

**COMUNE DI POVEGLIANO**

**Provincia di Treviso**

**P.R.C.**

Elaborato

**18**

Scala

# **PIANO DEGLI INTERVENTI VARIANTE N. 8**

## **Relazione programmatica**



**Il Sindaco**  
Rino Manzan

**Il Vicesindaco**  
Manuele Manzan

**Il Segretario Comunale:**  
dott. Massimo Candia

**Il Progettista**  
arch. Roberto Sartor

**Il Responsabile Ufficio Tecnico**  
arch. Stefano Anzanello

**DATA dicembre 2021**

## INDICE

<b>1 PREMESSA</b>	pag. 3
<b>2 PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE</b>	pag. 3
2.1 Piano di Assetto del Territorio (PAT)	pag. 3
2.2 Variante n. 1 al PAT	pag. 3
2.3 Variante n. 2 al PAT	pag. 4
2.4 Piano degli Interventi	pag. 5
<b>3 DOCUMENTO PROGRAMMATICO DEL SINDACO</b>	pag. 7
<b>4 VARIANTE N. 8 PIANO DEGLI INTERVENTI</b>	pag. 8
4.1 Varianti puntuali e adeguamento all'art. 7 L.R. n. 4/2015	pag. 8
4.2 Adeguamento articolo 18 comma 7 L.R. 11/2004	pag. 19
4.2.1 <i>Arete oggetto di decadenza</i>	pag. 19
4.3 Registro fondiario consumo di suolo	pag. 26
4.3.1 <i>Adeguamento del PI al consumo di suolo</i>	pag. 26
4.4 Crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER)	pag. 28
4.4.1 <i>L.R. 14/2017</i>	pag. 28
4.4.2 <i>L.R. 14/2019</i>	pag. 28
4.4.3 <i>DGR 263/2020</i>	pag. 29
4.4.4 <i>Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)</i>	pag. 29
4.4.5 <i>Variante n. 8 Piano degli Interventi</i>	pag. 32
4.5 Modifiche ed integrazioni alle NTO	pag. 34
4.6 Verifica del dimensionamento	pag. 37
4.7 Verifica consumo di suolo	pag. 39

## 1. PREMESSA

La Regione Veneto con la legge 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”, ha stabilito che la pianificazione urbanistica comunale si articola in:

- disposizioni strutturali contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT),
- disposizioni operative contenute nel Piano degli Interventi (PI).

Il Piano di Assetto del Territorio, soggetto all'approvazione provinciale e redatto sulla base di previsioni decennali, è lo strumento che “delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze della comunità locale”.

Il Piano degli Interventi, soggetto alla sola approvazione comunale, è lo strumento che “in coerenza e in attuazione del PAT, 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”.

Attraverso questo dispositivo normativo, la pianificazione urbanistica comunale può contenere gradi di flessibilità funzionali e operativi in grado di evitare il sistematico ricorso all'ente superiore preposto all'approvazione di varianti parziali, nel caso queste ultime non confliggano con il PAT.

## 2. PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE

### 2.1 PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (PAT)

#### 2.1 PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (PAT)

Il Comune di Povegliano si è dotato di Piano di Assetto del Territorio a seguito dei seguenti principali atti formali:

- adozione con deliberazione di Consiglio Comunale n. 64 del 28 settembre 2009;
- approvazione in sede di Conferenza dei Servizi del 21 settembre 2011;
- ratifica della Giunta Provinciale con deliberazione n. 302 del 21 novembre 2011;
- pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto, e conseguentemente dopo 15 giorni il PAT è divenuto efficace.

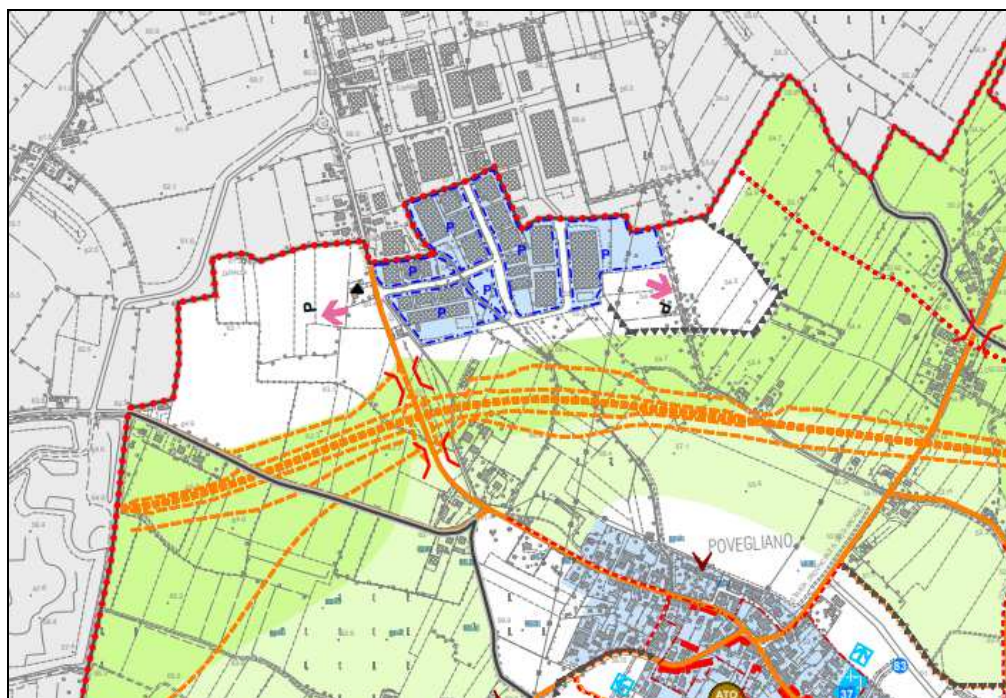
A seguito dell'approvazione del PAT il vigente Piano Regolatore Generale ha acquisito il valore e l'efficacia del primo Piano degli Interventi per le parti compatibili con il PAT.

### 2.2 VARIANTE N. 1 AL PAT

#### 2.2 VARIANTE N. 1 AL PAT

Il Comune di Povegliano ha approvato una prima Variante al PAT, finalizzata alla riqualificazione e ricalibratura del sistema produttivo, in ragione del ruolo che verrà ad assumere la Superstrada Pedemontana Veneta (SPV), che nel casello di Povegliano trova il suo principale e unico punto di accesso al territorio comunale.

La Variante 1 al PAT ha inteso rispondere all'esigenza di riqualificare l'area produttiva di Povegliano (e Cusignana), in termini di accessibilità e di assetto urbanistico, anche promuovendo la riorganizzazione delle attività produttive esistenti, favorendo un migliore equilibrio del complessivo assetto insediativo del capoluogo e delle frazioni.

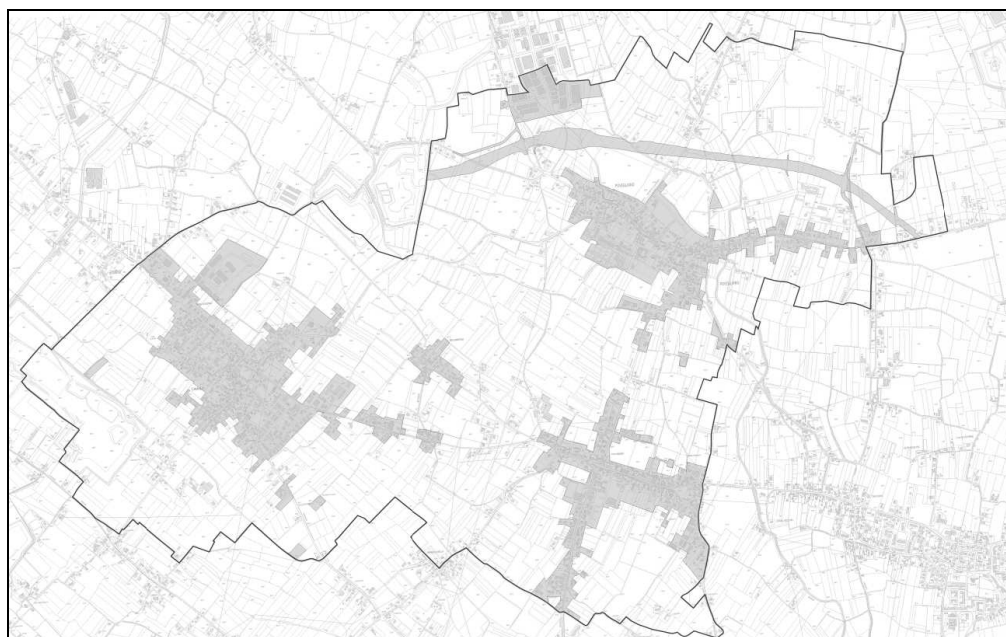


Estratto tavola 4 Carta della trasformabilità del PAT

### 2.3 VARIANTE N. 2 AL PAT

### 2.3 VARIANTE N. 2 AL PAT

Il Comune di Povegliano ha approvato una seconda Variante al PAT in adeguamento della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2014”, 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.



PAT Tavola 4.1 – Ambiti di Urbanizzazione Consolidata

Sulla base di quanto disposto nel provvedimento n. 668 del 15 maggio 2018, la Giunta Regionale ha stabilito la quantità massima di suolo ammesso nel territorio comunale, alla quale il Comune di Povegliano si è adeguato con una revisione della propria disciplina urbanistica.

E' stata introdotta nel PAT la Tavola 4.1 Ambiti di urbanizzazione Consolidata, nella quale sono individuate le aree all'interno delle quali gli interventi edilizi ed urbanistici non comportano consumo di suolo.

## 2.4 PIANO DEGLI INTERVENTI (PI)

### 2.4 PIANO DEGLI INTERVENTI (PI)

Il Piano degli Interventi costituisce la parte operativa del PRC. Esso assume una connotazione programmatica rapportandosi al bilancio pluriennale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti dalle leggi statali e regionali.

Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del Piano degli Interventi 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; in tale ipotesi si applica l'articolo 33 fino alla nuova disciplina urbanistica delle aree.

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 e corrisposto al Comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale.

Successivamente all'approvazione del PAT ed alla entrata in vigore del primo Piano degli Interventi (ex PRG per le parti compatibili con il PAT), l'Amministrazione Comunale ha proceduto all'approvazione di una serie di Varianti riguardanti alcuni ambiti, temi o progetti di particolare rilevanza per il territorio comunale, di seguito illustrati.

- Variante n. 1 al PI La variante, oggetto di approvazione con deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 13.06.2012, modifica i parametri urbanistici (altezza, numero di piani) delle zone B/3 e B/5 riguardanti l'ambito denominato "Lottizzazione Rossi Sirena2.
- Variante n. 2 al PI La Variante generale, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 18.09.2013, di rielaborazione del previgente PRG in coerenza con le previsioni del Piano di Assetto del Territorio, con classificazione tematica del territorio (o sistemi): residenziale, produttivo, ambientale, servizi e mobilità.
- Variante n. 3 al PI La Variante, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 06.02.2013, individua un'area a servizi da destinare alla localizzazione del nuovo CERD.
- Variante n. 4 al PI La Variante, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 30.09.2015, individua un'area a servizi ubicata nel centro urbano di Povegliano, immediatamente a nord del Municipio, in corrispondenza della lottizzazione "Rossi Sirena".  
La variazione urbanistica della zona è finalizzata alla realizzazione del nuovo magazzino per il Comune di Povegliano.

