

PI 2023 COMUNE DI CROCETTA DEL MONTELLO

Piano degli Interventi (PI) - Variante n. 4
Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.

Relazione Illustrativa

Var. 4 al PI approvata con
DCC n. _ del __/__/__



ADOZIONE VARIANTE N. 4
D.C.C. n. __ del __/__/__

APPROVAZIONE VARIANTE N. 4
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

Ingegnere Lino POLLASTRI

Urbanista Ivan SIGNORILE

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. 4
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	9
2.1 L'ambito territoriale.....	9
2.1 I contenuti	10
3. LA VARIANTE N. 4 AL PIANO DEGLI INTERVENTI (PI)	11
3.1 Iter della variante.....	11
3.2 Elaborati della variante	18
3.3 I contenuti della Variante n. 4 al Piano degli Interventi	21
3.3.1 Interventi puntuali di recupero di edifici	22
3.3.2 Eliminazione delle aree edificabili	25
3.3.3 Riduzione delle aree di espansione	26
3.3.4 Modifiche alla zonizzazione urbanistica.....	32
3.3.5 Aggiornamento delle Norme Tecniche Operative e del Dimensionamento	35
3.3.6 Monitoraggio del consumo di suolo	37

1. SINTESI DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE

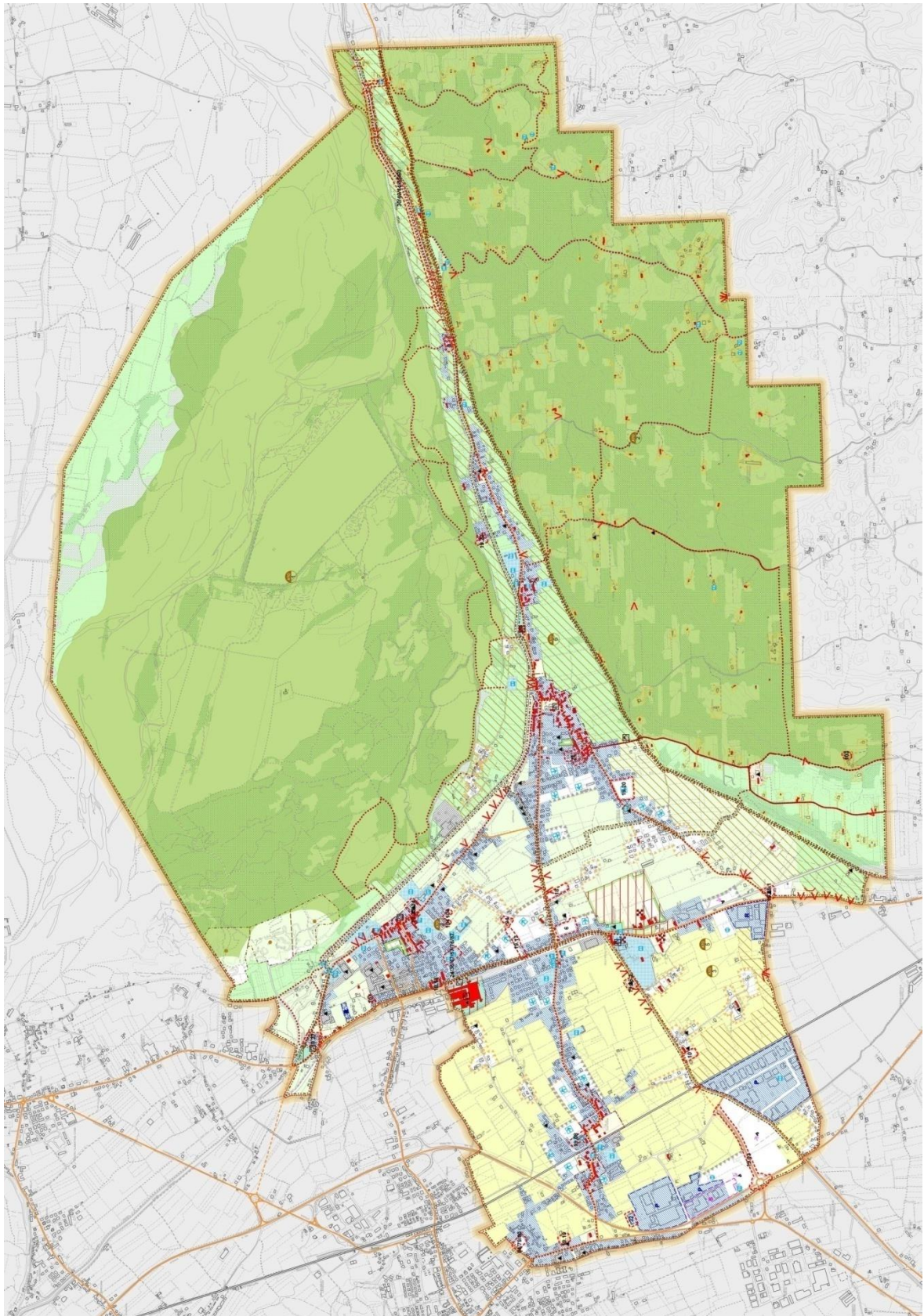
1.1 L'articolazione del Piano Regolatore Comunale nella legge regionale urbanistica

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
	Aree 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		Stepping Stone		Pertinenze degli edifici rurali e degli aggregati abitativi
	Limiti fisici all'espansione	commi n°24-26		Aree boscate		
	Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale	commi n°27-33		Varchi infrastrutturali		
	Linee preferenziali di sviluppo agroproduttivo	commi n°27-33	IL SISTEMA RELAZIONALE			ART. 15
	Linee preferenziali di sviluppo produttivo	commi n°27-33		Viabilità di progetto rilevanza locale		comma n°1
	Servizi di interesse comune di maggior rilevanza - Esistente	commi n°34-38		Viabilità principale esistente		
	Servizi di interesse comune di maggior rilevanza - Progetto	commi n°34-38		Ferrovia		
	Ambito di localizzazione di grandi strutture di vendita	commi n°6,39-41				
	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'infanzia
- 09 - Crase
- 10 - Centri religiosi e dipendenze
- 12 - Agriturismo
- 13 - Albergo
- 18 - Sale riunioni, mostre etc...
- 19 - Associazioni culturali
- 25 - Area per manifestazioni
- 27 - Case per anziani
- 32 - Centro sanitario polivalente
- 37 - Municipio
- 43 - Carabinieri
- 63 - Impianti storici
- 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
- 86 - 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).

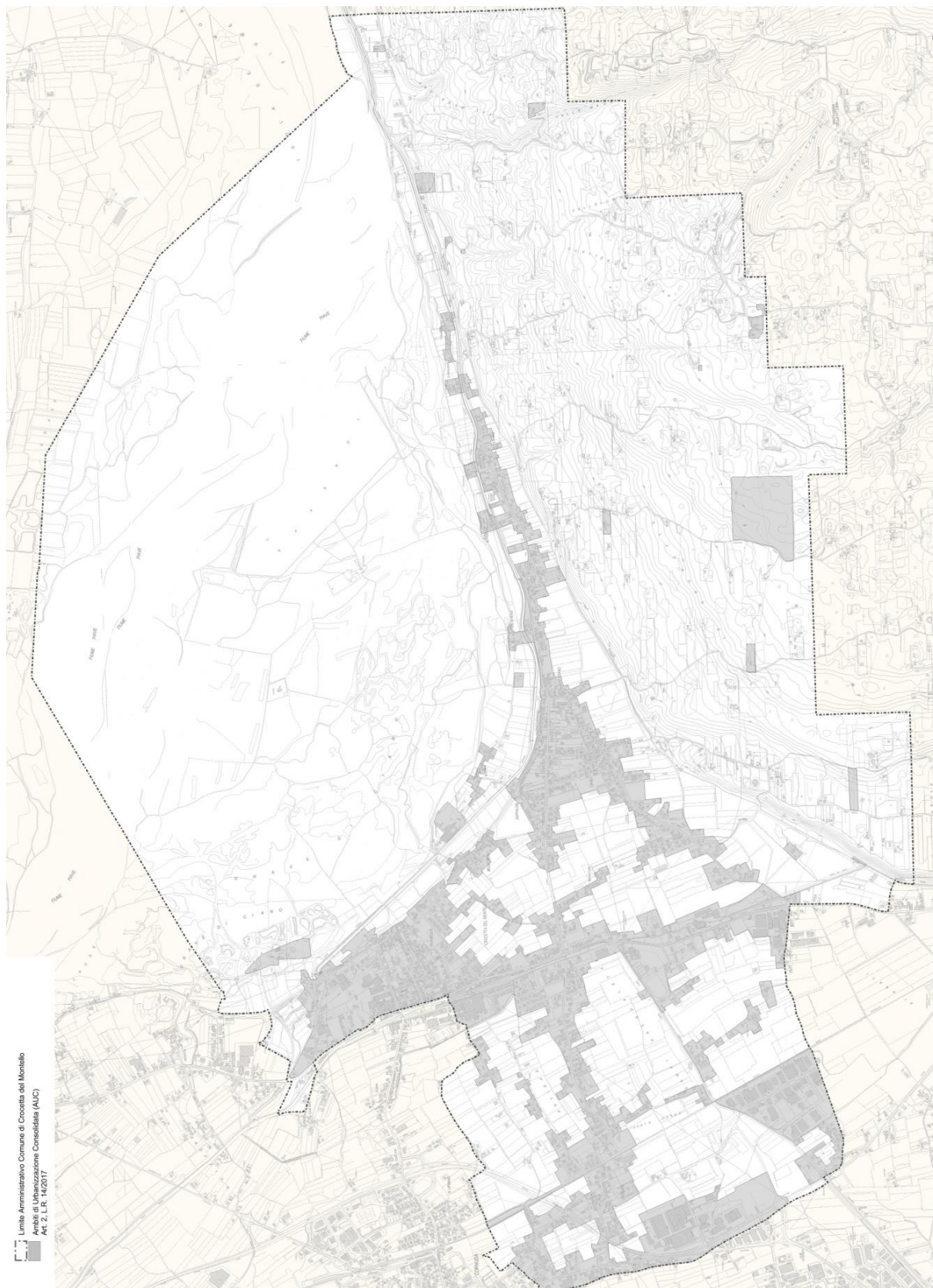
1.2.1 Il Piano di Assetto del Territorio (PAT)

