



PI 2017 COMUNE DI CROCETTA DEL MONTELLO

Piano degli Interventi (PI) - Variante n. 1

Piano Regolatore Comunale LR n. 11/2004

Relazione Programmatica

novembre 2017

Elaborato 12





ADOZIONE PI
D.C.C. n. 3 del 19/01/2016

APPROVAZIONE PI
D.C.C. n. n. 24 del 06/05/2016

Il Sindaco
Marianella TORMENA

Il Responsabile Ufficio Urbanistica
Geometra Enrica SOLDERA

Il Segretario
Dott. Massimo CARGNIN

GRUPPO DI LAVORO

ORDINE RAFFAELE
degli ARCHITETTI GEROMETTA
PIANIFICATORI n° 1320
PAESAGGISTI sezione A
della provincia di TREVISO settore pianificazione territoriale
PIANIFICATORE TERRITORIALE

Progettisti

Urbanista Raffaele GEROMETTA
Urbanista Daniele RALLO
Urbanista Fabio VANIN

Contributi specialistici

Urbanista Francesco BONATO
Ingegnere Elettra LOWENTHAL
Ingegnere Chiara LUCIANI
Ingegnere Lino POLLASTRI
Dott.ssa in Scienze Amb. Lucia FOLTRAN
Dott. forestale Giovanni TRENTANOVI

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



1	INTRODUZIONE	2
1.1	Cronologia della strumentazione urbanistica.....	2
1.2	La flessibilità del PI e gli obiettivi della Variante n. 1.....	3
2	IL PAT: DIMENSIONAMENTO E SAU.....	6
2.1	Sintesi del dimensionamento del PAT.....	7
3	LA VARIANTE N.1 AL PIANO DEGLI INTERVENTI.....	8
3.1	Iter per la formazione della Variante	8
3.2	Gli elaborati della Variante.....	9
3.3	I contenuti della Variante 1 al PI.....	12
3.3.1	La realizzazione delle opere pubbliche nell'ambito degli accordi pubblico privato.....	19
3.3.2	Recesso delle aree edificabili.....	21
3.3.3	Modifiche puntuali alla zonizzazione	24
3.3.4	Revisione espansioni residenziali	26
3.3.5	Edifici non funzionali al fondo agricolo.....	27
3.3.6	Edifici tutelati	29
3.3.7	Edifici utilizzati da attività produttive in zona agricola	31
3.3.8	Revisione dell'apparato delle Norme Tecniche Operative e del Dimensionamento.....	32
3.3.9	Introduzione di normativa volta a regolamentare i cambi di coltura	34
4	SINTESI MODIFICHE CARTOGRAFICHE DELLA VARIANTE 1	35

1 INTRODUZIONE

1.1 Cronologia della strumentazione urbanistica

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, successivamente adottato dal Consiglio Comunale di Crocetta del Montello con deliberazione n. 38 del 25/10/2011.

Il Piano di Assetto del Territorio è stato quindi approvato in sede di Conferenza di Servizi del 31/01/2014. La Delibera di ratifica della Giunta Provinciale n. 85 del 10/03/2014 è stata pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione, e conseguente il PAT, 15 giorni dopo la pubblicazione, è divenuto efficace.

Successivamente l'Amministrazione Comunale ha provveduto all'elaborazione del primo Piano degli Interventi (PI), adottato dal Consiglio Comunale il 19 gennaio 2016 (DCC n. 3 del 19/01/2016) e successivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 6 maggio 2016.

1.2 La flessibilità del PI e gli obiettivi della Variante n. 1

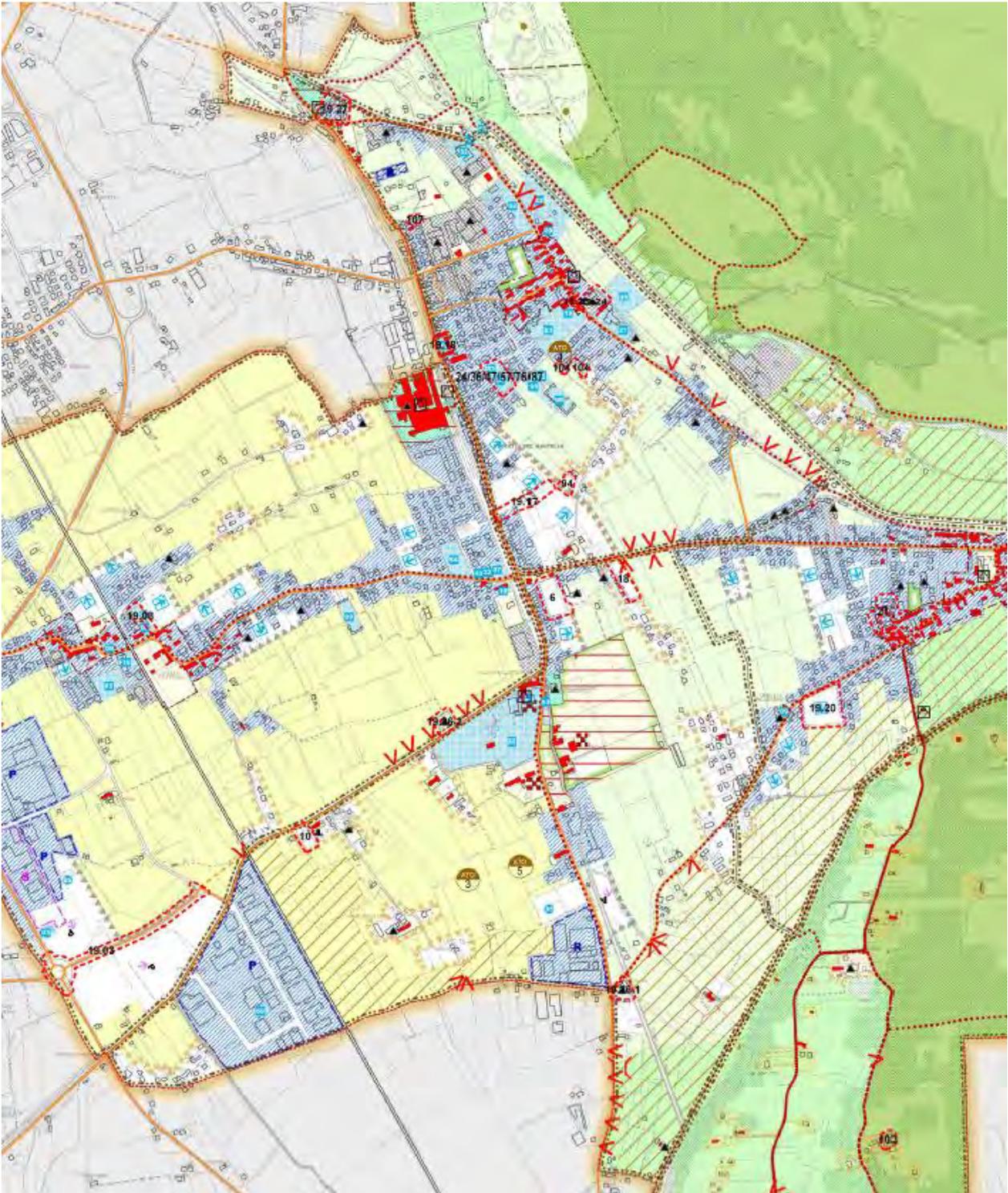
La redazione della presente Variante n. 1 al Piano degli Interventi aggiunge un ulteriore tassello alla composizione del nuovo Piano degli Interventi al quale spetta il compito di coniugare la rivisitazione del precedente PRG, come modificato dall'entrata in vigore del PAT, e le nuove e diverse esigenze espresse dal territorio e dai cittadini.

Nelle intenzioni del legislatore regionale il Piano degli Interventi è stato concepito come uno strumento programmatico attraverso cui le singole amministrazioni potranno, nell'ambito degli indirizzi dettati dal Piano di Assetto del Territorio, fare strategia in merito all'assetto e uso del territorio declinando gli obiettivi di mandato di medio e breve periodo.

Il Piano degli Interventi 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. 11/2004) poco presenti nei tradizionali strumenti urbanistici generali comunali.

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 socioeconomiche del territorio.



Estratto Tav. 04 del PAT – Carta delle trasformabilità



Estratto legenda Carta delle trasformabilità – ATO

LE AZIONI STRATEGICHE

- Aree di urbanizzazione consolidata
- Aree a destinazione produttiva confermata
- Aree di riconversione funzionale delle aree produttive esistenti non amplifiabili
- Edificazione diffusa
- Aree per il miglioramento della qualità urbana
- Aree per il miglioramento della qualità territoriale
- Aree di riqualificazione e riconversione
- Limiti fisici all'espansione
- Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale
- Linee preferenziali di sviluppo agroproduttivo
- Linee preferenziali di sviluppo produttivo
- Servizi di interesse comune di maggior rilevanza - Esistente
- Servizi di interesse comune di maggior rilevanza - Progetto
- Aree di localizzazione di grandi strutture di vendita
- Attività produttive in zone improprie
- Limiti fisici alla nuova edificazione

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

ART. 14

comma n°13

comma n°4

comma n°5

comma n°17-18

comma n°16-18

comma n°19-21

comma n°22,23

comma n°24-26

comma n°27-33

comma n°27-33

comma n°27-33

comma n°34-38

comma n°34-38

comma n°40,39-41

comma n°42-47

ART. 16

I VALORI E LE TUTELE

- Aree di importanza paesaggistica
- Contesti figurativi
- Coni visuali
- Area di connessione naturalistica (Buffer Zone)
- Aree nucleo
- Corridoio ecologico principale
- Stepping Stone
- Aree boccate
- Varchi infrastrutturali
- Viabilità di progetto rilevanza locale
- Viabilità principale esistente
- Ferrovia

IL SISTEMA RELAZIONALE

ART. 8-11

- Centri storici
- Centri storici minori
- Ville Venete
- Archeologia industriale
- Rete degli itinerari di interesse storico
- Pertinenze scoperte da tutelare
- Edifici con valore storico testimoniale
- Pertinenze degli edifici rurali e degli aggregati abitativi

