linee preferenziali di sviluppo innovativo
- Linee preferenziali di sviluppo organico
- Linee preferenziali di sviluppo produttivo
- Servizi di interesse comune di maggior rilevanza - Livello 1
- Servizi di interesse comune di maggior rilevanza - Progetto
- Attività produttive in area recupero
- Linee funzionali di recupero edilizio

VALORI E LE TUTELE

- Area di destinazione produttiva
- Centri Agorai
- Centri storici
- Area di conservazione naturalistica (Biotopi Zoni)
- Area verde
- Centri storico-urbani protetti
- Strading Zone
- Area boscaie
- Vicinanze storiche
- IL SISTEMA RELAZIONALE
- Valutazione di progetto innovativa locale
- Valutazione di progetto consolidata
- Famiglie

Ortofoto scala 1:2.000

Localizzazione

La proposta ha per oggetto un intervento di rilevante interesse pubblico finalizzato alla riqualificazione e al riordino dei volumi edilizi ubicati lungo Via Santa Apollonia, promuovendo la sensibilizzazione verso l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

Gli ambiti di trasformazione sono ubicati nella porzione sud-orientale del centro urbano di Crocetta. Il contesto territoriale è caratterizzato dalla prevalenza di spazi aperti, intervallati da un tessuto discontinuo di edificazione diffusa "a pettine" lungo la viabilità comunale.

Descrizione

La proposta oggetto di accordo pubblico-privato (Art. 6, LR 11/2004) prevede la riqualificazione ambientale e paesaggistica del tessuto edificato lungo Via Santa Apollonia, riordinando i volumi esistenti e promuovendo un intervento ecocompatibile.

L'intervento prevede la demolizione dei fabbricati residenziali (ambito A e B) e originario (ambito B), con riconoscimento di un credito edilizio pari al volume esistente (3.368 mc) incrementato del 20%. Il nuovo volume potrà essere ricollocato nell'area di destinazione del credito (ambito B). Il trasferimento di cubatura è consentito nell'area di atterraggio del credito edilizio anche in due fasi distinte.

L'interesse pubblico dell'accordo pubblico-privato trova riscontro nei seguenti elementi:

- 1) riqualificazione e riordino dei volumi esistenti, con recupero e ricomposizione del relativo volume, al fine di limitare il consumo di suolo;
- 2) miglioramento dell'impatto visivo e paesaggistico lungo Via Santa Apollonia;
- 3) miglioramento della qualità ambientale promuovendo interventi di bioedilizia e risparmio energetico.

"Carta della trasformabilità" del PAT (D.G.P. n. 85 del 10.03.2014)

Scheda A. ACCORDI PUBBLICO PRIVATO (APP)
Piano degli Interventi (PI)

Lib. Raffaele Girometta
Lib. Fabio Vanni
Lib. Francesco Bonato

10

APP 03 NICOLETTI

Scheda A
Accordi Pubblico Privato

10

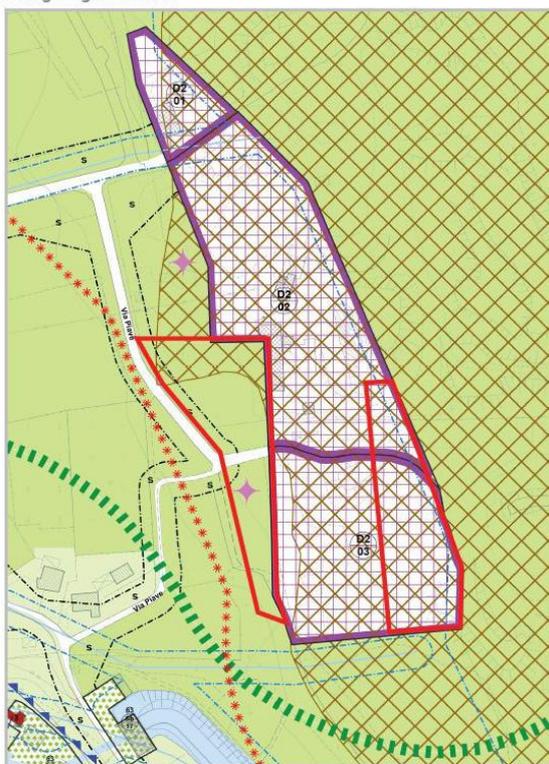
Estratto Accordo Pubblico Privato APP/03 "Nicoletti"

3.2.2 La modifica puntuale alla zonizzazione

Le previsioni del Piano sono articolate in base alle principali destinazioni d'uso di tipo residenziale, produttivo, servizi, etc. Una delle richieste presentate fa riferimento alla modifica della zona industriale esistente attraverso puntuali variazioni al perimetro della stessa

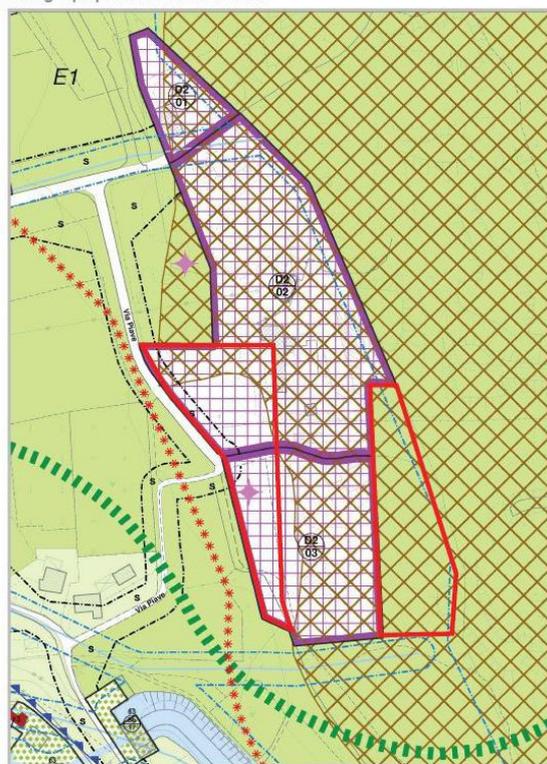
NUM. VAR.	INQUADRAMENTO URBANISTICO	PROPOSTA DI VARIANTE
5	Trattasi di zona artigianale di completamento per la lavorazione di inerti oggetto di concessione d'uso demaniale a favore della ditta Dal Zotto srl. L'area è situata a nord-est di località Crocetta, in prossimità del fiume Piave e ricade all'interno delle zone E1 e D2.	La proposta di variante, finalizzata a realizzare un layout produttivo efficace e sostenibile, prevede: 1) la modifica del perimetro della zona territoriale omogenea di tipo "D2" artigianale di completamento, a parità di superficie. Si propone di ampliare l'area produttiva verso ovest, compensando a parità di superficie il declassamento in zona agricola di una porzione di area produttiva posta ad est. Tale area dovrà essere rinaturalizzata con opere di miglioramento ambientale e paesaggistico; 2) la modifica della dotazione minima di parcheggi, analogamente alle aree produttive di completamento, con possibilità di monetizzazione fino ad un massimo del 50% di quanto dovuto. 3) la modifica delle destinazioni d'uso ammesse per la ZTO D2, con possibilità di inserire i piani di recupero di rifiuti speciali non pericolosi derivanti da attività di demolizione.
24	Trattasi dell'azienda agricola produttiva "La Gioiosa", classificata dal vigente PI in zona in zona territoriale omogenea "D" e per una piccola porzione in zona agricola.	Considerate le caratteristiche dell'area ed i fabbricati esistenti, si propone di ampliare il perimetro della zona territoriale omogenea D1 in adeguamento allo stato di fatto.

Zoning PI vigente scala 1:2.000



AMBITI DI VARIANTE. SCHEDE CONOSCITIVE E PROGETTUALI

Zoning PI proposta di variante scala 1:2.000



Comune di Crocetta del Montello (TV)
Variante n. 3 al Piano degli Interventi (PI)



VARIANTE PUNTUALE N. 5

Schede aree della Variante 3 PI

12

Estratto Schede aree di Variante. Modifica alla zonizzazione, variante puntuale n. 5

3.2.3 L'ampliamento delle aree edificabili

Nell'analisi contemporanea sugli insediamenti urbani è diventato sempre più difficile individuare i margini tra la città e la campagna. Il PI rappresenta lo strumento adeguato per ridefinire i limiti tra costruito e spazi aperti, ricomponendo il tessuto insediativo e restituendo una migliore qualità del paesaggio.

In questo contesto si pone la Variante 3, la quale si propone di restituire una forma compiuta ai bordi urbani mantenendo un equilibrato rapporto con gli spazi aperti. Per ottemperare a tale obiettivo, la Variante predilige la ridefinizione dei margini urbani permettendo l'edificazione di quelle aree site in un contesto urbanizzato ed in adiacenza alle aree già edificate.

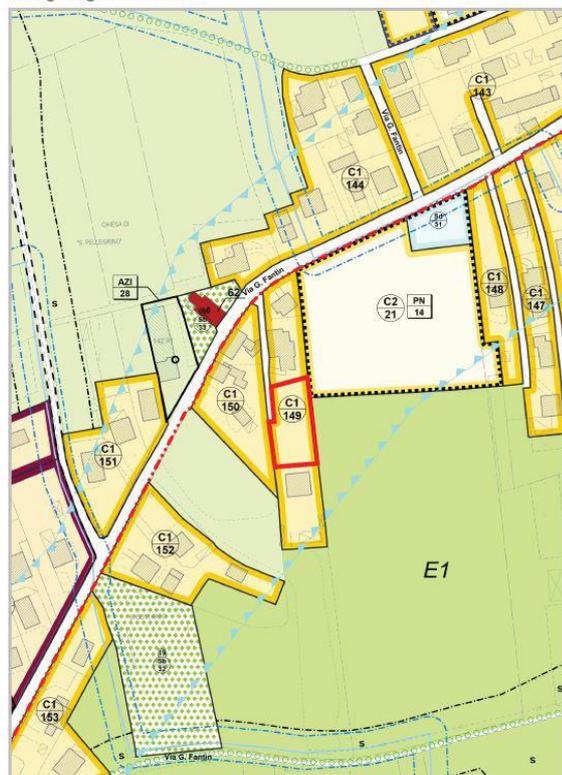
NUM. VAR.	INQUADRAMENTO URBANISTICO	PROPOSTA DI VARIANTE
2	Trattasi di un'area ubicata a Crocetta del Montello, accessibile da una laterale di via Boschieri ed inserita all'interno di un contesto residenziale. L'ambito è identificato dal PI vigente come Verde Privato.	Considerati lo stato di fatto e il contesto urbanistico, la proposta di variante prevede la riclassificazione dell'area da verde privato a zona residenziale di completamento (ZTO C1).
12	La proposta ha per oggetto un terreno, accessibile da via Belvedere, ricadente in parte in ZTO C1 ed in parte in zona agricola.	Considerati lo stato di fatto ed il contesto urbanistico, la proposta di variante prevede l'ampliamento del perimetro della zona territoriale omogenea di tipo "C1" di circa 10 metri a ovest e a sud. L'ampliamento della zona territoriale omogenea non comporta un aumento della potenzialità edificatoria assentita dal PI vigente (822 mq di superficie utile). L'accesso da Via Belvedere potrà essere realizzato anche in zona agricola, previo parere della Commissione Locale Paesaggio (CLP), a condizione che vengano adottati materiali drenanti e condizioni tecniche compatibili con il contesto urbanistico.
16	La proposta ha per oggetto un'area adiacente al nucleo residenziale di Sant'Apollonia, ubicata in ambito agricolo.	La proposta di variante prevede l'ampliamento della zona territoriale omogenea E4/19 (nucleo residenziale in ambito agricolo) al fine di realizzare un garage pertinenziale all'abitazione.
20	Trattasi di area ricompresa in un nucleo residenziale in ambito agricolo, classificato dal PI vigente come zona territoriale omogenea di tipo "E4".	La proposta di variante prevede l'inserimento di un nuovo lotto edificabile con superficie netta di pavimento predefinita pari a 220 mq.
22	La proposta ha come oggetto un'area di pertinenza di un edificio, ubicata in località Nogarè ed inserita in contesto residenziale, ZTO C1, accessibile da Via Antighe.	Considerato il vincolo della condotta interrata "Nasson" posta a Nord, la proposta prevede la traslazione del lotto edificabile a parità di superficie.
28	Trattasi dell'area dell'asilo esistente "Casa di Alice", situato in Via Caodevilla.	Considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'area, la proposta di variante prevede la riclassificazione del fabbricato antistante al parcheggio in zona residenziale omogenea di tipo "C1". La variazione di destinazione d'uso dell'immobile è subordinata alla riqualificazione dell'area esterna e alla sistemazione dell'area a parcheggio pubblico con asfalto e opportuna segnaletica orizzontale.
29	Trattasi di un lotto intercluso nell'area urbanizzata lungo Via Boschieri.	La proposta prevede l'ampliamento della zona residenziale in allineamento con il limite edificabile dei lotti adiacenti.

3.2.4 Il recesso delle aree edificabili e la riduzione di Superficie Utile

La Variante tende ad offrire una risposta adeguata alle richieste pervenute agli uffici e all'amministrazione in merito al recesso di alcune aree edificabili in modo da favorire, dove possibile, la salvaguardia del consumo di suolo e dare risposte concrete alle esigenze dei cittadini, coerentemente con i principi fissati dalla nuova legge regionale n. 14 del 2017 sul contenimento del consumo di suolo. La riconsiderazione di limitare, in alcuni casi, le previste nuove cubature non pregiudica minimamente i contenuti dell'originario PI.