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 semi-naturale 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. 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

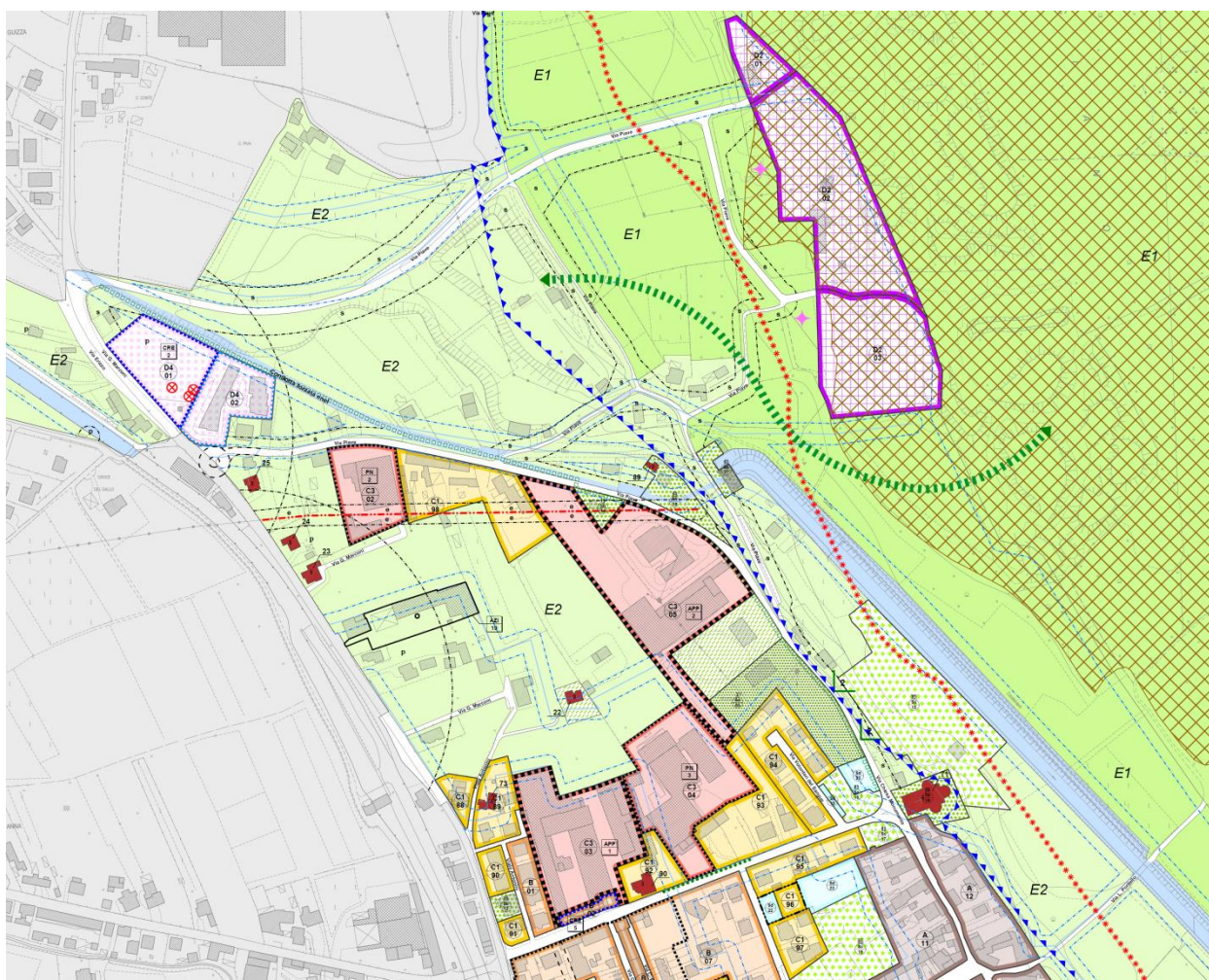
A seguito dell'approvazione del PAT il vigente PRG ha acquistato il valore e l'efficacia del primo Piano degli Interventi (primo PI), per le sole parti compatibili con il PAT.

Successivamente l'Amministrazione Comunale ha provveduto all'elaborazione del **primo Piano degli Interventi (PI)**, adottato dal Consiglio Comunale il 19 gennaio 2016 (delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 19 gennaio 2016) e successivamente approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 6 maggio 2016.

La **Variante n. 1** è stata approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 18 giugno 2018 ed ha riguardato alcune modifiche puntuali riguardanti la riclassificazione urbanistica di alcune aree e/o edifici.

La **Variante n. 2** al Piano degli Interventi, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 19 marzo 2019, ha reso coerente il nuovo Piano degli Interventi (PI) con le disposizioni della Legge Regionale 28 dicembre 2012, n. 50 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto".

La **Variante n. 3** al Piano degli Interventi, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 29 aprile 2021, ha adeguato il Piano degli Interventi (PI) alle disposizioni della Legge Regionale n. 14 del 4 aprile 2019, riguardante il contenimento del consumo di suolo, la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio, ha recepito il regolamento edilizio tipo nazionale/regionale e introdotto alcune modifiche puntuali a edifici e aree.



Estratto Tavola Zonizzazione Crocetta Nord (scala 1:2.000)

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. 4 AL PIANO DEGLI INTERVENTI (PI)

3.1 Iter della variante

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. 4 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 il 26 aprile 2022 (DCC n. 29 del 26/04/2022);
- 2) l'Amministrazione Comunale ha attivato, in relazione ai contenuti della Variante, adeguate forme di partecipazione/consultazione e concertazione con i cittadini e i portatori di interessi diffusi sul territorio, attraverso la predisposizione di due **avvisi pubblici** (prot. 1501 del 07/02/2022); il primo finalizzato alla presentazione di manifestazioni di interesse propedeutiche alla formazione della Variante 4 al PI ed il secondo volto all'individuazione di manufatti incongrui a cui applicare la normativa regionale sui crediti da rinaturalizzazione (LR 14/2019);
- 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.

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 articolo 18 della Legge urbanistica regionale n. 11/2004

Comune di Crocetta del Montello - Prot. n. 0001501 del 07-02-2022 - arrivo - Cat. 6 - Cl. 1



COMUNE DI CROCETTA DEL MONTELLO

Provincia di Treviso

Edilizia privata – Urbanistica

Crocetta del Montello, __/__/__

AVVISO PER LA PRESENTAZIONE DI RICHIESTE PROPEDEUTICHE ALLA REDAZIONE DELLA VARIANTE N. 4 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

IL SINDACO

PREMESSO CHE

- il Comune di Crocetta del Montello ha redatto il Piano di Assetto del Territorio (PAT), approvato in Conferenza dei Servizi in data 31/01/2014;
- Il PAT definisce i contenuti strutturali e gli obiettivi strategici della Pianificazione a livello comunale;
- il Comune ha redatto il Piano degli Interventi (PI), approvato con delibera consiliare n. 24 in data 06/05/2016;
- Il Comune intende avviare la redazione della Variante n. 4 al Piano degli Interventi (PI) come previsto dall'art. 18 della Legge regionale n. 11/2004.