Variante n. 5 al PI	La Variante, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 30.03.2016, prevede l'eliminazione di n. 9 aree edificabili privandole della potenzialità edificatoria assegnata dallo strumento urbanistico.
Variante n. 6 al PI	La Variante, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 10.05.2017, prevede il trasferimento della capacità edificatoria residenziale a seguito dell'esproprio di tre immobili finalizzato alla realizzazione della Superstrada Pedemontana Veneta (SPV).
Variante n. 7 al PI	La Variante, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 18.12.2018, prevede l'accoglimento di richieste di riclassificazione di aree edificabili affinché siano private di potenzialità edificatoria (varianti verdi), modifiche puntuali alla zonizzazione, la revisione di aree di espansione residenziale, l'individuazione di edifici non funzionali al fondo, la modifica delle modalità di intervento in edifici tutelati, classificazione di edifici utilizzati da attività produttive in zona agricola, revisione delle NTO e del dimensionamento.

### 3 DOCUMENTO PROGRAMMATICO DEL SINDACO

La legge regionale n.11/2004 ai fini della formazione del Piano degli Interventi o di sue Varianti, all'articolo 18 comma 1 dispone "Il Sindaco predisporre 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 presso la sede del comune nel corso di un apposito consiglio comunale."

Esso costituisce il primo momento operativo del Piano degli Interventi e fissa gli obiettivi che l'Amministrazione Comunale intende perseguire per quanto concerne la pianificazione urbanistica del territorio.

Questo documento consente di avviare la redazione dello strumento da parte dell'ufficio di Piano, nonché attraverso la trasparenza delle scelte, rende possibile la partecipazione ai cittadini, agli enti pubblici ed alle associazioni economiche e sociali, ai portatori di interesse in genere.

Il Sindaco ha illustrato in Consiglio Comunale il Documento programmatico relativo alla Variante n. 8 al Piano degli Interventi, come di seguito riassunti.

Area di espansione  
produttiva di  
Povegliano

Attuazione della previsione della Variante 1 al PAT relativa al nuovo ambito produttivo di espansione, in adiacenza al polo industriale di Povegliano. Per tale ambito, posto a nord del tracciato della Strada Pedemontana Veneta (SPV), si dovranno definire le condizioni per la sua attuazione individuando: modi di attuazione, viabilità di accesso, parametri urbanistici ed edilizi, destinazioni d'uso, mitigazioni e compensazioni ambientali, nonché idonee e percorribili modalità di attuazione delle previsioni strategiche di PAT in considerazione dell'assoluta preminenza delle stesse nel contesto del futuro sviluppo socio-economico del territorio comunale.

Le suddette operazioni dovranno rapportarsi con quanto definito all'articolo 40 del nuovo Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC) e del ruolo strategico che il suddetto Piano attribuisce agli insediamenti posti in prossimità dei caselli della Strada Pedemontana Veneta. Tale previsione non è oggetto della presente Variante, ma per la sua complessità e ricaduta territoriale e socio-economica, viene rinviata ad un prossimo PI.

Adeguamento Art.  
18 L.R. 11/2004

Adeguamento del PI alla legge regionale n. 11/2004, che all'articolo 18 dispone che dopo cinque anni dall'entrata in vigore del PI, "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".

Adeguamento del  
PI al Regolamento  
Edilizio

Il Comune di Povegliano si è dotato di nuovo Regolamento Edilizio (RE) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 24.09.2020; va attuato un "allineamento" tra il nuovo Regolamento Edilizio e le vigenti Norme Tecniche Operative, garantendo l'invarianza dimensionale del PRC.

Crediti edilizi da  
rinaturalizzazione

Adeguamento alla Legge Regionale 04 aprile 2019, n. 14 "Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 – Norme per il governo del territorio in materia di paesaggio", con individuazione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione con le procedure e modalità della DGRV n. 263 del 02 marzo 2020.

Modifiche puntuali  
al PI

Adeguamento del PI a richieste provenienti dalla cittadinanza e alle "varianti verdi" di cui alla L.R. n. 4/2015. Inserimento di varianti puntuali al PI a seguito dell'accoglimento di richieste pervenute dalla cittadinanza.

## 4 VARIANTE N. 8 PIANO DEGLI INTERVENTI

La Variante n. 8 al Piano degli Interventi si configura quale momento di verifica di previsioni edificatorie e di recepimento di istanze provenienti dalla cittadinanza indirizzate allo sviluppo del territorio e alla attuabilità degli interventi, con riferimento:

- ad una efficace risposta alle esigenze del territorio
- all'aggiornamento del Piano a livello cartografico e normativo delle previsioni già attuate
- all'adeguamento del Piano alle normative regionali in materia urbanistica.

Di seguito si descrivono le modifiche apportate dalla Variante 8 al Piano degli Interventi suddivise per tipologia.

### 4.1 – VARIANTI PUNTUALI E ADEGUAMENTO ALL'ART. 7 L.R. N. 4/2015

Sono pervenute al Comune di Povegliano richieste da parte da cittadini ed imprese per modifiche ed integrazioni agli strumenti urbanistici comunali vigenti, al fine di rispondere a necessità insediative e di sviluppo di attività economiche.

Le suddette richieste sono state oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione comunale, degli uffici comunali e del progettista incaricato della redazione della Variante n. 8 al Piano degli Interventi.

Tale fase ha permesso di individuare le proposte ammissibili alla luce dei contenuti del PRC vigente.

Contestualmente il Comune di Povegliano ha operato l'adeguamento del Piano degli Interventi alla 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” ed in particolare dell'articolo 7 – Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili.

Mediante apposito avviso pubblicato sul sito internet comunale ed esposto nei luoghi pubblici del comune, si è reso noto alla cittadinanza la possibilità di presentare richiesta di riclassificazione delle aree edificabili, affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili al fine di privarle della relativa tassazione immobiliare.

L'Amministrazione Comunale con l'ausilio degli uffici tecnici comunali e del tecnico incaricato, ha analizzato le richieste pervenute, valutando quelle accettabili nel rispetto dei principi informativi della pianificazione urbanistica comunale.

Di seguito descrivono le varianti puntuali inserite nella presente Variante n. 8 al Piano degli Interventi.

**Variante 1:** interessa un'area nella frazione di Camalò via Sambughè, urbanisticamente inserita in zona C1/77, all'interno della quale non sono attribuiti indici edificatori, ma solo l'ampliamento del 20% dei fabbricati esistenti.

4.1 VARIANTI  
PUNTUALI E  
ADEGUAMENTO  
ALL'ART. 7 L.R.  
N.4/2015

Variante 1



Allo stato attuale sono presenti due fabbricati: l'abitazione principale di mc 540 e un magazzino di mc 116 per un totale di mc 656.

Al fine di consentire la realizzazione di una nuova abitazione per le necessità insediative del nucleo familiare, si consente un ampliamento della volumetria esistente di ulteriori mc 500 con individuazione di un lotto puntuale nell'area di proprietà in zto C1/77.



Estratto Variante 1 - Tavola 2.3 - Camalò

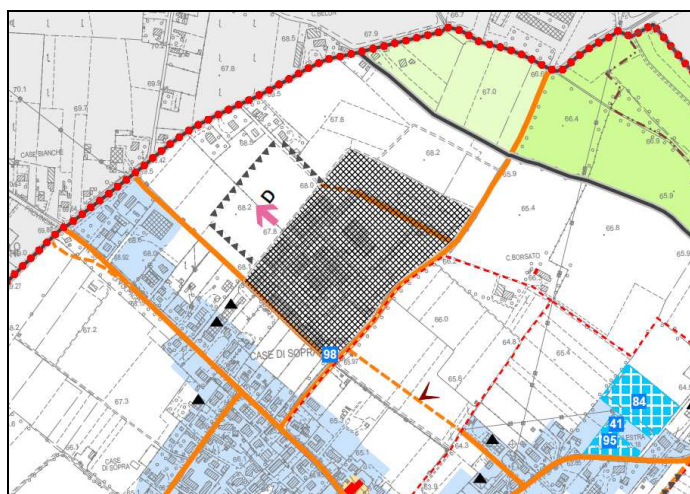
#### Variante 2

**Variante 2:** riguarda un ambito denominato “Madonnetta” 3 adiacente alle zone industriali di Camalò “Madonnetta” 1 e 2. L'ambito è attualmente caratterizzato come zona D3/10 soggetta a Piano Urbanistico Attuativo, con specifici parametri urbanistici della scheda E/02 del repertorio Schede E – Programmi complessi – del Piano degli Interventi.

L'area è attualmente ineditata ad esclusione di un fabbricato produttivo posto sul margine nord-est dell'area, e priva di collegamento viario con accesso la viabilità della contermina zona produttiva.



Il PAT vigente nella tavola 4 “Carta della trasformabilità” l’ambito è inserito tra le “Aree interessate da linee di sviluppo insediativo- Logistica, artigianato, terziario” disciplinato all’articolo 13, c. 16, lett. c) delle Norme Tecniche.



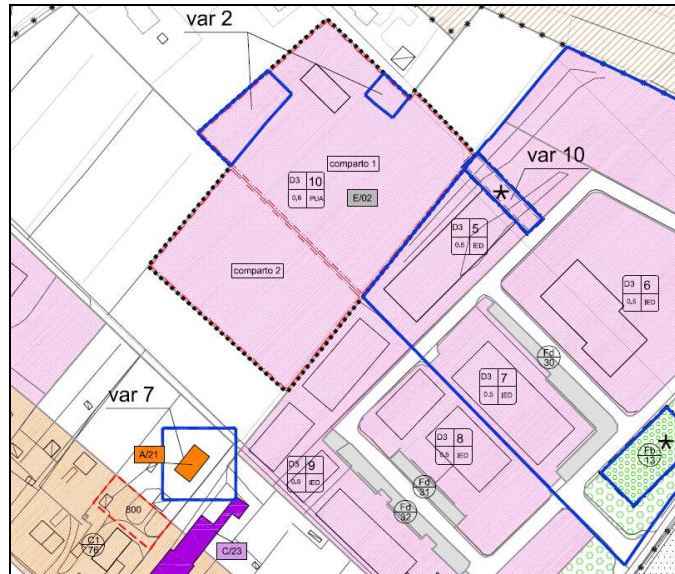
Estratto PAT – Carta della trasformabilità

Le vicende socio-economiche che hanno interessato il nostro Paese a seguito della crisi economica mondiale, hanno fortemente penalizzato tutti i comparti produttivi date le incerte prospettive di sviluppo. Nel caso specifico si sono aggiunte difficoltà di accordo tra le proprietà interessate.

Al fine di consentire l’attuazione delle previsioni di piano la presente variante prevede alcune modifiche alla scheda progettuale riguardanti:

- una rettifica del perimetro dell’area coerenti con le previsioni di PAT;
- una individuazione di viabilità indicativa per l’urbanizzazione dell’area;
- la divisione dell’ambito in due distinti comparti di attuazione.

E’ consentita la presentazione di un Piano Guida che individui: le opere di urbanizzazione, i lotti edificabili, la viabilità, gli accessi e gli standard urbanistici.



Estratto Variante 2 - Tavola 2.3 - Camalò

E' stata modificata la Scheda normativa IC 02 sulla base delle modifiche apportate.

Lo sviluppo dell'area comporta consumo di suolo ai sensi della L.R 14/2017.

Varianti 3

**Varianti 3:** riguardano gli ambiti C1/7/8/9/10/11 di Povegliano, C1/81, C1/88/89, D3/4/5/6/7 di Camalò e C1/61/64/65/66/67 di Santandrà con PUA decaduti e collaudati, per i quali la saturazione dell'edificazione è consentita con gli indici ed i parametri dei previgenti PUA.