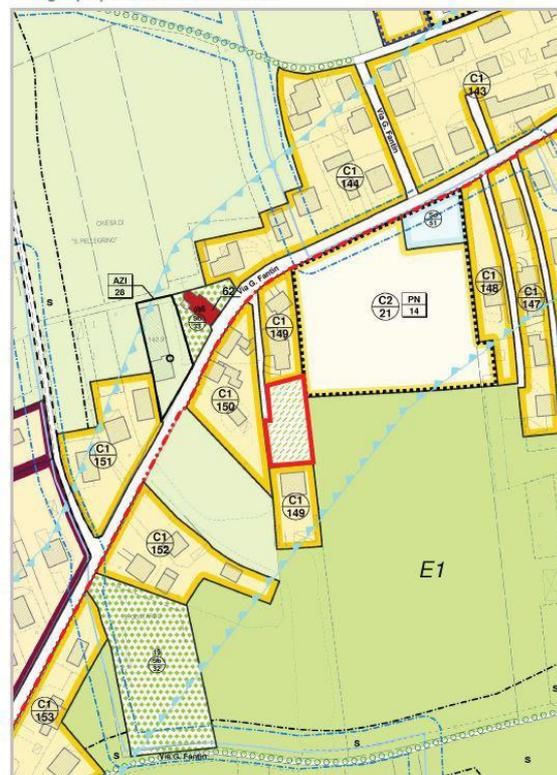
NUM. VAR.	INQUADRAMENTO URBANISTICO	PROPOSTA DI VARIANTE
3	La proposta ha per oggetto un'area ineditata sita in località Crocetta e ricadente in ZTO E4 "Nucleo residenziale in ambito agricolo" sottoposta all'obbligo di Piano Urbanistico Edilizio.	La proposta di variante prevede il ridimensionamento della potenzialità edificatoria prevista per il lotto, riducendo la superficie utile di progetto da 440 mq a 220 mq. L'intervento, attuabile mediante intervento edilizio diretto convenzionato, è subordinato all'allargamento e adeguamento della viabilità esistente.
32	La proposta ha per oggetto un'area ubicata lungo via F. Baracca, all'altezza dell'intersezione di quest'ultima con via Lollini. L'ambito è classificato dal PI vigente come ZTO C1.	La proposta di variante prevede il declassamento dell'area edificabile in zona agricola.
33	La proposta ha come oggetto un'area ineditata, ubicata in località Ciano, inserita all'interno di un contesto residenziale e classificata dal PI vigente come ZTO C1.	La proposta di variante prevede il declassamento dell'area edificabile in verde privato.

Zoning PI vigente scala 1:2.000



AMBITI DI VARIANTE. SCHEDE CONOSCITIVE E PROGETTUALI

Zoning PI proposta di variante scala 1:2.000



Comune di Crocetta del Montello (TV)
Variante n. 3 al Piano degli Interventi (PI)



VARIANTE PUNTUALE N. 33

Schede aree della Variante 3 PI

68

Estratto Schede aree di Variante. Recesso dell'area edificabile, variante puntuale n. 33

3.2.5 L'iscrizione di Superficie Utile nel registro dei crediti edilizi

Nel territorio comunale insistono edifici caratterizzati da uno stato di fatto mediocre e/o non più rispondenti alle attuali esigenze abitative (disposizioni dei vani, efficientamento energetico, etc.) per i quali i proprietari sono interessati ad intraprendere azioni volte alla ristrutturazione, anche mediante demolizione con ricostruzione. La volubilità della situazione socio-economica attuale non permette però di sostenere costosi interventi sul patrimonio edilizio esistente. A tal proposito, la Variante 3 permette ai cittadini di iscrivere nel registro dei crediti edilizi quote di Superficie Utile e/o di volume da poter "sfruttare" successivamente, in un determinato arco temporale, sulla base delle proprie esigenze.

NUM. VAR.	INQUADRAMENTO URBANISTICO	PROPOSTA DI VARIANTE
4	Trattasi di n. 2 edifici, adibiti a residenza e magazzino, caratterizzati da un precario stato di manutenzione, accessibili da via Feltrina e ubicati all'intersezione di quest'ultima con via A. Diaz.	L'area in oggetto è stata oggetto di una pratica edilizia finalizzata alla realizzazione di un parcheggio privato aperto al pubblico a servizio dell'attività "Clinica di San Martino", previa parziale demolizione dei volumi esistenti. La proposta di variante prevede l'iscrizione nel registro dei crediti edilizi di una volumetria pari a 845 mc, corrispondente al volume demolito autorizzato (Foglio 1, particella 368).
18	Trattasi di un edificio sito in via Dei Martiri e ricadente all'interno della ZTO A/12, riconosciuto con grado di protezione 4 dal PI vigente (ristrutturazione edilizia e ampliamento). Il fabbricato è caratterizzato da un basso grado di conservazione e verte in stato di abbandono.	La proposta di variante prevede il riconoscimento del credito edilizio a seguito della demolizione dell'edificio posto in fregio alla viabilità comunale (cfr pratica per demolizione senza ricostruzione di edificio collabente censito al Catasto Urbano, Sez. B, Fg. 5, mapp 265, sub 8).
23	Trattasi di un'area in avanzato stato di degrado, caratterizzata dalla presenza di edifici in condizioni statiche precarie e con un elevato rischio di crollo.	La proposta di variante prevede l'iscrizione nel registro dei crediti edilizi di una volumetria pari a 344 mc, derivante dalla demolizione dell'unità immobiliare accatastata al Foglio 1, particella 215.

Stato di fatto

LOCALIZZAZIONE: Crocetta del Montello
 VIA: Via dei Martiri
 CATASTALE: Fg. 5 - Mapp. 265 (origine del credito)
 PROPRIETÀ: Capavilla Nicola

RICHIESTA: demolizione del fabbricato ad uso residenza ed iscrizione della volumetria nel registro dei crediti edilizi

STATO DI CONSERVAZIONE	URBANIZZAZIONE E SOTTOSERVIZI
<input type="checkbox"/> Buono	<input checked="" type="checkbox"/> Strade di accesso
<input type="checkbox"/> Mediocre	<input checked="" type="checkbox"/> Rete fognaria
<input checked="" type="checkbox"/> Cattivo	<input checked="" type="checkbox"/> Rete idrica
<input type="checkbox"/> Pessimo	<input checked="" type="checkbox"/> Rete elettrica
<input type="checkbox"/> Costruzione non ultimata	<input checked="" type="checkbox"/> Rete gas
	<input type="checkbox"/> Rete telefonica

DATI EDILIZI

Superficie coperta esistente: 239 mq
 Volume esistente: 1.434 mc
 Superficie di pertinenza: 70 mq
 Piani fuori terra: 2

DESTINAZIONI D'USO ESISTENTI: residenza

Documentazione fotografica

Schede D. CREDITI EDILIZI
Piano degli Interventi (PI)

Ortofoto - Area origine scala 1:2.000

Scheda progetto - Area origine scala 1:2.000

Scheda n. 06

Scheda progetto

Volume oggetto di credito edilizio: La demolizione dei volumi esistenti legittimi e/o legittimati determina la formazione di un credito a destinazione residenziale pari a 1.434 mc.

Area di destinazione del credito edilizio: Il credito edilizio, annotato nel registro dei crediti edilizi, potrà essere trasferito previo accordo pubblico/privato ai sensi dell'articolo 6 della LR 11/2004 ed in applicazione della procedura del credito edilizio di cui al relativo articolo delle NTO.

Scheda progetto - Area destinazione scala 1:2.000

Lib. Raffaele Gerometta
 Urb. Fabio Vanin

Approvazione con D.C.C. n. ___ del ___/___/___

Schede D
Crediti edilizi

Estratto Scheda Credito Edilizio n. 06

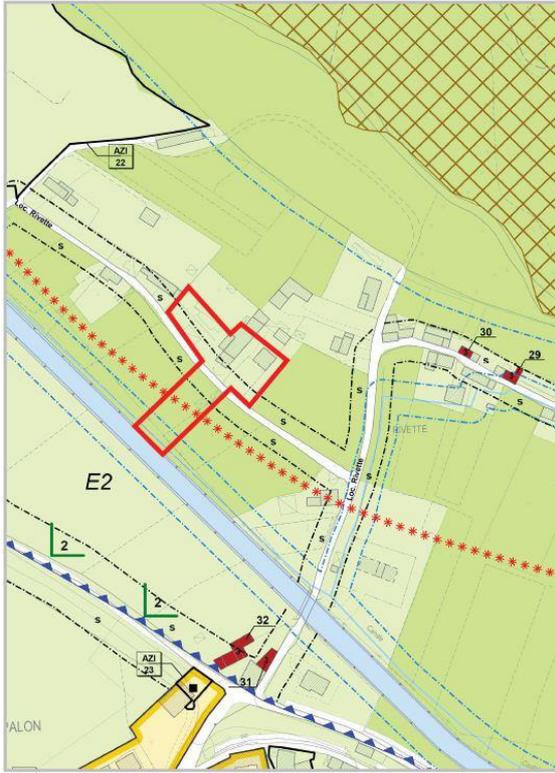
3.2.6 Il recupero degli edifici non più funzionali al fondo agricolo

Si tratta di fabbricati ubicati nel territorio e classificati dal Piano come agricoli ed originariamente destinati ad annessi rurali che oggi hanno perso la funzione originaria. I proprietari hanno chiesto la possibilità di trasformare i fabbricati per utilizzi diversi (ad es. residenziale) da quello originario (agricolo).

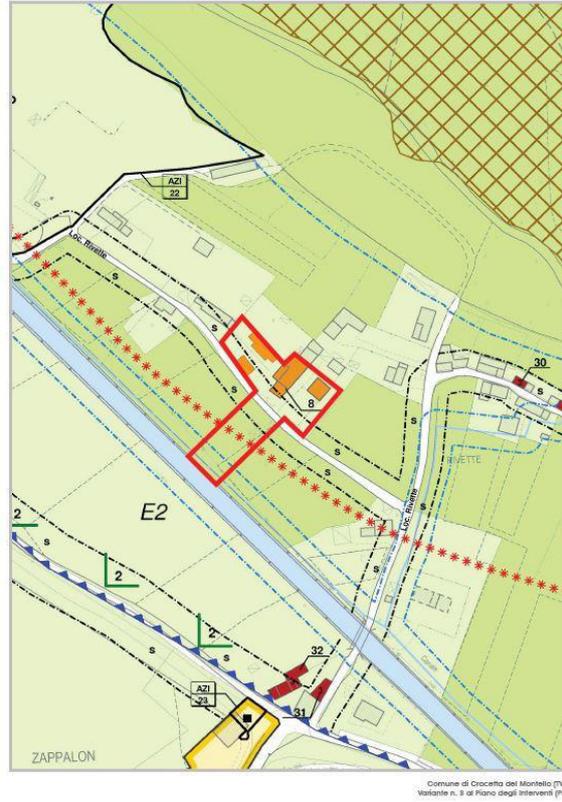
La Variante n. 3 al PI propone l'individuazione di tre nuove schede di annesso non più funzionale alla conduzione del fondo (schede n. 7, 8 e 9).

NUM. VAR.	INQUADRAMENTO URBANISTICO	PROPOSTA DI VARIANTE
8	La proposta ha per oggetto un compendio immobiliare ubicato in zona agricola e attualmente in stato di abbandono. Il complesso è sito in località Rivette ed è ricompreso in area fluviale secondo il PAI.	La proposta di variante prevede la schedatura puntuale dei fabbricati come non più funzionali alla conduzione del fondo, per i quali le NTA del PAI (art. 14) consentono, previa autorizzazione idraulica della Regione, interventi di ampliamento degli edifici esistenti, purché non comportino mutamento della destinazione d'uso, né incremento di superficie e di volume superiore al 10% del volume e della superficie totale, e siano compatibili con la pericolosità del fenomeno nonché realizzati al di sopra della quota di sicurezza idraulica, e non comportino incremento di unità abitative o del carico insediativo. L'intervento è finalizzato alla razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, con riqualificazione e miglioramento della sicurezza idraulica. Per quanto non disciplinato nelle NTO del PI, si rimanda all'Art. 14 delle NTA del PAI (preesistenze nelle aree fluviali). Fermo restando quanto sopra, l'ampliamento massimo consentito è quello stabilito dalle norme tecniche operative del PI per le zone agricole di riferimento per tali immobili.
15	La proposta ha come oggetto un edificio, ubicato in via Baracca, identificato come stalla e/o ricovero attrezzi. Il fabbricato ad uso agricolo legittimo ha una superficie netta di 22,55 mq (vedi C.E. n. 1061 del 30/06/1972). Una porzione dell'edificio è abusiva.	La proposta di variante prevede la schedatura puntuale del fabbricato come non più funzionale alla conduzione del fondo, con mantenimento dello stato di fatto a magazzino residenziale. L'edificio è ricompreso in area fluviale dal PAI, per la quale le NTA del PAI (art. 14) consentono, previa autorizzazione idraulica della Regione, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, purché non comportino incremento di unità abitative o del carico insediativo. La schedatura prevede: 1) il mantenimento dello stato di fatto della porzione legittima, con destinazione a magazzino residenziale di una porzione pari a mq 50,50 e mc 165; 2) la demolizione dei corpi di fabbrica abusivi.
26	La proposta ha come oggetto un edificio, ubicato in via G. D'Annunzio identificato come stalla e/o ricovero attrezzi.	La proposta di variante prevede la schedatura puntuale del fabbricato come non più funzionale alla conduzione del fondo, con obbligo di: - eliminare le serre esistenti; - riordinare e ricomporre le volumetrie esistenti; - riqualificare l'area sotto il profilo ambientale e paesaggistico

Zoning PI vigente scala 1:2.000



Zoning PI proposta di variante scala 1:2.000



VARIANTE PUNTUALE N. 8
Schede aree della Variante 3 PI
18

Estratto Schede aree di Variante. Recupero degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, variante puntuale n. 8

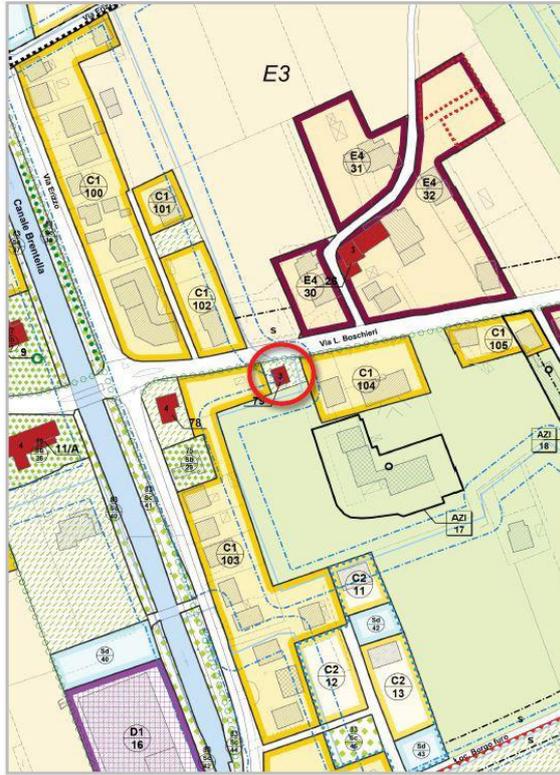
3.2.7 Il recupero di alcuni edifici storici con grado di protezione

Nel territorio comunale sono presenti numerosi fabbricati che per datazione e/o specificità architettonica sono stati riconosciuti dal Piano quali meritevoli di tutela mediante l'attribuzione di uno specifico "grado di protezione". Alcuni richiedenti hanno evidenziato ad esempio la non corrispondenza tra il grado di protezione e le condizioni attuali del fabbricato e quindi la possibilità di effettuare interventi edilizi diversi da quelli dettati dalla norma di Piano.