AVVISA

Fino al __/__/__ possono essere presentate proposte per la redazione della Variante n. 4 del Piano degli Interventi (P.I.) in coerenza con quanto già stabilito dal P.A.T.

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

Le domande, redatte come da modello allegato ed indirizzate al Comune di Crocetta del Montello, dovranno essere presentate entro il __/__/__ via PEC all'indirizzo protocollo.comune.crocetta.tv@pecveneto.it

Le domande potranno riguardare a titolo esemplificativo:

- ridefinizione perimetri zone edificabili (residenziali, produttive);
- eliminazione zone edificabili;
- revisione aree di espansione e a servizi;
- intervento di riqualificazione/riconversione;
- modifica normativa (parametri urbanistici, destinazioni d'uso etc.);
- regolamentazione attività produttive in zona impropria;
- definizione interventi puntuali su fabbricati e gradi di protezione;
- regolamentazione attività in zona impropria;
- individuazione annessi rustici non più funzionali al fondo agricolo da recuperare;
- definizione della disciplina per i crediti edilizi da rinaturalizzazione con individuazione dei manufatti incongrui ai sensi della LR 14/2019;
- intervento puntuale nell'ambito di Caodevilla;
- altre richieste e/o suggerimenti per la formazione del Piano.

La proposta dovrà essere presentata utilizzando la scheda allegata

IL SINDACO
Marianella Tormena

Avviso 2022 per la presentazione di richieste da parte dei soggetti interessati

AI SINDACO di CROCETTA DEL MONTELLO
Via S. Andrea, 1
31035 CROCETTA DEL MONTELLO (TV)

OGGETTO: PROPOSTA da inserire nella Variante n. 4 al PIANO DEGLI INTERVENTI

Il sottoscritto/i

Cognome	Nome	Nato a	Nato il
Comune residenza	Via / Località	N° civico	Codice Fiscale

In qualità di Proprietario/i, in relazione all'immobile/i sito/i in:

Via	N° civico

Il terreno è identificato al Catasto Terreni / Urbano:

Sezione	Foglio	Particella	Sub.

PREMESSO CHE

Dati sintetici immobile/area oggetto della richiesta:

Superficie (m²)	Destinazione PI vigente	Altro (specificare)

Titolo sull'immobile/area oggetto della richiesta:

Proprietà esclusiva;

In comproprietà con i signori (specificare):

Altro (specificare):

Modulo richiesta (parte 1 di 2)

Comune di Crocetta del Montello - Prot. n. 0001501 del 07-02-2022 - arrivo - Cat. 6 - Cl. 1



Comune di Crocetta del Montello
Variante n. 4 al PI
PROPOSTE E INTERVENTI

CHIEDE

Titolo di richiesta (specificare):

- ridefinizione perimetri zone edificabili (residenziali, produttive).....
- eliminazione zone edificabili.....
- revisione aree di espansione o a servizi.....
- intervento di riqualificazione/riconversione.....
- modifica normativa (parametri urbanistici, destinazioni d'uso etc.).....
- regolamentazione attività produttive in zona impropria.....
- definizione interventi puntuali su fabbricati e gradi di protezione.....
- individuazione annessi rustici non più funzionali al fondo agricolo da recuperare.....
- individuazione dei manufatti incongrui soggetti crediti edilizi da rinaturalizzazione.....
- intervento puntuale nell'ambito di Caodevilla.....
- Altro (specificare):

.....
.....
.....
.....

Il richiedente chiede di poter realizzare i seguenti interventi:

Documentazione allegata (preferibilmente in formato A4):

- Planimetria catastale;
- Planimetria aerofotogrammetria;
- Documentazione fotografica;
- Estratto PI/PAT vigente;
- Altro (specificare):

Data _____

Firma _____

Modulo richiesta (parte 2 di 2)

Comune di Crocetta del Montello - Prot. n. 0001501 del 07-02-2022 - arrivo - Cat. 6 - Cl. 1
Comune di Crocetta del Montello
Variante n. 4 al PI
PROPOSTE E INTERVENTI



RICHIESTA CLASSIFICAZIONE MANUFATTI INCONGRUI - CREDITI EDILIZI
(L.R. n.14/2019 art.4 co.3 "Veneto 2050" - rinaturalizzazione, riduzione volume/sup. - DGR n.263/2020)

(DA COMPILARE SOLO IN CASO DI RICHIESTA MANUFATTI INCONGRUI)

CONSIDERATO che

- la LR 14/2019 "Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla L.R. n.11/2004 Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" ha definito la procedura per l'individuazione di manufatti incongrui ed elementi di degrado, da riconoscere tramite apposita variante urbanistica;
- la Giunta Regionale Veneto, in attuazione del comma 2 dalla lettera d), Art.4 L.R. n.14/2017 "disposizioni per il contenimento del consumo di suolo", con propria DGR n. 263 del 02.03.2020, ha approvato (ai sensi del comma 1, Art. 4 della citata LR 14/2019):
 - a) regole e misure applicative / organizzative per la determinazione dei crediti edilizi;
 - b) criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione;
- il Comune di Crocetta del Montello ha avviato la procedura per la redazione della Variante 4 al Piano degli Interventi, nell'ambito della quale sarà possibile procedere all'individuazione dei manufatti incongrui e dei crediti edilizi secondo i contenuti del comma 2, Art.4 della LR 14/2019;
- è stato pubblicato l'avviso pubblico per la raccolta delle segnalazioni e delle richieste di classificazione di manufatti incongrui ai sensi dell'Art. 4, comma 3, LR 14/2019 "Veneto 2050";
- a parere dello scrivente i manufatti descritti nella documentazione allegata alla presente possono ritenersi "incongrui" secondo la definizione dettata dalla lettera b), co.1, art.2 della L.R. 14/2019 in quanto presentano le caratteristiche previste, come da documentazione allegata:

- estratto PAT, PI, mappa, con individuazione posizione immobile ed eventuale presenza di vincoli e servitù;
- dettagliata relazione descrittiva con documentazione fotografica significativa;
- documentazione sullo stato di proprietà (visure attuali) o dichiarazione sostitutiva;
- consistenza manufatto e area oggetto di rinaturalizzazione (dimensioni, rilievi, planimetrie, planivolumetrico, ecc.);
- conformità edilizia (non è ammissibile il riconoscimento per immobili privi di regolarità);
- computo metrico-estimativo per definire costi demolizione manufatto incongruo e per rinaturalizzazione dell'area;
- programma di manutenzione dell'area una volta rinaturalizzata;
- (eventuale) studio di fattibilità di interventi edificatori finalizzati all'utilizzo del credito edilizio da rinaturalizzazione;
- Altro (specificare):

CHIEDE

il riconoscimento dei manufatti descritti nella documentazione allegata quali "manufatti incongrui", e l'inserimento degli stessi nel Piano degli Interventi.

TUTTO CIÒ PREMESSO

DA ATTO

- che trattandosi di segnalazioni e contributi collaborativi, l'Amministrazione Comunale si riserva ogni e qualsiasi valutazione al fine di recepirli o meno nella variante in corso di redazione, senza necessità di giustificazioni in merito;
- che la presente richiesta di riconoscimento manufatti incongrui / crediti edilizi, non vincola in alcun modo l'Amministrazione Comunale al fine di inserire il fabbricato nella variante in corso di formazione.