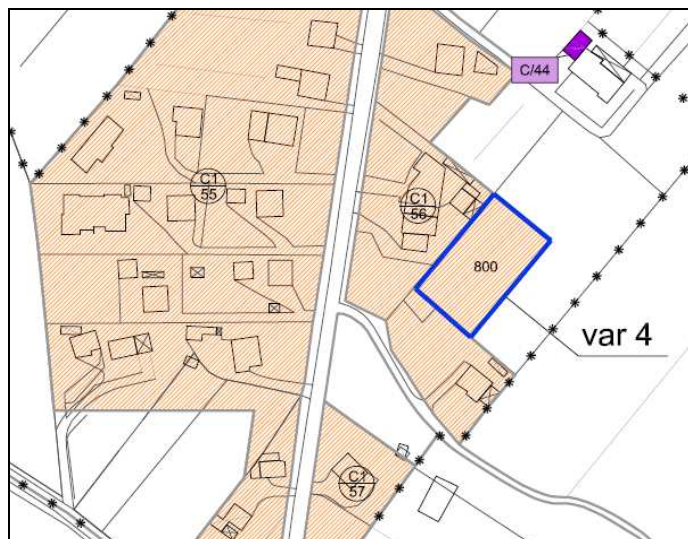
A seguito di tali modifiche vengono integrati gli articoli 23 e 28 delle NTO, con le suddette disposizioni normative.

Variante 4

**Variante 4:** interessa l'individuazione di un lotto puntuale di nuova edificazione con capacità di mc 800 a Santandrà.



La variante prevede l'ampliamento della zto C1/56 in coerenza con quanto previsto all'articolo 13 delle NT del PAT che consente di precisare la perimetrazione delle aree di urbanizzazione consolidata.  
La variante comporta consumo di suolo ai sensi della L.R. 11/2004.



Estratto Variante 4 - Tavola 2.2 - Santandrà

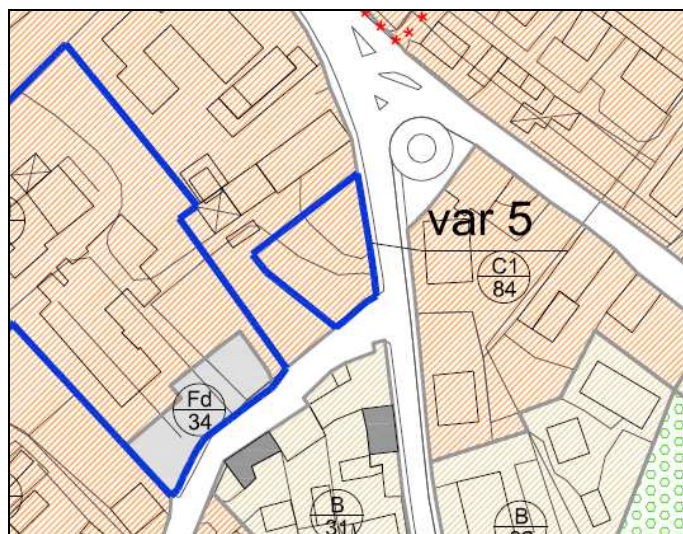
#### Variante 5

**Variante 5:** prevede lo stralcio di un lotto puntuale di nuova edificazione di mc 800 in via Fiore a Camalò all'interno della zto C1/79.

Tale variante rientra tra quelle di cui alla 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” ed in particolare dell'articolo 7 – Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili.



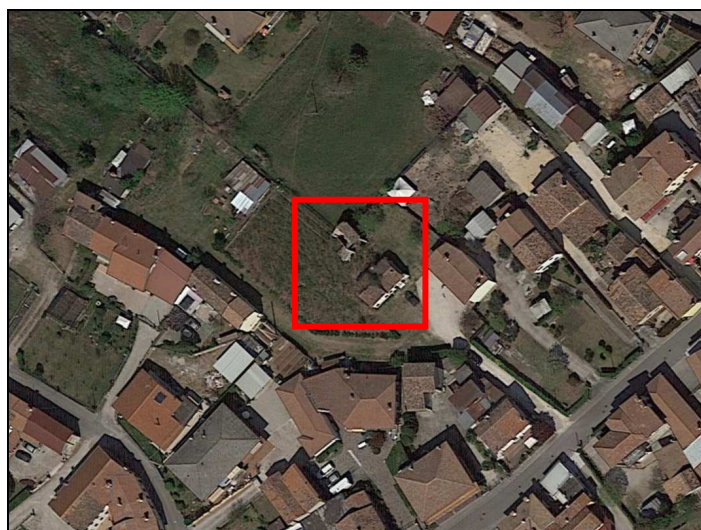
La richiesta di stralcio del lotto puntuale è ammissibile rispetto ai criteri di valutazione individuati nel Documento programmatico del Sindaco, per le richieste di “varianti verdi”.



Estratto Variante 5 - Tavola 2.3 - Camalò

#### Variante 6

**Variante 6:** riguarda un edificio nel centro storico di Camalò ed interessato da grado di protezione 4 e oggetto di scheda edificio 02/068.



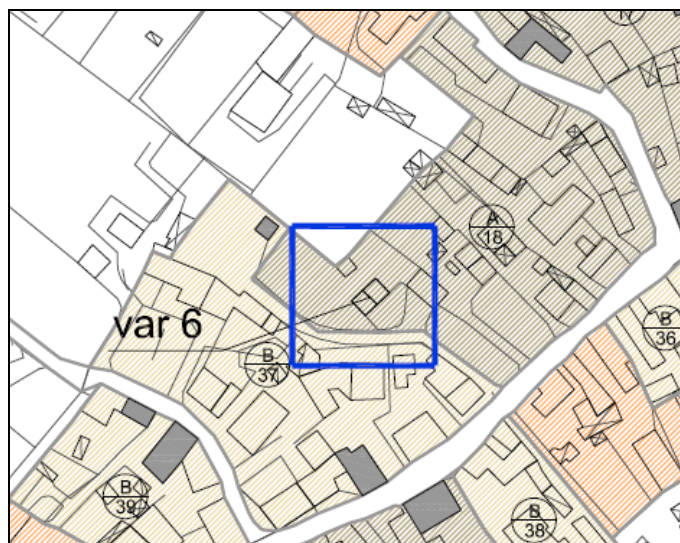
Si tratta di un edificio di tipo isolato e di fatto estraneo al tessuto di edificazione in cortina del centro storico di Camalò.

Il fabbricato versa in gravi condizioni di degrado dovute a crollo di parte della struttura edilizia.

Una parte dell'edificio è già stato precedentemente oggetto di demolizione.

Non sussistendo le condizioni che hanno portato al vincolo architettonico dell'edificio, si prevede l'eliminazione del grado di tutela 4 posto al fabbricato.

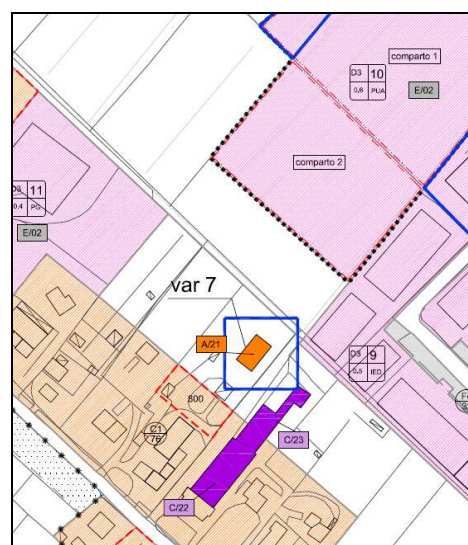
La scheda 02/068 viene stralciata dall'elenco degli edifici vincolati della frazione di Camalò.



Estratto Variante 6 - Tavola 2.3 - Camalò

Variante 7

**Variante 7:** individuazione di un edificio non più funzionale alle esigenze del fondo rustico sto in zona agricola E3 a Camalò. L'edificio era inserito nell'azienda agricola "De Marchi Giuseppina" allo stato attuale cessata.

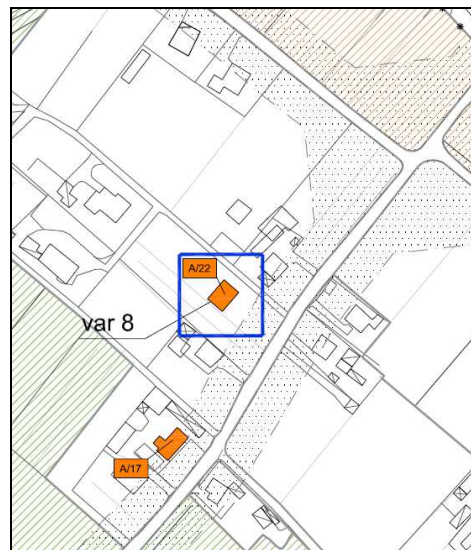
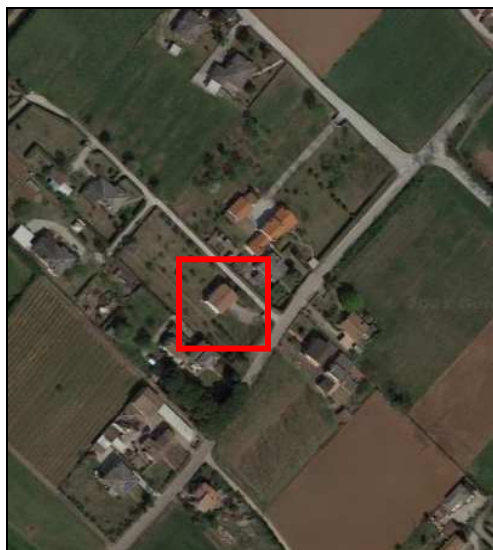


Estratto Variante 7 - Tavola 2.3 - Camalò

Si consente il recupero ai fini residenziale di una volumetria massima di mc 800 del fabbricato esistente.  
All'edificio è stata attribuita con la Variante la codifica A/21.

Variante 8

**Variante 8:** individuazione di un edificio non più funzionale alle esigenze del fondo rustico sito in zona agricola E3 a Camalò.



Estratto Variante 8 - Tavola 2.3 - Camalò

Si tratta di un fabbricato realizzato in funzione di un'azienda agricola che risulta più esistente per decesso della conduttrice.

Al fabbricato è stata attribuita con la Variante la codifica A/22.

Si consente il recupero ai fini residenziale della volumetria esistente.

#### Variante 9

**Variante 9:** la variante interessa un'area a Santandrà posta all'incrocio di via Camalò con via Belgiardino, compresa urbanisticamente in zona agricola E3. In corrispondenza dell'incrocio è posto un fabbricato attualmente inutilizzato ed in cattivo stato di conservazione; l'edificio non presenta caratteristiche architettoniche od ambientali meritevoli di tutela.