La Variante n. 3 al PI propone l'aggiornamento di quattro edifici con grado di protezione.

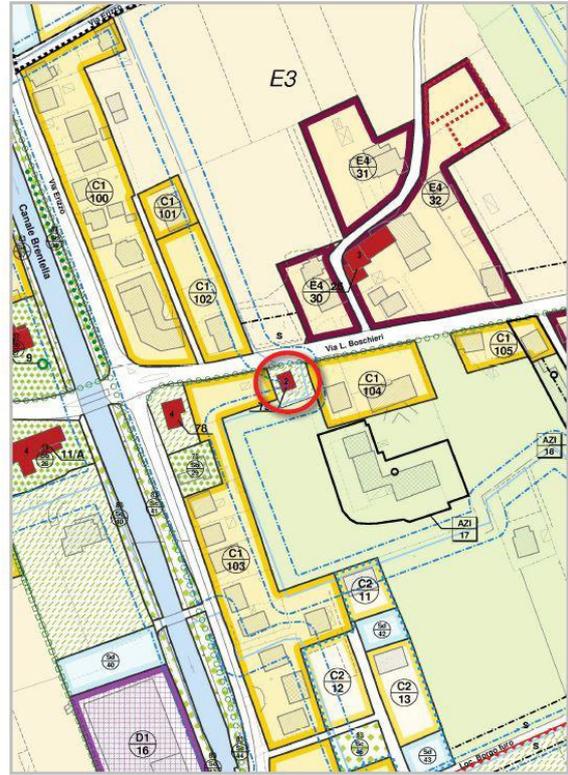
NUM. VAR.	INQUADRAMENTO URBANISTICO	PROPOSTA DI VARIANTE
6	Trattasi di edificio con grado di protezione 3 (ristrutturazione edilizia e ampliamento), attualmente non abitato e interessato da uno stato di degrado. L'edificio sorge in una zona a verde privato, limitata a nord da via Boschieri, ad est e ovest da zone di completamento residenziali e a sud da zona agricola.	Considerate le precarie condizioni statiche e strutturali, si propone il declassamento del grado di tutela da 3 (ristrutturazione edilizia parziale) a 2 (ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione), consentendone l'arretramento a 10 metri dalla strada.
10	Trattasi di edificio sito in via Chiesa Monumento. Il fabbricato ricade all'interno del centro storico di Rivasecca (Piano Particolareggiato) ed ha grado di protezione 5 (demolizione senza ricostruzione).	Considerati lo stato di fatto e il grado di conservazione dell'edificio, si propone di rivedere il grado di protezione assegnato all'edificio da 5 (demolizione senza ricostruzione) a 4 (ristrutturazione edilizia).
13	La proposta ha per oggetto un fabbricato sito in via Boschieri. Trattasi di edificio con grado di protezione 3, soggetto a ristrutturazione e ampliamento. L'edificio sorge in un nucleo residenziale inserito in ambito agricolo.	Considerati lo stato di fatto e il grado di conservazione dell'edificio, la proposta di variante prevede l'inserimento di una disciplina particolare per l'edificio in oggetto al fine di consentire la modifica della copertura con ricavo di una terrazza piana, a condizione che tale elemento architettonico sia adeguatamente mascherato e compatibile con la tipologia edilizia.
30	Trattasi di edifici posti nel centro storico di Rivasecca (Crocetta del Montello) e classificati con grado di tutela dal piano particolareggiato.	La proposta di variante prevede: 1) l'adeguamento dei fabbricati esistenti in coerenza con lo stato di fatto 2) la modifica del fabbricato con grado di tutela 4, posto fronte strada. Si propone la modifica dell'altezza tenendo conto dei 3 piani esistenti, con incremento volumetrico da 500 a 700 mc Si conferma la sagoma limite per la ricostruzione degli edifici retrostanti.

Zoning PI vigente scala 1:2.000



AMBITI DI VARIANTE. SCHEDE CONOSCITIVE E PROGETTUALI

Zoning PI proposta di variante scala 1:2.000



Comune di Crocetta del Montello (TV)
 Variante n. 3 al Piano degli Interventi (PI)



VARIANTE PUNTUALE N. 6

Schede aree della Variante 3 PI

14

Estratto Schede aree di Variante. Recupero edifici storici con grado di protezione, variante puntuale n. 6

3.2.8 Gli edifici utilizzati da attività produttive in zona impropria

Le attività produttive presenti nel territorio comunale sono ubicate sia nelle specifiche zone di Piano di tipo "D" dedicate alle attività artigianali e industriali che in territorio agricolo. In questo secondo caso l'ubicazione "fuori zona" (sottointeso propria) dell'attività viene riconosciuta e mappata dal Piano individuando tre livelli di regolamentazione: le attività confermate, le attività bloccate e le attività da trasferire. Al riconoscimento del "livello" (confermate/bloccate/da trasferire) sono collegate le tipologie di intervento urbanistico (possibilità o meno di ampliarsi) ed edilizio (manutenzioni, ristrutturazioni, etc.). I richiedenti propongono la rivisitazione di quanto sopra richiamato suggerendo alcuni interventi di riordino e riorganizzazione di tali attività collocate in "zona impropria".

La Variante n. 3 al Piano degli Interventi (PI) prevede la modifica delle schede AZI/04, AZI/13, AZI/22 e l'eliminazione della scheda AZI/21.

NUM. VAR.	INQUADRAMENTO URBANISTICO	PROPOSTA DI VARIANTE
7	La proposta ha per oggetto un'area ricompresa fra i tracciati stradali della S.R. 348 e di via Feltrina, nei pressi della zona industriale di Nogarè. Trattasi di attività produttiva in zona impropria (ZTO E2) disciplinata dal PI con scheda di attività produttiva in zona impropria (AZI/04).	La proposta di variante prevede la modifica della schedatura di attività in zona impropria (AZI/04), con possibilità di realizzare una superficie coperta aggiuntiva di 250 mq, per un totale di 450 mq. L'ampliamento è finalizzato alla realizzazione di una superficie di vendita/espositiva correlata all'attività, per eventuale ampliamento delle superfici direzionali e di locali a servizio ed eventuale spazio coperto aperto sui lati per la protezione delle vetture.
9	La proposta ha per oggetto un'area sita in località Rivette e normata da apposita schedatura di attività in zona impropria. Nell'ambito insiste un'attività dedicata alla lavorazione della torba e dei terricci per usi agricoli.	<p>La proposta di variante prevede:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) l'accorpamento delle schede di attività in zona impropria AZI/21 e AZI/22 2) demolizione di buona parte del volume esistente legittimo (AZI/21), utilizzando lo spazio liberato per lo stoccaggio di bancali. 3) miglioramento della dotazione ecologica e paesaggistica del verde 4) riduzione del consumo di suolo e miglioramento delle condizioni di sicurezza idraulica, attraverso lo scarico delle quantità edificate nel credito edilizio 5) realizzazione di una recinzione sul muro esistente <p>La scheda prevede la riduzione del 50% della superficie coperta esistente dell'ex AZI/21 (Sc esistente = 4.600 mq). La superficie coperta risultante (2.300 mq) è spendibile per il 50% in loco (1.150 mq, oltre alla Sc già prevista per la scheda AZI/22) e per il rimanente 50% è iscritta nel registro crediti edilizi (1.150 mq)</p> <p>Per la nuova schedatura di attività in zona impropria (ex AZI/21 + AZI/22), i parametri urbanistici sono pertanto i seguenti: Sf di pertinenza: 28.000 mq Sc esistente: 5.690 mq</p> <p>Sc complessiva in loco: 2.240 mq Sc iscritta nel registro crediti edilizi: 1.150 mq</p>
21	Trattasi di fabbricato commerciale adibito ad attività di ristorazione, schedato dal PI vigente come attività produttiva in zona impropria (AZI/13).	La proposta di variante prevede la modifica della schedatura di attività in zona impropria (AZI/13), con possibilità di realizzare una struttura esterna coperta al fine di proteggere il giardino esterno a sud utilizzato per la somministrazione di alimenti e bevande (152 mq). La struttura dovrà ottenere il parere favorevole della Commissione Locale Paesaggio (CLP), che ne valuterà la compatibilità con l'edificio storico ed il contesto paesaggistico circostante. Si prescrive che tale struttura sia rimossa al termine dell'attività in essere.

Descrizione stato di fatto

N° PRG: - N° PSM: - Ric.: 144R

PI zoning scala 1:2.000



Individuazione intervento
Ragione sociale: Team Car SRL
Sede attività: via Fellina 4
Catasto terreni: FG: Mapp.:

Attività specifica: ricovero autoveicoli

Settore:
 primario
 secondario
 terziario

Titolo di godimento:
 proprietà
 affitto
 altro

Inizio attività: -
Numero addetti: -

Zona territoriale omogenea: E3

Vincoli:
 Legge 1089/39
 Legge 1497/39
 altri

Utilizzazione totale:
 totale
 parziale
 non utilizzata

Parametri dimensionali dell'edificio o porzione di edificio utilizzato:
 Sf di pertinenza mq 1.190
 Sc mq -
 H ml -

Tipologia:
 edificio laboratorio
 capannone
 capannone con casa accorpata
 capannone con casa isolata

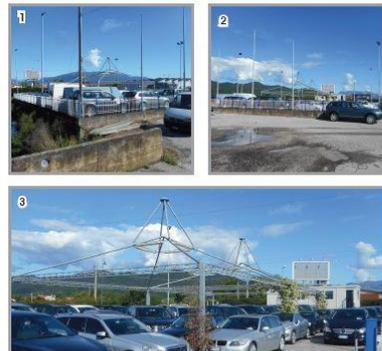
Infrastrutture tecnologiche e fonti energetiche:
 energia elettrica
 rete idrica
 rete telefonica
 fognatura
 depuratore
 rete metano

Presenza di servizi:
 verde mq
 n° P.A. mensa
 parcheggi
 spazi di manovra e stoccaggio

Viabilità e collegamenti:
 strade asfaltate
 accessi attrezzati
 punti di conflitto

Schede E. ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA
Piano degli interventi (PI)

Documentazione fotografica



Scheda n. **AZI 04**

Descrizione progetto
 Tipologia: struttura per commercio auto

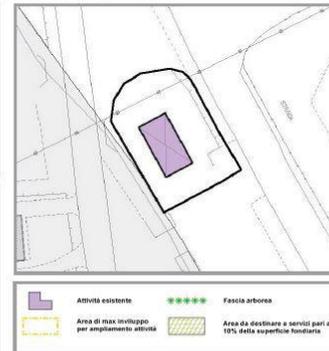
Tipologia
 confermare
 bloccare
 trasferire

Parametri
 Sf di pertinenza mq 1.190
 Sc esistente mq -
 % Sc in ampliamento -
 Sc complessiva mq 450

Destinazione d'uso commerciale

Prescrizioni particolari
 È ammessa la realizzazione di una struttura coperta da adibire al commercio di autoveicoli, per una superficie coperta massima pari a 450 mq.
 È prescritta una distanza minima dalle strade pari a:
 - m. 10,00 da Via Fellina
 - m. 7,50 da Via Padova

Schema progettuale scala 1:1.000



Urb. Raffaele Gerometella
Urb. Fabio Vanin
Dott. For. Giovanni Tredanovi
Approvazione con D.C.C. n. ___ del ___/___/___

Schede E
Attività in zona impropria

Estratto Scheda Attività produttive in zona impropria n. 04

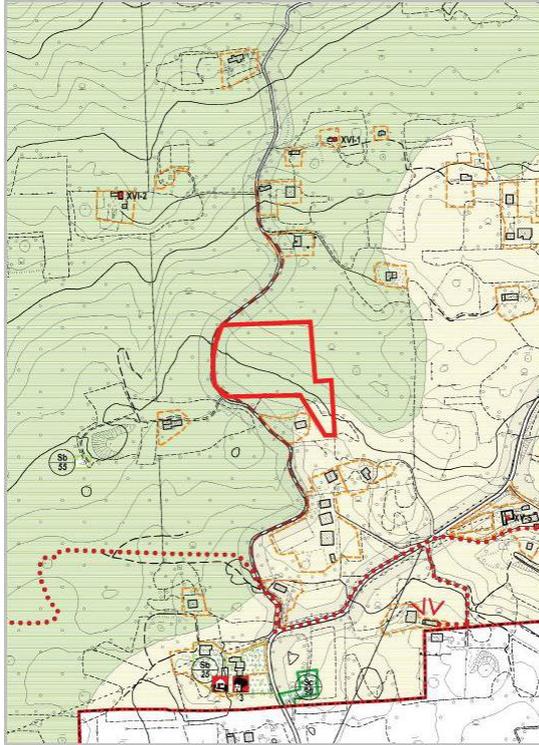
3.2.9 Il recupero degli edifici e le modifiche alla zonizzazione nell'ambito del Piano di Area del Montello (PAM)

La porzione sud-est del territorio comunale è ricompresa all'interno dell'ambito geografico del Montello il quale è disciplinato dal Piano di Area del Montello (PAM). La presente Variante al Piano degli Interventi prevede l'adeguamento di alcuni elaborati del piano alle modifiche proposte dai cittadini.

La Variante n. 3 al PI prevede la redazione di una nuova scheda relativa alle attività ricettivo-turistiche (scheda n. 6), la modifica alle schede riguardanti gli edifici abbandonati (scheda n. XIII-1), la variazione delle pertinenze degli edifici in zona agricola e la modifica alla zonizzazione inerente la realizzazione di un'area destinata a parco naturale.