Data

Firma

_____ (allegare copia documento di riconoscimento in corso di validità)

Avviso 2022 per la presentazione di richieste di classificazione di manufatti incongrui

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. 4 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 due avvisi pubblicati dal Comune di Crocetta del Montello: il primo per raccogliere manifestazioni di interesse di portata puntuale (su singoli edifici/lotti) e generale (su aree/ambiti di trasformazione), il secondo per individuare manufatti incongrui a cui applicare la disciplina sui crediti da rinaturalizzazione. 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 Elaborati della variante

Il Piano degli Interventi è articolato in una serie di elaborati che possono essere suddivisi in 6 grandi famiglie:

- 1) gli **elaborati grafici**, riconoscibili in una serie di cartografie riguardanti l'intero territorio comunale, alle scale 1:5.000, 1:2.000 (zone significative) e 1:1.000 (centri storici di Nogarè, Rivasecca e Ciano);
- 2) gli **elaborati normativi**, riconducibili alle norme tecniche operative e al prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, oltre al dimensionamento, al registro comunale elettronico dei crediti edilizi e al registro del consumo di suolo;
- 3) le **schedature** delle aree e/o edifici oggetto di disciplina puntuale;
- 4) la **relazione illustrativa** del PI e della presente Variante 4 al PI;
- 5) gli **elaborati di valutazione** riguardanti gli aspetti ambientali (VAS, VIncA) e la valutazione della compatibilità degli interventi sotto il profilo idraulico e sismico;
- 6) la **banca dati alfa-numerica e vettoriale** contenente l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo ai sensi dell'Art. 11bis della LR n. 11 del 2004.

La presente Variante 4 provvede ad aggiornare gli elaborati del Piano degli Interventi vigente: si riportano di seguito gli elaborati modificati dalla presente Variante (evidenziati in giallo) e quelli redatti ex novo (evidenziati in verde).

Elaborati del PI vigente aggiornati dalla Variante n. 4 al PI

Elaborati inseriti ex novo dalla Variante n. 4 al PI

ELABORATI PI VIGENTE AGGIORNATI DALLA VARIANTE 4

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
3bis.	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 Comunale Elettronico 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. DVD banche dati e file pdf elaborati

ELABORATI VARIANTE n. 4 AL PIANO INTERVENTI (PI)

ELABORATI GRAFICI

1. Tav. Individuazione cartografica aree di variante	scala 1:10.000
2. Ske. Schede aree Variante n. 4 al PI	

RELAZIONE ED ELABORATI DI VALUTAZIONE

3. Relazione illustrativa
4. Valutazione di Compatibilità Idraulica
5. Relazione tecnica. Dichiarazione di non necessità della procedura di Valutazione di Incidenza
6. Rapporto Ambientale Preliminare. Verifica di assoggettabilità alla procedura di VAS
7. Valutazione inerente agli aspetti sismici della Variante n. 4 al PI

3.3 I contenuti della Variante n. 4 al Piano degli Interventi

Tra i contenuti e gli obiettivi generali fissati dalla legge urbanistica, la Variante n. 4 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. 4 al Piano degli Interventi (PI) nel prossimo quinquennio:

- gli interventi puntuali di recupero di edifici singoli;
- l'eliminazione delle aree edificabili;
- la riduzione delle aree di espansione assoggettate a strumenti urbanistici attuativi;
- le modifiche alla zonizzazione urbanistica;
- l'aggiornamento delle norme tecniche operative e del dimensionamento;
- il monitoraggio del consumo di suolo.

3.3.1 Interventi puntuali di recupero di edifici

La presente Variante al PI prende in esame principalmente gli edifici non più utilizzati per la conduzione del fondo agricolo e quelli abbandonati, per i quali propone il recupero degli stessi ad usi abitativi, nonché gli edifici storici con grado di tutela, per i quali prevede la modifica delle modalità di intervento.

Gli immobili oggetto di variazione urbanistica sono 13. Sono riconducibili a quattro casistiche:

- **Edifici non più funzionali alla conduzione agricola del fondo ed edifici abbandonati** (n. 4 edifici).
Si tratta di fabbricati ubicati in territorio classificato dal Piano quale agricolo ed originariamente destinati ad annessi rurali che oggi hanno perso la funzione originaria. La presente variante propone:
 - a) l'individuazione di due nuove schedature di annessi non più funzionali alla conduzione agricola del fondo (Schede ENF/10 e ENF/11) e l'aggiornamento di una schedatura del Piano vigente (Scheda ENF/5), con possibilità di trasformare i fabbricati per utilizzi diversi (es. residenziale) da quello originario (agricolo);
 - b) l'eliminazione di una schedatura di un fabbricato abbandonato in quanto già oggetto di intervento di recupero (Scheda fabbricato abbandonato XX-2).
- **Edifici storici con grado di protezione** (n. 7 edifici).
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". La normativa del Piano vigente riconosce specifici gradi di protezione, per i quali sono assegnate diverse modalità di intervento, dal restauro fino alla demolizione (con o senza ricostruzione). I richiedenti hanno evidenziato 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 presente variante prevede l'aggiornamento dei gradi di protezione per n. 4 edifici situati nei Centri storici (Ciano, Rivasecca e Nogarè) e n. 3 edifici ubicati in aree urbane o in territorio rurale.
- **Attività produttiva in zona impropria** (n. 1 edificio).
La presente variante propone il recupero di un'attività produttiva in zona impropria, attualmente sottoutilizzata ed in condizioni di degrado, attraverso una complessiva riqualificazione del compendio immobiliare e sua rifunzionalizzazione in residenziale.
- **Pertinenza edifici rurali** (n. 1 area).
La presente variante prevede una limitata modifica ad una area di pertinenza di alcuni edifici/aggregati ubicati nel territorio agricolo del Montello.

Le proposte sono compatibili con il quadro di riferimento ambientale e coerenti con la legge regionale n. 14 del 2017 sul contenimento del consumo di suolo poiché prevedono:

- 1) il recupero del patrimonio edilizio storico, rurale abbandonato e/o incongruo;
- 2) il risparmio di suolo agricolo, che non viene interessato da nuove previsioni insediative;

- 3) il miglioramento della qualità edilizia (impiantistica, energetica, sismica, idraulica, etc.);
- 4) il mantenimento del presidio del territorio rurale;
- 5) la salvaguardia della destinazione agricola del suolo;
- 6) la risposta ad esigenze alloggiative proprie delle famiglie.

N. SCHEDA	TEMA	INQUADRAMENTO URBANISTICO	PROPOSTA DI VARIANTE
1	Intervento puntuale (attività produttiva in zona impropria)	Trattasi di un lotto edificato compreso all'interno di un nucleo residenziale in ambito agricolo, sito a Ciano e schedato come attività produttiva in zona impropria (AZI/29).	Premesso che l'area in oggetto è schedata come attività produttiva in zona impropria, considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'area, si propone di individuare un lotto edificabile con superficie netta di pavimento predefinita pari a 440 mq, previa demolizione del fabbricato artigianale esistente.
2	Intervento puntuale (edificio abbandonato)	Trattasi di un edificio individuato dal PI come edificio abbandonato (scheda XX-2). L'edificio è stato demolito nel 1990.	Premesso che trattasi di edificio demolito con concessione edilizia n. 805 del 20/03/1990 (prot. n. 90/1320), la proposta di variante prevede l'eliminazione della scheda dell'edificio abbandonato n. XX-2.
3	Intervento puntuale (grado protezione)	Trattasi di un edificio situato in centro storico a Crocetta, attualmente destinato a garage. L'edificio è classificato con grado di protezione 5 "demolizione senza ricostruzione (con riconoscimento di credito edilizio)"	Considerati lo stato di fatto e il grado di conservazione dell'edificio adibito a garage, si propone di rivedere il grado di protezione assegnato all'edificio da 5 (demolizione senza ricostruzione) a 4 (ristrutturazione edilizia e ampliamento).
4	Intervento puntuale (grado protezione)	Trattasi di un edificio situato in centro storico a Ciano, attualmente destinato ad annesso di pertinenza dell'abitazione di via F. Baracca, n. 144. L'edificio è classificato con grado di protezione 5 "demolizione senza ricostruzione (con riconoscimento di credito edilizio)".	Considerati lo stato di fatto e il grado di conservazione dell'annesso di pertinenza dell'abitazione, si propone di rivedere il grado di protezione assegnato all'edificio da 5 (demolizione senza ricostruzione) a 4 (ristrutturazione edilizia e ampliamento).
5	Intervento puntuale (grado protezione)	Trattasi di un fabbricato inserito in un contesto di verde privato di rispetto cui il PI vigente ha attribuito un grado di protezione 3 (ristrutturazione edilizia e ampliamento) e posto nelle immediate vicinanze della zona produttiva D1/17	Considerati lo stato di conservazione dell'edificio, si propone la modifica del grado di protezione da 3 (ristrutturazione edilizia e ampliamento) a 2 (ristrutturazione edilizia, ampliamento e demolizione con ricostruzione).
6	Intervento puntuale (grado protezione)	Trattasi di un edificio con grado di protezione 2, ubicato nel centro storico di Ciano, assoggettato a ristrutturazione edilizia interna.	Considerati lo stato di conservazione dell'edificio, si propone la modifica del grado di protezione da 2 (ristrutturazione edilizia interna) a 3 (ristrutturazione edilizia e ampliamento "condizionati"), con contestuale variazione del sedime di massimo inviluppo edificabile.
7	Intervento puntuale (grado protezione)	Trattasi di un edificio con grado di protezione 3, ubicato in via Antonini, assoggettato a ristrutturazione edilizia e ampliamento	Considerati lo stato di conservazione dell'edificio, si propone la modifica del grado di protezione da 3 (ristrutturazione edilizia e ampliamento) a 2 (ristrutturazione edilizia, ampliamento e demolizione con ricostruzione).