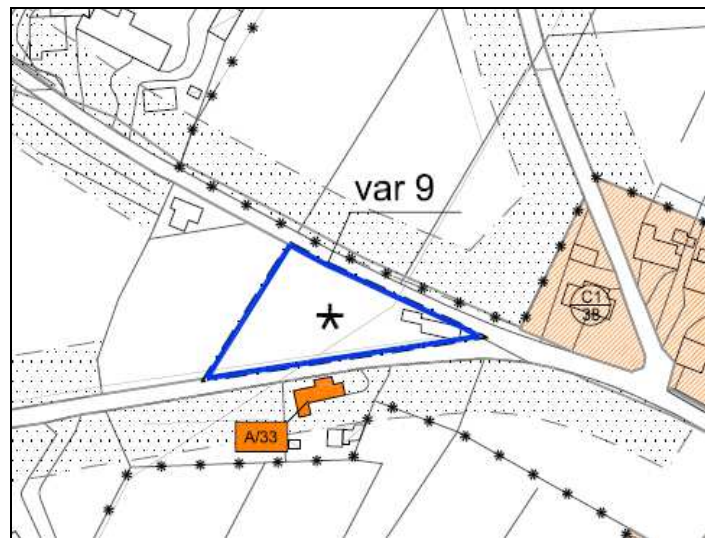
L'ambito viene interessato da un accordo ex articolo 6 della L.R. 11/2004 che prevede:

- la demolizione da parte del soggetto privato ed a proprie spese, del fabbricato esistente e la cessione al demanio comunale del mappale di pertinenza

identificato catastalmente al foglio 11, mappale 128, per una superficie di mq 156;

- la sistemazione e asfaltatura da parte del soggetto privato dell'area di cessione;
- la realizzazione nella restante area di proprietà di un fabbricato di mc 1.000
- inserimento dell'area all'interno della perimetrazione di centro abitato con riduzione degli attuali vincoli stradali.

L'interesse pubblico che sottenda all'accordo è quello della eliminazione di un punto di potenziale conflitto viario con un miglioramento della sicurezza della circolazione viaria.



Estratto Variante 9 - Tavola 2.2 - Santandrà

#### Variante 10

**Variante 10:** la variante interessa un'area classificata come zto Fb/13 – Area per attrezzature di interesse collettivo – all'interno della zona produttiva D3 a Camalò. L'area è attualmente ineditata.

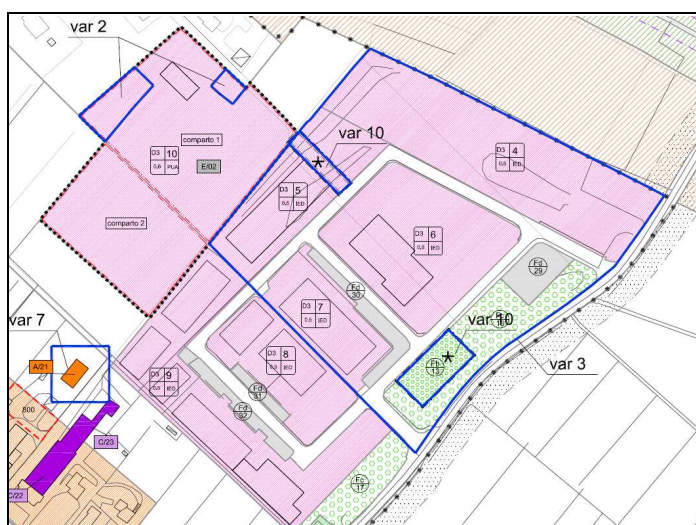
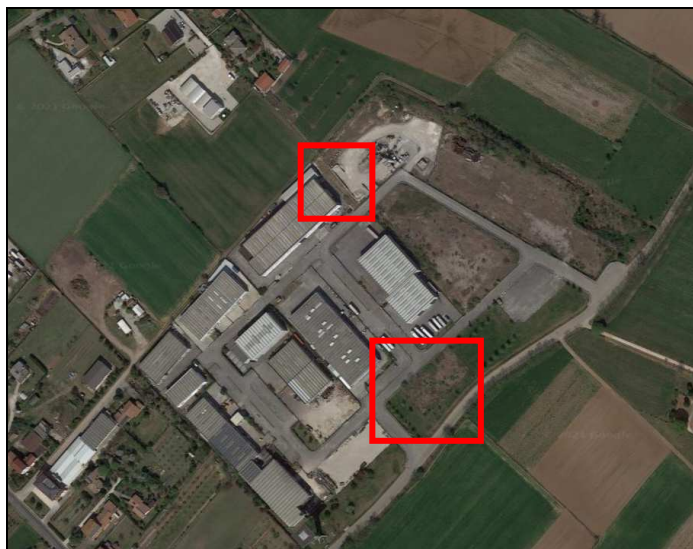
E' stata avanzata al Comune la proposta di riclassificazione dell'area in zto D3 con la possibilità di realizzare attività commerciali, direzionali, pubblici esercizi, magazzini, depositi e con possibilità di insediamento di attività artigianali.

Le suddetta proposta presenta un interesse pubblico, in quanto consente di dare attuazione alle previsioni di Piano, prevedendo l'inserimento nell'area Fb/13 di attività terziarie a sostegno delle aziende dell'area produttiva e di insediare, nel rispetto della normativa vigente, attività di trasporto e riciclaggio rifiuti in un'area urbanisticamente idonea.

Rientra in quest'ottica di interesse pubblico di attuazione delle previsioni di PI, anche la possibilità di acquisire al demanio pubblico il mappale identificato al foglio 7, mappale 1244, per il collegamento viario tra l'area urbanizzata con la sottozona di espansione D3/10.

Alla luce di tali considerazioni la riclassificazione urbanistica dell'area Fb/13 è condizionata alla cessione al demanio comunale dell'area per il collegamento viario con la zto D3/10, e soggetta alla sottoscrizione di un accordo pubblico-privato ai sensi dell'ex articolo 6 della L.R. 11/2004, comprendente le suindicate aree, per la definizione degli interventi ammissibili.

Va sottolineato che la riclassificazione della zto Fb/13 in zto D3, non comporta problematiche a livello della dotazione comunale di standard pubblici.



Estratto Variante 10 - Tavola 2.3 - Camalò

#### Varianti 11

**Varianti 11:** riguardano la specifica individuazione nella cartografia di aree di tipo Fe – Attrezzature tecnologiche ed impianti speciali di interesse pubblico – disciplinate dall'articolo 46 delle NTO.

A titolo esemplificativo tali aree sono destinate a: centrali elettriche, impianti di depurazione, CERD, impianti di comunicazione di interesse pubblico.

Queste modifiche interessano aree già a destinazione pubblica, per le quali si prevede la riduzione per consentire la nuova classificazione di tipo Fe:

- Povegliano parte della zto Fd/12;
- Camalò parti delle zto Fc/18 e parte della Fb/24;

- Santandrà parti delle zto Fc/8, Fd/14 e Fd13 ed in aderenza alla zto Fd/19.

Gli interventi ammissibili nelle zto Fe sono stati oggetto di modifica ed integrazioni dell'articolo 46 delle NTO (vedi successivo punto 4.5).

E' stato inserito in cartografia del Piano degli Interventi il percorso definitivo della Strada Pedemontana Veneta, adeguando di conseguenza vincoli e zonizzazione derivanti dall'arteria stradale.

4.2  
ADEGUAMENTO  
ARTICOLO 18  
COMMA 7 L.R. N.  
11/2004

#### 4.2 - ADEGUAMENTO ARTICOLO 18 COMMA 7 L.R. N.11/2004

Tra gli obblighi cui è soggetta la pianificazione urbanistica comunale, vi sono gli adempimenti della Legge Regionale 23 aprile 2004, n.11 previsti all'articolo 18 comma 7. Tale dispositivo normativo recita *“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 sono stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché a vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tale ipotesi, **fino ad una nuova disciplina urbanistica**, si applica l'articolo 33.”*.

In termini concreti significa che le previsioni urbanistiche rientranti nelle succitate fattispecie, sono soggette a decadenza in assenza di una nuova disciplina urbanistica che ne preveda l'eventuale riconferma. In mancanza di tale atto le aree per le quali intervenga la decadenza ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 11/2004, assumono la valenza di “aree non pianificate” disciplinate all'articolo 33 della suddetta legge.

Ai sensi dell'articolo 33 della legge regionale n. 11/2004 nelle aree non pianificate fino all'approvazione di un nuovo Piano degli Interventi o di una sua variante che le riguardi, si applicano le seguenti disposizioni:

- aree esterne al perimetro dei centri abitati, sono consentiti i soli interventi ammessi per la zona agricola limitatamente alla residenza,
- aree interne al perimetro dei centri abitati, sono consentiti i soli interventi di cui alle lettere a), b), c) d) dell'articolo 3 del DPR n. 380/2001.

L'articolo 34 della legge regionale n. 11/2004 disciplina i vincoli urbanistici preordinati all'esproprio. Essi hanno durata quinquennale e possono essere reiterati una sola volta e per la stessa durata.

Il Piano degli Interventi quantifica le risorse finanziarie occorrenti per le espropriazioni degli immobili, stabilendo criteri e modalità per provvedervi, nonché le modalità di copertura dei relativi oneri finanziari. Il Comune può definire, anche su proposta dei proprietari interessati, forme alternative all'espropriazione, quali la permuta con altri immobili o con quote edificatorie all'interno dei piani urbanistici, oppure la diretta partecipazione alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici localizzati dal PI su immobili dagli stessi posseduti.

In conclusione va sottolineato come, ad ogni approvazione di varianti al Piano degli Interventi, vengono a configurarsi termini quinquennali di validità per gli ambiti di trasformazione ed espansione, le nuove infrastrutture ed aree per servizi, nonché di vincoli preordinati all'esproprio, oggetto di tali varianti. Viene a configurarsi quindi una sorta di meccanismo ad “orologeria” che vede validità temporali diversificate all'interno delle stesse tipologie urbanistiche, in relazione alla data della loro approvazione nel Piano degli Interventi.

#### 4.2.1 Aree oggetto di decadenza

##### 4.2.1 Aree oggetto di decadenza

*Ricognizione della decadenza di previsioni urbanistiche ambiti soggetti a PUA*

La Variante n. 8 al Piano degli Interventi per quanto concerne gli ambiti soggetti a PUA si è articolato nei seguenti momenti:

- individuazione di aree per le quali è intervenuta, o sta per intervenire, la decadenza ai sensi del comma 7 articolo 18 legge regionale n. 11/2004;
- verifica delle condizioni per una loro eventuale riconferma;
- individuazione di eventuali nuove condizioni urbanistiche per la loro riconferma (ad esempio la perequazione urbanistica).

La ricognizione ha interessato le aree di trasformazione ed espansione i cui interventi sono subordinati a strumento attuativo e per i quali non sia intervenuta l'approvazione.

Una volta individuate, per tali aree si sono fatte opportune valutazioni, anche con le proprietà interessate, per la loro eventuale riconferma.

Laddove non si sono ravvisate le condizioni per la loro riconferma, il nuovo Piano degli Interventi ha provveduto ad una loro nuova disciplina urbanistica che tenga conto degli obiettivi del PAT e dalle condizioni di sostenibilità previste dalla VAS.

La Legge Regionale n. 14/2017 ha introdotto il versamento di un contributo straordinario a carico dei proprietari che volessero richiedere al comune la proroga del termine quinquennale, da destinare a interventi di rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione.

*Ricognizione decadenza dei vincoli urbanistici preordinati all'esproprio*

Analogamente alle aree soggette a strumentazione attuativa con mancata approvazione, è stata attuata una ricognizione dei vincoli urbanistici preordinati all'esproprio per i quali dopo cinque anni non si siano avviati i relativi procedimenti espropriativi.

