

COMUNE DI TARZO

Provincia di Treviso
Regione del Veneto



PRC - Piano Regolatore Comunale

Articolo 12 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

PI - Piano degli Interventi - Variante n.6

Articoli 17 e 18 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

Relazione

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI VENEZIA

SEZIONE ~~VENEZIA~~ **A** **MATTEO GOBBO**
PIANIFICATORE **N° 4159**

PROGETTAZIONE
Matteo Gobbo, pianificatore
con
Alessia Rosin

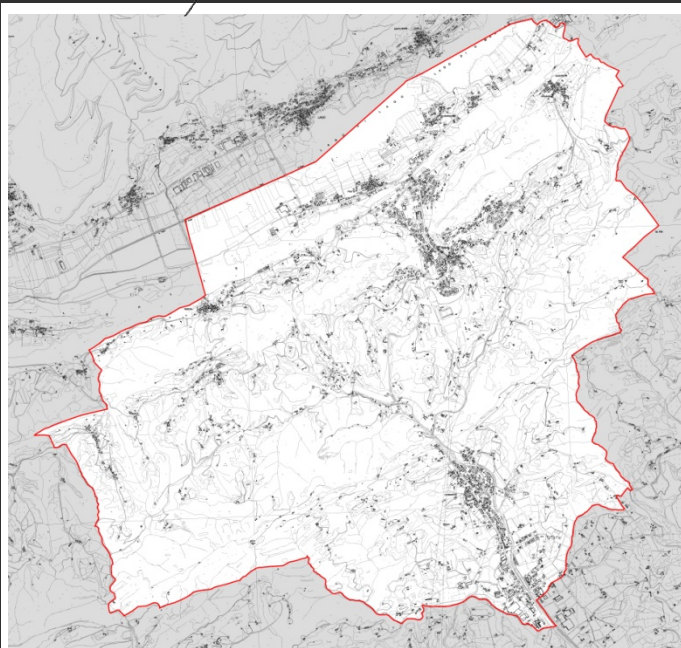
SINDACO
Gianangelo Bof

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Michela Cesca

SETTORE URBANISTICA
Marcello De Cumis
Paola Balliana

SEGRETARIO
Rolando Fontan

settembre 2022



COMUNE DI TARZO

Provincia di Treviso
Regione del Veneto

PRC - PIANO REGOLATORE COMUNALE

PI - Piano degli Interventi

Variante 6

RELAZIONE

SOMMARIO

1.	PREMESSA	pag. 2
2.	OBIETTIVI DELLA VARIANTE 6 AL PI	pag. 3
3.	CONTENUTI DELLA VARIANTE 6 AL PI	pag. 5
5.	ELABORATI DELLA VARIANTE 6 AL PI	pag. 11
6.	COMPATIBILITA' IDROGEOLOGICA, SISMICA E AMBIENTALE	pag. 12

1. PREMESSA

La presente Relazione relativa alla Variante 6 è parte integrante del Piano degli Interventi (PI) del Comune di Tarzo, ossia della parte operativa del Piano Regolatore Comunale, costituito da PATI e da PI. Essa rappresenta l'adeguamento e l'integrazione della Relazione Programmatica già redatta in sede di primo PI, adottato con DCC n. 05 del 16 gennaio 2014 e approvato con DCC n. 16 del 24 aprile 2014.

Posto che il Piano degli Interventi, ossia la parte operativa del Piano Regolatore Comunale, va correttamente inteso come "strumento urbanistico operativo" ossia come "processo di piano", la sua manutenzione e il suo adeguamento devono essere continui e costanti, in funzione, da un lato dell'evoluzione della materia urbanistica nel suo complesso, dall'altro dell'esigenza di dare risposte ai fabbisogni e alle necessità, anche periodiche e puntuali che la società civile richiede. Risulta quindi opportuno che il PI venga periodicamente adeguato ed aggiornato.