N. SCHEDA	TEMA	INQUADRAMENTO URBANISTICO	PROPOSTA DI VARIANTE
8	Intervento puntuale (grado protezione)	Trattasi di edifici con gradi di protezione 4 e 5, ubicati nel centro storico di Nogarè, assoggettati ristrutturazione edilizia e ampliamento (grado 4) demolizione senza ricostruzione con riconoscimento di credito edilizio (grado 5).	Considerati lo stato di conservazione degli edifici e le loro caratteristiche tipo-morfologiche, la proposta di variante prevede l'ampliamento del sedime di massimo inviluppo edificabile al fine di consentire una collocazione più consona del volume nel contesto storico circostante.
9	Intervento puntuale (grado protezione)	Trattasi di un edificio situato in zona agricola, classificato dal PI con grado di tutela "3" (ristrutturazione edilizia e ampliamento). L'edificio è individuato puntualmente con la scheda n. 12, per la quale sono consentiti gli usi residenziali, agricoli (annessi rustici) e agriturismi.	Considerati lo stato di fatto e il grado di conservazione dell'edificio, si propone di ampliare le destinazioni d'uso di progetto consentendo anche quelle afferenti al terziario diffuso.
10	Intervento puntuale (pertinenza edifici rurali)	Trattasi di un'area ricompresa nell'ambito del Piano di Area del Montello, classificata dal PI in zona territoriale omogenea "E1" ambientale (ZTO E2.3 "indirizzo misto" secondo il Piano di Area).	La proposta di variante prevede la modifica del perimetro delle pertinenze degli edifici/aggiunti in zona agricola, con riduzione della porzione a est ed il contestuale ampliamento di pari superficie a sud.
11	Intervento puntuale (edificio non più funzionale al fondo)	Trattasi di edificio schedato dal PI come non più funzionale alla conduzione agricola del fondo, con possibilità di recupero dello stesso a destinazioni residenziali e ricettive.	Premesso che per l'edificio in oggetto il PI vigente prevede il recupero con variazione della destinazione a residenza/ristorante, la proposta di variante prevede la modifica della scheda dell'edificio non più funzionale al fondo (scheda ENF/05) consentendo la realizzazione di due posti auto coperti per la residenza.
12	Intervento puntuale (edificio non più funzionale al fondo)	Trattasi di porzioni di fabbricato ad uso agricolo ubicate in zona "E2" agricolo-ambientale, poste a nord del centro urbano di Crocetta del Montello.	Premesso che trattasi di due porzioni di fabbricato destinate a stalla/fienile e ricovero attrezzi, la proposta di variante propone la schedatura degli stessi come edifici non più funzionali al fondo agricolo, con possibilità di recupero ad usi abitativi e accorpamento/trasferimento della cubatura entro un raggio di 30 metri dagli stessi, all'interno del perimetro della zona "E2" agricolo-ambientale.
13	Intervento puntuale (edificio non più funzionale al fondo)	Trattasi di area edificata ubicata in territorio agricolo, classificata in zona territoriale omogenea "E1" ambientale e caratterizzata dalla presenza di due fabbricati: 1) un magazzino agricolo abbandonato posto in fregio alla strada ed in cattivo stato di conservazione (superficie coperta esistente = 50 mq; volume esistente: 220 mc) 2) un'abitazione con annessi accessori, posta in fregio alla strada e ricompresa in fascia di rispetto stradale (superficie coperta esistente = 181 mq; volume esistente: 970 mc)	Premesso che i fabbricati risultano abbandonati/sottoutilizzati ed in cattivo stato di conservazione, si propone di elaborare una schedatura degli stessi come edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo, consentendone la demolizione e ricostruzione all'esterno della fascia di rispetto stradale. Si prescrive la cessione gratuita del sedime dell'attuale magazzino agricolo.

3.3.2 Eliminazione delle aree edificabili

La Variante offre 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 istanze dei cittadini e, più in generale, dei portatori di interesse. Infatti, il repentino evolversi della situazione socio-economica ha fatto perdere l'interesse ai proprietari di aree ricadenti all'interno delle zone edificabili a saturare/completare l'edificazione come era previsto nel Piano degli Interventi approvato. La considerazione di limitare, in alcuni casi, le previste nuove cubature non pregiudica minimamente i contenuti dell'originario PI, anzi, trattandosi generalmente di zone a vocazione agricola/ambientale il minor carico urbanistico che deriva da tale scelta ne tutela l'integrità rurale.

Le aree oggetto di variazione urbanistica sono 2. Si tratta di aree residenziali o a servizi per le quali si propone la riclassificazione in **zona agricola**.

N. SCHEDA	TEMA	INQUADRAMENTO URBANISTICO	PROPOSTA DI VARIANTE
14	Eliminazione area edificabile (zona residenziale)	Trattasi di area edificabile classificata in zona territoriale omogenea di tipo "C1" ubicata a Ciano, ai confini con il Montello.	Premesso che l'area edificabile si trova ai margini della zona agricola e confina con l'ambito collinare del Montello, la proposta di variante prevede la riclassificazione della stessa da zona residenziale di completamento (C1) a zona agricola (E1).
15	Eliminazione area edificabile (zona a servizi)	Trattasi di ambito localizzato nell'ambito collinare del Montello, classificato dal PI vigente in zona Sb per attrezzature di interesse comune.	Premesso che l'area è inserita nell'ambito agricolo-collinare del Montello, si propone: 1) la riclassificazione dell'area da zona Sb per servizi di interesse comune a zona E agricola; 2) la modifica del perimetro dell'area pertinenziale dei fabbricati agricoli in coerenza con la proprietà catastale.

3.3.3 Riduzione delle aree di espansione

La presente variante ha effettuato una verifica relativa alle **aree di espansione di tipo residenziale e produttivo al fine di valutare per quali aree sia intervenuta la decadenza in quanto prive di strumenti attuativi approvati**, ai sensi di quanto stabilito dall'articolo 18, commi 7 e 7bis della Legge Regionale n. 11/2004. Il testo della LUR, come novellato dalla Legge Regionale sul contenimento del consumo di suolo (la n. 14 del 2017), stabilisce infatti che le aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati decadono decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del Piano degli Interventi.

Decadenza delle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati

Estratto Art. 18, commi 7 e 7bis della LR 11/2004

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 di cui all'articolo 34. In tali ipotesi si applica l'articolo 33 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree, da adottarsi entro il termine di centottanta giorni dalla decadenza, con le procedure previste dai commi da 2 a 6; decorso inutilmente tale termine, si procede in via sostitutiva ai sensi dell'articolo 30."

7 bis. Per le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, gli aventi titolo possono richiedere al comune la proroga del termine quinquennale. La proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato in misura non superiore all'1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU. Detto contributo è corrisposto al comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale ed è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione. L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga e trova applicazione quanto previsto dal comma 7.

La Giunta Comunale, con deliberazione GC n. 48 del 10 agosto 2022, ha stabilito un **atto di indirizzo** al Responsabile del Servizio Urbanistica per l'applicazione delle disposizioni dell'articolo 18, comma 7bis, come sopra riportato. Sulla scorta di verifiche comparate effettuate sulle tavole di progetto del PI, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 06/05/2016 ed entrato in vigore il 07/06/2016 (e successive varianti), sono emerse alcune aree di espansione a destinazione residenziale e produttiva per le quali, non essendo stati approvati i relativi piani urbanistici attuativi, si configura la decadenza allo spirare del termine quinquennale, come fissato dalla richiamata normativa regionale.