ART. 15

comma n°1

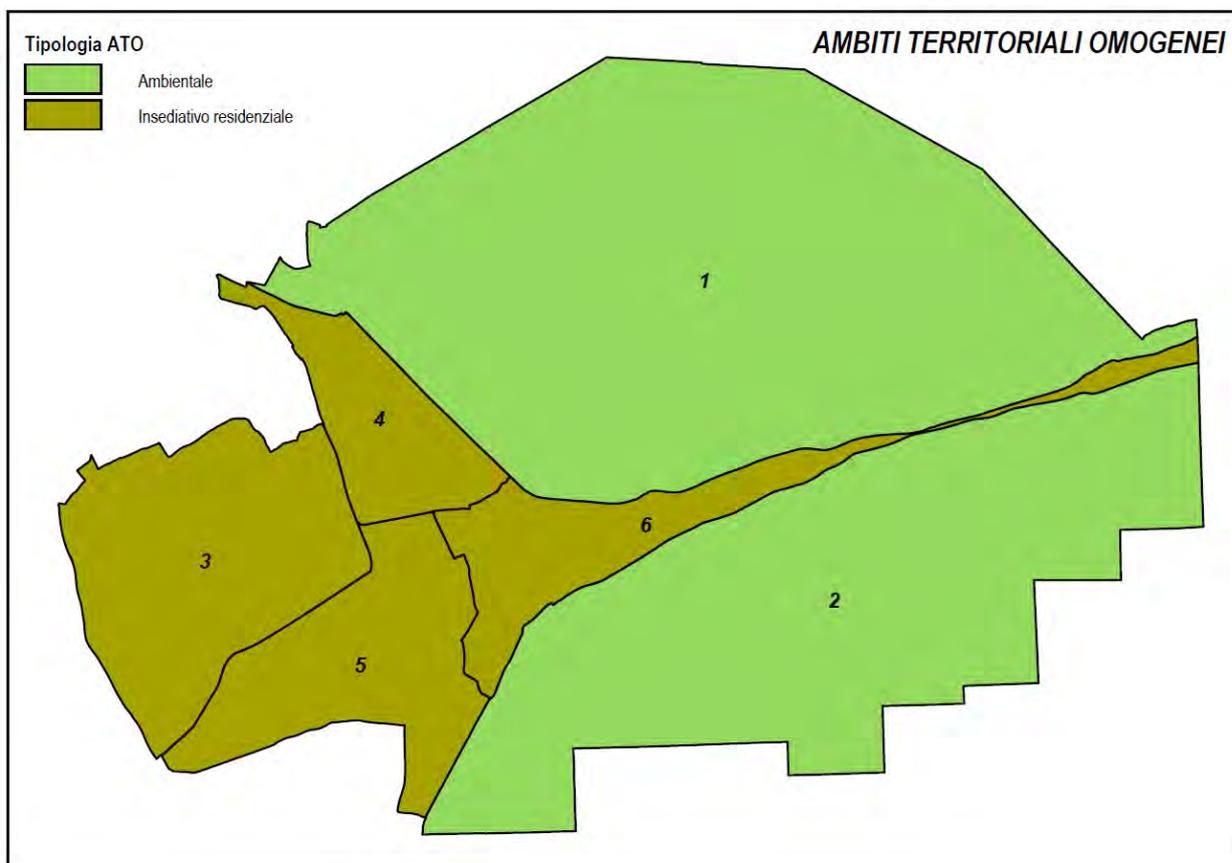
Estratto legenda Carta delle trasformabilità – Azioni strategiche, valori e tutele

2 IL PAT: DIMENSIONAMENTO E SAU

Pare opportuno definire i principali “condizionamenti” che il PAT determina in rapporto alle previsioni della presente Variante n. 1 al PI in merito al sistema insediativo. In sintesi:

- il dimensionamento del Piano, in rapporto alla suddivisione del territorio in Ambiti Territoriali Omogenei (ATO);
- il limite quantitativo massimo di S.A.U. massima trasformabile definito per ATO;
- gli elementi “vincolanti” della Carta delle Trasformabilità:
 - a) le aree di urbanizzazione consolidata residenziale e produttiva (Art. 14 delle Norme Tecniche del PAT);
 - b) l’edificazione diffusa (Art. 14 delle Norme Tecniche del PAT);
 - c) le aree di riqualificazione e riconversione (Art. 14 delle Norme Tecniche del PAT);
 - d) le linee preferenziali di sviluppo insediativo (Art. 14 delle Norme Tecniche del PAT).

La S.A.U. massima trasformabile con il Piano degli Interventi è pari a circa 7,08 ha, calcolata secondo i criteri forniti dalla Regione e tradotti nel PAT. La quantità massima di SAT potrà subire un incremento massimo del 10% ai sensi di quanto previsto dall’Art. 21, comma 22 delle Norme Tecniche del PAT.



Estratto individuazione Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) – PAT

2.1 Sintesi del dimensionamento del PAT

Le nuove potenzialità edificatorie disciplinate in termini di carico insediativo aggiuntivo e gli standard urbanistici da soddisfare vengono indicate per ogni singolo ATO considerando le esigenze, in termini di nuova edificabilità, rispetto alle seguenti destinazioni d'uso:

- Residenza, ed attività assimilate alla residenza;
- Produttivo/commerciale/direzionale/logistica.

Il fabbisogno complessivo, che si traduce in un carico insediativo aggiuntivo, è valutato secondo la seguente ipotesi:

- per la residenza, **mc 420.000**, di cui:
 - a) Volume già previsto dal P.R.G. vigente e non ancora realizzato, pari a **mc 360.000**;
 - b) Volume previsto dal dimensionamento del PAT, pari a **mc 60.000**.
- per le attività produttive, commerciali, direzionali, logistiche e agroproduttive **ettari 17,00** di superficie territoriale, di cui:
 - a) superficie territoriale già prevista dal P.R.G. vigente destinata ad attività produttive, commerciali, direzionali, logistiche e non ancora realizzata, pari a **ettari 15,70**;
 - b) superficie territoriale già prevista dal P.R.G. vigente destinata ad attività agro-produttive pari a **ettari 1,30**.

Il carico insediativo aggiuntivo è comprensivo dell'edificabilità residua prevista dal PRG vigente, escludendo quella legata a Piani Urbanistici Attuativi o Progetti i cui relativi lavori siano iniziati. Il carico insediativo corrispondente all'eventuale riutilizzo residenziale delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola secondo le determinazioni del PI, ai sensi dell'articolo 16 comma 2, lettera c) delle Norme Tecniche del PAT, potrà essere computato nel dimensionamento generale del PAT a prescindere dall'ATO in cui sono localizzati di interventi di recupero, ferme restando le quantità totali.

3 LA VARIANTE N.1 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

3.1 Iter per la formazione della Variante

Un progetto urbanistico è sempre accompagnato da un processo amministrativo. Per questo secondo aspetto procedimentale della Variante 1 i riferimenti sono dettati dalla Legge Urbanistica Regionale ed articolati come segue:

1. il Sindaco ha predisposto il **Documento del Sindaco** e lo ha illustrato al Consiglio Comunale il 21 marzo 2017;
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 del 07/04/2017, nonché gli avvisi relativi alle "varianti verdi" 2016 e 2017 e quello predisposto per la redazione della presente Variante, pubblicato il 10 febbraio 2017);
3. la Variante è **adottata dal 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 predispone 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. [...]

3.2 Gli elaborati della Variante

La Variante 1 provvede a modificare alcuni elaborati del piano degli interventi vigente: le variazioni alla cartografia comportano la modifica degli elaborati di zoning alle scale 1:5 000 e 1:2 000, le modifiche riguardanti gli edifici puntuali prevedono l'aggiornamento delle schedature singole. Infine, la Variante prevede un aggiornamento delle norme tecniche operative, del dimensionamento e del computo della superficie agricola trasformabile.

Elaborati del PI vigente aggiornati dalla Variante n. 1 al PI

ELABORATI GRAFICI

- Tav. 1.1 Zonizzazione. Territorio comunale Ovest	scala 1:5.000
- Tav. 1.2 Zonizzazione. Territorio comunale Est	scala 1:5.000
- Tav. 2.1 Zonizzazione. Nogarè e Zona Industriale	scala 1:2.000
- Tav. 2.2 Zonizzazione. Crocetta Nord	scala 1:2.000
- Tav. 2.3 Zonizzazione. Crocetta Sud	scala 1:2.000
- Tav. 2.4 Zonizzazione. Ciano	scala 1:2.000
- Tav. 3.1 Centri Storici. Nogarè	scala 1:1.000
- Tav. 3.2 Centri Storici. Rivasecca	scala 1:1.000
- Tav. 3.3 Centri Storici. Ciano	scala 1:1.000
- Tav. 4.1 SAU e SAT. Territorio comunale Ovest	scala 1:5.000
- Tav. 4.2 SAU e SAT. Territorio comunale Est	scala 1:5.000

ELABORATI VARIANTE DI ADEGUAMENTO PIANO DI AREA DEL MONTELLO

- Tav. 1 Fragilità	scala 1:5.000
- Tav. 2 Valenze storiche-ambientali	scala 1:5.000
- Tav. 3 Sistema insediativo e del turismo	scala 1:5.000
- Tav. 4 Valenze ecologico-faunistiche	scala 1:5.000
- Allegato 1 Schede dei beni ambientali, architettonici e culturali – Analisi	
	Schede dei beni ambientali, architettonici e culturali – Progetto
	Elementi Puntuali
	Alberi monumentali
- Allegato 2 Schede edifici non più funzionali alla conduzione del fondo	
- Allegato 3 Schede attività produttive in zona impropria	
- Allegato 4 Schede schemi di riqualificazione paesaggistica	
- Allegato 5 Schede attività settore primario	
- Allegato 6 Schede attività ricettivo-turistiche	
- Allegato 7 Schede fabbricati abbandonati	
- Allegato 8 Schede fabbricati residenziali in zona agricola	
- Allegato 9 Piano del Colore	
- Allegato 10 Schede ambiti di particolare pregio paesaggistico	

SCHEDATURE

- Schede A. Accordi Pubblico Privato (APP)
- Schede B. Progetti Norma zone C2 di espansione
- Schede C. Progetti Norma zone C3 di riconversione
- Schede D. Crediti Edilizi
- Schede E. Attività produttive in zona impropria
- Schede F. Allevamenti zootecnici

ELABORATI DESCRITTIVI

- Norme Tecniche Operative
- Linee Guida per l'attuazione del Piano degli Interventi
- Dimensionamento
- Relazione Programmatica
- Relazione agronomica
- Registro Fondiario SAU
- Registro Crediti Edilizi
- Prontuario Qualità Architettonica

ELABORATI DI VALUTAZIONE

- Relazione Valutazione di Incidenza
- 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
- 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
- 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

- DVD banche dati e file pdf elaborati

Gli elaborati della presente Variante n. 1 al Piano degli Interventi (PI) sono come di seguito articolati.