Va precisato che il Piano Regolatore Comunale del Comune di Tarzo, formato da Piano di Assetto del Territorio Intercomunale e da Piano degli Interventi è stato sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica in modo completo e coerente. Pertanto, tutte le scelte insediative già previste dal PI, comprese eventuali nuove trasformazioni e integrazioni previsionali, coerenti con il PAT sono state già sottoposte a VAS, nei limiti e nelle quantità previste dal dimensionamento e comprese nella SAT trasformabile. Tutte le varianti e le modifiche al PI che rientrano tra questi limiti devono quindi intendersi già valutate e quindi escluse dall'applicazione della procedura VAS di cui alla DGR 791/2009 s.m.i. e di cui al D.Lgs 152/2006.

Si richiama altresì il Documento Programmatico Preliminare al Piano degli Interventi predisposto dall'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'articolo 18 della Legge Regionale n. 11/2004 e oggetto di delibera di presa d'atto del Consiglio Comunale n. 21 del 06 giugno 2013.

Si richiama infine la LR 6 giugno 2017, n. 14 "Contenimento del consumo di suolo e rigenerazione urbana", con particolare riguardo alle parti che modificano e interessano la LR 11/2004.

La presente Variante 6 al Piano degli Interventi (PI), così come definito all'art. 17 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11, viene redatta sulla base degli obiettivi della norma citata, per dar corso al recepimento di precisazione cartografiche in materia di Vincoli e fasce di rispetto e all'adeguamento ai contenuti dell'art.4 della LR 14/2019 "Veneto 2050".

2. OBIETTIVI DELLA VARIANTE 6 AL PI

Il Documento Programmatico Preliminare (DPP) del PI è l'atto predisposto dal Sindaco in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi, nonché gli effetti attesi e auspicati della pianificazione.

Il Documento Programmatico Preliminare al PI delinea i contenuti e le modalità di formazione del Piano degli Interventi, al quale è affidato il compito di specificare e attuare la strategia di trasformazione territoriale definita nel Piano di Assetto del Territorio, conformando la disciplina urbanistica di dettaglio alle direttive, prescrizioni e vincoli da questo stabiliti, all'interno del quadro normativo definito dalla Legge Urbanistica Regionale e dalle altre normative sovraordinate.

La presente **variante 6 al PI** è finalizzata a dare corso ad una serie di modifiche conseguenti ad adeguamenti normativi ex art. 4 LR 14/2019 e aggiornamenti cartografici sovraordinati (vincoli e fasce di rispetto).

Il PI e le successive varianti parziali hanno affrontato alcuni dei temi progettuali e obiettivi di trasformazione e riqualificazione già delineati dal PATI, selezionati in base alla relativa urgenza e fattibilità. Nel quadro pianificatorio locale si conferma doverosamente l'impegno di affrontare temi ed esigenze puntuali manifestate della popolazione, valutando attentamente le proposte espresse direttamente dai singoli cittadini e dalle attività produttive di Tarzo.

La possibilità di soddisfare in sede di Variante al Piano degli Interventi le singole necessità particolari, nonché le modalità specifiche con cui sarà possibile pervenirvi, dovrà tuttavia inevitabilmente confrontarsi e trovare congruenza con il quadro di riferimento definito dalla legislazione urbanistica, orientato verso obiettivi di sostenibilità nella gestione del territorio e delle sue risorse, in particolar modo attraverso interventi di recupero, riqualificazione, rigenerazione urbana e contenimento del consumo di suolo.

All'interno di questa cornice programmatoria comunale la L.R. 14/2019 "*Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2014, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"*, ha introdotto all'art. 4 i "crediti edilizi da rinaturalizzazione" come misura per promuovere la rinaturalizzazione del suolo.

Ai sensi dell'art. 4, comma 2 della L.R. n. 14/2019, La Legge regionale prevede che i Comuni dovranno procedere, tramite variante allo strumento urbanistico, all'individuazione dei manufatti incongrui, la cui demolizione sia di interesse pubblico e consenta l'attribuzione dei Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER).