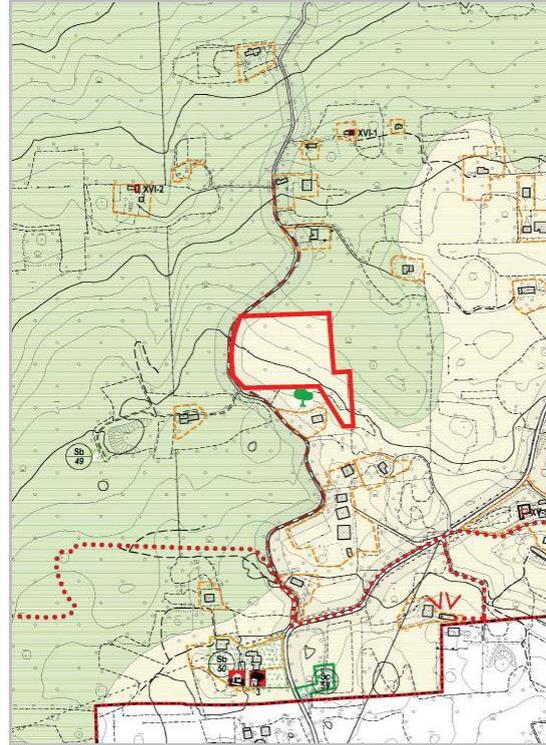
NUM. VAR.	INQUADRAMENTO URBANISTICO	PROPOSTA DI VARIANTE
1	La proposta ha per oggetto un edificio ubicato in zona agricola, all'interno dell'ambito di tutela del Piano d'Area del Montello, schedato come fabbricato abbandonato, suscettibile di cambio di destinazione d'uso in residenziale.	Considerato lo stato fisico dell'edificio, che presenta evidenti segni di cedimento strutturale, preso atto della oggettiva difficoltà di intervenire sull'esistente, si propone di modificare la schedatura puntuale (scheda edificio abbandonato XIII-1). La proposta di variante prevede il recupero del volume esistente (210 mc), con ampliamento fino ad un massimo di ulteriori 240 mc, a condizione che l'intervento preveda il miglioramento degli standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza dell'edificio. Il recupero dovrà rispettare la tipologia edilizia e le caratteristiche costruttive tradizionali.
14	La proposta ha per oggetto un fabbricato sito in località Montello e ricadente in ZTO E1. Trattasi di un edificio ubicato nell'ambito del Piano di Area del Montello, oggetto di una pratica edilizia (SCIA n. 163465 del 27/12/2018) per realizzare un bed&breakfast.	Considerati lo stato di fatto e la pratica edilizia in corso per la realizzazione di un bed&breakfast, si propone di elaborare una nuova schedatura di attività ricettivo-turistica. La proposta di variante, oltre a confermare lo stato autorizzativo della pratica, prevede la realizzazione di due pergole ad uso parcheggio auto, cadauna per 2 posti auto, per complessivi mc 191.
17	Trattasi di area edificata ubicata nell'ambito agricolo interno al Piano di Area del Montello, accessibile da via Medaglie d'Oro.	La proposta di variante prevede una lieve modifica al perimetro delle pertinenze degli edifici in zona agricola, in coerenza con lo stato di fatto e con i limiti della viabilità esistente.
19	Trattasi di un'area boscata, ubicata in località Vaccari, con superficie di circa due ettari e mezzo ricadente in ZTO E. L'ambito oggetto della richiesta è caratterizzato dalla presenza di vegetazione infestante.	Premesso che trattasi di area ricompresa nel Piano di Area del Montello (PAM), considerato che la stessa è situata in adiacenza alla ZTO E2.3 "indirizzo misto" del suddetto piano di area, si propone la riclassificazione della zona territoriale omogenea da agricola "E1" ad agricola "E2.3*" al fine di realizzare un Parco naturale come definito dall'Art. 27ter della LR 11/2013 e dalla DGR 128/2018. La proposta prevede: - la creazione di una serie di percorsi realizzati con materiali naturali, con obbligo di mantenimento dell'area boscata esistente; - il posizionamento di alcune casette in legno con mangiatoia per gli uccelli e l'installazione di postazioni fisse per il bird-watching - la realizzazione di casette in legno amovibili a servizio del Parco con superficie lorda di pavimento massima di 80 mq e altezza massima di 2,50 ml - adozione di tutti gli accorgimenti necessari al fine di proteggere le piante e i tronchi d'albero, evitarne il danneggiamento superficiale e garantirne la crescita nel tempo La proposta progettuale dovrà essere accompagnata da adeguata relazione agronomica, paesaggistica e ambientale. L'eventuale realizzazione di strutture agricole produttive è subordinata alla presentazione di PSA e al rispetto di quanto previsto agli articoli 44 e seguenti della LR 11/2004.
25	Trattasi del fabbricato esistente situato in Via Gandolfo, nell'ambito del Piano di Area del Montello.	La proposta di variante prevede una lieve modifica al perimetro delle pertinenze dell'edificio esistente, in coerenza con lo stato di fatto e con il progetto presentato.
27	Trattasi del fabbricato esistente situato in Via Bongioanni, nell'ambito del Piano di Area del Montello.	La proposta di variante prevede una lieve modifica al perimetro delle pertinenze dell'edificio esistente, in coerenza con lo stato di fatto. Si propone di ampliare la pertinenza di circa 40 metri più ad ovest.

PAM - Sistema insediativo e del turismo vigente scala 1:5.000



AMBITI DI VARIANTE. SCHEDE CONOSCITIVE E PROGETTUALI

PAM - Sistema insediativo e del turismo proposta di variante scala 1:5.000



Comune di Crocetta del Montello (TV)
Variante n. 3 al Piano degli Interventi (PI)

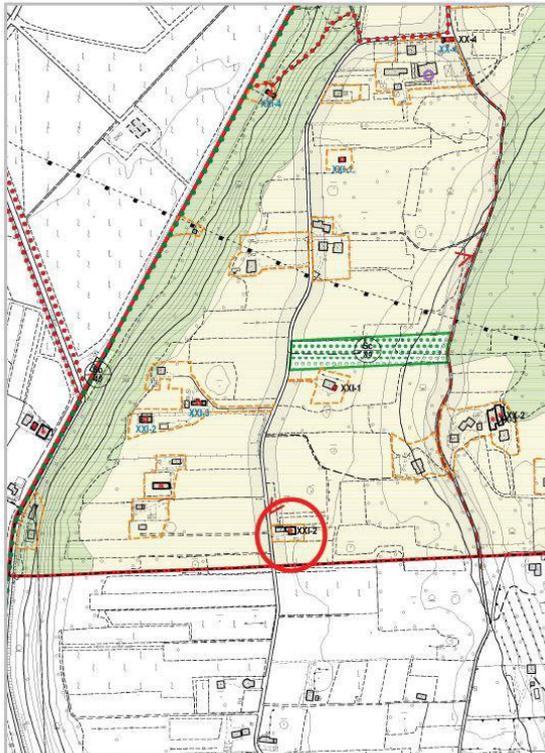
VARIANTE PUNTUALE N. 19

Schede aree della Variante 3 PI

46

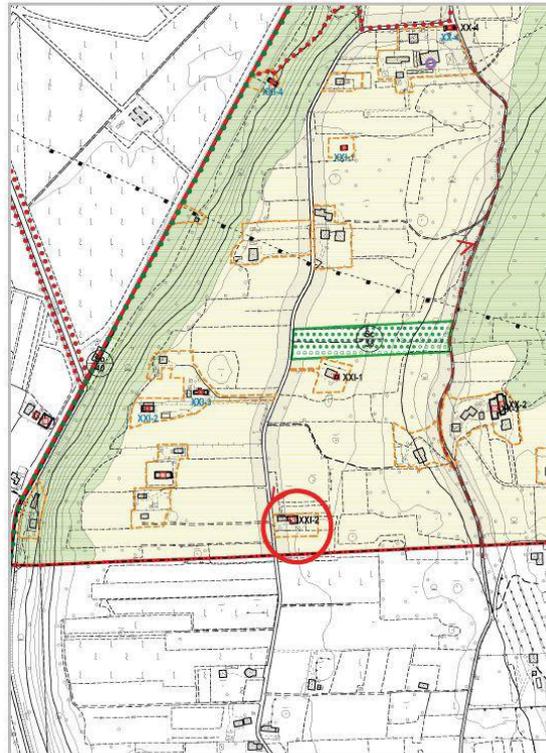
Estratto Schede aree di Variante. Modifica alla zonizzazione al Piano di Area del Montello, variante puntuale n. 19

PAM - Sistema insediativo e del turismo vigente scala 1:5.000



AMBITI DI VARIANTE. SCHEDE CONOSCITIVE E PROGETTUALI

PAM - Sistema insediativo e del turismo proposta di variante scala 1:5.000



Comune di Crocetta del Montello (TV)
Variante n. 3 al Piano degli Interventi (PI)

VARIANTE PUNTUALE N. 25

Schede aree della Variante 3 PI

52

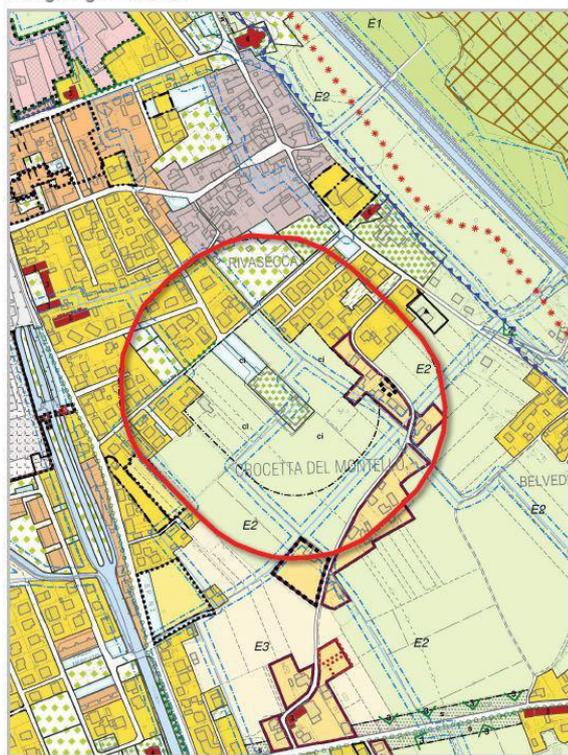
Estratto Schede aree di Variante. Modifica alla pertinenza degli edifici in area agricola nel Piano di Area del Montello, variante puntuale n. 25

3.2.10 La revisione puntuale dei vincoli

Nel territorio comunale insistono differenti vincoli scaturiti sia da elementi naturali, come corsi d'acqua, che da elementi artificiali, come ad esempio infrastrutture viabilistiche, depuratori e aree cimiteriali. La Variante n. 3 al Piano degli Interventi prevede la modifica della cosiddetta fascia di rispetto "allargata" insistente attorno ai tre cimiteri presenti rispettivamente a Crocetta del Montello, Ciano e Nogarè, oltre che al cimitero sito a Cornuda e posto nelle immediate vicinanze del confine comunale.

NUM. VAR.	INQUADRAMENTO URBANISTICO	PROPOSTA DI VARIANTE
34 (a,b, c, d)	La proposta ha per oggetto le fasce di rispetto cimiteriali "allargate", introdotte dall'ULSS nell'ambito della Variante n. 1 al PI.	Fermo restando la fascia di rispetto "ristretta" dei cimiteri, che non è oggetto di modifica, la proposta di variante prevede la ridefinizione della fascia di rispetto "allargata" dei cimiteri di Crocetta del Montello, Ciano e Nogarè, oltre a quella relativa al cimitero di Cornuda che interessa parzialmente l'abitato di Nogarè. La modifica della fascia di rispetto cimiteriale "allargata" tiene conto degli elementi fisici presenti nel territorio urbanizzato, riconoscibili nell'edificato, nella viabilità esistente e nelle aree urbanizzate e già costruite. Tale operazione è stata effettuata valutando gli aspetti igienico-sanitari (con riferimento alle esigenze di tutela della salute pubblica), urbanistici (legati alla considerazione dell'interesse pubblico generale connesso agli interventi da realizzare e alle possibili necessità di ampliamento dei cimiteri) e di tranquillità dei luoghi (tesa ad evitare destinazioni che possano comprometterne la sacralità e la quiete).

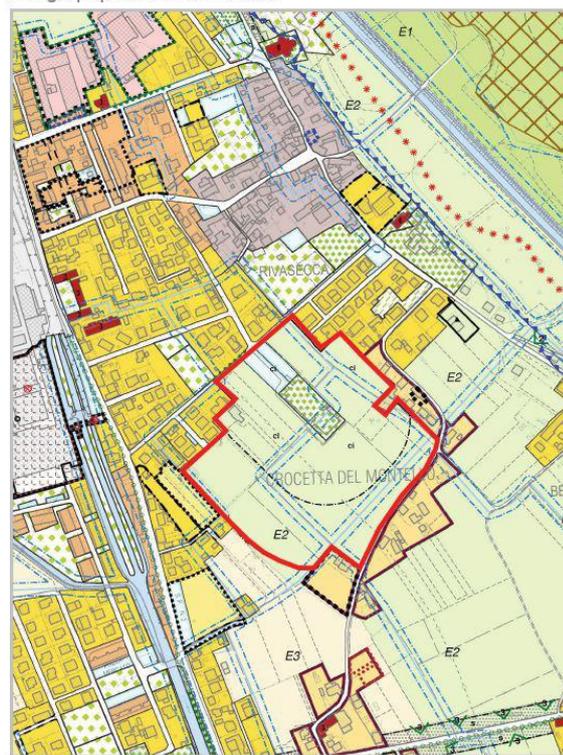
Zoning PI vigente scala 1:5.000



Fascia di rispetto cimiteriale "allargata" vigente

AMBITI DI VARIANTE. SCHEDE CONOSCITIVE E PROGETTUALI

Zoning PI proposta di variante scala 1:5.000



Fascia di rispetto cimiteriale "allargata" proposta di variante

Comune di Crocetta del Montello (TV)
Variante n. 3 al Piano degli Interventi (PI)



VARIANTE PUNTUALE N. 34a

Schede aree della Variante 3 PI

70

Estratto Schede aree di Variante. Modifica alla fascia di rispetto cimiteriale "allargata", variante puntuale n. 34°

3.2.11 La revisione dell'apparato delle Norme Tecniche Operative e del Dimensionamento

Le **norme tecniche** degli strumenti urbanistici generali necessitano, periodicamente, di interventi "manutentivi" che consentono di risolvere alcune incongruenze e/o di eliminare alcuni dubbi applicativi che emergono nell'esercizio quotidiano degli uffici tecnici. Vi sono poi necessità derivanti dal puntuale allineamento del testo delle norme tecniche operative sia a norme sopravvenute in materia edilizia ed urbanistica sia alle richieste presentate dai cittadini.

La Variante n. 3 al Piano degli interventi propone la modifica dell'articolo 30 delle NTO, così come richiesto dalla variante puntuale numero 31.