ELABORATI VARIANTE n. 1 AL PIANO INTERVENTI (PI)

AGGIORNAMENTO TAVOLE ZONING PI VIGENTE

- | | |
|--|----------------|
| 1. Tav. 1 Individuazione cartografica aree di variante | scala 1:10.000 |
| 2. Schede proposte di variante | scale varie |
| 3. Schede SAU e SAT. Aggiornamento Variante 1 al PI | scala 1:5.000 |

AGGIORNAMENTO SCHEDATURE PI RELATIVE AL PIANO DI AREA DEL MONTELLO

4. Schede dei beni ambientali, architettonici e culturali – Progetto. Aggiornamento Variante 1 al PI
5. Schede fabbricati abbandonati

AGGIORNAMENTO SCHEDATURE PI

6. Schede A. Accordi Pubblico Privato (APP). Aggiornamento Variante 1 al PI
7. Schede B. Progetti Norma zone C2 di espansione. Aggiornamento Variante 1 al PI
8. Schede D. Crediti Edilizi. Aggiornamento Variante 1 al PI
9. Schede E. Attività produttive in zona impropria. Aggiornamento Variante 1 al PI

AGGIORNAMENTO ELABORATI DESCRITTIVI E NORMATIVA PI

10. Norme Tecniche Operative. Aggiornamento Variante 1 al PI
11. Dimensionamento. Aggiornamento Variante 1 al PI
12. Relazione Programmatica
13. Registro Fondiario SAU. Aggiornamento Variante 1 al PI
14. Registro Crediti Edilizi. Aggiornamento Variante 1 al PI

ELABORATI DI VALUTAZIONE

15. Dichiarazione di non necessità della procedura di valutazione di incidenza
16. Compatibilità idraulica

3.3I contenuti della Variante 1 al PI

Tra i contenuti e gli obiettivi generali fissati dalla legge urbanistica, la Variante n. 1 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) vengono fissate le linee di azione prevalenti che caratterizzano la Variante n. 1 al Piano degli Interventi (PI) nel prossimo quinquennio:

- la realizzazione delle opere pubbliche nell'ambito degli accordi pubblico privato;
- il recesso di aree edificabili;
- le modifiche puntuali alla zonizzazione;
- la revisione delle espansioni residenziali;
- gli edifici utilizzati da attività produttive in zona agricola;
- le modifiche alle norme e al dimensionamento;
- le modifiche normative riguardanti la regolamentazione dei cambi di coltura.

I contenuti della Variante 1 al Piano degli Interventi si basano anche sull'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, in particolare:

- avviso per la presentazione di proposte per la formazione della prima variante al Piano degli Interventi (PI) del 10 febbraio 2017 e sua proroga del 14 aprile 2017;
- avvisi relativi alle "varianti verdi" per la riclassificazione delle aree edificabili privandole della potenzialità edificatoria assegnata dallo strumento urbanistico, pubblicati il 27 gennaio 2016 e il 31 gennaio 2017.



COMUNE DI CROCETTA DEL MONTELLO

Provincia di Treviso

Edilizia privata – Urbanistica

Prot 1343

Crocetta del Montello, 10/02/2017

AVVISO PER LA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE PER LA FORMAZIONE DELLA PRIMA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI (PI)

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 Comune ha redatto il Piano degli Interventi (PI), approvato con delibera consiliare n. 24 in data 06/05/2016;
- In data 06/12/2016 la Giunta Comunale con delibera n. 123 ha fornito gli indirizzi per la redazione della prima variante al Piano degli Interventi stabilendo che la stessa si dovrà orientare sui seguenti contenuti:
 - *ridefinizione dell'assetto insediativo del territorio comunale in particolare per la componente residenziale, nei limiti della SAU (superficie ammissibile unitaria) massima trasformabile;*
 - *ridefinizione delle modalità di impianto di nuovi vigneti;*
 - *nuove esigenze che potrebbe emergere dal tessuto sociale dopo puntuale consultazione e confronto con cittadinanza, associazioni economiche e i soggetti coinvolti nella pianificazione, anche se gli esiti degli incontri non sono giuridicamente vincolanti per l'Amministrazione procedente;*

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 variante al Piano, aventi i contenuti enunciati nella suddetta delibera;

Alla luce di tutto quanto premesso

INVITA

Tutti i soggetti privati, interessati alla prima Variante al Piano degli Interventi ad avanzare le proprie proposte entro **il 14 Aprile 2017**.

Le proposte dovranno essere presentate preferibilmente via posta elettronica certificata al seguente indirizzo: protocollo.comune.crocetta.tv@pecveneto.it oppure all'ufficio protocollo del Comune (dal lunedì al venerdì dalle 8.30 alle 12.30).

Le richieste presentate saranno oggetto di attenta valutazione secondo i criteri esposti nella Delibera di indirizzo e sulla base della compatibilità con la legislazione vigente, i piani sovraordinati e il P.A.T. e potranno riguardare a titolo esemplificativo:

- *ridefinizione dell'assetto insediativo del territorio comunale in particolare per la componente residenziale, nei limiti della SAU (superficie ammissibile unitaria) massima trasformabile;*
- *ridefinizione delle modalità di impianto di nuovi vigneti;*
- *nuove esigenze che potrebbe emergere dal tessuto sociale dopo puntuale consultazione e confronto con cittadinanza, associazioni economiche e i soggetti coinvolti nella pianificazione, anche se gli esiti degli incontri non sono giuridicamente vincolanti per l'Amministrazione procedente*

La proposta, da compilare utilizzando la scheda allegata, dovrà contenere:

- oggetto della proposta;
- individuazione e dati del soggetto proponente;
- estratto del Piano degli Interventi con individuazione dell'area;
- estratto catastale con individuazione dell'area;
- foto del lotto e del contesto;
- superficie fondiaria;



COMUNE DI CROCETTA DEL MONTELLO

Provincia di Treviso

Edilizia privata – Urbanistica

Prot. 3978

Crocetta del Montello, 14/04/2017

AVVISO PER LA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE PER LA FORMAZIONE DELLA PRIMA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI (PI) **PROROGA**

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 Comune ha redatto il Piano degli Interventi (PI), approvato con delibera consiliare n. 24 in data 06/05/2016;
- In data 06/12/2016 la Giunta Comunale con delibera n. 123 ha fornito gli indirizzi per la redazione della prima variante al Piano degli Interventi stabilendo che la stessa si dovrà orientare sui seguenti contenuti:
 - *ridefinizione dell'assetto insediativo del territorio comunale in particolare per la componente residenziale, nei limiti della SAU (superficie ammissibile unitaria) massima trasformabile;*
 - *ridefinizione delle modalità di impianto di nuovi vigneti;*
 - *nuove esigenze che potrebbe emergere dal tessuto sociale dopo puntuale consultazione e confronto con cittadinanza, associazioni economiche e i soggetti coinvolti nella pianificazione, anche se gli esiti degli incontri non sono giuridicamente vincolanti per l'Amministrazione procedente;*

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 variante al Piano, aventi i contenuti enunciati nella suddetta delibera;

Alla luce di tutto quanto premesso

INVITA

Tutti i soggetti privati, interessati alla prima Variante al Piano degli Interventi ad avanzare le proprie proposte entro **il 30 Aprile 2017**.

Le proposte dovranno essere presentate preferibilmente via posta elettronica certificata al seguente indirizzo: protocollo.comune.crocetta.tv@pecveneto.it oppure all'ufficio protocollo del Comune (dal lunedì al venerdì dalle 8.30 alle 12.30).

Le richieste presentate saranno oggetto di attenta valutazione secondo i criteri esposti nella Delibera di indirizzo e sulla base della compatibilità con la legislazione vigente, i piani sovraordinati e il P.A.T. e potranno riguardare a titolo esemplificativo:

- *ridefinizione dell'assetto insediativo del territorio comunale in particolare per la componente residenziale, nei limiti della SAU (superficie ammissibile unitaria) massima trasformabile;*
- *ridefinizione delle modalità di impianto di nuovi vigneti;*
- *nuove esigenze che potrebbe emergere dal tessuto sociale dopo puntuale consultazione e confronto con cittadinanza, associazioni economiche e i soggetti coinvolti nella pianificazione, anche se gli esiti degli incontri non sono giuridicamente vincolanti per l'Amministrazione procedente*

La proposta, da compilare utilizzando la scheda allegata, dovrà contenere:

- oggetto della proposta;
- individuazione e dati del soggetto proponente;
- estratto del Piano degli Interventi con individuazione dell'area;
- estratto catastale con individuazione dell'area;

COMUNE DI CROCETTA DEL MONTELLO

Provincia di TREVISO

C.A.P. n. 31035 - Codice Fiscale n. / Partita I.V.A. n. 00449960269
Ufficio Urbanistica (Telefono n. 0423/666 624/626 - Fax. n. 0423/86405)
Orari di apertura: Lunedì - giovedì 9,00-12,30

SETTORE TECNICO – UFFICIO URBANISTICA

Prot. n. 801

Crocetta del Montello, 27/01/2016

VARIANTI VERDI PER LA RICLASSIFICAZIONE DI AREE EDIFICABILI

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

VISTO l'art. 7 "Varianti verdi per la riclassificazione delle aree edificabili", della Legge Regionale 16 marzo 2015, n. 4 "Modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali."

VISTA la deliberazione di Giunta Comunale n. 6 del 26/01/2016.

AVVISA

Che a decorrere dalla data di pubblicazione del presente Avviso gli aventi titolo, che abbiano interesse, sono invitati a presentare entro i successivi 60 giorni, la richiesta di riclassificazione delle aree edificabili, affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili.

Il sopracitato termine per la presentazione delle richieste è da considerarsi perentorio, eventuali richieste presentate oltre i termini di 60 giorni potranno essere presentate a seguito di nuovo avviso da pubblicare entro il 31 gennaio di ogni anno, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 4/2015.

L'Amministrazione comunale, nei successivi 60 giorni dal ricevimento, valuta le istanze presentate e, qualora ritenga le stesse coerenti con le finalità di contenimento del consumo di suolo, le accoglie mediante approvazione di apposita Variante allo strumento urbanistico vigente con le modalità stabilite all'art. 7, comma 2, della L.R. 4/2015.