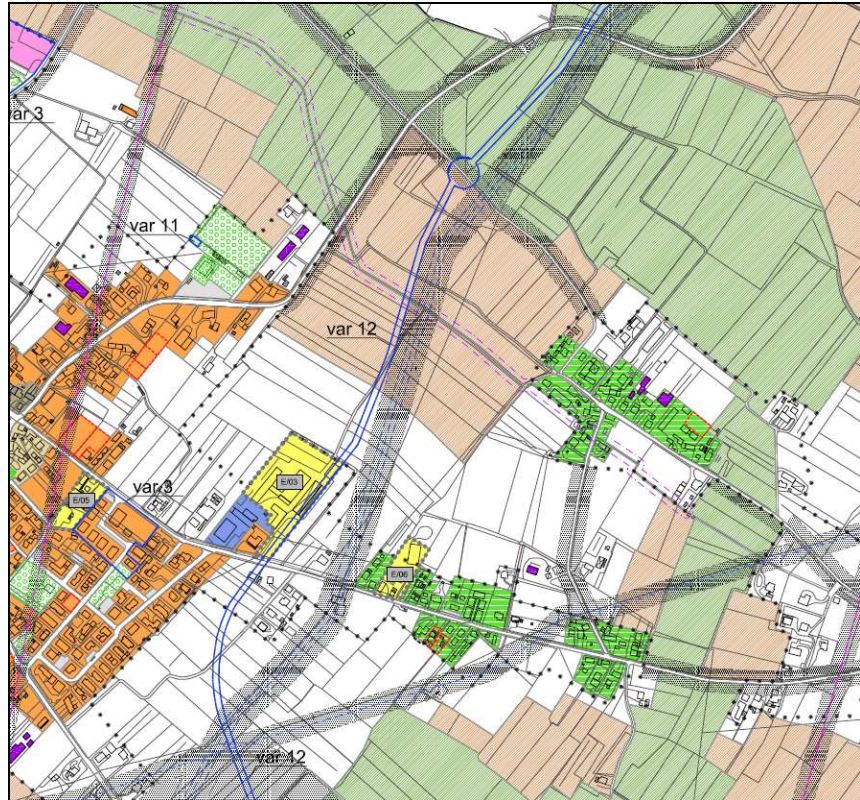
Tale ricognizione è stata anche l'occasione per una verifica relativamente all'attuazione di queste previsioni, e si è articolata in:

- individuazione delle previsioni non attuate;
- verifica della loro effettiva necessità;
- reiterazione dei vincoli.

Tale fase è risultata necessaria anche alla luce di quanto previsto dalla giurisprudenza costituzionale sulla reiterazione dei vincoli; questione quest'ultima di grande importanza in un contesto di cronica penuria di risorse finanziarie a disposizione dei Comuni, che non può che dare luogo alla ricerca di forme diverse per la realizzazione/mantenimento di servizi di interesse pubblico, attraverso interventi che prevedano il concorso da parte di privati.

Variante 12

**Variante 12:** è stata stralciata per decadenza dei vincoli urbanistici preordinati all'esproprio ai sensi dell'articolo 18, comma 7 della L.R. 11/2004, la viabilità di previsione che in senso trasversale dal confine con il Comune di Ponzano Veneto andava a nord verso l'ambito interessato dalla nuova Strada Pedemontana Veneta.

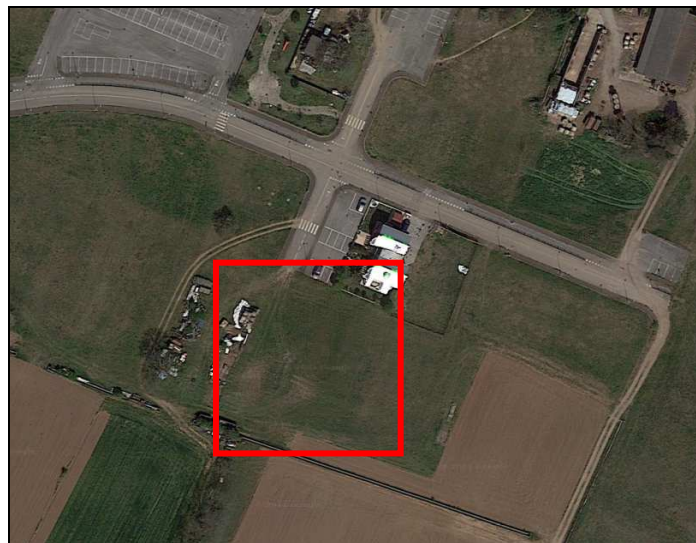


Estratto Variante 12 - Tavola 1 – Intero territorio comunale

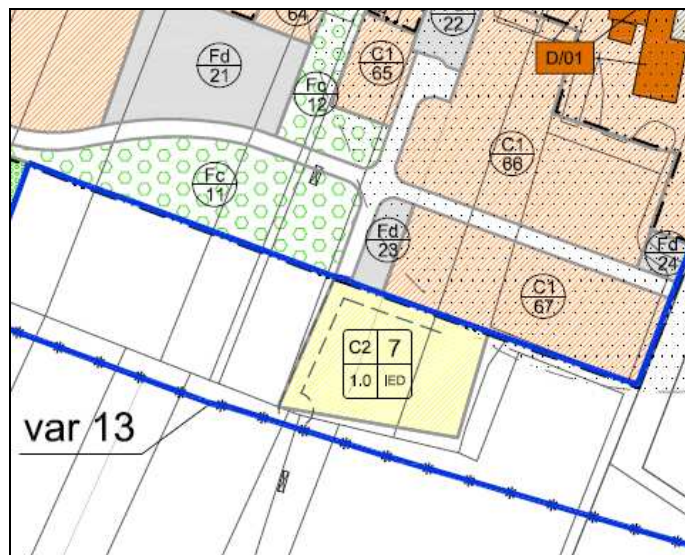
### Variante 13

**Variante 13:** interessa l'ambito di espansione C2/7 a Santandrà, per il quale si prevede la riconferma parziale dell'ambito in recepimento della richiesta arrivata dalle proprietà interessate.

Data la dimensione modesta dell'area di intervento gli interventi edificatori sono subordinati a Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'articolo 28-bis del D.P.R. 380/2001.



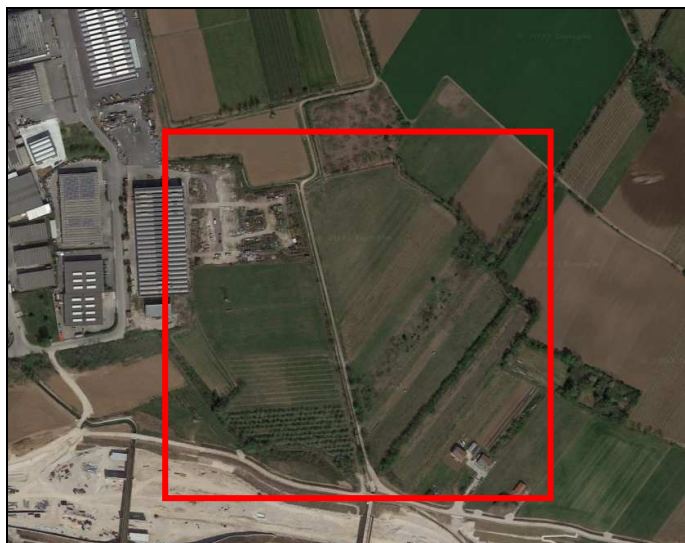
E' prescritta la realizzazione della viabilità pubblica a proseguo di quella esistente fino al limite sud dell'area di intervento.



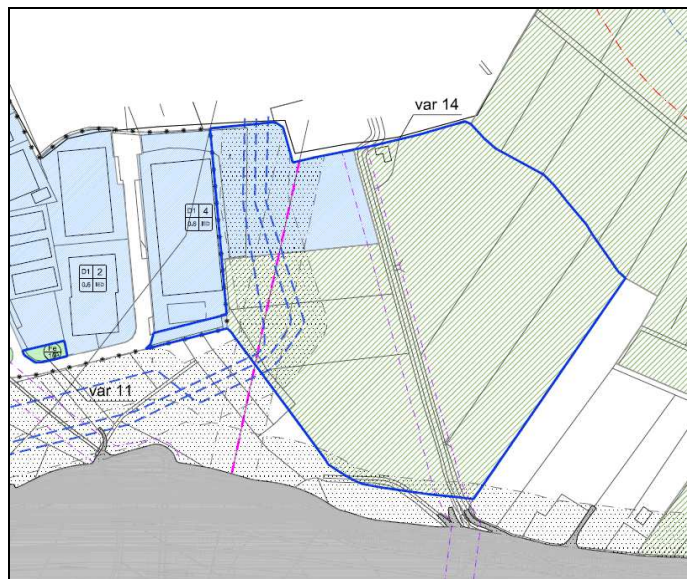
Estratto Variante 13 - Tavola 2.2 - Santandrà

#### Variante 14

**Variante 14:** interessa l'area produttiva di espansione D1/6 di Povegliano oggetto di decadenza ai sensi dell'articolo 18 comma 7 della L.R 11/2001. In realtà la decadenza non ha interessato un lotto pertinenziale di un'attività produttiva esistente che è stato riclassificato in zto D1/4; la modifica non comporta consumo di suolo in quanto l'ambito è compreso nell'area di urbanizzazione consolidata.



La restante area oggetto di decadenza è stata riclassificata in zto E1. E' stata stralciata la Scheda E/01 prevista per la zto D1/6.

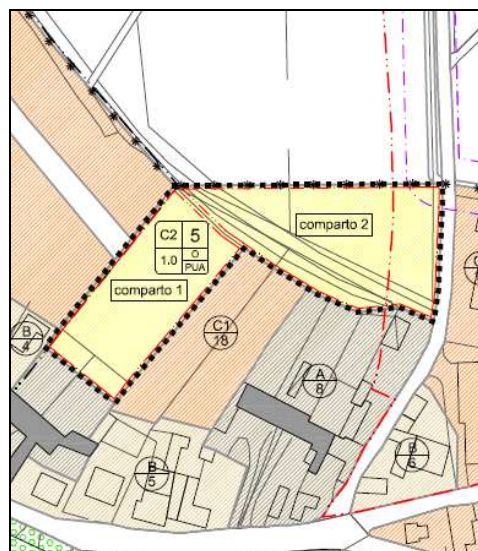


Estratto Variante 14 - Tavola 2.1 - Povegliano

#### Varianti 15

**Varianti 15:** è stata oggetto di riconferma la zto C2/5 di Povegliano interessata dalla suddivisione in due distinti Comparti.

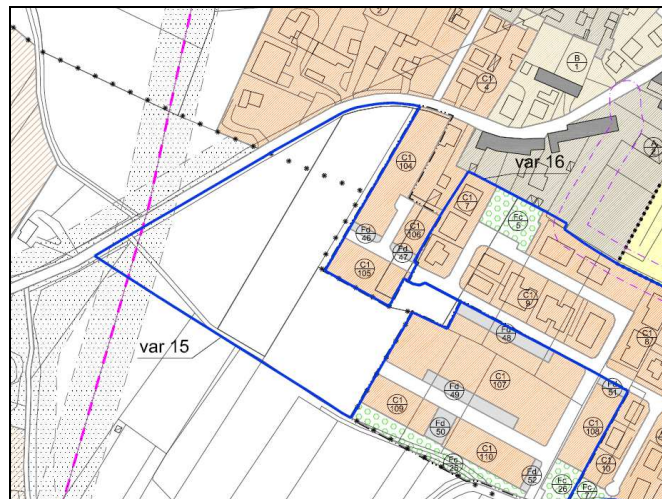
Il Comparto 1 rientra tra gli ambiti di urbanizzazione consolidata, mentre il Comparto 2 comporta consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017.