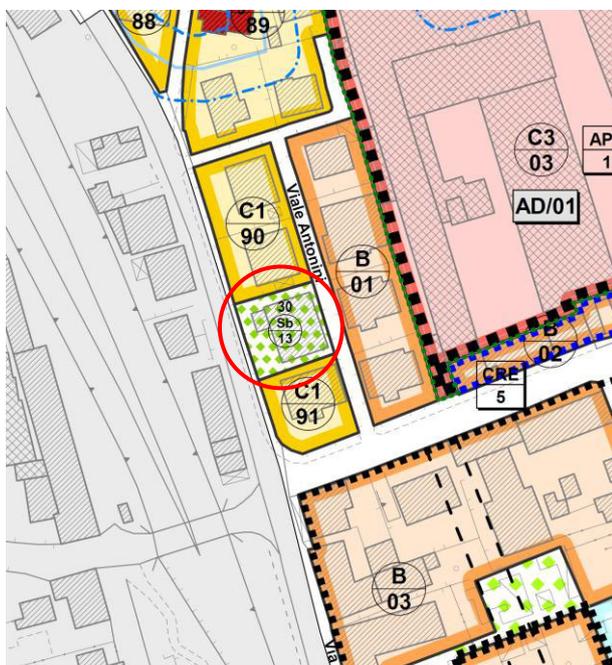
NUM. VAR.	INQUADRAMENTO URBANISTICO	PROPOSTA DI VARIANTE
31	Trattasi di un lotto industriale esistente posto in fregio alla ferrovia, in Via degli Artigiani.	La proposta di variante prevede l'eliminazione del comma 9 dell'articolo 30 delle norme tecniche operative, consentendo il recupero della capacità edificatoria in fascia di rispetto ferroviaria. La capacità edificatoria dovrà essere realizzata all'esterno della suddetta fascia di rispetto.

Il dimensionamento del PI articola per singola Zona Territoriale Omogenea le grandezze urbanistiche (metri cubi, metri quadri in relazione alle superfici territoriali e fondiari) e le grandezze edilizie (altezze, numeri di piani, distanze, etc.) che determinano quanto e come si trasforma la città ed il territorio. Tali parametri sono oggetto di continue precisazioni e aggiustamenti necessari per consentire, nella fase attuativa, una più agile ed efficace realizzazione degli interventi. Tali modifiche sono state apportate anche nella presente variante, nel rispetto del "carico urbanistico" e dimensionamento complessivo e delle norme in materia edilizia ed urbanistica.

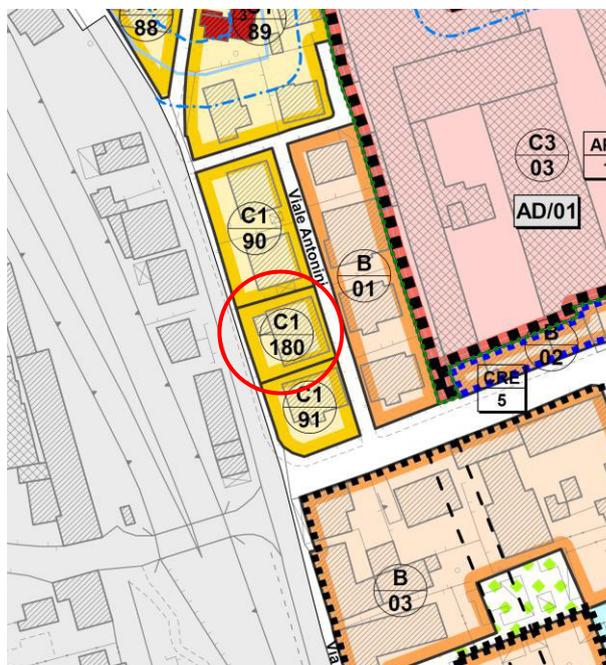
3.2.12 Le modifiche d'ufficio

La Variante n. 3 al Piano degli Interventi, oltre ad accogliere positivamente le richieste pervenute all'Amministrazione Comunale in modo da favorire le esigenze dei cittadini, apporta una serie di modifiche agli elaborati del PI, così come proposto dall'Ufficio Tecnico Comunale. Tali variazioni riguardano modifiche alla cartografia, al dimensionamento, al registro dei crediti edilizi e la riclassificazione di alcune Zone Territoriali Omogenee. Si riportano di seguito le modifiche apportate:

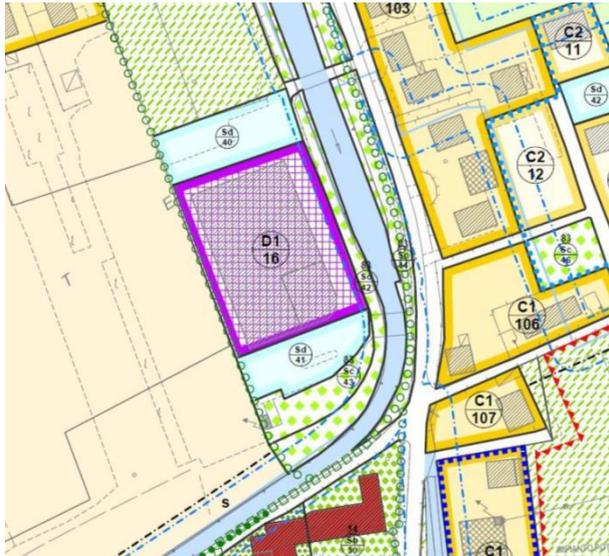
- inserimento in cartografia della viabilità privata al foglio catastale n. 11, mappale 993;
- eliminazione dell'area a destinazione a servizi Sb/13 (ex farmacia) e riclassificata come ZTO C1/180;
- inserimento in cartografia del percorso pedonale di progetto in prossimità all'ex Carrel;
- sostituzione dell'intestatario del credito edilizio n. 3 (Leal Srl) con il nuovo intestatario Cà D'Oro 3 Srl;
- inserimento in cartografia del Capitel dei Lovi con grado di protezione massimo e relativa strada di accesso;
- eliminazione della viabilità presente al foglio catastale n. 11, mappali 346 e 645;
- inserimento nelle NTO del Piano dell'obbligo della redazione della Valutazione di Compatibilità Idraulica per le ZTO C1/29 e C2/02;
- precisazione all'interno delle NTO del Piano che le aree a Verde Privato sono assimilabili alle ZTO A di cui al DM 1444/1968;
- inserimento in cartografia del progetto commissionato dalla società Alto Trevigiano Servizi Srl ed attualmente in fase di realizzazione (Sb/54).



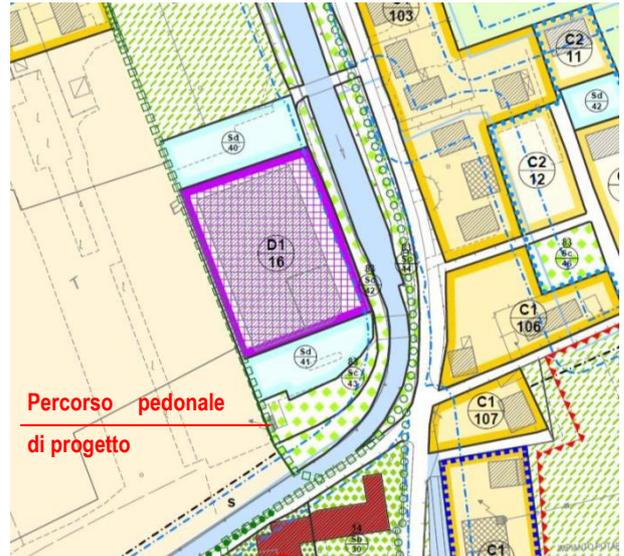
Estratto Zoning PI vigente. Eliminazione ZTO Sb/13



Estratto Zoning PI Variante 3. Inserimento ZTO C1/180



Estratto Zoning PI vigente. Area ex Carrel



Estratto Zoning PI Variante 3. Inserimento percorso pedonale di progetto area ex Carrel



Estratto Zoning PI vigente. Individuazione area Capitel dei Lovi



Estratto Zoning PI Variante 3. Inserimento Capitel dei Lovi



Estratto Zoning PI vigente. Individuazione area destinata a impianto di depurazione



Estratto Zoning PI Variante 3. Inserimento ZTO Sb/54 destinata a impianto di depurazione

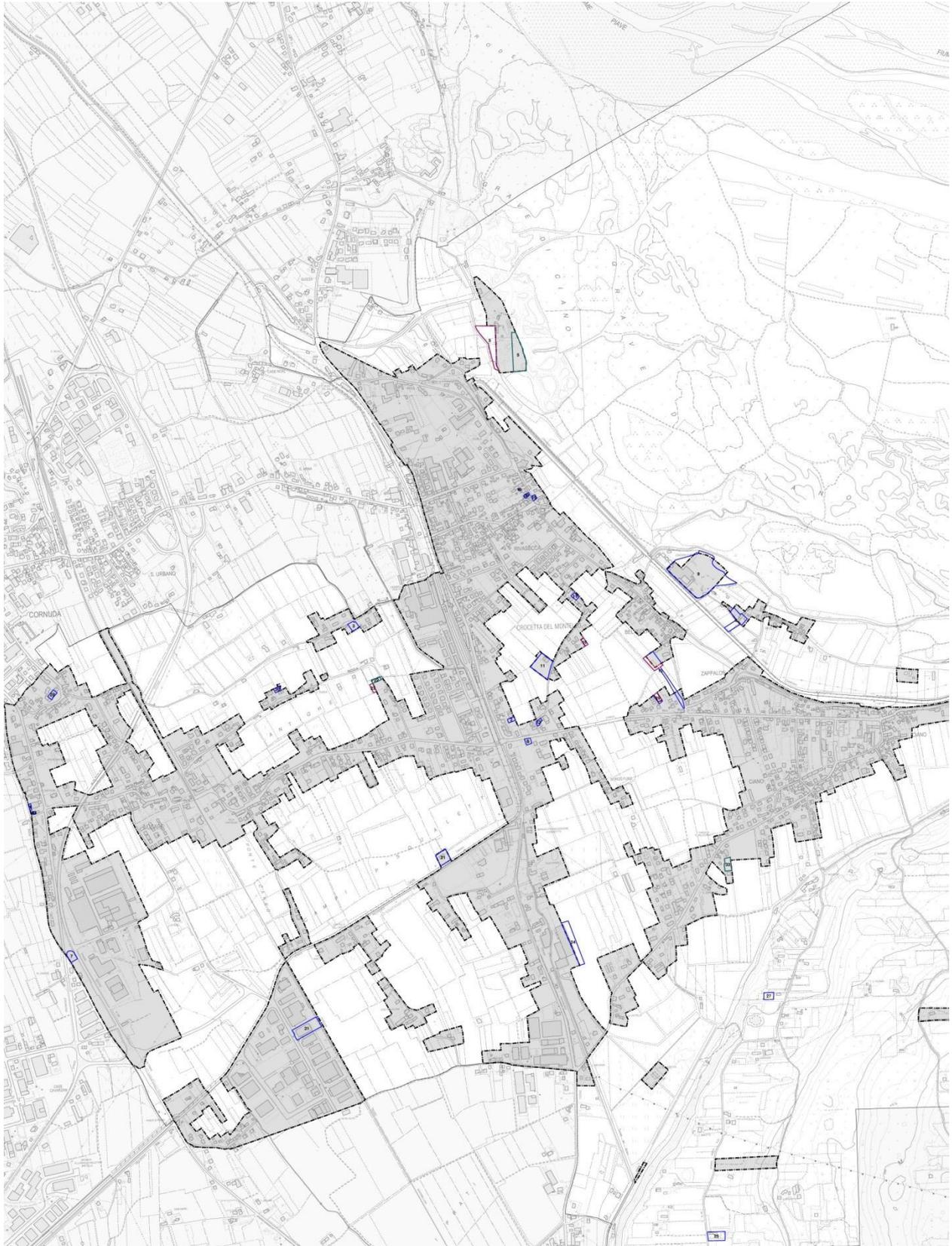
2.3 L'adeguamento alla legge regionale 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo

Il 24 giugno 2017 è entrata in vigore 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», che prevede una revisione della strumentazione urbanistica comunale al fine di ridurre progressivamente il consumo di suolo non ancora urbanizzato, in coerenza con l'obiettivo europeo di azzerarlo entro il 2050. La normativa introduce concetti innovativi come la difesa dell'integrità del territorio e il contenimento del consumo di suolo in tutte le sue declinazioni, ma anche la riqualificazione e rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, degli spazi aperti e collettivi e il recupero delle parti del territorio in condizioni di degrado edilizio, urbanistico e socio-economico, o in stato di abbandono, sotto utilizzate o utilizzate impropriamente.

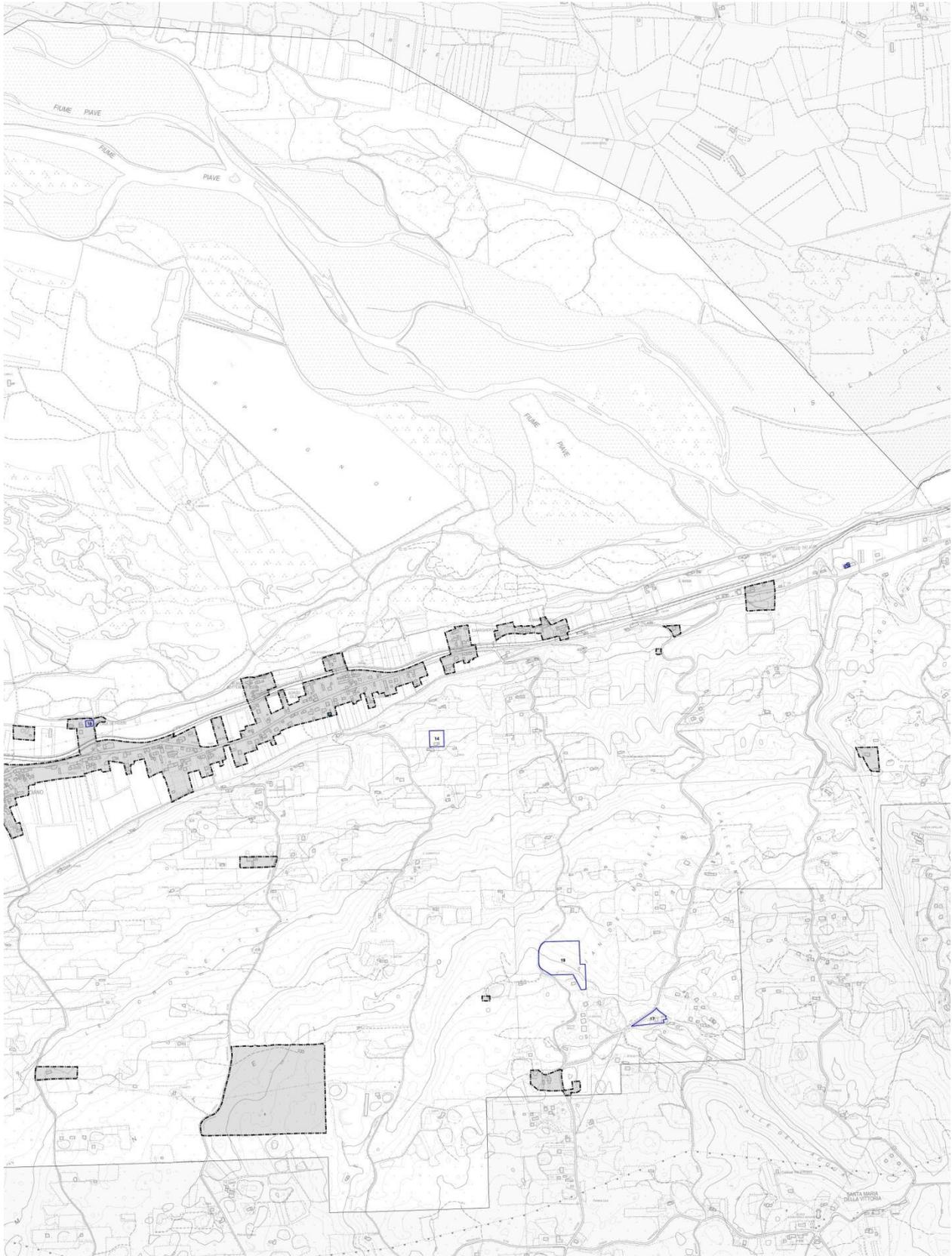
Con provvedimento n. 668 del 15 maggio 2018, pubblicato sul BUR n. 51 del 25 maggio 2018, la Giunta Regionale ha stabilito, ai sensi dell'articolo 4 della legge regionale n. 14 del 2017, la quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale e la sua ripartizione per ambiti comunali o sovracomunali omogenei. Ai sensi dell'articolo 13 della citata legge regionale, i Comuni, entro 18 mesi dalla pubblicazione nel BUR del provvedimento di Giunta regionale, devono approvare una variante di adeguamento dello strumento urbanistico generale secondo una procedura semplificata, codificata dall'articolo 14.