Le istanze dovranno essere presentate utilizzando la modulistica predisposta e scaricabile dal sito internet del Comune o in alternativa presentare richiesta in carta semplice sottoscritta da tutti gli aventi titolo con indicati: i dati identificativi del soggetto proponente con allegata copia del documento di identità; gli estremi catastali dei mappali per i quali si richiede la riclassificazione; l'estratto del vigente PRG e del P.I. adottato con evidenziata l'area interessata dalla richiesta di riclassificazione.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Soldera geom. Enrica

COMUNE DI CROCETTA DEL MONTELLO

Provincia di TREVISO

C.A.P. n. 31035 - Codice Fiscale n. / Partita I.V.A. n. 00449960269

Ufficio Urbanistica (Telefono n. 0423/666 624/626 - Fax. n. 0423/86405)

Orari di apertura: Lunedì - giovedì 8.30-12,30

SETTORE TECNICO – UFFICIO URBANISTICA

Prot. n. 955

Crocetta del Montello, 31/01/2017

VARIANTI VERDI PER LA RICLASSIFICAZIONE DI AREE EDIFICABILI

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

VISTO l'art. 7 "Varianti verdi per la riclassificazione delle aree edificabili", della Legge Regionale 16 marzo 2015, n. 4 "Modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali."

VISTA la deliberazione di Giunta Comunale n. 10 del 24/01/2017

AVVISA

Che a decorrere dalla data di pubblicazione del presente Avviso gli aventi titolo, che abbiano interesse, sono invitati a presentare entro i successivi 60 giorni, la richiesta di riclassificazione delle aree edificabili, affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili.

Il sopracitato termine per la presentazione delle richieste è da considerarsi perentorio, eventuali richieste presentate oltre i termini di 60 giorni potranno essere presentate a seguito di nuovo avviso da pubblicare entro il 31 gennaio di ogni anno, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 4/2015.

L'Amministrazione comunale, nei successivi 60 giorni dal ricevimento, valuta le istanze presentate e, qualora ritenga le stesse coerenti con le finalità di contenimento del consumo di suolo, le accoglie mediante inserimento con la specifica prima variante al Piano degli Interventi in corso di redazione.

Le istanze dovranno essere presentate utilizzando la modulistica predisposta e scaricabile dal sito internet del Comune o in alternativa presentare richiesta in carta semplice sottoscritta da tutti gli aventi titolo con indicati: i dati identificativi del soggetto proponente con allegata copia del documento di identità; gli estremi catastali dei mappali per i quali si richiede la riclassificazione; l'estratto del vigente P.I. con evidenziata l'area interessata dalla richiesta di riclassificazione.

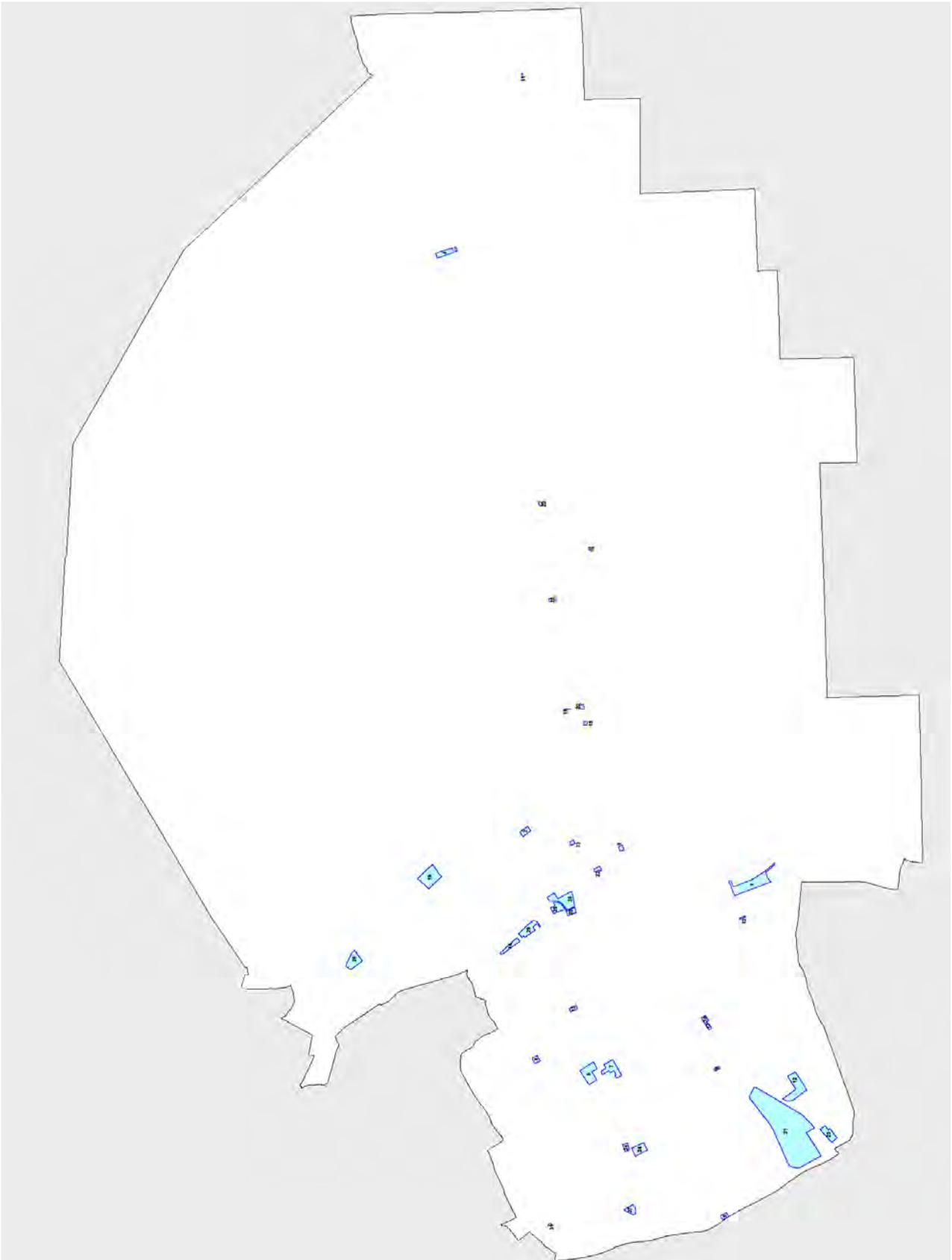
II. RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Soldera geom. Enrica

La valutazione delle richieste del territorio, propedeutiche alla predisposizione del Piano, ha tenuto 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.

Le proposte di varianti urbanistiche sono descritte in maniera approfondita nelle schede progettuali delle aree di variante, che rappresentano il principale riferimento progettuale della Variante 1.

Per una immediata visualizzazione dell'ubicazione delle aree di variante si rimanda all'immagine che segue.



Ubicazione delle richieste di variante sul territorio comunale

3.3.1 La realizzazione delle opere pubbliche 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.

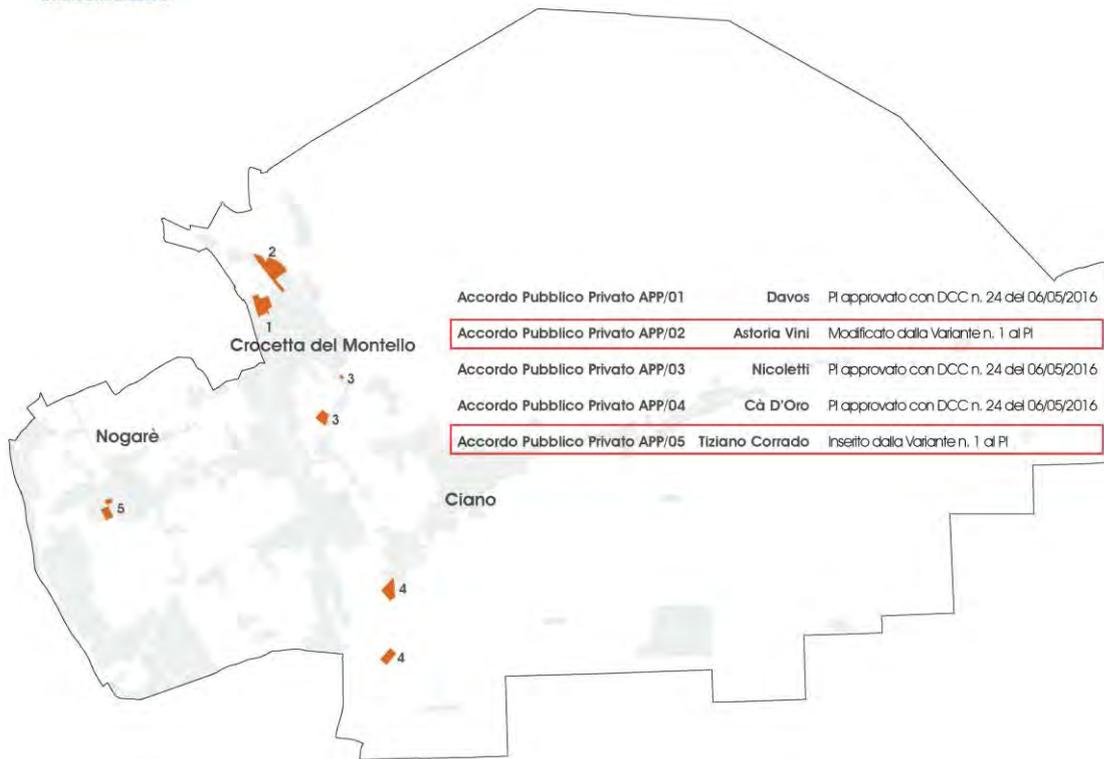
In tale contesto, nei limiti delle competenze di cui alla legge regionale n. 11 del 2004, la Variante n. 1 al Piano degli Interventi ha provveduto a recepire un accordo (APP/05 "Tiziano Corrado") che prevede la riclassificazione dell'area a servizi (ZTO Sc/09 a verde) in zona residenziale di completamento (ZTO C1/177) in sostituzione della riclassificazione della zona residenziale di completamento (ZTO C1/26) in area a servizi (ZTO Sb/52 per attrezzature di interesse comune). Il riferimento è al progressivo n. 24.

Oltre a detto Accordo, l'Amministrazione Comunale ha rivisto i contenuti dell'Accordo (APP/02 "Astoria") per la riclassificazione dell'area a servizi (ZTO Sb/15 per attrezzature di interesse comune) in zona da riqualificare e riconvertire (ZTO C3/05). Il riferimento è al progressivo n. 26.