Alla luce di tale atto di indirizzo, il Comune:

- 1) ha provveduto ad inviare ai proprietari delle aree di espansione una nota di preavviso della imminente scadenza delle medesime;
- 2) ha richiesto ai privati di esprimersi in merito alla eventuale richiesta di proroga delle aree di espansione ai sensi di quanto stabilito dall'Art. 18, comma 7bis della LR 11/2004, previo versamento di un contributo annuale determinato nella misura del 0,50% del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU;
- 3) ha istruito le domande di proroga delle previsioni del PI relative alle aree di espansione prendendo in considerazione solo le domande sottoscritte dalla maggioranza (ai sensi dell'Art. 20, comma 6 della LR 11/2004) degli aventi diritti reali sulle aree di espansione oggetto di domanda di proroga.

A seguito delle verifiche effettuate e delle istanze di proroga pervenute dai privati proprietari si desume il seguente quadro di sintesi.

QUADRO DI SINTESI RELATIVO ALLE AREE DI ESPANSIONE RESIDENZIALI

TIPO DI ZONA	AREA n.	DENOMINAZIONE	ATO	VARIANTE 4 AL PI:
				conferma, riduzione o eliminazione dell'edificabilità (ZTO C2)
C2	1	PN/01	ATO 3 - Nogare	L'area, a seguito della richiesta di proroga dei privati, è riconfermata dalla presente Variante 4 al PI.
C2	2	PUA "Cal di Sopra"	ATO 3 - Nogare	L'area, oggetto di PUA "Cal di Sopra": a) approvato in data 24/03/2003 e convenzionato, b) opere di urbanizzazione realizzate e cedute, è riconfermata dalla presente Variante 4 al PI.
C2	5 e 6	PN/05	ATO 3 - Nogare	L'area, per la quale è pervenuta istanza di riconferma solo da una limitata porzione dell'ambito, è ridotta dalla presente Variante 4 al PI, mantenendo un lotto edificabile.

C2	7	PUA "Bolzonello"	ATO 3 - Nogare	L'area, oggetto di PUA "Bolzonello": a) approvato in data 18/09/2012 e convenzionato, b) opere di urbanizzazione realizzate e cedute, è riconfermata dalla presente Variante 4 al PI.
C2	8	PN/06	ATO 4 - Crocetta Nord	L'area, per la quale è pervenuta istanza di riconferma solo da una limitata porzione dell'ambito, è ridotta dalla presente Variante 4 al PI, mantenendo un lotto edificabile.
C2	10	PN/08	ATO 4 - Crocetta Nord	L'area, per la quale i privati non hanno ottemperato alla richiesta di proroga, è eliminata dalla presente Variante 4 al PI.
C2	11, 12 e 13	PUA "Borgo Furo"	ATO 5 - Crocetta Sud	L'area, oggetto di PUA "Borgo Furo": a) approvato in data 29/03/2012 e convenzionato, b) opere di urbanizzazione realizzate e cedute, è riconfermata dalla presente Variante 4 al PI.
C2	14	PN/09	ATO 5 - Crocetta Sud	L'area, per la quale i privati hanno richiesto il recesso dell'edificabilità, è eliminata dalla presente Variante 4 al PI.
C2	15	PN/10	ATO 6 - Ciano	L'area, a seguito della richiesta di proroga dei privati, è riconfermata dalla presente Variante 4 al PI.
C2	16 e 17	PUA "PN 18"	ATO 6 - Ciano	L'area, oggetto di PUA "PN 18" approvato in data 29/03/2011, è riconfermata dalla presente Variante 4 al PI.
C2	18	PN/11	ATO 6 - Ciano	L'area, per la quale i privati non hanno ottemperato alla richiesta di proroga, è eliminata dalla presente Variante 4 al PI.
C2	19	PN/12	ATO 6 - Ciano	L'area, per la quale i privati non hanno ottemperato alla richiesta di proroga, è ridotta dalla presente Variante 4 al PI, riclassificando in zona C1 un lotto edificato.
C2	20	PN/13	ATO 6 - Ciano	L'area, per la quale è pervenuta istanza di riconferma solo da una limitata porzione dell'ambito, è ridotta dalla presente Variante 4 al PI, mantenendo un lotto edificabile.
C2	21	PN/14	ATO 6 - Ciano	L'area, a seguito della richiesta di proroga dei privati, è riconfermata dalla presente Variante 4 al PI.
C2	22	PN/15	ATO 6 - Ciano	L'area, per la quale è pervenuta istanza di riconferma solo da una limitata porzione dell'ambito, è ridotta dalla presente Variante 4 al PI, mantenendo un lotto edificabile.

QUADRO DI SINTESI RELATIVO ALLE AREE DI ESPANSIONE PRODUTTIVE

TIPO DI ZONA	AREA n.	DENOMINAZIONE	ATO	VARIANTE 4 AL PI:
				conferma, riduzione o eliminazione dell'edificabilità (ZTO D)
D3	2	PUA "La Piramide"	ATO 3 - Nogare	L'area, oggetto di Accordo Pubblico Privato e PUA "La Piramide", approvato e convenzionato, è riconfermata dalla presente Variante 4 al PI.
D3	3	-	ATO 3 - Nogare	L'area, a seguito della richiesta di proroga dei privati, è riconfermata dalla presente Variante 4 al PI.
D4	1	PIRUEA "Area ex Fornace Tre Camini"	ATO 4 - Crocetta Nord	L'area, oggetto di PIRUEA "Area ex Fornace Tre Camini", approvato con DGR n. 794 del 21/03/2006 e iscritta nel registro dei crediti edilizi, è riconfermata dalla presente Variante 4 al PI.
D4	2	PUA "Tre Camini"	ATO 4 - Crocetta Nord	L'area, oggetto di PUA "Tre Camini", approvato e convenzionato, è riconfermata dalla presente Variante 4 al PI.

Nello specifico, le **aree assoggettate a PUA oggetto di variazione urbanistica** modificate dalla presente variante al PI sono complessivamente 6, riportate nella seguente tabella di sintesi.

N. SCHEDA	TEMA	INQUADRAMENTO URBANISTICO	PROPOSTA DI VARIANTE
16	Modifica zona residenziale C2 assoggettata a PUA	Trattasi di un'area di espansione residenziale posta nella porzione sud del territorio comunale, in via Erizzo. L'area, classificata dal PI in zona residenziale C2 e assoggettata a PUA (Progetto Norma PN/09), confina a sud con la zona industriale, a nord con una zona residenziale e ad ovest con il territorio agricolo. La zona è stata inserita dal PI approvato in data 06/05/2016 e ad oggi risulta decaduta ai sensi dell'Art. 18, comma 7 della LR 11/2004.	Premesso che l'area è classificata dal PI in zona territoriale omogenea di tipo "C2" ed è assoggettata a strumento urbanistico preventivo, considerato che la stessa non è stata realizzata ed è ubicata ai confini con il territorio agricolo, la proposta di variante prevede l'eliminazione dell'area edificabile e la sua riclassificazione in zona agricola.
17	Modifica zona residenziale C2 assoggettata a PUA	Trattasi di un'area di espansione residenziale posta nella porzione ovest dell'abitato di Ciano, in via Unione. L'area, classificata dal PI in zona residenziale C2 e assoggettata a PUA (Progetto Norma PN/11, PN/12 e PN/13), confina a nord, sud ed est con la zona residenziale, ad ovest sia con un lotto residenziale esistente sia con l'ambito agricolo. La zona è stata inserita dal PI approvato in data 06/05/2016 e ad oggi risulta decaduta ai sensi dell'Art. 18, comma 7 della LR 11/2004.	Premesso che l'area è classificata dal PI in zona territoriale omogenea di tipo "C2" ed è assoggettata a strumento urbanistico preventivo, considerato che la stessa non è stata realizzata, la proposta di variante prevede: 1) la riclassificazione della porzione fronte strada (superficie pari a c.ca 3.000 mq) in zona territoriale omogenea di tipo "C1), assoggettata ad intervento diretto convenzionato. L'intervento è subordinato all'adeguamento e riqualificazione di via Unione (tratto sterrato di lunghezza pari a 150 metri). 2) la riclassificazione della porzione retrostante in zona agricola.
18	Modifica zona residenziale C2 assoggettata a PUA	Trattasi di un'area di espansione residenziale posta nella frazione di Nogarè, in via S. Andrea. L'area, classificata dal PI in zona residenziale C2 e assoggettata a PUA (Progetto Norma PN/05), confina a nord/est con una zona residenziale e a sud/ovest con il territorio agricolo. La zona è stata inserita dal PI approvato in data 06/05/2016. Successivamente è stata variata (in riduzione) dalla Variante 1 al PI approvata il 18/06/2018 e ad oggi risulta decaduta ai sensi dell'Art. 18, comma 7 della LR 11/2004.	Premesso che l'area è classificata dal PI in zona territoriale omogenea di tipo "C2" ed è assoggettata a strumento urbanistico preventivo, considerato che la stessa non è stata realizzata, la proposta di variante prevede: 1) la riclassificazione del lotto a sud-ovest (superficie pari a circa 700 mq) in zona residenziale di completamento subordinata a permesso di costruire convenzionato, con obbligo di adeguare la viabilità di accesso; 2) la riclassificazione della porzione rimanente in zona agricola.