Il Comune di Crocetta del Montello ha redatto a livello di Piano di Assetto del Territorio (PAT) una specifica variante di adeguamento alla legge regionale n. 14 del 2017 sul contenimento del consumo di suolo. La Variante al PAT ha fissato in 17,33 ettari la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo.

La presente Variante al PI prevede l'adeguamento del Piano Operativo alla legge regionale sul contenimento del consumo di suolo, in coerenza con i principi ed i criteri stabiliti dalla suddetta Variante al PAT. A tal fine la Variante al PI predispone una cartografia denominata "Ambiti di Urbanizzazione Consolidata e consumo max di suolo LR 14/2017", la quale riporta il perimetro degli interventi oggetto di Variante e quello degli ambiti di urbanizzazione consolidata come definiti dalla legge regionale sul contenimento del consumo di suolo.



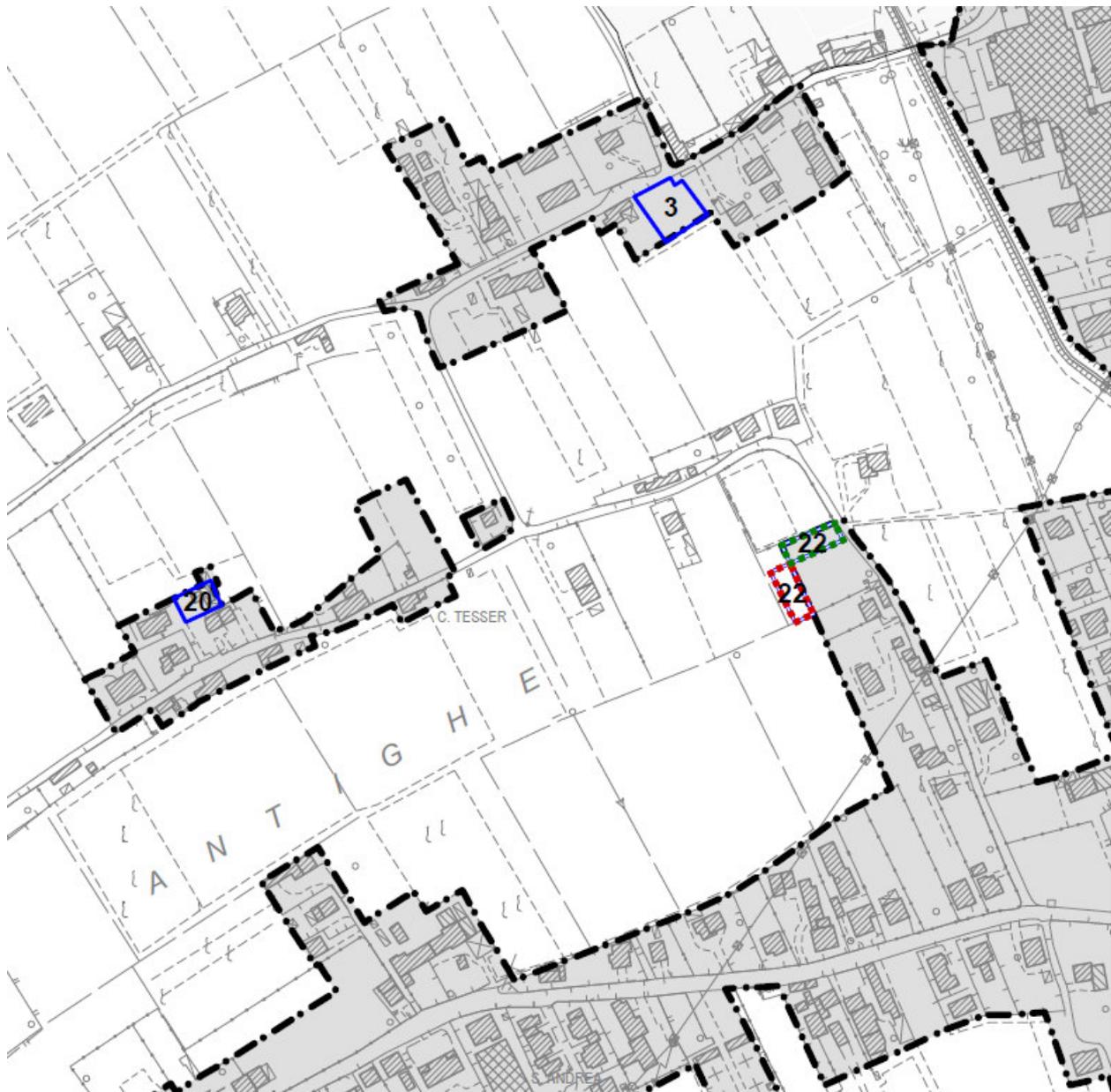
Estratto Tav. 4.1 Ambiti di Urbanizzazione Consolidata e consumo max di suolo LR 14/2017 – Territorio comunale Ovest



Estratto Tav. 4.2 Ambiti di Urbanizzazione Consolidata e consumo max di suolo LR 14/2017 – Territorio comunale Est

-  Limite amministrativo Comune di Crocetta del Montello
 -  Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) - Variante PAT LR 14/2017
- BILANCIO CONSUMO MAX SUOLO PI**
-  Area oggetto di variante (Var. n. 3 al PI)
 - n Numero progressivo area di variante
 -  Variante n. 3 - Consumo di Suolo
 -  Variante n. 3 - Recupero di Suolo

Estratto Legenda riguardante il confronto tra gli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) e le aree di variante



Estratto individuazione Ambiti di Urbanizzazione Consolidata e consumo max di suolo LR 14/2017

Questa tavola è affiancata dal registro del consumo di suolo, che riporta le aree di variante con la quantificazione del consumo di suolo massimo previsto dalle variazioni urbanistiche. L'obiettivo è quello di verificare e monitorare il consumo di suolo, nel rispetto della quantità massima stabilita dalla Variante al PAT (17,33 ettari).

Il registro fa sintesi delle variazioni urbanistiche introdotte ed effettua una ricognizione del bilancio del consumo di suolo (monitoraggio), tenendo in considerazione anche le aree edificabili già previste dallo strumento urbanistico vigente la cui trasformazione comporta consumo di suolo.

(1) Consumo max suolo Variante n. 1 al PAT - LR 14/2017 (ha)	17,33
(2) PI vigente - Consumo max suolo (ha)	9,31
(3) Variante n. 3 al PI - Consumo max suolo (ha)	0,06
Consumo di suolo residuo	7,96

Come si evince dalla tabella sopra riportata, la presente Variante al PI comporta un consumo di suolo pari a 572 mq (0,06 ha). Ne consegue un consumo di suolo residuo pari a 7,96 ettari.

2.4 Il recepimento delle definizioni uniformi aventi incidenza urbanistica del RET

Il Comune di Crocetta del Montello ha elaborato il nuovo Regolamento Edilizio Comunale (REC) in recepimento del Regolamento Edilizio Tipo (c.d. RET) definito in sede di Conferenza Unificata del 20 ottobre 2016 tra il Governo, le Regioni ed i Comuni. L'obiettivo comune definito a livello nazionale (e declinato poi nell'atto di recepimento del RET dalle Regioni) è quello di uniformare e semplificare i regolamenti edilizi comunali, prevedendo che essi non debbano riprodurre le disposizioni statali e regionali che incidono sull'attività edilizia, bensì:

- siano ordinati ad alcuni principi generali;
- siano fondati su un unico "vocabolario" edilizio utilizzabile univocamente dai tecnici professionisti;
- siano sviluppati secondo le specificità e le caratteristiche dei territori e nel rispetto della piena autonomia locale.

Con l'Intesa in Conferenza Unificata del 20 ottobre 2016 il Governo, le Regioni ed i Comuni hanno adottato il Regolamento Edilizio Tipo (RET) contenente l'indice di riferimento per la stesura dei regolamenti edilizi comunali e 42 definizioni uniformi, valevoli a livello nazionale. A livello regionale, la Regione Veneto ha recepito il Regolamento Edilizio Tipo con deliberazione della Giunta Regionale n. 1896 del 22 novembre 2017 ed ha quindi definito alcune linee guida e suggerimenti operativi per la stesura dei regolamenti edilizi, quest'ultime recepite con deliberazione della Giunta Regionale n. 669 del 15 maggio 2018.

Richiamata la volontà della Regione di individuare un percorso di recepimento del regolamento tipo che coniugasse le esigenze di armonizzazione della disciplina edilizia con le esigenze di semplificazione tecnico-amministrativa, il Comune di Crocetta del Montello ha redatto un nuovo regolamento edilizio in coerenza con lo schema nazionale e regionale, cercando di uniformarlo a quello di tutti i Comuni ricompresi nell'ambito territoriale del Montello. L'obiettivo che tale regolamento si prefigge è quello di riformulare la normativa edilizia-urbanistica attraverso:

- la semplificazione dell'impianto strutturale in allineamento a quello nazionale/regionale;
- l'uniformazione di alcune definizioni nazionali dei parametri urbanistico-edilizi (che sono 42).

Il regolamento edilizio si articola, in particolare, in due parti:

- nella prima parte, denominata "principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia", è richiamata la disciplina generale dell'attività edilizia operante in modo uniforme a livello nazionale/regionale;
- nella seconda parte, denominata "disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia", è raccolta la disciplina regolamentare in materia edilizia di competenza comunale, la quale, è ordinata secondo l'indice del regolamento edilizio tipo.

In sede di Variante al PI, il Comune di Crocetta del Montello ha provveduto ad adeguare le norme tecniche operative al fine di allineare la disciplina urbanistica alle "definizioni uniformi" aventi incidenza sulle previsioni dimensionali (vedi anche Allegato B della DGR n. 669 del 15 maggio 2018):

- Superficie territoriale;
- Superficie fondiaria;
- Indice di edificabilità territoriale;

- Indice di edificabilità fondiaria;
- Carico urbanistico;
- Dotazioni Territoriali;
- Sedime;
- Superficie coperta;
- Indice di permeabilità;
- Indice di copertura;
- Superficie totale;
- Superficie lorda;
- Superficie utile;
- Superficie accessoria;
- Superficie complessiva;
- Superficie calpestabile;
- Sagoma;
- Volume totale o volumetria complessiva;
- Piano fuori terrazza;
- Piano seminterrato;
- Piano interrato;
- Sottotetto;
- Soppalco;
- Numero dei piani;
- Altezza lorda;
- Altezza dell'edificio;
- Altezza utile;
- Distanze.

Tra le “definizioni uniformi” codificate in sede di Conferenza Unificata tra Governo, Regioni e Autonomie locali, quelle di portata maggiore riguardano le modalità di calcolo del volume e la determinazione del numero di piani. Diversamente dalla normativa attuale, la volumetria complessiva di un edificio non viene più calcolata computando esclusivamente i volumi fuori terra, ma corrisponde alla somma della superficie di tutti i piani (compreso interrato) per la relativa altezza lorda. Analogamente, con la definizione del numero dei piani si intende il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda.

Tali disposizioni sono state recepite nella normativa del PI precisando che i parametri urbanistici del volume e dell'altezza degli edifici si intendono applicati al di sopra del cosiddetto piano di campagna. Tuttavia, il principale parametro di dimensionamento per la residenza rimane la superficie utile (SU), la cui definizione è riportata all'articolo 5 delle norme tecniche operative. Per le altre definizioni (es. superficie territoriale, superficie fondiaria, superficie coperta, altezza, volume, numero di piani, indice di edificabilità territoriale/fondario, indice di copertura, etc.) le norme tecniche operative del PI rinviano alle definizioni del nuovo regolamento edilizio.

4. GLI ELABORATI DELLA VARIANTE N. 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

La Variante n. 3 al PI da un lato prevede l'aggiornamento di alcuni elaborati del vigente Piano degli Interventi, come ad esempio gli elaborati di zoning in scala 1:5 000, 1:2 000 e 1:1 000, il dimensionamento e le norme tecniche operative e, dall'altro, introduce alcuni elaborati aggiuntivi come il registro del consumo di suolo e le schedature relative ad ogni ambito di Variante.

La Variante inoltre prevede l'aggiornamento di alcuni elaborati cartografici e di schedatura del Piano di Area del Montello, come ad esempio la tavola relativa al Sistema insediativo e del turismo e le schede circa gli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, alle attività ricettivo-turistiche ed ai fabbricati abbandonati.

Di seguito si richiamano a titolo ricognitivo gli elaborati del vigente Piano degli Interventi, evidenziando in giallo quelli modificati dalla presente Variante ed in verde quelli aggiunti dalla Variante.