Estratto Tavola 2.1 - Povegliano

Non sono state oggetto di riconferma:

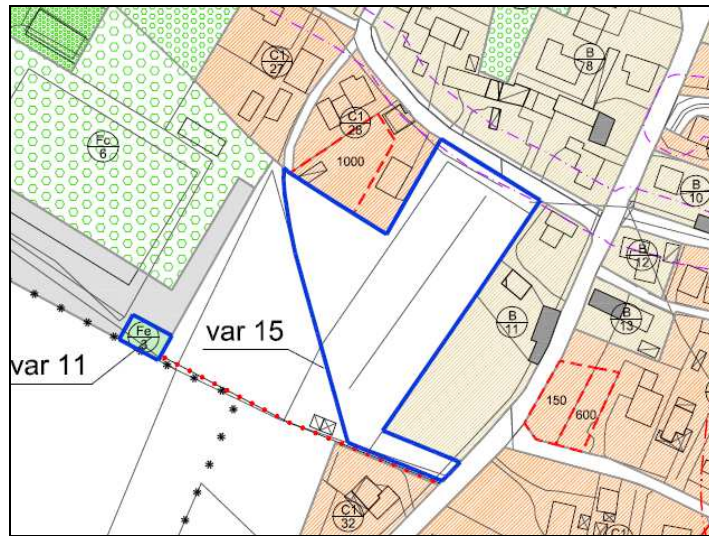
- la zto C2/3 di Povegliano riclassificata in zto E3;



Estratto Variante 15 - Tavola 2.1 - Povegliano

- la zto C2/6 di Povegliano riclassificata in zto E3.





Estratto Variante 15 - Tavola 2.1 - Povegliano

#### 4.3 REGISTRO FONDIARIO CONSUMO DI SUOLO

#### 4.3 – REGISTRO FONDIARIO CONSUMO DI SUOLO

La legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo” ha imposto una rifondazione disciplinare dopo un decennio di profonde modificazioni ed innovazioni del quadro legislativo in materia urbanistica ed edilizia.

Quest’ultimo si inserisce in un contesto di grandi cambiamenti sociali, acuiti dalla crisi economica ed ambientale, che hanno dato luogo a situazioni inimmaginabili solo pochi anni fa, quali l’introduzione delle cosiddette “varianti verdi” per l’inedificabilità dei suoli e piani regolatori privi di nuove previsioni edificatorie o addirittura di riduzione delle stesse, che prefigurano un “ripiegamento” della grande espansione urbana degli anni scorsi.

Di fatto si prende atto della fine dell’ideologia della crescita illimitata dell’economia e dell’urbanizzazione, della produzione e del consumo di merci anche particolari quali gli edifici.

La progressiva diminuzione del consumo di suolo per l’urbanizzazione che la normativa urbanistica impone in maniera sempre più incisiva, dovrà quindi accompagnarsi ad un efficace consolidamento delle strategie di piano degli strumenti urbanistici, nell’affrontare i temi del dismesso urbano, del restauro territoriale, della tutela delle aree agricole e del paesaggio, della salvaguardia della biodiversità.

In sintesi si va verso una elaborazione di piani comunali di riordino e consolidamento e non più di dilatazione dell’urbanizzato, consapevoli però di agire in contesti territoriali già fortemente configurati, nei quali devono prevalere politiche urbanistiche di riuso e recupero del capitale fisso sociale.

In questo contesto è utile ricordare quanto la legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, all’articolo 2 definisce a proposito degli ambiti di urbanizzazione consolidata ovvero le parti nelle quali non avviene consumo di suolo: ”l’insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione, nonché le parti del territorio oggetto di un piano urbanistico attuativo approvato e i nuclei insediativi in zona agricola”.

La Delibera della Giunta Regionale n. 668 del 15.05.2018, pubblicata nel BURV n. 51 del 25.05.2018, individua la quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell’articolo 4 della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14. La stessa DGR, sulla base di specifici parametri, individua per ogni Comune del Veneto la quantità massima di consumo di suolo ammesso fino al 2050. Nell’Allegato C della DGRV n. 668/2018 è stata definita per il Comune di Povegliano la quantità massima di consumo di suolo fino al 2050 in 18,37 ettari.

#### 4.3.1 Adeguamento del PI al contenimento di suolo

#### 4.3.1 Adeguamento del PI al consumo di suolo

Come sopra accennato il Comune di Povegliano con la Variante 2 al PAT ha adeguato la propria strumentazione urbanistica alle disposizioni regionali sul consumo di suolo.

Con l'elaborato 4.1 – Ambiti di urbanizzazione consolidata del PAT, sono state perimetrare le aree all'interno delle quali le trasformazioni edilizie ed urbanistiche non comportano consumo di suolo nonché, sulla base delle verifiche condotte relativamente alla propria pianificazione urbanistica, il Comune di Povegliano ha recepito la quantità massima suolo consumabile fino al 2050, ovvero 18,37 ettari, in adeguamento a quanto previsto nella DGR 668/2018.

Il consumo di suolo viene a sostituire il parametro della SAU precedentemente fissato dalla normativa urbanistica regionale, per limitare il consumo di suolo agricolo.

La Variante 8 al PI prevede quindi la sostituzione degli elaborati 09 – SAU e SAT e 20 – Registro Fondiario SAU, con gli elaborati 09 – Verifica consumo di suolo e 20 Registro fondiario consumo di suolo.

Questo Registro relativamente agli interventi edilizi o di trasformazione urbanistica che determinano consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017 contiene:

- la localizzazione dell'intervento e della z.t.o. del PI; consumo di suolo massimo consentito nelle aree interessate; il consumo di suolo effettivo a seguito degli interventi attuati;
- l'eventuale area riportata a superficie naturale o seminaturale come definite all'articolo 2 della L.R. 14/2017; il consumo di suolo residuo. Il Registro consente di determinare il consumo teorico di suolo e quello effettivo al fine di fornire al Comune uno strumento operativo necessario per verificare l'attuazione delle previsioni espansive del PI e sulla base di tale verifica, promuovere le opportune politiche urbanistiche. Al Registro fondiario del consumo di suolo è collegata una cartografia nella quale sono evidenziate:
  - le aree di urbanizzazione consolidata; le aree che determinano consumo di suolo con la codifica numerica; aree riportate a suolo naturale o seminaturale. Il suddetto Registro dovrà essere aggiornato, a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, ad ogni variazione del PI che comporti consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017.

La Variante 8 al PI attraverso il Registro fondiario del consumo di suolo ha verificato il rispetto della quantità massima di consumo di suolo ammesso per il territorio comunale.

4.4 CREDITI  
EDILIZI DA  
RINATURALIZZA-  
ZIONE (CER)

#### 4.4 – CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE (CER)

La Regione Veneto nella L.R. n. 11/2004 all'articolo 36 – Riqualficazione ambientale e credito edilizio – ha introdotto nella legislazione regionale lo strumento del “credito edilizio”.

Il credito edilizio è finalizzato all'attuazione di obiettivi di ripristino e di riqualficazione urbanistica, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale del territorio.

In tale contesto gli strumenti urbanistici comunali identificano le opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola.

La demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica ed ambientale e gli interventi di riordino delle zone agricole determinano un credito edilizio, ovvero una quantità volumetrica riconosciuta, liberamente commerciabile, utilizzabile con le modalità e negli ambiti definiti dallo stesso PI.

4.4.1 L.R. 14/2017

##### 4.4.1 L.R. 14/2017

Successivamente con la L.R. 14/2017 sul contenimento di consumo di suolo, la Regione Veneto all'articolo 5 “Riqualficazione edilizia ed ambientale”, è intervenuta sulla disciplinato dei crediti edilizi con specifiche indicazioni, confermando la possibile attribuzione di crediti edilizi nel caso di demolizione di opere incongrue o di elementi di degrado precisando che:

- a) la demolizione deve essere integrale;
- b) debba portare al ripristino del suolo naturale o seminaturale;
- c) il ripristino sia assoggettato a un vincolo di non edificazione almeno decennale da trascrivere nella conservatoria dei registri immobiliari;
- d) la demolizione deve precedere l'eventuale delocalizzazione delle capacità edificatorie

4.4.2 L.R. 14/2019

##### 4.4.2 L.R. 14/2019

Con l'articolo 4 della L.R. 14/2019 è stata istituita una specifica categoria di crediti edilizi definita Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER) anche al fine di chiarire alcune sovrapposizioni che possono emergere tra l'articolo 36 della L.R. 11/2004 e l'articolo 5 della L.R. 14/2017.

Si definiscono “crediti edilizi da rinaturalizzazione” quelli derivanti dalla demolizione di manufatti incongrui, ovvero dalla demolizione di opere incongrue e di elementi di degrado secondo la terminologia derivante dall'art. 36 della L.R. 11/2004 e dall'art. 5 della L.R. 14/2017.

La legge regionale prevede che i CER vadano iscritti in una specifica sezione del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED); i crediti edilizi da rinaturalizzazione sono pertanto da considerarsi quale sottocategoria dei crediti edilizi.

4.4.3 DGR  
263/2020

Di rilievo è quanto definito dalla L.R. 14/2019 laddove prevede che i crediti edilizi da rinaturalizzazione possono essere utilizzati nelle operazioni di cui agli articoli 6 e 7 della suddetta legge che disciplinano l'ampliamento e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

#### **4.4.3 DGR 263/2020**

La Regione Veneto con DGR n. 263 del 2 marzo 2020 ha emanato “Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi” e Criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione” in attuazione di quanto previsto dall'articolo 4, comma 2, lett. d) della L.R. n. 14/2017 e dall'articolo 4, comma 1, lett. b) della L.R. n. 14/2019, tenendo conto di quanto previsto dall'art. 46, comma 1, lett. c) della L.R. n. 11/2004

La suddetta DGR contiene i criteri per l'omogenea applicazione dei Crediti Edilizi (CE) nella regione Veneto, dettando regole e misure per la loro determinazione, registrazione e circolazione; detta altresì una specifica disciplina per Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER).

In particolare la DGR prevede:

- a) i criteri attuativi e le modalità operative da osservarsi per attribuire agli interventi demolitori, in relazione alla specificità del manufatto interessato, i crediti edilizi da rinaturalizzazione, espressi in termini di volumetria o superficie, eventualmente differenziabili in relazione alle possibili destinazioni d'uso;
- b) le modalità applicative e i termini da osservarsi per l'iscrizione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione in apposita sezione del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) di cui alla lett. e) del comma 5, dell'articolo 17, della L.R. n. 11/2004, nonché le modalità e i termini per la cancellazione;
- c) le modalità per accertare il completamento dell'intervento demolitorio e la rinaturalizzazione;
- d) operativi da osservare da parte dei Comuni per la cessione sul mercato dei crediti edilizi da rinaturalizzazione generati da immobili pubblici, secondo quanto previsto dall'articolo 5 della L.R. n. 14/2019.

#### **4.4.4 Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)**

La presente Variante al PI contiene lo specifico elaborato 20.1 Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED), al quale va fatto riferimento per operazioni riguardanti individuazione e determinazione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione CER. Si ricorda infatti che il PI è già dotato di RECRED relativamente ai Crediti Edilizi (CE) individuati in relazione a quanto disposto dall'articolo 36 della L.R. 11/2004

Il RECRED per i CER si articola in:

- 1) individuazione degli ambiti ed elementi interessabili da credito edilizio;
- 2) iscrizione nel RECRED;
- 3) iter amministrativo per il rilascio del certificato di credito edilizio;

- 4) procedure relative all'eventuale trasferimento del credito edilizio ad altri soggetti o ad eredi;
- 5) realizzazione ed efficacia del credito edilizio;
- 6) vincolo di non edificazione;
- 7) modalità di determinazione del CER per immobili (Categoria 1), per elementi non misurabili in termini di volume o superficie (Categoria 2) e ambiti di atterraggio;
- 8) ambiti di utilizzo del CER;
- 9) accesso al RECRED;
- 10) allegati: elenco di iscrizione al RECRED, tabelle di calcolo del CER (Categorie 1 e 2), coefficienti ambiti di atterraggio e calcolo finale del CER, modello iscrizione registro CER.