Variante puntuale (N.prog.)	Superficie (mq)	Variazione volume (mc)	Variazione superficie coperta (mq)	SAU recuperata (mq)	SAU consumata (mq)
24	5.745	4.113			
26	6.261		2.000		

Tab. 2.3.1: Elenco Varianti che riguardano gli **Accordi Pubblico Privato**

INQUADRAMENTO



Ubicazione delle proposte di variante che riguardano gli **Accordi Pubblico Privato**

APP 05 "COSTRUZIONI TIZIANO CORRADO" - VARIANTE N. 1 AL PI

APP 05 SCHEDA NORMATIVA (scala 1:1 000)



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

Parametri urbanistici

Zona	C1
Località	Nogarè
Via	Sant'Andrea
Modalità di Intervento	ED convenzionato
Superficie fondiaria (Sf)	4.229 mq
Indice fondiario (If)	0,36 mq/mq
Superficie utile massima (Su)	1.522 mq
Volume teorico massimo (V)	5.557 mc
Abitanti teorici	37
Standard primari a verde	593 mq
Standard primari a parcheggio	185 mq
Altezza massima fabbricati (H)	9,50 mt
Numero dei piani fuori terra (N)	n. 3
Distanza dai confini (Da)	H2, con un minimo di 5,00 mt
Distanza tra pareti finestrate (Df)	H del fabbricato più alto, con un minimo di 10,00 mt
Distanza dalle strade (Ds)	minimo di 5,00 mt
Prescrizioni particolari	<ul style="list-style-type: none"> 1) Perimetro lotto edificabile 2) VERDE primario 3) PARCHEGGIO primario 4) VIABILITÀ di accesso
Perequazione	<ul style="list-style-type: none"> 1) Messa a disposizione gratuita al Comune dell'ex scuola di Nogarè e svincolo dal corso tratto di appalto rep. 2509 del 13/12/2012, riconoscendo pertanto in via definitiva al Comune l'avvenuto stato di tutti i crediti vantati a seguito del collaudo dei lavori della nuova scuola.

Urb. Raffaele Genometta
Urb. Fabio Vanni

Scheda A
 APP 05 DITTA COSTRUZIONI TIZIANO CORRADO
 Accordi Pubblico Privato

Scheda tipo Accordo Pubblico-Privato

3.3.2 Recesso delle aree edificabili

La Variante n. 1 al Piano degli Interventi (PI) si inserisce all'interno di un più ampio processo di "rigenerazione" culturale che ha rovesciato la logica di sviluppo delle città negli ultimi decenni, ponendo in primo piano alcuni obiettivi comuni riconosciuti anche su scala europea, **come il contenimento del consumo del suolo, la valorizzazione del territorio ineditato e la rigenerazione urbana**. Il traguardo dettato da un recente studio della Commissione europea prevede che l'incremento della quota netta di occupazione di terreno debba tendere ad arrivare a zero entro il 2050. L'aumento delle infrastrutture, lo sviluppo delle industrie, l'urbanizzazione diffusa e i fenomeni di speculazione edilizia hanno infatti progressivamente messo in crisi il sistema ambientale, rompendo gli equilibri ecologici e creando delle fratture nelle città, contendendo spazio all'agricoltura e occupando terreni non adatti all'insediamento, come gli ambiti a sofferenza idraulica. Il principio del risparmio di suolo agricolo cerca di invertire questa tendenza introducendo concetti nuovi come "rigenerazione urbana", "città verde" e "impronta ecologica".

In questo contesto disciplinare e normativo, in assenza di una legge quadro nazionale, la Regione Veneto con la **legge regionale n. 4 del 2015**, all'articolo 7 ("varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili") ha introdotto la possibilità dello stralcio della potenzialità edificatoria prevista dallo strumento urbanistico, su richiesta degli aventi titolo. La norma prevede che annualmente il Comune pubblichi un avviso per la raccolta di tali richieste, che dovranno poi essere valutate in coerenza con l'obiettivo di contrastare il consumo di suolo. Gli avvisi sono stati pubblicati dal Comune di Crocetta del Montello in data 27/01/2016 e successivamente in data 31/01/2017.

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. 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 riconsiderazione 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 il minor carico urbanistico che deriva da tale scelta ne tutela l'integrità rurale.

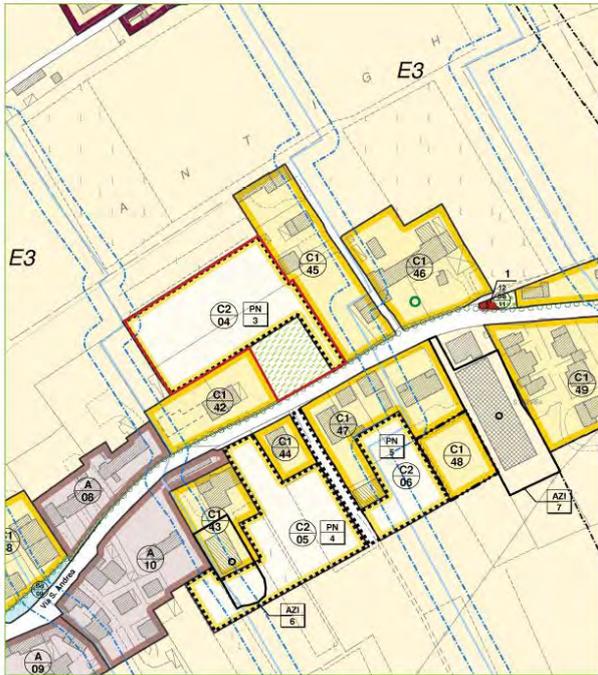
Variante puntuale (N.prog.)	Superficie (mq)	Variazione volume (mc)	Variazione superficie coperta (mq)	SAU recuperata (mq)	SAU consumata (mq)
5	556	-803			
6	7.852	-4.626		6.336	
9	835	-803		554	
13	1.036	-1.361		867	
15	538	-707			
17	870	-803			
18	1.112	-803			
19	10.793			10.793	
20	385	-505			
27	2.637	-3.465		2.637	
28	901	-1.184			
29	5.605	-3.122		4.693	
30	716	-522			
32	310	-306			
33	606	-796		606	

Tab. 2.3.2: Elenco Varianti che riguardano il **recesso delle aree edificabili**

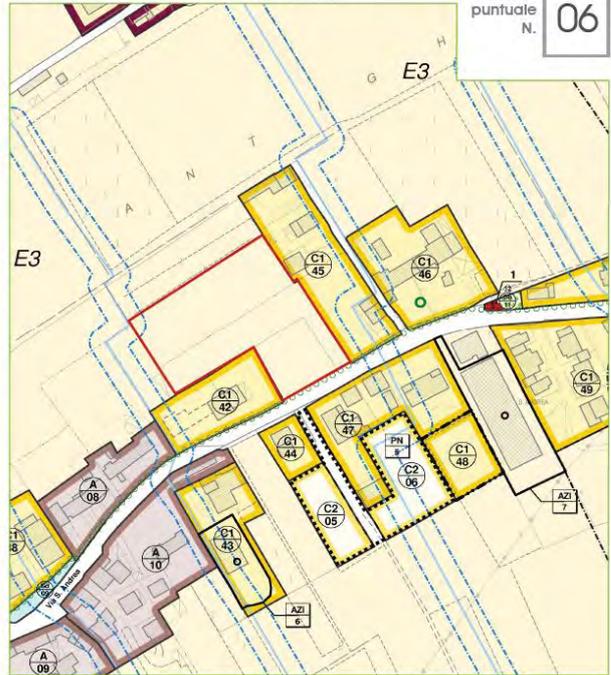


Scheda tipo: Eliminazione del lotto edificabile con superficie utile predefinita di 220 mq ricompreso in ZTO E4/03

Estratto zoning PI vigente scala 1:2.000



Estratto zoning PI proposta di variante scala 1:2.000



Variante
puntuale
N.

06

Scheda tipo: Eliminazione dell'area residenziale di espansione (ZTO C2/04) e della ZTO a verde privato di rispetto e riclassificazione in zona agricola.

3.3.3 Modifiche puntuali alla zonizzazione

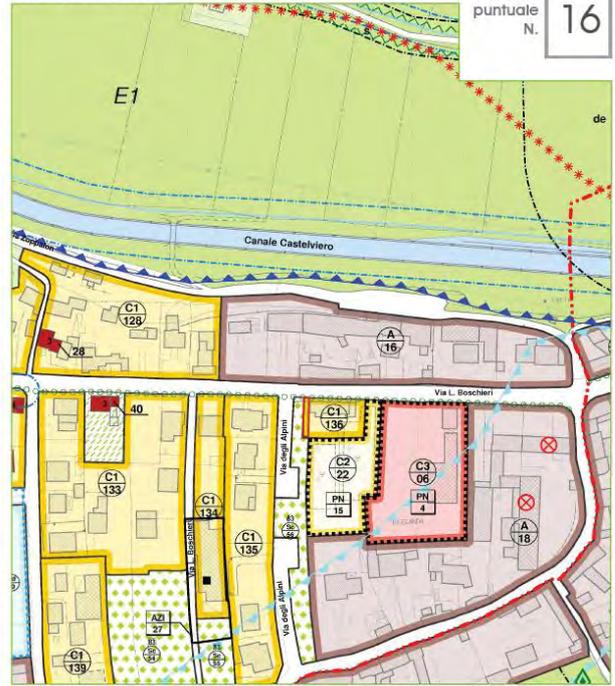
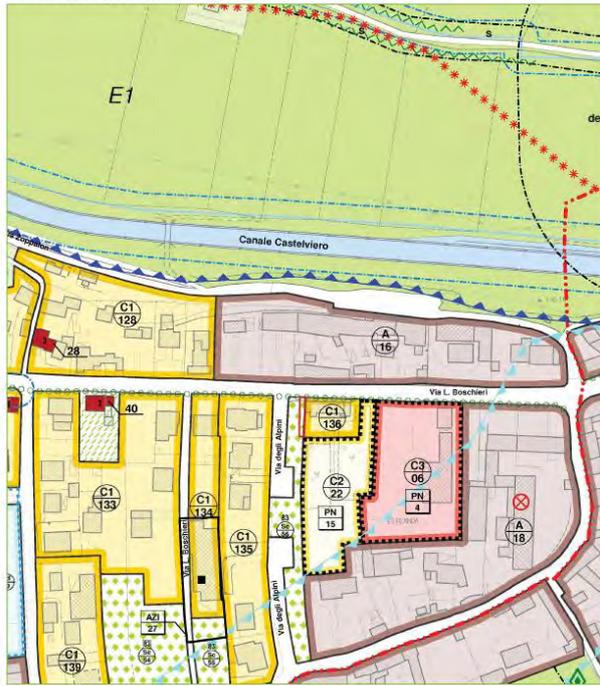
Il territorio comunale è suddiviso dal Piano degli Interventi in specifiche zone territoriali omogenee che variano in relazione alla destinazione (residenziale, produttiva, servizi, agricola), alle modalità di attuazione (strumenti preventivi, interventi edilizi diretti, interventi pubblici) ed alle grandezze edilizie ed urbanistiche (metri cubi, metri quadri, altezze, densità). Alcune delle richieste presentate fanno riferimento alla modifica delle zone residenziali esistenti attraverso puntuali modifiche al perimetro e/o l'inserimento di singoli lotti edificabili in continuità con il tessuto residenziale esistente. In linea generale, le specifiche esigenze delle proprietà private, delle attività economiche e/o dei portatori di interessi diffusi sul territorio richiedono una "manutenzione" continua dei perimetri delle richiamate zone territoriali omogenee anche attraverso l'inclusione e/o esclusione di porzioni o di lotti di terreno.