Elaborati del PI vigente aggiornati dalla Variante n. 3 al PI

Elaborati inseriti ex novo dalla Variante n. 3 al PI

ELABORATI PI VIGENTE AGGIORNATI DALLA VARIANTE 3

ELABORATI GRAFICI

1. Tav. 1.1 Zonizzazione. Territorio comunale Ovest	scala 1:5.000
2. Tav. 1.2 Zonizzazione. Territorio comunale Est	scala 1:5.000
2bis Tav. 1.3 Centro urbano e aree degradate ai fini commerciali. Territorio comunale Ovest	scala 1:5.000
2ter Tav. 1.4 Centro urbano e aree degradate ai fini commerciali. Territorio comunale Est	scala 1:5.000
3. Tav. 2.1 Zonizzazione. Nogarè e Zona Industriale	scala 1:2.000
4. Tav. 2.2 Zonizzazione. Crocetta Nord	scala 1:2.000
5. Tav. 2.3 Zonizzazione. Crocetta Sud	scala 1:2.000
6. Tav. 2.4 Zonizzazione. Ciano	scala 1:2.000
7. Tav. 3.1 Centri Storici. Nogarè	scala 1:1.000
8. Tav. 3.2 Centri Storici. Rivasecca	scala 1:1.000
9. Tav. 3.3 Centri Storici. Ciano	scala 1:1.000
10. Tav. 4.1 AUC e consumo max di suolo LR 14/2017. Territorio comunale Ovest	scala 1:5.000
11. Tav. 4.2 AUC e consumo max di suolo LR 14/2017. Territorio comunale Est	scala 1:5.000

ELABORATI VARIANTE DI ADEGUAMENTO PIANO DI AREA DEL MONTELLO

12. Tav. 1 Fragilità	scala 1:5.000
13. Tav. 2 Valenze storiche-ambientali	scala 1:5.000
14. Tav. 3 Sistema insediativo e del turismo	scala 1:5.000
15. Tav. 4 Valenze ecologico-faunistiche	scala 1:5.000
16. Allegato 1 Schede dei beni ambientali, architettonici e culturali – Analisi Schede dei beni ambientali, architettonici e culturali – Progetto Elementi Puntuali	

Alberi monumentali

- 17. Allegato 2 Schede edifici non più funzionali alla conduzione del fondo
- 18. Allegato 3 Schede attività produttive in zona impropria
- 19. Allegato 4 Schede schemi di riqualificazione paesaggistica
- 20. Allegato 5 Schede attività settore primario
- 21. Allegato 6 Schede attività ricettivo-turistiche
- 22. Allegato 7 Schede fabbricati abbandonati
- 23. Allegato 8 Schede fabbricati residenziali in zona agricola
- 24. Allegato 9 Piano del Colore
- 25. Allegato 10 Schede ambiti di particolare pregio paesaggistico

SCHEDATURE

- 26. Schede A. Accordi Pubblico Privato (APP)
- 27. Schede B. Progetti Norma zone C2 di espansione
- 28. Schede C. Progetti Norma zone C3 di riconversione
- 29. Schede D. Crediti Edilizi
- 30. Schede E. Attività produttive in zona impropria
- 31. Schede F. Allevamenti zootecnici
- 31bis. Schede G. Aree degradate ai fini commerciali

ELABORATI DESCRITTIVI

- 32. Norme Tecniche Operative
- 33. Linee Guida per l'attuazione del Piano degli Interventi
- 34. Dimensionamento
- 35. Relazione Programmatica
- 36. Relazione agronomica
- 37. Registro Consumo di Suolo
- 38. Registro Crediti Edilizi
- 39. Prontuario Qualità Architettonica

ELABORATI DI VALUTAZIONE

- 40. Relazione Valutazione di Incidenza
- 41. Compatibilità Idraulica
 - All. A1 Criticità idrauliche e trasformazioni di piano Ovest scala 1:5.000
 - All. A2 Criticità idrauliche e trasformazioni di piano Est scala 1:5.000
- 42. Microzonazione Sismica (I livello). Relazione illustrativa sismica
 - All. A Carta delle indagini scala 1:10.000
 - All. B Carta geologico - tecnica per la microzonazione sismica scala 1:10.000
 - All. C Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica scala 1:10.000
- 43. Microzonazione Sismica (II livello). Relazione illustrativa sismica
 - All. A Carta delle indagini – Livello 2 scala 1:10.000
 - All. B Carta della Microzonazione Sismica (FA) scala 1:10.000
 - All. C Carta della Microzonazione Sismica (FV) scala 1:10.000
 - All. D Carta delle Frequenze Fondamentali dei depositi – Livello 2 scala 1:10.000

ELABORATI INFORMATICI

44. Banche dati e file pdf (DVD)

ELABORATI VARIANTE 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

AGGIORNAMENTO ELABORATI GRAFICI

- | | | |
|---------|--|----------------|
| 1. Tav. | Individuazione cartografica aree di variante | scala 1:10.000 |
| 2. Ske. | Schede aree Variante n. 3 al PI | |
| 3. Ske. | Schede PI vigente aggiornate dalla Variante 3 PI | |

RELAZIONE ED ELABORATI DI VALUTAZIONE

4. Relazione illustrativa
5. Dichiarazione di non necessità della procedura di valutazione di incidenza
6. Asseverazione di Compatibilità idraulica
7. Asseverazione sismica

Come si evince dall'elenco degli elaborati, la Variante è costituita da una tavola di sintesi, in scala 1:10.000, che localizza sul territorio comunale le singole variazioni. Per ogni area di variante è stata quindi prodotta una schedatura (vedi Elab. 02 "Schede aree Variante n. 3 al PI") che descrive l'oggetto della modifica e propone un raffronto cartografico tra il piano vigente e la proposta di Variante alla scala 1:1.000, 1:2.000 e/o 1:5.000. Infine vi sono gli elaborati descrittivi e di valutazione, che accompagnano la Variante e ne valutano le condizioni di sostenibilità ambientale ed idraulica.

5. SINTESI DELLE MODIFICHE DELLA VARIANTE 3 AL PI

Di seguito si riporta una sintesi delle modifiche della Variante n. 3 al Piano degli Interventi. I dati di sintesi della Variante sono i seguenti:

- superficie complessiva interessata dalla Variante: 108.683 mq;
- superficie agricola consumata dalla Variante: 2.141 mq;
- superficie agricola recuperata dalla Variante: 1.569 mq.

Per una trattazione più approfondita delle modifiche apportate dalla Variante si richiama l'elaborato n. 02 "Schede aree Variante n. 3 al PI".

NUM. VAR.	TEMA	INQUADRAMENTO URBANISTICO	PROPOSTA DI VARIANTE	AREA DI VARIANTE (mq)
1	edificio abbandonato PAM (modifica scheda)	La proposta ha per oggetto un edificio ubicato in zona agricola, all'interno dell'ambito di tutela del Piano d'Area del Montello, schedato come fabbricato abbandonato, suscettibile di cambio di destinazione d'uso in residenziale.	Considerato lo stato fisico dell'edificio, che presenta evidenti segni di cedimento strutturale, preso atto della oggettiva difficoltà di intervenire sull'esistente, si propone di modificare la schedatura puntuale (scheda edificio abbandonato XIII-1). La proposta di variante prevede il recupero del volume esistente (210 mc), con ampliamento fino ad un massimo di ulteriori 240 mc, a condizione che l'intervento preveda il miglioramento degli standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza dell'edificio. Il recupero dovrà rispettare la tipologia edilizia e le caratteristiche costruttive tradizionali.	53 mq
2	ampliamento zona residenziale	Trattasi di un'area ubicata a Crocetta del Montello, accessibile da una laterale di via Boschieri ed inserita all'interno di un contesto residenziale. L'ambito è identificato dal PI vigente come Verde Privato.	Considerati lo stato di fatto e il contesto urbanistico, la proposta di variante prevede la riclassificazione dell'area da verde privato a zona residenziale di completamento (ZTO C1).	469 mq
3	riduzione SU	La proposta ha per oggetto un'area inedita sita in località Crocetta e ricadente in ZTO E4 "Nucleo residenziale in ambito agricolo" sottoposta all'obbligo di Piano Urbanistico Edilizio.	La proposta di variante prevede il ridimensionamento della potenzialità edificatoria prevista per il lotto, riducendo la superficie utile di progetto da 440 mq a 220 mq. L'intervento, attuabile mediante intervento edilizio diretto convenzionato, è subordinato all'allargamento e adeguamento della viabilità esistente.	1.102 mq
4	credito edilizio (nuova scheda)	Trattasi di n. 2 edifici, adibiti a residenza e magazzino, caratterizzati da un precario stato di manutenzione, accessibili da via Feltrina e ubicati all'intersezione di quest'ultima con via A. Diaz.	L'area in oggetto è stata oggetto di una pratica edilizia finalizzata alla realizzazione di un parcheggio privato aperto al pubblico a servizio dell'attività "Clinica di San Martino", previa parziale demolizione dei volumi esistenti. La proposta di variante prevede l'iscrizione nel registro dei crediti edilizi di una volumetria pari a 845 mc, corrispondente al volume demolito autorizzato (Foglio 1, particella 368).	321 mq
5	modifica zona produttiva	Trattasi di zona artigianale di completamento per la lavorazione di inerti oggetto di concessione d'uso demaniale a favore della ditta Dal Zotto srl. L'area è situata a nord-est di località Crocetta, in prossimità del fiume Piave e ricade all'interno delle zone E1 e D2.	La proposta di variante, finalizzata a realizzare un layout produttivo efficace e sostenibile, prevede: 1) la modifica del perimetro della zona territoriale omogenea di tipo "D2" artigianale di completamento, a parità di superficie. Si propone di ampliare l'area produttiva verso ovest, compensando a parità di superficie il declassamento in zona agricola di una por-	6.555 mq

NUM. VAR.	TEMA	INQUADRAMENTO URBANISTICO	PROPOSTA DI VARIANTE	AREA DI VARIANTE (mq)
			<p>zione di area produttiva posta ad est. Tale area dovrà essere rinaturalizzata con opere di miglioramento ambientale e paesaggistico;</p> <p>2) la modifica della dotazione minima di parcheggi, analogamente alle aree produttive di completamento, con possibilità di monetizzazione fino ad un massimo del 50% di quanto dovuto.</p> <p>3) la modifica delle destinazioni d'uso ammesse per la ZTO D2, con possibilità di inserire impianti di recupero di rifiuti speciali non pericolosi derivanti da attività di demolizione.</p>	
6	modifica grado di protezione	Trattasi di edificio con grado di protezione 3 (ristrutturazione edilizia e ampliamento), attualmente non abitato e interessato da uno stato di degrado. L'edificio sorge in una zona a verde privato, limitata a nord da via Boschieri, ad est e ovest da zone di completamento residenziali e a sud da zona agricola.	Considerate le precarie condizioni statiche e strutturali, si propone il declassamento del grado di tutela da 3 (ristrutturazione edilizia parziale) a 2 (ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione), consentendone l'arretramento a 10 metri dalla strada.	596 mq
7	attività in zona impropria (modifica scheda)	La proposta ha per oggetto un'area ricompresa fra i tracciati stradali della S.R. 348 e di via Feltrina, nei pressi della zona industriale di Nogarè. Trattasi di attività produttiva in zona impropria (ZTO E2) disciplinata dal PI con scheda di attività produttiva in zona impropria (AZI/04).	La proposta di variante prevede la modifica della schedatura di attività in zona impropria (AZI/04), con possibilità di realizzare una superficie coperta aggiuntiva di 250 mq, per un totale di 450 mq. L'ampliamento è finalizzato alla realizzazione di una superficie di vendita/espositiva correlata all'attività, per eventuale ampliamento delle superfici direzionali e di locali a servizio ed eventuale spazio coperto aperto sui lati per la protezione delle vetture.	1.281 mq
8	edificio non funzionale (nuova scheda)	La proposta ha per oggetto un compendio immobiliare ubicato in zona agricola e attualmente in stato di abbandono. Il complesso è sito in località Rivette ed è ricompreso in area fluviale secondo il PAI.	<p>La proposta di variante prevede la schedatura puntuale dei fabbricati come non più funzionali alla conduzione del fondo, per i quali le NTA del PAI (art. 14) consentono, previa autorizzazione idraulica della Regione, interventi di ampliamento degli edifici esistenti, purché non comportino mutamento della destinazione d'uso, né incremento di superficie e di volume superiore al 10% del volume e della superficie totale, e siano compatibili con la pericolosità del fenomeno nonché realizzati al di sopra della quota di sicurezza idraulica, e non comportino incremento di unità abitative o del carico insediativo. L'intervento è finalizzato alla razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, con riqualificazione e miglioramento della sicurezza idraulica.</p> <p>Per quanto non disciplinato nelle NTO del PI, si rimanda all'Art. 14 delle NTA del PAI (preesistenze nelle aree fluviali).</p> <p>Fermo restando quanto sopra, l'ampliamento massimo consentito è quello stabilito dalle norme tecniche operative del PI per le zone agricole di riferimento per tali immobili.</p>	3.469 mq
9	attività in zona impropria (modifica scheda)	La proposta ha per oggetto un'area sita in località Rivette e normata da apposita schedatura di attività in zona impropria. Nell'ambito insiste un'attività dedicata alla lavorazione della torba e dei terricci per usi agricoli.	<p>La proposta di variante prevede:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) l'accorpamento delle schede di attività in zona impropria AZI/21 e AZI/22 2) demolizione di buona parte del volume esistente legittimo (AZI/21), utilizzando lo spazio liberato per lo stoccaggio di bancali. 3) miglioramento della dotazione ecologica e paesaggistica del verde 4) riduzione del consumo di suolo e miglioramento delle condizioni di sicurezza idraulica, attraverso lo scarico delle quantità edificate nel credito edilizio 5) realizzazione di una recinzione sul muro esistente 	28.064 mq