#### Contenuti del RECRED

L'elaborato 20.1 Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED), è il documento al quale fare riferimento per le operazioni di riconoscimento di credito edilizio da rinaturalizzazione (CER).

L'iscrizione al RECRED può avvenire previa presentazione di richiesta di classificazione di manufatto incongruo anche a seguito di avviso pubblico di cui all'art. 4 della L.R 14/2019.

Tale richiesta deve contenere: dati anagrafici del richiedente, i riferimenti catastali, la localizzazione dell'intervento nell'ambito del PRC specificando la presenza di vincoli e servitù, l'atto di proprietà o dichiarazione sostitutiva, un rilievo fotografico, i parametri urbanistici ed edilizi, tipologia, destinazione d'uso, vetustà e stato di conservazione dell'edificio da demolire, la conformità edilizia (estremi titoli edilizi o dichiarazioni sostitutive), una stima dei costi per la demolizione del manufatto incongruo e la rinaturalizzazione dell'area, il programma di manutenzione dell'area rinaturalizzata, un eventuale studio di fattibilità di interventi edificatori finalizzati all'utilizzo del credito edilizio di rinaturalizzazione, gli obiettivi che si intendono perseguire, i criteri di intervento da rispettare nella progettazione di dettaglio e l'interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile.

L'Amministrazione Comunale, tramite il proprio Ufficio Tecnico, verifica la correttezza della richiesta determina l'ammontare dei crediti riconosciuti al soggetto attuatore dell'intervento di demolizione e rinaturalizzazione.

Ottenuto il parere favorevole l'interessato può richiedere l'attivazione dell'intervento demolitorio del fabbricato incongruo e di registrazione nel RECRED.

La quantificazione del CER avviene sulla base dei parametri di cui agli allegati presenti nell'elaborato 20.1 Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED).

Per la Categoria 1 la quantificazione del CER è desumibile a partire dal volume per gli edifici residenziali e dalla superficie lorda per gli edifici produttivi parametrizzata sull'altezza tipica dei fabbricati residenziali.

Eventuali coefficienti premiali per la quantificazione dei crediti edilizi derivanti dai costi di demolizione degli edifici, rinaturalizzazione e bonifica ambientale, potranno essere applicati sulla base di una perizia giurata tecnico-economica di stima dimostrante i costi da sostenere. La determinazione finale del CER avviene parametrizzando il volume così determinato all'area di atterraggio.

Per la Categoria 2, ovvero opere ed elementi di degrado non misurabili in termini di volume o superficie (aree pavimentate, parcheggi, tralicci, impianti tecnologici, ecc.) la quantificazione avviene convertendo i costi di demolizione, rinaturalizzazione e bonifica, con il valore medio di un mc o mq edificabile a destinazione residenziale, stimato nel territorio comunale ai fini IMU.

A seguito della demolizione e della contestuale rinaturalizzazione del suolo avviene l'iscrizione nel RECRED dei CER e rilasciato il Certificato di Credito Edilizio con indicata la quantità in relazione alla destinazione urbanistica e localizzazione territoriale, da allegare alla richiesta di permesso di costruire per realizzare gli interventi edilizi previsti.

La demolizione e la ricostruzione del nuovo volume può in casi particolari avvenire all'interno del medesimo procedimento autorizzativo. In caso di ricostruzione differita nel tempo, l'iscrizione nel registro dei crediti edilizi, è subordinata alla demolizione dell'edificio ed alla sistemazione dell'area.

Il credito edilizio è liberamente commerciabile e può quindi essere ceduto a soggetti diversi dal richiedente il credito; in questo caso il trasferimento è oggetto di stipula notarile da trasmettere al Comune. Il medesimo obbligo vale nel caso di trasferimento per decesso del titolare del credito edilizio, ai soggetti tenuti a presentare la dichiarazione di successione.

Nel caso di utilizzazione parziale del credito edilizio, l'eventuale eccedenza può essere recuperata all'interno di altre aree, purché individuate dallo strumento urbanistico generale e oggetto di trascrizione nel RECRED.

La normativa regionale prevede che a seguito della demolizione dei manufatti nell'ambito della procedura relativa a CER, il suolo ripristinato all'uso naturale o seminaturale, è assoggettato a un vincolo di non edificazione, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del beneficiario delle agevolazioni. Il vincolo permane fino all'approvazione di una specifica variante allo strumento urbanistico che non può essere adottata prima di dieci anni dalla trascrizione del vincolo.

Terminata la costruzione dell'edificio oggetto del credito edilizio lo stesso viene estinto.

Non danno luogo al riconoscimento del credito edilizio le opere realizzate in violazione delle norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente.

Il RECRED è pubblico e consultabile attraverso il sito istituzionale del Comune; qualora richiesto il Comune è tenuto a fornire opportuna certificazione di sussistenza del credito edilizio.

#### 4.4.5 Variante n. 8 Piano degli Interventi

Il Comune nell'ambito della redazione della Variante n. 8 al PI, ai sensi dell'articolo 4, comma 3 della legge regionale 4 aprile 2019, n. 14 "Veneto 2050", in data 04.01.2021 ha, con avviso pubblico, avviato la raccolta rivolta alla cittadinanza, di richieste di classificazione di manufatti incongrui.



## COMUNE DI POVEGLIANO

Provincia di Treviso

Ufficio tecnico - Urbanistica

Prot.n. 38

Povegliano, 4.01.2021

### **AVVISO PER LA PRESENTAZIONE DI RICHIESTA DI CLASSIFICAZIONE MANUFATTI INCONGRUI**

#### **IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

Premesso che:

- il Comune di Povegliano è dotato di Piano di Assetto del Territorio, in vigore dal 31.12.2011;
- la Legge regionale 14/2019 "Veneto 2050" ha introdotto la procedura per l'individuazione dei manufatti incongrui, la cui demolizione può generare i "crediti edilizi da rinaturalizzazione"
- l'Amministrazione comunale intende procedere alla redazione della variante allo strumento urbanistico finalizzata all'individuazione di tali manufatti, alla determinazione delle modalità di attribuzione e di utilizzazione dei relativi crediti edilizi da rinaturalizzazione;

#### **AVVISA**

la cittadinanza che è possibile presentare la **richiesta di classificazione di manufatti incongrui** ai sensi del c. 3 art. 4 della L.R. 14/2019 per la predisposizione della specifica variante allo strumento urbanistico.

Le richieste dovranno pervenire all'ufficio protocollo del Comune **entro 60 giorni** dalla data di pubblicazione del presente avviso all'albo pretorio on-line, **esclusivamente tramite posta elettronica** agli indirizzi:

- [protocollo@comune.povegliano.tv.it](mailto:protocollo@comune.povegliano.tv.it)

- [protocollo.comune.povegliano.tv@pecveneto.it](mailto:protocollo.comune.povegliano.tv@pecveneto.it)

utilizzando la modulistica messa a disposizione nel sito internet istituzionale, sezione *documenti-e-dati/modulistica/urbanistica*

La domanda dovrà essere sottoscritta da tutti i proprietari (o titolari di altri diritti reali) dell'area da riclassificare e dovrà essere allegata fotocopia di un documento di identità di tutti i richiedenti, pena la sua irricevibilità.

L'Amministrazione si riserva di valutare qualsiasi proposta che rivesta interesse, pervenuta anche oltre il termine sopra indicato. Le richieste pervenute non vincoleranno in alcun modo l'Amministrazione Comunale nei confronti di chi le abbia presentate, al fine del riconoscimento del fabbricato quale manufatto incongruo e del conseguente riconoscimento del credito edilizio da rinaturalizzazione.

il Responsabile dell'Ufficio Unico  
Edilizia Privata, Urbanistica, ambiente e SUAP  
Arch. Stefano Anzanello

A seguito dell'avviso pubblico non sono pervenute al Comune richieste di classificazione di manufatti incongrui.

Da parte sua il Comune, nell'ambito delle proprie prerogative, non ha individuato manufatti incongrui.

La presente Variante n. 8 al PI ha comunque, con l'elaborato 20.1 Registro Comunale dei Crediti Edilizi (RECREDE), individuato le tipologie dei manufatti individuabili come incongrui, e la procedura e le modalità per l'attribuzione di Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER).

#### 4.5 MODIFICHE ED INTEGRAZIONI ALLE NTO

#### 4.5 Modifiche ed integrazioni alle NTO

Con la Variante n. 8 al Piano degli Interventi è stata condotta una ricognizione ed un aggiornamento con modifiche ed integrazioni alle Norme Tecniche Operative in adeguamento:

- ai contenuti della presente variante
- all'entrata in vigore del nuovo Regolamento Edilizio
- alla normativa vigente
- alle specificità del territorio comunale.

Nello specifico sono oggetto di modifica ed integrazioni i seguenti articoli delle NTO:

Art. 1 – Finalità, obiettivi generali, contenuti – stralcio del comma 3 con indicazione delle varianti al PI;

Art. 2 – Elaborati del Piano degli Interventi – modifiche dell'elenco elaborati di PI sulla base di quanto contenuto nella presente Variante (consumo di suolo e RECREDO);

Art. 4 – Quantità massima di consumo di suolo – sostituzione del riferimento alla Superficie Agricola Trasformabile con la Quantità massima del consumo di suolo in recepimento della Variante al PAT del Comune di Povegliano in adeguamento alla L.R. 14/2017;

Art. 5 – Definizione indici urbanistici – recepimento e coordinamento degli indici urbanistici del PI con quelli definiti nel Regolamento Edilizio;

Art. 6 – Definizione indici edilizi – recepimento e coordinamento degli indici edilizi del PI con quelli definiti nel Regolamento Edilizio;

Art. 8 – Definizione tipologie di intervento – adeguamento delle definizioni tipologie di intervento con quelle contenute nel DPR 380/2001 vigente;

Art. 10 – Piano Urbanistico Attuativo (PUA – modifica delle variazioni consentite al perimetro dei PUA;

Art. 11 – Opere di urbanizzazione – viene precisato che per magazzini, depositi artigianali/industriali e logistica nelle zto D2 e D3, valgono i parametri della zto D1;

Art. 15 – Perequazione – differenziazione delle aliquote perequative tra interventi che comportano consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017 e quelli con danno luogo a consumo di suolo;

Art. 16 – Credito Edilizio e Registro – aggiornamento degli strumenti e della legislazione di riferimento L.R. 14/2019; inserimento nuovo comma 6 relativo all'elaborato RECREDO in recepimento della DGR 263/2020;

Art. 18 – Accordi Pubblico Privato – è stato aggiunto un ultimo comma, con il quale si identificano in cartografia di PI ambiti dove gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica sono soggetti a APP;

Art. 21 – Zto A – Centri Storici – revisione degli ampliamenti una-tantum previsti nel caso di PUA o interventi diretti, specificando che gli stessi sono alternativi a quelli ammessi dalla L.R. 14/2019 “Veneto 2050”;

Art. 22 – Zto B – Parti del territorio totalmente edificate - revisione degli ampliamenti una-tantum previsti nel caso di interventi diretti o PUA, specificando che gli stessi sono alternativi a quelli ammessi dalla L.R. 14/2019 “Veneto 2050”;

Art. 23 – Zto C1 - Parti del territorio parzialmente edificate – revisione degli ampliamenti una-tantum previsti nel caso di PUA o interventi diretti, specificando che gli stessi sono alternativi a quelli ammessi dalla L.R. 14/2019 “Veneto 2050”; specificazione che negli ambiti C1/7/8/9/10/11 di Povegliano, C1/81, C1/88/89 di Camalò e C1/58/59/60 di Santandrà, oggetto di PUA già decaduti e collaudati, è consentita la saturazione dell’edificabilità nei lotti inedificati o parzialmente edificati, con gli indici ed i parametri dei previgenti PUA;

Art. 24 – Zto C2 - Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, inedificate o da riconvertire – riguarda l’ambito C2/7 di Santandrà all’interno del quale gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica sono assoggettati a Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell’Art. 28-bis del DPR 380/2001;

Art. 26 – Zto D1 – Artigianali e Industriali – si specifica che all’interno delle zto di tipo D1, le destinazioni di tipo terziario sono ammesse nel limite del 10% della SU esistente.