Variante puntuale (N.prog.)	Superficie (mq)	Variazione volume (mc)	Variazione superficie coperta (mq)	SAU recuperata (mq)	SAU consumata (mq)
2	2.007	2.637			2.007
3	1.347				1.347
16	91	120			
25	14.445	1.606			1.701
31	233	-306			

Tab. 2.3.3: Elenco Varianti che riguardano le **modifiche puntuali alla zonizzazione**



Esempio di ampliamento della zona residenziale con l'individuazione di un nuovo lotto edificabile



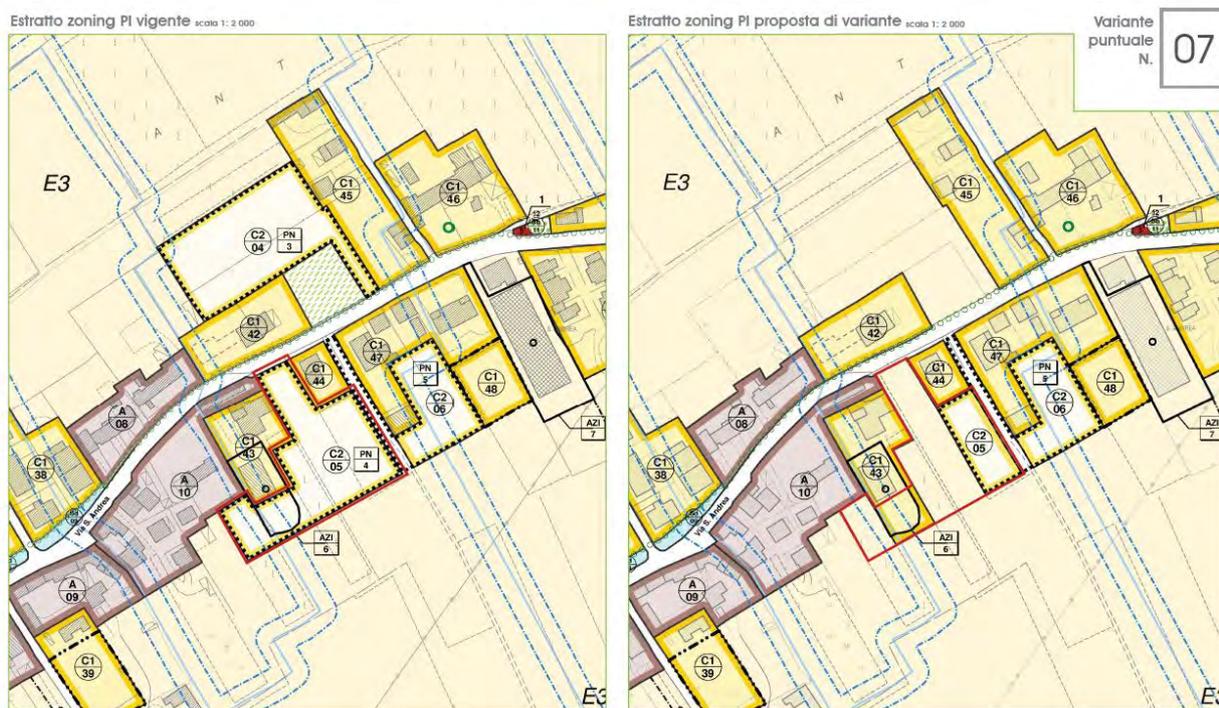
Esempio di ampliamento della zona residenziale di completamento al fine di realizzare un accesso

3.3.4 Revisione espansioni residenziali

La trasformazione del territorio avviene attraverso interventi sul patrimonio esistente, la riqualificazione e/o riconversione di aree urbanizzate o la trasformazione di nuove aree. In quest'ultimo caso gli interventi possono avere portata limitata e puntuale o presupporre nelle situazioni più rilevanti interventi preventivi attraverso la redazione di Piani Urbanistici Attuativi che definiscano l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica dell'insediamento. Per le richieste che assumono tale natura vanno anche verificate le conformità degli interventi rispetto agli strumenti di livello superiore, PAT in primis, e alla recente legge regionale sul contenimento del consumo di suolo (la n. 14 del 2017).

Variante puntuale (N.prog.)	Superficie (mq)	Variazione volume (mc)	Variazione superficie coperta (mq)	SAU recuperata (mq)	SAU consumata (mq)
7	6.214	-1.750		3.205	
14	2.945				

Tab. 2.3.4: Elenco Varianti che riguardano la **revisione espansioni residenziali**



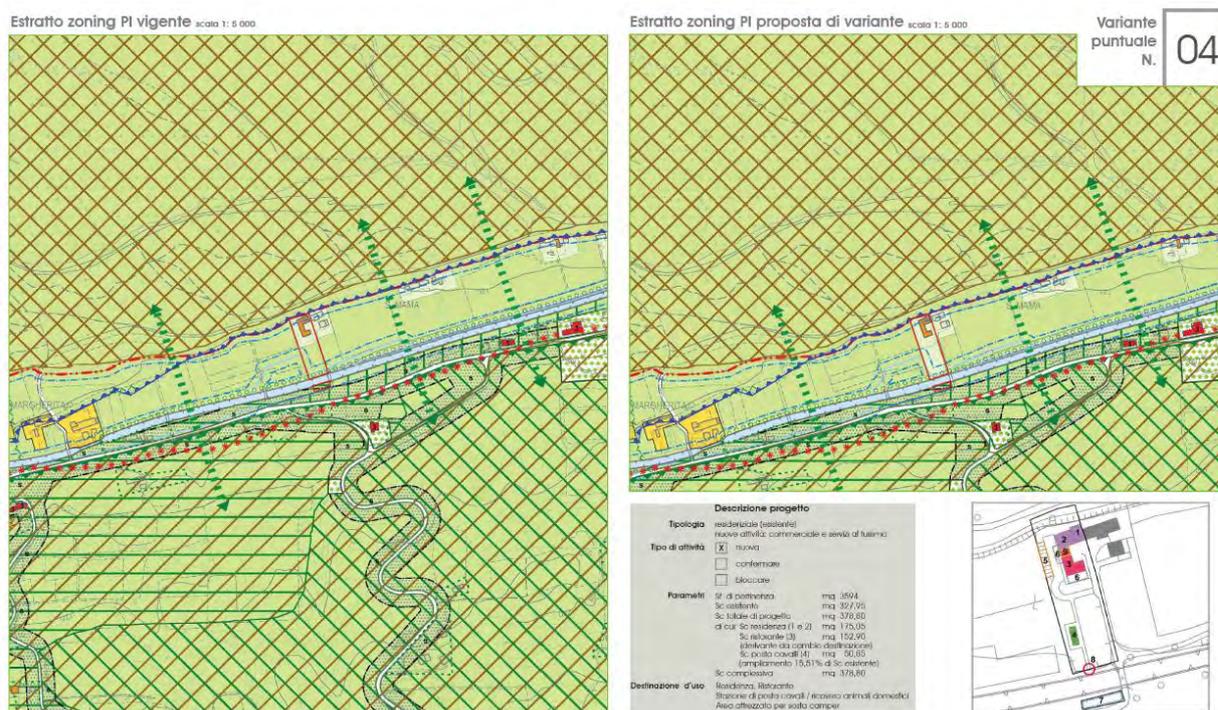
Esempio di riduzione del perimetro dell'area residenziale di espansione

3.3.5 Edifici non funzionali al fondo agricolo

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. I proprietari chiedono la possibilità di trasformare i fabbricati per utilizzi diversi (ad es. residenziale) da quello originario (agricolo).

Variante puntuale (N.prog.)	Superficie (mq)	Variazione volume (mc)	Variazione superficie coperta (mq)	SAU recuperata (mq)	SAU consumata (mq)
4	3.513		51		1.767
22	923	803			820
23	4.554	803			1.036

Tab. 2.3.5: Elenco Varianti che riguardano gli **edifici non funzionali al fondo agricolo**



Esempio di recupero annesso rustico non più funzionale alla conduzione del fondo mediante cambio di destinazione d'uso e ampliamento a turistico-ricettiva

**PIANO DEGLI INTERVENTI
SCHEMATURA BENI**

COMUNE DI CROCETTA DEL MONTELLO (TV)

ANNESI AGRICOLI NON PIÙ FUNZIONALI

Numero scheda	5	n. Piano di Area	-	Via: Santa Mama	Civico: 8
				Foglio: 10	Mappali: 156, 158, 159, 294

Individuazione intervento
 Ragione sociale: Stefanato Fabio e Stefanato Mauro
 Sede attività: via S. Mama 8
 Catasto terreni: FG. 10 Mappali 156, 158, 159, 294

Destinazione attuale: Residenza

Titolo di godimento:
 proprietà
 affitto
 altro

Zona territoriale omogenea: E2, E1, E2.3

Vincoli: Utilizzazione totale:
 art. 136 del D.Lgs. 42/2004 totale
 art. 142 del D.Lgs. 42/2004 parziale
 altri: servizi idraulica non utilizzata

Parametri dimensionali dell'edificio o porzione di edificio utilizzato:
 Sf di pertinenza mq 3594 (superficie totale lotto)
 Sc residenza esistente (1,2,3) mq 327,95