Gli obiettivi ed i criteri della Variante di adeguamento alla L.R. 14/2019 sono esplicitati all'art. 4 comma 2 e di seguito riportati:

OBIETTIVI

- Attivazione di operazioni di "cleaning territoriale" ovvero di pulizia del territorio da quegli edifici o elementi la cui permanenza ulteriore risulterebbe in contrasto con l'interesse pubblico alla tutela dell'ambiente, del paesaggio e dell'ordinato sviluppo urbano.
- Tutela e salvaguardia dei caratteri fondamentali dell'ambiente e del paesaggio opitergino e valorizzazione paesaggistica e ambientale derivante dall'eliminazione delle opere incongrue, elementi di degrado e manufatti incongrui;
- Riduzione della pressione antropica in aree a pericolosità idraulica (PGRA);
- Riduzione consumo suolo con ripristino condizioni di naturalità del suolo;
- Conseguimento di migliori condizioni igienico sanitarie e di sicurezza (punto 3.2.1 all. A DGR 263/2020).

CRITERI E CARATTERISTICHE

Come definito al punto 3.3 dell'Allegato A della D.G.R. 263/2020 le aree potenzialmente oggetto delle misure di cui all'art. 4 della L.R. 14/2019 si caratterizzano per la presenza di fabbricati e manufatti dismessi, inutilizzati, fatiscenti e pericolanti ovvero collocati in aree di dichiarata pericolosità idraulica o idrogeologica, ovvero in fasce di rispetto stradale.

Dovranno essere perseguite le seguenti priorità:

- a) *Riqualificazione del territorio mediante eliminazione degli elementi contrastanti con Vincoli, Invarianti, Fragilità, Valori e Tutele definiti nel vigente PAT;*
- b) *Miglioramento della qualità urbana in termini di nuovo arredo urbano, aumento della dotazione di piste ciclabili, adeguamenti strade ed intersezioni, implementazione della Rete Ecologica;*
- c) *Demolizione degli immobili e delle relative superfetazioni/pertinenze che producono alterazioni al contesto in cui sono ubicate;*
- d) *Riordino della zona agricola mediante demolizione di annessi non più funzionali alle esigenze del fondo e di insediamenti produttivi ubicati in zona impropria da trasferire;*

Il Credito Edilizio da Rinaturalizzazione (CER) ha le seguenti caratteristiche distintive:

- deriva esclusivamente da demolizione integrale di opere incongrue identificate dal P.I.;
- necessita della rinaturalizzazione del suolo occupato dall'opera incongrua e determina il vincolo di inedificabilità dell'area liberata;
- può essere utilizzato solo negli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) di cui alla L.R. 14/2017, attraverso il cd. "indice differenziato" o, se presenti, in aree libere intercluse.

L'incongruità delle opere può essere di tipo:

- o "urbanistico", nel caso in cui l'opera per le sue caratteristiche fisiche/funzionali non è compatibile (es. destinazione d'uso);
- o "paesaggistico-ambientale", nel caso in cui l'opera ricade in un'area non coerente (fascia di rispetto, zona di tutela, area a pericolosità idraulica, ecc.);
- o "edilizio", nel caso in cui l'opera per le sue caratteristiche non presente requisiti igienico-sanitari e di sicurezza;

Nella selezione dei manufatti incongrui da parte dell'Amministrazione Comunale dovrà essere verificato prioritariamente l'interesse pubblico in termini di valore derivante per la comunità locale e per il paesaggio dall'eliminazione dell'elemento detrattore / opera incongrua.

3. CONTENUTI DELLA VARIANTE 6 AL PI

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, Il Piano degli Interventi provvede a:

- a) suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera b) della LR n. 11/2004;
- b) individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;
- c) definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all'articolo 20, comma 14 della LR n. 11/2004;
- d) individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- e) definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
- f) definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;
- g) individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione;
- h) definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione;
- i) individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'articolo 36 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'articolo 37 della LR n. 11/2004;
- j) dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli articoli 40, 41 e 43 della LR n. 11/2004;
- k) dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica.