Art. 27 – Zto D2 artigianali e terziarie – vengono specificate ulteriori destinazioni consentite in queste aree;

Art. 28 – Zto D3 - commerciali e terziarie – interessa l’ambito D3/4/5/6/7 di Camalò all’interno del quale è consentita la saturazione dell’edificabilità inedificati o parzialmente edificati, con gli indici ed i parametri del previgente PUA; vengono specificate ulteriori destinazioni consentite in queste aree e per la D3/10 stralciata la possibilità di inserimento dai attività artigianali ed industriali;

Art. 30 – Sportello Unico Attività Produttive in Variante al PRC – vengono aggiornati i riferimenti normativi riferiti a tali interventi, rimandando il perfezionamento della procedura alla normativa nazionale e regionale;

Art. 31 – Norme comuni alle zone agricole – modifica delle distanze da strade e confini nel caso di residenze, annessi rustici non dedicati a ricovero animali e serre fisse prevedendo:

- ml 5,00 la distanza minima dai confini di annessi rustici non destinati a ricovero animale, anche in considerazione che per altri insediamenti produttivi sono previste distanze dai confini inferiori; viene modificato in tal senso il parametro Dc dell’articolo 31 comma 20;
- per residenza, annessi rustici non destinati a ricovero animale e delle serre fisse la distanza minima di ml 5,00 anche nel caso di strade a fondo cieco poste all’interno dei centri abitati; vengono modificati in tal senso all’articolo 31 commi 19, 20 e 21 il parametro Ds;

viene inoltre inserito un comma che disciplina la realizzazione di manufatti prefabbricati rimovibili ai sensi dell’art. 44, comma 5 sexies della L.R. 11/2004, per le finalità di cui all’art. 4 del D.Lgs 228/2001;

Art. 33 – Zto E2 – Agricolo-ambientale – si specifica la realizzazione di modesti manufatti in legno rimovibili;

Art. 34 – Zto E3 – Agricola - si specifica la realizzazione di modesti manufatti in legno rimovibili con caratteristiche diverse tra quelli per animali da affezione e per ricovero attrezzature per la conduzione del fondo;

Art. 36 – Edifici non funzionali alla conduzione agricola del fondo – si precisa che il cambio di destinazione è ammesso solo per gli edifici esistenti alla data di adozione del PAT;

Art. 46 – Zto Fe per attrezzature tecnologiche ed impianti speciali di interesse pubblico – integrazione dell'articolo con inserimento della tipologia degli impianti di comunicazione pubblica; stralcio dei parametri urbanistici di queste zone;

Art. 47 – Monetizzazione degli standard urbanistici – aggiornamento del riferimento normativo per l'applicazione della monetizzazione;

Art. 51 – Parcheggi – viene precisata la quantità di parcheggi necessaria per le attività di logistica;

Art. 52 - Aree per la distribuzione carburante – precisazione che i servizi complementari per attività accessorie devono essere funzionalmente connesse con l'attività principale della distribuzione carburante;

Art. 53 – Vincolo paesaggistico e monumentale D. Lgs 42/2004, ex L. 431/1985 ed ex 1089/39 – è stato aggiornato l'elenco di questi vincoli presenti nel territorio comunale;

Art. 58 – Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico – stralcio dell'elenco degli impianti di comunicazione elettronica presenti nel territorio comunale; aggiornamento dei riferimenti normativi per tali impianti ed al Piano di Settore per la Telefonia Mobile;

Art. 62 – Entrata in vigore e disposizioni finali – stralcio del riferimento alla Variante 2 al PI.

4.6 VERIFICA  
 DEL  
 DIMENSIONA-  
 MENTO

4.6 Verifica del dimensionamento

La Variante n. 8 al Piano degli Interventi ha comportato variazioni al dimensionamento di Piano evidenziate nelle successive tabelle.

<b>TABELLA 1 – DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE</b>						
ZTO	Superficie (mq)	Volume (mc)	Abitanti teorici	Verde (mq)	Parcheggi (mq)	Località
C1/56	+ 1.735	+ 800	+ 5	/	+ 80	Santandrà
C1/77	/	+ 500	+ 3	/	+ 45	Camalò
C1/79	/	- 800	- 5	/	- 80	Camalò
C2/3	- 29.536	- 29.536	- 197	- 2.166	- 2.954	Povegliano
C2/6	- 9.983	- 9.983	- 66	- 721	- 983	Povegliano
C2/7	- 17.051	- 17.051	- 114	- 1.253	- 1.709	Santandrà
/	- 54.835	- 56.070	- 374	- 4.140	- 5.601	Comune

Le previsioni residenziali sono state complessivamente oggetto di riduzioni sia a livello di superficie, sia di volumetria edificabile, interessando zto di tipo C1 (aree parzialmente edificate) e di tipo C2 (aree inedificate).

Gli stralci apportati alla zonizzazione hanno comportato una riduzione di superficie residenziale edificabile di mq 54.835 corrispondente a una volumetria di mc 56.070 (Tabella 1).

Di conseguenza sono diminuiti gli abitanti teorici insediabili di 374 unità e gli standard urbanistici primari previsti: mq 4.140 di verde e mq 5.601 di parcheggi.

<b>TABELLA 2 – DIMENSIONAMENTO PRODUTTIVO</b>					
ZTO	Superficie (mq)	Superficie coperta teorica (mq)	S. U. (mq)	Verde e parcheggi (mq)	Località
D1/4	+ 13.959	+ 8.376	+ 16.752	- 1.461	Povegliano
D1/6	- 85.485	- 51.291	- 100% Sf	- 8.548	Povegliano
D3/4	+ 2.125	+ 1.274	100% Sf	- 100% Sf	Camalò
/	- 69.401	- 41.641	/	/	Comune

Anche le aree produttive sono state interessate da modifiche che nel complesso hanno dato luogo a riduzioni sia di superfici edificabili mq 69.401 e di superfici coperte teoriche di mq 41.641 (Tabella 2). Anche in questo caso le modifiche comportano una riduzione degli standard a verde e parcheggi.

A seguito delle varianti n. 11 relative alla individuazione di nuove zto Fe si sono avute modifiche di standard urbanistici. Le nuove zto Fe interessano complessivamente una superficie di mq 2.202; nella maggioranza dei casi hanno comportato una riduzione di aree a standard del vigente PI: Fd di mq 900, Fc di mq 653.

A livello comunale (vedi confronto in Tabella 3) le zto di tipo C1 sono leggermente aumentate passando da mq 952.132 a mq 953.867; decisamente diminuite le zto C2 che in ragione della decadenza delle previsioni edificatorie passano da mq 107.512 a mq 50.942. Di conseguenza per le prime vi è un aumento della volumetria edificabile di mc 500, mentre per le seconde il volume teorico si riduce di mc 56.570.

<b>TABELLA 3 - CONFRONTO PI VIGENTE E VARIATO</b>						
P.I.	ZTO	Superficie (mq)	Volume teorico lotti puntuali (mc)	Volume teorico zone C2 (mc)	Superficie coperta residua (mq)	Standard (mq)
<b>PI Variante 7</b>	C1	952.132	30.877	104.333	/	3.088
	C2	107.512	/	/	/	18.084
	D1	170.300	/	/	66.514	17.030
	D3	128.362	/	/	39.893	88.037
<b>PI Variante 8</b>	CI	953.867	31.377	47.763	/	3.133
	C2	50.942	/	/	/	8.272
	D1	98.774	/	/	23.598	9.942
	D3	130.487	/	/	41.168	88.037

Le aree produttive di tipo zto D1 in ragione della decadenza delle previsioni edificatorie sono diminuite passando da mq 170.300 a mq 98.774, mentre le zto D3 sono leggermente aumentate da mq 128.362 a mq 130.487. Le superfici coperte realizzabili sono diminuite nelle zto D1 da mq 66.514 a mq 23.598 e aumentate nelle zto D3 da mq 39.893 a mq 41.168.

E' stata verificata la dotazione di standard urbanistici a seguito della Variante n. 8 (Tabella 4).

<b>TABELLA 4 – VERIFICA DOTAZIONE STANDARD</b>			
ZTO	Domanda di standard (mq)	Offerta di standard (mq)	Differenza (mq)
Zona Fa (4,5 mq/ab)	26.267	20.415	- 5.852
Zona Fb (4,5 mq/ab)	26.267	59.374	33.107
Zona Fc (15,0 mq/ab)	87.555	82.512	- 5.043
Zona Fd (6,0 mq/ab)	35.022	41.887	6.865
<b>Totale (30,0 mq/ab)</b>	<b>175.111</b>	<b>204.188</b>	<b>29.077</b>

La dotazione complessiva di standard urbanistici soddisfa ampiamente la dotazione minima richiesta dalla legge regionale n. 11/2004 (mq 30 per abitante).

#### 4.7 VERIFICA CONSUMO DI SUOLO

##### 4.7 Verifica consumo di suolo

Il Comune di Povegliano con la Variante n. 2 al Piano di Assetto del Territorio si è adeguata alla legge regionale 06.06.2017, n. 14 “Disposizioni per il contenimento del consumo suolo.....” e della DGRV 15.06.2018, n. 668 “Individuazione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio comunale ai sensi dell’articolo 4, comma 2, lettera a) della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14. Deliberazione n. 125/CR del 19 dicembre 2017”.

Le nuove disposizioni normative introducono per la prima volta il concetto di consumo di suolo definito come *“incremento annuale netto della superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo, o da interventi di copertura artificiale, scavo o rimozione, che ne compromettano le funzioni ecosistemiche e le potenzialità produttive; il calcolo del consumo di suolo si ricava dal bilancio tra le predette superfici e quelle già impermeabilizzate che sono ripristinate a superficie naturale e seminaturale”*.

La legge regionale 14/2017 prevede il contenimento del consumo di suolo, con l’obiettivo del suo azzeramento nel 2050 in adeguamento alle direttive comunitarie, introducendo da subito il passaggio dall’urbanistica dell’espansione a quella della rigenerazione del tessuto insediativo esistente, dal consumo di suolo agricolo e naturale, al suo recupero e valorizzazione, nella consapevolezza dell’assoluta importanza delle funzioni ecosistemiche che lo stesso garantisce e del suo essere risorsa limitata e non rinnovabile.

Con la Variante n. 2 al PAT il consumo massimo di suolo consentito nel Comune di Povegliano è stato stabilito in mq 183.700.

Il consumo di suolo individuato dalla Variante n. 8 al Piano degli Interventi è risultato pari a **mq 36.931**; risulta quindi ampiamente rispettata la quantità massima di consumo prevista per il Comune di Povegliano.