H m 8,20 (1)
 8,15 (2)
 4,56 (3)

Tipologia:
 edificio laboratorio capannone con casa accoppiata
 capannone capannone con casa isolata
 edificio residenziale

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

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

Vicibilità e collegamenti:
 strade asfaltate accessi attrezz. punti di conflitto

Descrizione progetto

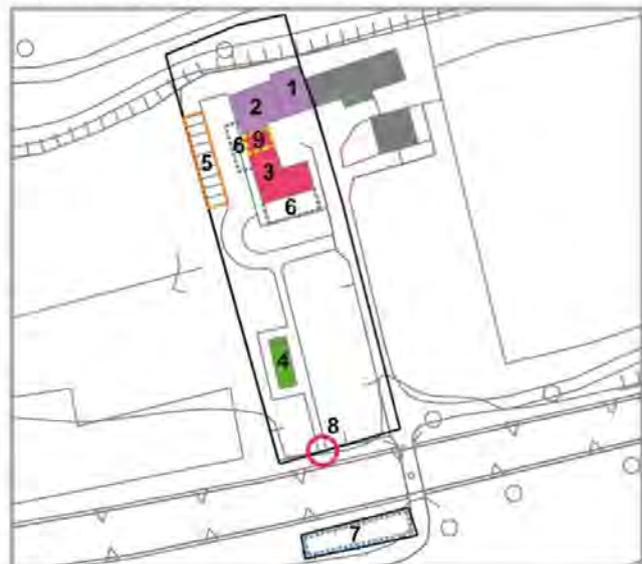
Tipologia residenziale (esistente)
 nuove attività: commerciale e servizi al turismo

Tipo di attività nuova
 confermare
 bloccare

Parametri
 Sf di pertinenza mq 3594
 Sc esistente mq 327,95
 Sc totale di progetto mq 378,80
 di cui: Sc residenza (1 e 2) mq 175,05
 Sc ristorante (3) mq 152,90
 (derivante da cambio destinazione)
 Sc posta cavalli (4) mq 50,85
 (ampliamento 15,51% di Sc esistente)
 Sc complessiva mq 378,80

Destinazione d'uso Residenza, Ristorante
 Stazione di posta cavalli / ricovero animali domestici
 Area attrezzata per sosta camper

Schema progettuale scala 1:1 500



Residenza esistente (1 e 2)	Pergolati ristorante (6) (65,5 mq + 42 mq)
Cambio destinazione d'uso: da residenza a ristorante (3)	Nuovo servizio al turismo: area attrezzata per sosta camper (7)
Nuovo servizio al turismo: stazione di posta cavalli (4)	Nuovo accesso ciclopedonale / cavalli (8)
Parcheggio (5)	Nuovo servizio al turismo: locale interrato manutenzione bici (9)

Esempio di schedatura edificio non funzionale al fondo

3.3.6 Edifici tutelati

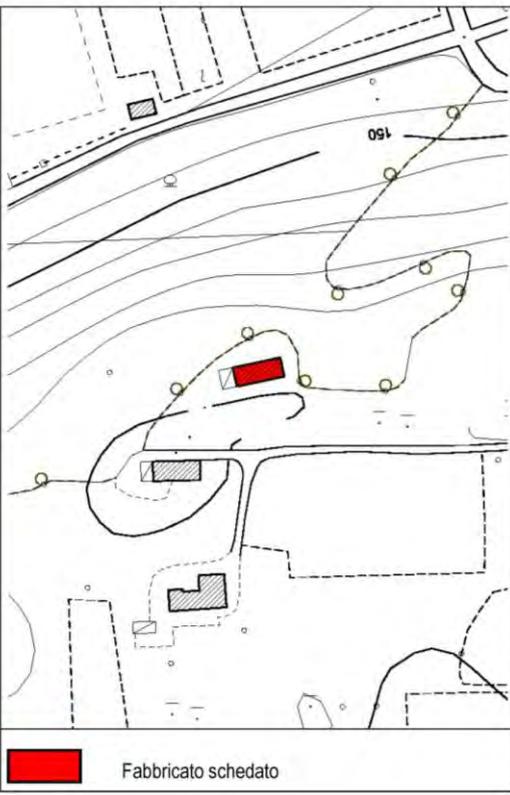
Nel territorio comunale sono presenti numerosi fabbricati che per datazione e/o specificità architettonica sono stati riconosciuti dal Piano quali meritevoli di tutela mediante l'attribuzione di uno specifico "grado di protezione". I richiedenti evidenziano la non corrispondenza tra il grado di protezione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

Variante puntuale (N.prog.)	Superficie (mq)	Variazione volume (mc)	Variazione superficie coperta (mq)	SAU recuperata (mq)	SAU consumata (mq)
10	139	195			
11	82				

Tab. 2.3.6: Elenco Varianti che riguardano gli **edifici tutelati**

SCHEDA B - PROGETTO

Edificio	XVIII-6	Via: Fiorone	Civico:
		Foglio: 18	Mappali: 47



Indicazioni progettuali

Individuazione fabbricato – scala 1:2000

Intervento sul volume esistente	Principale: 4° GRADO DI PROTEZIONE
	Secondario:

Elementi da rimuovere	
-----------------------	--

Elementi da mantenere	Involucro esterno e apparato decorativo del fabbricato, area di pertinenza
-----------------------	--

Elementi da riqualificare	È consentito l'ampliamento del fabbricato fino ad un massimo di mc 195, con demolizione dell'annesso adiacente e ricostruzione di un volume in allineamento all'edificio principale. Dovrà essere mantenuta la continuità dei prospetti secondo le indicazioni progettuali di cui alla presente scheda.
---------------------------	---

Esempio di aggiornamento schedatura edificio storico in zona agricola (scheda n. 36)

3.3.7 Edifici utilizzati da attività produttive in zona agricola

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" (sottointesa 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".

Variante puntuale (N.prog.)	Superficie (mq)	Variazione volume (mc)	Variazione superficie coperta (mq)	SAU recuperata (mq)	SAU consumata (mq)
8	1.194				

Tab. 2.3.7: Elenco Varianti che riguardano gli edifici utilizzati da attività produttive in zona agricola

SCHEDA MODIFICATA DALLA VARIANTE N. 1 AL PI

Descrizione stato di fatto

N° PRG.: - N° PRM.: - RG.: 144PI

Individuazione Intervento
 Ragione sociale: Team Car SRL
 Sede attività: via Feltrina 4
 Catasto terreni: FG: 3 Mappali: 360, 429

Attività specifica: ricovero autoveicoli

Settore: Titolo di godimento:
 primario proprietà
 secondario affitto
 terziario altro

Inizio attività: - Numero addetti: -

Zona territoriale omogenea: E3

Vincoli: Utilizzazione totale:
 Legge 1089/39 totale
 Legge 1497/39 parziale
 altri non utilizzata

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

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

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

Presenza di servizi:
 verde mq parcheggi spazi di manovra e stoccaggio
 n° PA, mensa

Viabilità e collegamenti:
 strade asfaltate accessi attrezz. punti di conflitto

PI zoning scala 1:2.000

Documentazione fotografica

Schema progettuale scala 1:1.000

Scheda E
Attività in zona impropria

Scheda n. AZI 0 4

Descrizione progetto
 tipologia: struttura per commercio auto

Tipo di attività: confermare
 bloccare
 trasferire

Parametri
 Sf di pertinenza mq 1.190
 Sc esistente mq -
 % Sc in ampliamento -
 Sc complessiva mq 200

Destinazione d'uso: commerciale

Prescrizioni particolari: È ammessa la realizzazione di una struttura coperta da ospitare al commercio di autoveicoli, per una superficie coperta massima pari a 200 mq. È prescritta una distanza minima dalle strade pari a:
 - m. 10,00 da Via Feltrina
 - m. 7,50 da Via Padova

Legenda:
 Attività esistente (purple)
 Fascia arborea (green stars)
 Area di max sviluppo per ampliamento attività (yellow)
 Area da destinare a servizi pari al 10% della superficie fondiaria (green grid)

Esempio di nuova schedatura attività produttiva in zona agricola

3.3.8 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 a norme sopravvenute in materia edilizia ed urbanistica.

Variante puntuale (N.prog.)	Superficie (mq)	Variazione volume (mc)	Variazione superficie coperta (mq)	SAU recuperata (mq)	SAU consumata (mq)
1	14.681				
12	11.107				
21	93.081				

Tab. 2.3.8: Elenco Varianti che riguardano la **revisione delle NTO**

ART. 30 – ZTO D1 ARTIGIANALE E INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- → Tav. 1.1 Zonizzazione Territorio comunale Ovest → scala 1:5.000
- → Tav. 2.1 Zonizzazione Nogarè e Zona Industriale → scala 1:2.000
- → Tav. 2.3 Zonizzazione Crocetta Sud → scala 1:2.000

DEFINIZIONE

1. → Comprendono le parti di territorio destinate parzialmente o totalmente a insediamenti industriali e artigianali esistenti.

DESTINAZIONI D'USO

2. → Valgono le destinazioni d'uso previste dall'Art. 29 per le zone produttive.

MODALITÀ DI INTERVENTO

3. → In queste zone il PI si attua per IED fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI.
4. → Negli elaborati di progetto del PI sono individuati gli ambiti dei PUA **vigenti confermati**, nei quali si applicano le norme di cui al PUA e/o richiamate nelle singole convenzioni.
5. → Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'Art. 8 delle presenti NTO nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di cui al comma 6 del presente Articolo.

Esempio di revisione apparato normativo

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, numero 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. Complessivamente la Variante as-

sicura una dotazione di mq a servizi per abitante teorico (72 mq/ab) superiore a quella prevista dalla legge urbanistica regionale (30 mq/ab). Se si analizza la dotazione di servizi esistenti per abitante teorico, lo standard a servizi esistente per abitante teorico è comunque superiore (33 mq/ab) a quello previsto dalla legge regionale n. 11 del 2004.

3.3.9 Introduzione di normativa volta a regolamentare i cambi di coltura

La Variante 1 al PI, oltre a ridefinire lo zoning urbanistico e la disciplina puntuale di alcuni edifici e aree, prevede un approfondimento normativo volto a regolamentare i cambi di coltura. Il tema assume particolare rilevanza poiché il territorio comunale è caratterizzato dagli ambiti del Piave e del Montello, quest'ultimo sottoposto a vincolo paesaggistico ex 1497/1939 (Decreto Ministeriale del 14 aprile 1975) e a vincolo idrogeologico.