N. SCHEDA	TEMA	INQUADRAMENTO URBANISTICO	PROPOSTA DI VARIANTE
19	Modifica zona residenziale C2 assoggettata a PUA	Trattasi di area individuata nel settore nord di Crocetta del Montello facente parte di un ambito più grande che comprende zona a parcheggio e destinata a nuovi complessi insediativi con obbligo di PUA.	Premesso che l'area è classificata dal PI in zona territoriale omogenea di tipo "C2" ed è assoggettata a strumento urbanistico preventivo, considerato che la stessa non è stata realizzata, la proposta di variante prevede: 1) la riclassificazione della porzione nord in zona residenziale di completamento subordinata a permesso di costruire convenzionato, con obbligo di realizzare i parcheggi fronte-strada; 2) la riclassificazione della porzione rimanente in zona agricola.
20	Modifica zona residenziale C2 assoggettata a PUA	Trattasi di un'area di espansione residenziale posta nella frazione di Ciano, in via Boschieri. L'area, classificata dal PI in zona residenziale C2 e assoggettata a PUA (Progetto Norma PN/15) è interclusa nel tessuto urbano esistente. La zona è stata inserita dal PI approvato in data 06/05/2016. Successivamente è stata variata (in riduzione) dalla Variante 1 al PI approvata il 18/06/2018 e ad oggi risulta decaduta ai sensi dell'Art. 18, comma 7 della LR 11/2004.	Premesso che l'area è classificata dal PI in zona territoriale omogenea di tipo "C2" ed è assoggettata a strumento urbanistico preventivo, considerato che la stessa non è stata realizzata, la proposta di variante prevede: 1) la riclassificazione del lotto prospiciente via Boschieri (1.200 mq) in zona residenziale di completamento subordinata a permesso di costruire convenzionato, con obbligo di realizzare i parcheggi fronte-strada nella misura minima di 5 mq/abitante teorico; 2) la riclassificazione della porzione rimanente (1.600 mq) in verde privato.
21	Modifica zona residenziale C2 assoggettata a PUA	Trattasi di un'area di espansione residenziale posta a sud dell'abitato di Crocetta, in una laterale di via Erizzo. L'area, classificata dal PI in zona residenziale C2 e assoggettata a PUA (Progetto Norma PN/08), confina a nord, ovest e sud con una zona residenziale e a est con il territorio agricolo. La zona è stata inserita dal PI approvato in data 06/05/2016. Successivamente è stata variata (in riduzione) dalla Variante 1 al PI approvata il 18/06/2018 e ad oggi risulta decaduta ai sensi dell'Art. 18, comma 7 della LR 11/2004.	Premesso che l'area è classificata dal PI in zona territoriale omogenea di tipo "C2" ed è assoggettata a strumento urbanistico preventivo, considerato che la stessa non è stata realizzata si propone di riclassificare l'ambito in zona agricola.

3.3.4 Modifiche alla zonizzazione urbanistica

La presente variante prevede alcune limitate modifiche ad aree interne o contigue agli ambiti di urbanizzazione consolidata, articolate nelle seguenti casistiche:

- 1) aree edificate e/o urbanizzate per le quali la Variante propone la riclassificazione urbanistica in coerenza con lo stato di fatto;
- 2) aree degradate, dismesse o abbandonate per le quali la Variante propone la rigenerazione urbanistica, mediante interventi di demolizione e ricostruzione e/o riqualificazione complessiva degli spazi aperti e delle relative opere di urbanizzazione;
- 3) aree inedificate, per le quali la Variante propone una limitata modifica della potenzialità edificatoria, nel rispetto dei criteri e limiti stabiliti dalla Legge Regionale sul contenimento del consumo di suolo (la n. 14 del 2017).

1) Riclassificazione di AREE EDIFICATE E/O URBANIZZATE in coerenza con lo stato di fatto

Le aree oggetto di variazione urbanistica sono 2 (aree variante n. 22 e 23). Interessano principalmente aree edificate esistenti, dotate delle principali opere di urbanizzazione e sottoservizi (acqua, luce, gas, fognature, viabilità, etc.), ricomprese all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui alla Variante PAT di adeguamento alla LR 14/2017 e poste in continuità ai tessuti urbani esistenti. Considerati lo stato di fatto, il contesto urbanistico e le caratteristiche di queste aree, la proposta di variante prevede la riclassificazione urbanistica delle stesse in zona produttiva, con mantenimento dell'esistente. Le suddette aree di variante:

- a) interessano variazioni urbanistiche in adeguamento allo stato di fatto;
- b) non prevedono un aumento significativo di carico urbanistico,
- c) sono già dotate delle principali opere di urbanizzazione,
- d) interessano aree edificate esistenti poste all'interno dei tessuti urbani consolidati.

2) Riclassificazione di AREE DEGRADATE, DISMESSE O ABBANDONATE per rigenerare l'esistente

Le aree oggetto di variazione urbanistica sono 3 (aree variante n. 24, 26 e 29). Interessano aree edificate che ad oggi presentano condizioni di criticità od obsolescenza dovute principalmente a processi di abbandono e sottoutilizzo delle stesse. Si tratta di ambiti per i quali la Variante prevede la riconversione verso usi residenziali e terziari.

3) Riclassificazione di AREE INEDIFICATE con limitate modifiche rispetto al Piano vigente

Le aree oggetto di variazione urbanistica sono 3 (aree variante n. 25, 27 e 28). Interessano aree inedificate poste all'interno o in continuità agli ambiti di urbanizzazione consolidata della Variante PAT ai sensi della LR 14/2017, per le quali la Variante prevede una limitata modifica al perimetro dell'area edificabile.

N. SCHEDA	TEMA	INQUADRAMENTO URBANISTICO	PROPOSTA DI VARIANTE
22	Ampliamento zona edificabile produttiva (in coerenza con lo stato di fatto)	Trattasi di due aree distinte poste ai lati opposti di una zona produttiva D1 ed in adiacenza alla zona agricola ad ovest.	Premesso che trattasi di aree pertinenziali dell'attività produttiva esistente, già adibite e/o destinate a parcheggi e a verde, considerato che l'intero ambito risulta ricompreso nel PAT in un unico ambito di riqualificazione e riconversione, si propone di: a) riclassificare l'intero compendio immobiliare in zona territoriale omogenea di tipo "D1"; b) confermare i parametri urbanistici della Variante al PRG approvata con DGR n. 286 del 04/02/1997. Gli interventi sono ammessi nel rispetto dei parametri e del dimensionamento della suddetta variante al PRG.
23	Ampliamento zona edificabile produttiva (in coerenza con lo stato di fatto)	Trattasi di un'area classificata dal PI in verde privato di rispetto, caratterizzata dagli edifici e relative aree scoperte di pertinenza di Villa Sandi.	Trattasi dell'area occupata dall'edificio esistente a destinazione direzionale. Premesso che la stessa è ricompresa tra gli ambiti a urbanizzazione consolidata del PAT, la proposta di variante prevede la riclassificazione di una limitata porzione di area a verde privato in zona territoriale omogenea di tipo "D1" produttiva.
24	Ampliamento zona edificabile residenziale (rigenerazione)	Trattasi dell'area di pertinenza di un edificio storico classificato dal PI con grado di protezione 3 ("ristrutturazione edilizia e ampliamento"). Il compendio immobiliare è caratterizzato dalla presenza di alcuni fabbricati fatiscenti parzialmente crollati.	Premesso che per l'edificio classificato dal PI con grado di protezione risulta già possibile la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento (con ricavo di nuove unità abitative), la proposta di variante prevede l'individuazione di un macro-lotto con superficie utile massima pari a 440 mq (1.600 mc). L'edificabilità è subordinata a intervento diretto convenzionato con obbligo di: a) demolire gli annessi rustici esistenti e parzialmente crollati; b) mantenere una distanza di circa 5,0 ml dall'abitazione posta a nord-ovest del lotto; c) realizzare una viabilità di collegamento tra via S. Apollonia e via Boschieri. L'accesso ai lotti dovrà avvenire esclusivamente da via S. Apollonia.
25	Ampliamento zona edificabile residenziale (nuova area edificabile)	Trattasi di un'area classificata dal PI in verde privato di rispetto e parte in area scolastica. Confina a nord con una zona residenziale e ad ovest con l'area di pertinenza della scuola materna.	Premesso che l'area è posta in adiacenza ad una zona residenziale e alla scuola materna comunale, considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'area, la proposta di variante prevede: 1) la riclassificazione della porzione ricadente in verde privato (superficie pari a c.ca 2.800 mq) in zona territoriale omogenea di tipo "C1", assoggettata ad intervento diretto convenzionato. 2) alla suddetta area è applicato l'indice di edificabilità fondiaria massimo di 0,36 mq/mq, corrispondente ad una superficie utile di 1.008 mq. Il volume teorico massimo realizzabile è pari a circa 3.679 mc. 3) l'intervento è subordinato all'ampliamento del giardino di pertinenza della scuola materna e alla realizzazione di eventuali parcheggi pubblici, con cessione gratuita al Comune della porzione in proprietà ricompresa in area scolastica.