NUM. VAR.	TEMA	INQUADRAMENTO URBANISTICO	PROPOSTA DI VARIANTE	AREA DI VARIANTE (mq)
			<p>La scheda prevede la riduzione del 50% della superficie coperta esistente dell'ex AZI/21 (Sc esistente = 4.600 mq). La superficie coperta risultante (2.300 mq) è spendibile per il 50% in loco (1.150 mq, oltre alla Sc già prevista per la scheda AZI/22) e per il rimanente 50% è iscritta nel registro crediti edilizi (1.150 mq)</p> <p>Per la nuova schedatura di attività in zona impropria (ex AZI/21 + AZI/22), i parametri urbanistici sono pertanto i seguenti: Sf di pertinenza: 28.000 mq Sc esistente: 5.690 mq</p> <p>Sc complessiva in loco: 2.240 mq Sc iscritta nel registro crediti edilizi: 1.150 mq</p>	
10	modifica grado di protezione	Trattasi di edificio sito in via Chiesa Monumento. Il fabbricato ricade all'interno del centro storico di Rivasecca (Piano Particolareggiato) ed ha grado di protezione 5 (demolizione senza ricostruzione).	Considerati lo stato di fatto e il grado di conservazione dell'edificio, si propone di rivedere il grado di protezione assegnato all'edificio da 5 (demolizione senza ricostruzione) a 4 (ristrutturazione edilizia).	38 mq
11	accordo pubblico privato (modifica scheda)	Trattasi di due aree site in via Santa Apollonia e classificate dal PI vigente come ZTO E4. L'ambito è oggetto di Accordo Pubblico Privato finalizzato alla demolizione di un volume incongruo.	<p>Considerati lo stato di fatto e la presenza del volume incongruo da demolire, si propone di modificare la scheda APP/03. La proposta di variante prevede:</p> <p>1) di precisare che è altresì consentita la demolizione dei volumi di cui ai mappali n. 989, 929 e 930 iscrivendone il relativo volume nel registro dei crediti edilizi, con possibilità di riutilizzo in loco;</p> <p>2) di modificare alcune incongruenze nei dati indicati nella scheda:</p> <ul style="list-style-type: none"> - superficie utile esistente (fabbricati A+B): 827 mq - volume esistente (fabbricati A+B): 2.807 mc 	5.794 mq
12	ampliamento zona residenziale	La proposta ha per oggetto un terreno, accessibile da via Belvedere, ricadente in parte in ZTO C1 ed in parte in zona agricola.	<p>Considerati lo stato di fatto ed il contesto urbanistico, la proposta di variante prevede l'ampliamento del perimetro della zona territoriale omogenea di tipo "C1" di circa 10 metri a ovest e a sud. L'ampliamento della zona territoriale omogenea non comporta un aumento della potenzialità edificatoria assentita dal PI vigente (822 mq di superficie utile).</p> <p>L'accesso da Via Belvedere potrà essere realizzato anche in zona agricola, previo parere della Commissione Locale Paesaggio (CLP), a condizione che vengano adottati materiali drenanti e condizioni tecniche compatibili con il contesto urbanistico.</p>	5.214 mq

NUM. VAR.	TEMA	INQUADRAMENTO URBANISTICO	PROPOSTA DI VARIANTE	AREA DI VARIANTE (mq)
13	modifica grado di protezione	La proposta ha per oggetto un fabbricato sito in via Boschieri. Trattasi di edificio con grado di protezione 3, soggetto a ristrutturazione e ampliamento. L'edificio sorge in un nucleo residenziale inserito in ambito agricolo.	Considerati lo stato di fatto e il grado di conservazione dell'edificio, la proposta di variante prevede l'inserimento di una disciplina particolare per l'edificio in oggetto al fine di consentire la modifica della copertura con ricavo di una terrazza piana, a condizione che tale elemento architettonico sia adeguatamente mascherato e compatibile con la tipologia edilizia.	387 mq
14	attività ricettivo-turistiche (nuova scheda)	La proposta ha per oggetto un fabbricato sito in località Montello e ricadente in ZTO E1. Trattasi di un edificio ubicato nell'ambito del Piano di Area del Montello, oggetto di una pratica edilizia (SCIA n. 163465 del 27/12/2018) per realizzare un bed&breakfast.	Considerati lo stato di fatto e la pratica edilizia in corso per la realizzazione di un bed&breakfast, si propone di elaborare una nuova schedatura di attività ricettivo-turistica. La proposta di variante, oltre a confermare lo stato autorizzativo della pratica, prevede la realizzazione di due pergole ad uso parcheggio auto, ciascuna per 2 posti auto, per complessivi mc 191.	3.815 mq
15	edificio non funzionale (nuova scheda)	La proposta ha come oggetto un edificio, ubicato in via Baracca, identificato come stalla e/o ricovero attrezzi. Il fabbricato ad uso agricolo legittimo ha una superficie netta di 22,55 mq (vedi C.E. n. 1061 del 30/06/1972). Una porzione dell'edificio è abusiva.	La proposta di variante prevede la schedatura puntuale del fabbricato come non più funzionale alla conduzione del fondo, con mantenimento dello stato di fatto a magazzino residenziale. L'edificio è ricompreso in area fluviale dal PAI, per la quale le NTA del PAI (art. 14) consentono, previa autorizzazione idraulica della Regione, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, purché non comportino incremento di unità abitative o del carico insediativo. La schedatura prevede: 1) il mantenimento dello stato di fatto della porzione legittima, con destinazione a magazzino residenziale di una porzione pari a mq 50,50 e mc 165; 2) la demolizione dei corpi di fabbrica abusivi.	732 mq
16	ampliamento zona residenziale	La proposta ha per oggetto un'area adiacente al nucleo residenziale di Sant'Apollonia, ubicata in ambito agricolo.	La proposta di variante prevede l'ampliamento della zona territoriale omogenea E4/19 (nucleo residenziale in ambito agricolo) al fine di realizzare un garage pertinenziale all'abitazione.	427 mq
17	modifica pertinenze in zona agricola PAM	Trattasi di area edificata ubicata nell'ambito agricolo interno al Piano di Area del Montello, accessibile da via Medaglie d'Oro.	La proposta di variante prevede una lieve modifica al perimetro delle pertinenze degli edifici in zona agricola, in coerenza con lo stato di fatto e con i limiti della viabilità esistente.	4.581 mq

NUM. VAR.	TEMA	INQUADRAMENTO URBANISTICO	PROPOSTA DI VARIANTE	AREA DI VARIANTE (mq)
18	credito edilizio (nuova scheda)	Trattasi di un edificio sito in via Dei Martiri e ricadente all'interno della ZTO A/12, riconosciuto con grado di protezione 4 dal PI vigente (ristrutturazione edilizia e ampliamento). Il fabbricato è caratterizzato da un basso grado di conservazione e verte in stato di abbandono.	La proposta di variante prevede il riconoscimento del credito edilizio a seguito della demolizione dell'edificio posto in fregio alla viabilità comunale (cfr pratica per demolizione senza ricostruzione di edificio collabente censito al Catasto Urbano, Sez. B, Fg. 5, mapp 265, sub 8).	328 mq
19	nuova area a parco	Trattasi di un'area boscata, ubicata in località Vaccari, con superficie di circa due ettari e mezzo ricadente in ZTO E. L'ambito oggetto della richiesta è caratterizzato dalla presenza di vegetazione infestante.	Premesso che trattasi di area ricompresa nel Piano di Area del Montello (PAM), considerato che la stessa è situata in adiacenza alla ZTO E2.3 "indirizzo misto" del suddetto piano di area, si propone la riclassificazione della zona territoriale omogenea da agricola "E1" ad agricola "E2.3" al fine di realizzare un Parco naturale come definito dall'Art. 27ter della LR 11/2013 e dalla DGR 128/2018. La proposta prevede: - la creazione di una serie di percorsi realizzati con materiali naturali, con obbligo di mantenimento dell'area boscata esistente; - il posizionamento di alcune cassette in legno con mangiatoia per gli uccelli e l'installazione di postazioni fisse per il bird-watching - la realizzazione di cassette in legno amovibili a servizio del Parco con superficie lorda di pavimento massima di 80 mq e altezza massima di 2,50 ml - adozione di tutti gli accorgimenti necessari al fine di proteggere le piante e i tronchi d'albero, evitarne il danneggiamento superficiale e garantirne la crescita nel tempo La proposta progettuale dovrà essere accompagnata da adeguata relazione agronomica, paesaggistica e ambientale. L'eventuale realizzazione di strutture agricole produttive è subordinata alla presentazione di PSA e al rispetto di quanto previsto agli articoli 44 e seguenti della LR 11/2004.	24.666 mq
20	nuovo lotto	Trattasi di area ricompresa in un nucleo residenziale in ambito agricolo, classificato dal PI vigente come zona territoriale omogenea di tipo "E4".	La proposta di variante prevede l'inserimento di un nuovo lotto edificabile con superficie netta di pavimento predefinita pari a 220 mq.	479 mq
21	attività in zona impropria (modifica scheda)	Trattasi di fabbricato commerciale adibito ad attività di ristorazione, schedato dal PI vigente come attività produttiva in zona impropria (AZI/13)	La proposta di variante prevede la modifica della schedatura di attività in zona impropria (AZI/13), con possibilità di realizzare una struttura esterna coperta al fine di proteggere il giardino esterno a sud utilizzato per la somministrazione di alimenti e bevande (152 mq). La struttura dovrà ottenere il parere favorevole della Commissione Locale Paesaggio (CLP), che ne valuterà la compatibilità con l'edificio storico ed il contesto paesaggistico circostante. Si prescrive che tale struttura sia rimossa al termine dell'attività in essere.	2.379 mq
22	ampliamento zona residenziale	La proposta ha come oggetto un'area di pertinenza di un edificio, ubicata in località Nogarè ed inserita in contesto residenziale, ZTO C1, accessibile da Via Antighe.	Considerato il vincolo della condotta interratta "Nasson" posta a Nord, la proposta prevede la traslazione del lotto edificabile a parità di superficie.	503 mq

NUM. VAR.	TEMA	INQUADRAMENTO URBANISTICO	PROPOSTA DI VARIANTE	AREA DI VARIANTE (mq)
23	credito edilizio (nuova scheda)	Trattasi di un'area in avanzato stato di degrado, caratterizzata dalla presenza di edifici in condizioni statiche precarie e con un elevato rischio di crollo	La proposta di variante prevede l'iscrizione nel registro dei crediti edilizi di una volumetria pari a 344 mc, derivante dalla demolizione dell'unità immobiliare accatastata al Foglio 1, particella 215.	77 mq
24	ampliamento zona produttiva	Trattasi dell'azienda agricola produttiva "La Gioiosa", classificata dal vigente PI in zona in zona territoriale omogenea "D" e per una piccola porzione in zona agricola.	Considerate le caratteristiche dell'area ed i fabbricati esistenti, si propone di ampliare il perimetro della zona territoriale omogenea D1 in adeguamento allo stato di fatto.	4.711 mq
25	modifica pertinenze in zona agricola PAM	Trattasi del fabbricato esistente situato in Via Gandolfo, nell'ambito del Piano di Area del Montello.	La proposta di variante prevede una lieve modifica al perimetro delle pertinenze dell'edificio esistente, in coerenza con lo stato di fatto e con il progetto presentato.	2.607 mq
26	edificio non funzionale (nuova scheda)	La proposta ha come oggetto un edificio, ubicato in via G. D'Annunzio identificato come stalla e/o ricovero attrezzi.	La proposta di variante prevede la schedatura puntuale del fabbricato come non più funzionale alla conduzione del fondo, con obbligo di: - eliminare le serre esistenti; - riordinare e ricomporre le volumetrie esistenti; - riqualificare l'area sotto il profilo ambientale e paesaggistico	346 mq
27	modifica pertinenze in zona agricola PAM	Trattasi del fabbricato esistente situato in Via Bongioanni, nell'ambito del Piano di Area del Montello.	La proposta di variante prevede una lieve modifica al perimetro delle pertinenze dell'edificio esistente, in coerenza con lo stato di fatto. Si propone di ampliare la pertinenza di circa 40 metri più ad ovest.	1.154 mq
28	nuova zona residenziale	Trattasi dell'area dell'asilo esistente "Casa di Alice", situato in Via Caodevilla.	Considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'area, la proposta di variante prevede la riclassificazione del fabbricato antistante al parcheggio in zona residenziale omogenea di tipo "C1". La variazione di destinazione d'uso dell'immobile è subordinata alla riqualificazione dell'area esterna e alla sistemazione dell'area a parcheggio pubblico con asfalto e opportuna segnaletica orizzontale.	712 mq
29	ampliamento zona residenziale	Trattasi di un lotto intercluso nell'area urbanizzata lungo Via Boschieri.	La proposta prevede l'ampliamento della zona residenziale in allineamento con il limite edificabile dei lotti adiacenti.	784 mq
30	modifica grado di protezione	Trattasi di edifici posti nel centro storico di Rivasecca (Crocetta del Montello) e classificati con grado di tutela dal piano particolareggiato.	La proposta di variante prevede: 1) l'adeguamento dei fabbricati esistenti in coerenza con lo stato di fatto 2) la modifica del fabbricato con grado di tutela 4, posto fronte strada. Si propone la modifica dell'altezza tenendo conto dei 3 piani esistenti, con incremento volumetrico da 500 a 700 mc Si conferma la sagoma limite per la ricostruzione degli edifici retrostanti	295 mq
31	modifica normativa	Trattasi di un lotto industriale esistente posto in fregio alla ferrovia, in Via degli Artigiani.	La proposta di variante prevede l'eliminazione del comma 9 dell'articolo 30 delle norme tecniche operative, consentendo il recupero della capacità edificatoria in fascia di rispetto ferroviaria. La capacità edificatoria dovrà essere realizzata all'esterno della suddetta fascia di rispetto.	5.175 mq
32	Variante Verde	La proposta ha per oggetto un'area ubicata lungo via F. Baracca, all'altezza dell'intersezione di quest'ultima con via Lollini. L'ambito è classificato dal PI vigente come ZTO C1.	La proposta di variante prevede il declassamento dell'area edificabile in zona agricola.	161 mq

NUM. VAR.	TEMA	INQUADRAMENTO URBANISTICO	PROPOSTA DI VARIANTE	AREA DI VARIANTE (mq)
33	Variante Verde	La proposta ha come oggetto un'area inedificata, ubicata in località Ciano, inserita all'interno di un contesto residenziale e classificata dal PI vigente come ZTO C1.	La proposta di variante prevede il declassamento dell'area edificabile in verde privato.	1.407 mq
34 (a,b, c,d)	riduzione fascia di rispetto cimiteriale	La proposta ha per oggetto le fasce di rispetto cimiteriali "allargate", introdotte dall'ULSS nell'ambito della Variante n. 1 al PI.	Fermo restando la fascia di rispetto "ristretta" dei cimiteri, che non è oggetto di modifica, la proposta di variante prevede la ridefinizione della fascia di rispetto "allargata" dei cimiteri di Crocetta del Montello, Ciano e Nogarè, oltre a quella relativa al cimitero di Cornuda che interessa parzialmente l'abitato di Nogarè. La modifica della fascia di rispetto cimiteriale "allargata" tiene conto degli elementi fisici presenti nel territorio urbanizzato, riconoscibili nell'edificato, nella viabilità esistente e nelle aree urbanizzate e già costruite. Tale operazione è stata effettuata valutando gli aspetti igienico-sanitari (con riferimento alle esigenze di tutela della salute pubblica), urbanistici (legati alla considerazione dell'interesse pubblico generale connesso agli interventi da realizzare e alle possibili necessità di ampliamento dei cimiteri) e di tranquillità dei luoghi (tesa ad evitare destinazioni che possano comprometterne la sacralità e la quiete).	
TOTALE MQ				108.683