Nello spirito della concertazione attivata in sede di elaborazione della Variante n. 1 al PI, si è espressa la Soprintendenza (vedi nota prot. n. 3518 del 6 aprile 2017), che ha proposto alcune linee guida per l'impianto di vigneti. A fronte della continua richiesta di impianto di nuovi vigneti si è verificata la formazione di monoculture che, come dichiarate dalla stessa Soprintendenza, sono da considerarsi impattanti in quanto hanno già modificato il paesaggio a discapito del bosco, dell'orografia/morfologia del terreno, specie nel caso di riprofilature di pendii collinari che, seppure dichiarate con movimento terra minimo, in realtà hanno inciso profondamente sulla riprofilatura dei pendii stessi. L'impianto generalizzato di nuovi vigneti mediante riduzioni di bosco e occupazione di aree prative e seminate ha già creato una modifica notevole delle caratteristiche del territorio veneto, eliminando la diversità vegetazionale e ambientale, e portando alla "omogeneizzazione" culturale delle estese aree, specie in pianura.

Sulla scorta delle indicazioni della Soprintendenza, l'articolo 40 delle norme tecniche operative (vedi comma 26 e seguenti) introduce una serie di "regole" riguardanti i cambi di coltura. Il comma 26, in particolare, vieta la realizzazione di nuovi vigneti, frutteti ed altre colture intensive e il reimpianto di quelle esistenti ad una distanza inferiore di 50 ml dal confine di zona diversa dalle ZTO agricole E1, E2 ed E3. Infine i commi 27 e seguenti forniscono alcune indicazioni della Soprintendenza rispetto alle modalità per l'impianto dei vigneti.

4 SINTESI MODIFICHE CARTOGRAFICHE DELLA VARIANTE 1

Di seguito si elencano le principali modifiche proposte dalla Variante 1 al PI, con l'indicazione della variazione di volume e di superficie coperta complessivi. La Variante prevede una riduzione di cubatura di circa 11.500 mc e un aumento di superficie coperta di circa 2.000 mq. Con la Variante n. 1 si ha complessivamente un recupero di superficie agricola trasformabile di 21.011 mq (= 29.689 – 8.678 mq). Considerando anche la SAT recuperata con il PI (142.407 mq), si ottiene complessivamente un valore di SAT recuperata pari a 163.418 mq (= 142.407 + 21.011 mq).

Variante puntuale (N. prog.)	Area (mq)	Variazione volume (mc)	Variazione superficie coperta (mq)	SAU recuperata (mq)	SAU consumata (mq)	Descrizione proposta di variante
1	14.681					Azzeramento della potenzialità edificatoria per la ZTO D6/01, consentendo esclusivamente l'utilizzo dell'area per usi legati all'attività di vinificazione esistente. Si propone la modifica del comma 7 dell'articolo 35 delle NTO (ZTO D6).
2	2.007	2.637			2.007	Ampliamento della zona residenziale di completamento (ZTO C1/117), con indice fondiario di 0,36 mq/mq.
3	1.347				1.347	Ampliamento di circa 35 metri del limite della ZTO E4/29 (nucleo residenziale in ambito agricolo), con conseguente traslazione del lotto individuato quale area di atterraggio del credito edilizio. Si propone la modifica della schedatura del credito edilizio n. CRE/01.
4	3.513		51		1.767	Recupero annesso rustico non più funzionale alla conduzione del fondo mediante cambio di destinazione d'uso e ampliamento a turistico-ricettiva. Si propone la modifica della schedatura di annesso rustico non più funzionale alla conduzione del fondo n. ENF/05.
5	556	-803				Eliminazione del lotto edificabile con superficie utile predefinita di 220 mq ricompreso in ZTO E4/03.
6	7.852	-4.626		6.336		Eliminazione dell'area residenziale di espansione (ZTO C2/04) e della ZTO a verde privato di rispetto e riclassificazione in zona agricola. Si propone l'eliminazione della schedatura del Progetto Norma zone C2 di espansione n. PN/03.
7	6.214	-1.750		3.205		- Riduzione del perimetro dell'area residenziale di espansione (ZTO C2/05); - Accorpamento della porzione est della ZTO C2/05 all'adiacente area residenziale di espansione (ZTO C2/6); - Ampliamento della ZTO C1/43 ricomprendendo il sedime dell'attività produttiva in zona impropria (AZI/06). Si propone: - l'eliminazione della schedatura del Progetto Norma zone C2 n. PN/4; - la modifica della schedatura del Progetto Norma zone C2 n. PN/05; - la modifica della schedatura di attività produttiva in zona impropria n. AZI/6.

8	1.194					Riduzione della distanza dalla strada regionale n. 348 "Feltrina" da 15 a 10 metri, in coerenza con il nuovo Codice della Strada e regolamento di attuazione. Si propone la modifica della schedatura di attività produttiva in zona impropria n. AZI/4.
9	835	-803		554		Eliminazione del lotto edificabile con superficie utile predefinita di 220 mq ricompreso in ZTO E4/03 e sua riclassificazione in zona agricola.
10	139	195				Ampliamento del fabbricato storico con grado di protezione mediante demolizione di una superfazione risalente al 1960. Si propone la modifica della schedatura di edificio storico con grado di protezione n. XVII-6.
11	82					Modifica del grado di protezione dell'edificio da "3" a "2", consentendo anche la demolizione con ricostruzione e il cambio d'uso a destinazioni ricettive, per il tempo libero e didattico-ricreative. Si propone: - la modifica della schedatura di edificio con grado di protezione n. XIII-5; - la modifica della schedatura di fabbricato abbandonato n. XIII-2.
12	11.107					Conferma del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) approvato e convenzionato, relativamente alla ZTO D1/01 Si propone la modifica del comma 4 dell'articolo 30 delle NTO (ZTO D1).
13	1.036	-1.361		867		Riduzione della zona residenziale di completamento (ZTO C1/50) e riclassificazione dell'area in zona agricola.
14	2.945					Riclassificazione dell'area in zona residenziale di completamento (ZTO C1/176 con indice fondiario di 0,15 mq/mq) subordinata a convenzionamento con il Comune finalizzato all'integrazione e/o all'adeguamento delle opere di urbanizzazione, con obbligo di realizzazione di viabilità di accesso ai lotti e all'adiacente lottizzazione residenziale (ZTO C2/10); Si propone: - la modifica della schedatura el Progetto Norma zone C2 di espansione n. PN/8; - l'introduzione di un nuovo comma 33 all'articolo 26 (ZTO C1) che disciplini puntualmente l'area.
15	538	-707				Riduzione della zona residenziale di completamento (ZTO C1/133) e sua riclassificazione in zona a verde (ZTO Sc/54).
16	91	120				Ampliamento della zona residenziale di completamento (ZTO C1/136) al fine di realizzare un accesso di 4 ml da Via Boschieri.
17	870	-803				Eliminazione del lotto edificabile con superficie utile predefinita di 220 mq ricompreso in ZTO E4/06.
18	1.112	-803				Eliminazione del lotto edificabile con superficie utile predefinita di 220 mq ricompreso in ZTO E4/06.
19	10.793			10.793		Eliminazione dell'area a servizi (ZTO Sb/19) destinata ad attrezzature di interesse generale e riclassificazione in zona agricola.
20	385	-505				Riduzione della zona residenziale di completamento (ZTO C1/146) e riclassificazione dell'area in zona agricola.
21	93.081					Estensione delle destinazioni d'uso consentite nelle ZTO D3 anche alle attività terziarie e di servizio a supporto delle attività produttive: bar, tavole calde, mense, esercizi pubblici, asili nido, auditorium, sale per conferenze ed eventi, etc. Si propone la modifica del comma 2 dell'articolo 32 delle NTO (ZTO D3).

22	923	803			820	Inserimento di un nuovo lotto edificabile con superficie utile predefinita di 220 mq, ricompreso in ZTO E4/21.
23	4.554	803			1.036	Ampliamento del limite della ZTO E4/01 (nucleo residenziale in ambito agricolo), ricomprendendo l'edificato esistente, e inserimento di un nuovo lotto edificabile con superficie utile predefinita di 220 mq.
24	5.745	4.113				- Riclassificazione dell'area a servizi (ZTO Sc/09 a verde) in zona residenziale di completamento (ZTO C1/177); - Riclassificazione della zona residenziale di completamento (ZTO C1/26) in area a servizi (ZTO Sb/52 per attrezzature di interesse comune). Si propone l'individuazione di una nuova schedatura di Accordo Pubblico Privato n. APP/05.
25	14.445	1.606			1.701	Individuazione di un nuovo nucleo residenziale in ambito agricolo (ZTO E4/30, E4/31, E4/32), ricomprendendo l'edificato esistente, e inserimento di due nuovi lotti edificabili con superficie utile predefinita di 220 mq cadauno.
26	6.261		2.000			Riclassificazione dell'area a servizi (ZTO Sb/15 per attrezzature di interesse comune) in zona da riqualificare e riconvertire (ZTO C3/05). Si propone la modifica della schedatura di Accordo Pubblico Privato n. APP/02.
27	2.637	-3.465		2.637		Riduzione della zona residenziale di completamento (ZTO C1/23) e riclassificazione dell'area in zona agricola.
28	901	-1.184				Riduzione della zona residenziale di completamento (ZTO C1/155) e riclassificazione dell'area in zona di verde privato vincolato.
29	5.605	-3.122		4.693		Eliminazione dell'area residenziale di espansione (ZTO C2/09) e sua riclassificazione in zona agricola e residenziale di completamento (quest'ultima per una piccola porzione edificata a nord-ovest). Si propone l'eliminazione della schedatura del Progetto Norma zone C2 di espansione n. PN/07.
30	716	-522				Riduzione della zona residenziale di espansione (ZTO C2/22) e sua riclassificazione in zona di centro storico (ZTO A/18). Si propone la modifica della schedatura del Progetto Norma zone C2 di espansione n. PN/15.
31	233	-306				Riclassificazione della zona residenziale di completamento (ZTO C1/08) in area a servizi (ZTO Sa/01 per servizi scolastici).
32	310	-306				Riduzione della zona residenziale di completamento (ZTO C1/110) e riclassificazione dell'area in zona agricola.
33	606	-796		606		Riduzione della zona residenziale di completamento (ZTO C1/119) e riclassificazione dell'area in zona agricola.
203.312		-11.583	2.051	29.689	8.678	