N. SCHEDA	TEMA	INQUADRAMENTO URBANISTICO	PROPOSTA DI VARIANTE
26	Ampliamento zona edificabile residenziale (rigenerazione)	Trattasi di attività artigianale abbandonata/sottoutilizzata ubicata in zona territoriale omogenea di tipo "E2" agricolo-ambientale.	Premesso che trattasi di fabbricato artigianale dismesso, considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'area, la proposta di variante prevede la riclassificazione della stessa in zona "C1" residenziale di completamento, con indice pari a 0,36 mq/mq. L'intervento è subordinato a permesso di costruire convenzionato.
27	Ampliamento zona edificabile residenziale (nuova area edificabile)	Trattasi di un'area classificata dal PI in zona "E2" agricolo-ambientale, posta in adiacenza all'area di urbanizzazione consolidata di Ciano.	Premesso che l'area è posta in adiacenza ad una zona residenziale esistente, considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'area, la proposta di variante prevede l'ampliamento della zona residenziale di completamento di tipo "C1" per una superficie pari a circa 600 mq, al fine di consentire la realizzazione di un'abitazione per esigenze di ordine familiare.
28	Ampliamento zona edificabile residenziale (nuova area edificabile)	Trattasi di un'area classificata dal PI in zona "E3" agricola, posta in adiacenza all'area di urbanizzazione consolidata di Nogarè.	Premesso che l'area è posta in adiacenza ad una zona residenziale esistente, considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'area, la proposta di variante prevede l'individuazione di una specifica zona residenziale di completamento di tipo "C1", in adiacenza quella esistente, per una superficie utile edificabile pari a 80 mq, al fine di consentire la realizzazione di una pertinenza dell'abitazione esistente.
29	Accordo Pubblico Privato (rigenerazione)	Trattasi di un ambito compreso in un'area per il miglioramento della qualità urbana individuata nella Carta della Trasformabilità del PAT, classificato come contesto figurativo e come pertinenza da tutelare di un elemento di archeologia industriale, individuati dalla Carta delle Invarianti del PAT. L'ambito, posto nella porzione nord del centro urbano di Crocetta del Montello, è caratterizzato dalla presenza dei tre camini superstiti già indicati dagli strumenti urbanistici territoriali e generali come elementi di notevole interesse storico documentale.	La proposta ha per oggetto un intervento di rilevante interesse pubblico finalizzato alla riqualificazione dell'ambito denominato "Ex Fornaci Faccinetto", situato in posizione strategica a ridosso dell'incrocio tra via Erizzo e via Piave ed accessibile direttamente dalla viabilità principale. La proposta di variazione urbanistica prevede il mantenimento nel sito di una parte della potenzialità edificatoria propria dell'area indicata dal PI vigente che consenta comunque la valorizzazione dei manufatti di interesse storico-documentale riconoscibili nelle ex fornaci (Tre Camini). L'attuazione avviene mediante Accordo Pubblico Privato ex Art. 6 della LR 11/2004.

3.3.5 Aggiornamento delle Norme Tecniche Operative e del Dimensionamento

L'apparato normativo degli strumenti urbanistici generali necessita, periodicamente, di interventi "manutentivi" che consentano di risolvere alcune criticità legate alle modalità di intervento e/o all'attuazione delle aree. In questo contesto le norme tecniche operative, la Variante n. 4 al PI provvede ad apportare gli adeguamenti/aggiornamenti fisiologici alla normativa di Piano nonché tutte le correzioni/adeguamenti alle norme stesse in adeguamento e miglioramento del piano. Questa fase è stata condivisa dai professionisti incaricati in stretta collaborazione con gli uffici comunali, al fine di giungere alla stesura di un apparato normativo condiviso e capace di rendere efficace la sua attuazione/gestione nel "quotidiano".

In sintesi le modifiche apportate alla normativa di Piano sono di seguito riassunte:

1) Recepimento delle variazioni urbanistiche (norme tecniche operative e dimensionamento)

Le singole aree di variante, già descritte nei paragrafi precedenti ed illustrate nell'elaborato "Schede aree Variante n. 4 al PI", comportano l'aggiornamento conseguente della normativa e del dimensionamento ad esse correlati. Le prescrizioni specifiche assegnate ad ogni area hanno un riverbero nella normativa e nel dimensionamento del Piano, che pertanto sono stati aggiornati e allineati.

2) Recepimento della norma regionale sui crediti da rinaturalizzazione (articolo 17 delle norme tecniche operative, Linee guida per l'attuazione del Piano degli Interventi e registro comunale elettronico dei crediti edilizi)

La Variante aggiorna la normativa inerente ai crediti edilizi, recependo i criteri stabiliti dalla nuova Legge regionale "Veneto 2050" (Legge regionale n. 14 del 2019) e dalla successiva circolare applicativa (DGR n. 263 del 2 marzo 2020), che definiscono misure per promuovere operazioni di rinaturalizzazione del suolo occupato da manufatti incongrui, mediante la loro demolizione e il riconoscimento di specifici crediti edilizi da rinaturalizzazione.

La finalità della norma, recepita nell'articolo 17 delle norme tecniche operative, è quella di rigenerare il territorio incentivando l'eliminazione di quegli edifici o elementi la cui permanenza ulteriore risulterebbe in contrasto con l'interesse pubblico alla tutela dell'ambiente, del paesaggio e dell'ordinato sviluppo urbano. A tal fine le operazioni di demolizione per la rinaturalizzazione sono incentivate tramite l'attribuzione di crediti edilizi che possano ristorare la proprietà dei costi di demolizione e del valore residuo dell'immobile. Le norme tecniche operative sono affiancate dalle "Linee guida per l'attuazione del Piano degli Interventi", che costituiscono uno strumento di supporto operativo e procedurale che l'Amministrazione Comunale assume quale riferimento per l'applicazione dell'istituto del credito edilizio. Oltre alla norma di Piano è stato anche elaborato/aggiornato il registro comunale elettronico dei crediti edilizi (RECRED), in coerenza con i criteri ed il modello fornito dalla Regione Veneto.

Il riconoscimento di manufatti incongrui da demolire con l'impegno di rinaturalizzare il suolo e restituirlo a verde passa anche attraverso la pubblicazione di uno specifico avviso (comma 3 dell'articolo 4 della LR n. 14/2019) con il quale si invitano gli aventi titolo a proporre tali interventi. A seguito dell'avviso pubblicato dal Comune nel 2022 non sono pervenute all'ufficio tecnico del Comune richieste di classificazione di manufatti incongrui. Tuttavia, con la norma di Piano (articolo 17) e le Linee Guida si stabiliscono criteri per la valutazione delle istanze che

potranno pervenire in sede di successive procedure di evidenza pubblica, secondo le modalità stabilite dalla Legge regionale “Veneto 2050”.

3) Aggiornamento del dimensionamento

Il dimensionamento del PI articola per singola Zona Territoriale Omogenea le grandezze urbanistiche (metri cubi, metri quadri in relazione alle superfici territoriali e fondiarie) 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.

3.3.6 Monitoraggio 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. 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, attraverso la cartografia denominata "Ambiti di Urbanizzazione Consolidata e consumo max di suolo LR 14/2017", **aggiorna il monitoraggio del consumo di suolo** programmato con il PI vigente e la presente variante. La cartografia sopra richiamata 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)	-0,45
(4) Variante n. 4 al PI - Consumo max suolo (ha)	-4,83
Consumo di suolo residuo	13,30