La presente **Variante 6 al PI** è finalizzata a dare corso alle modifiche necessarie ad adeguare e aggiornare il Piano degli Interventi nelle seguenti tematiche:

Adeguamenti/aggiornamenti cartografici/normativi proposti Ufficio Tecnico di seguito elencati:

- **Adeguamento Registro Crediti edilizi alla LR 14/2019 "Veneto 2050" art.4;**
- **Recepimento Cartografico dei seguenti vincoli:**
 - o *perimetrazione "Aree boscate" in tav. 1 del PI;*
 - o *zonizzazione pericolosità idraulica da Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA);*
 - o *aree escluse da Vincolo Paesaggistico (art. 142 D.Lgs 42/2004).*

Per quanto riguarda il primo punto, la presente variante ha come riferimento quanto disposto dall'art. 4 comma 2 lett. d) della L.R. 14/2017, la quale delega la Giunta Regionale a stabilire "le regole e le misure applicative e organizzative per la determinazione registrazione e circolazione dei crediti edilizi" di cui all'art. 36 della L.R. 11/2004.

Il legislatore regionale con D.G.R. n. 263 del 02/03/2020 ha approvato le "Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi. Criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione" in adempimento di quanto previsto dall'articolo 4, comma 2, lettera d) della legge regionale n. 14/2017 e dall'articolo 4, comma 1 della legge regionale n. 14/2019.

L'allegato "A" della citata DGR contiene:

- *REGOLE E MISURE APPLICATIVE E ORGANIZZATIVE PER LA DETERMINAZIONE DEI CREDITI EDILIZI*
- *REGISTRAZIONE E CIRCOLAZIONE DEI CREDITI EDILIZI*

- CRITERI ATTUATIVI E MODALITÀ OPERATIVE PER ATTRIBUIRE CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE
- QUANTIFICAZIONE DEI CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE DA ISCRIVERE NEL RECED
- REGISTRAZIONE E CIRCOLAZIONE DEI CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE
- criteri operativi DEI CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE PER GLI IMMOBILI PUBBLICI COMUNALI
- TERMINI E MODALITÀ APPLICATIVE PER L'ISCRIZIONE E LA CANCELLAZIONE DEI CREDITI NEL RECED

La Variante n.6 al PI è stata predisposta pertanto in ottemperanza alle disposizioni contenute nell'allegato A della D.G.R. 263/2020.

3.1 Inquadramento giuridico

Premesso che al Credito Edilizio in generale corrisponderà un valore monetario ad esso proporzionale, si rileva tuttavia come il suo valore effettivo sia determinato esclusivamente dall'operare delle libere forze del mercato. All'Amministrazione Comunale spetta unicamente di determinare un presumibile valore iniziale, al fine di attribuire la corretta quantità di crediti edilizi in relazione all'operazione urbanistica da attuarsi.

La determinazione di tale valore dovrà assicurare e garantire (All. A - D.G.R. 263/2020):

- *la proporzionalità tra il valore del credito accordato e il beneficio pubblico derivante dall'attuazione degli interventi che danno diritto al riconoscimento;*
- *la piena certezza di utilizzabilità dei diritti edificatori espressi dal valore attribuito;*
- *la libera commerciabilità del credito edilizio;*
- *la corretta applicazione e il coordinamento delle norme urbanistiche e delle norme contabili dell'ente.*

In relazione alle diverse fattispecie di interventi (eliminazione opere incongrue, miglioramento ambientale, esproprio, ecc...) le operazioni più complesse sono:

- *la determinazione del controvalore del beneficio per cui si accorda il credito edilizio (valore monetario);*
- *l'individuazione delle cosiddette aree "di atterraggio" o "di impiego", dei luoghi cioè ove il credito edilizio si potrà concretizzare in interventi di edificazione;*
- *la "traduzione" del valore così determinato in diritti edificatori (volume o superficie, in base al parametro utilizzato dallo strumento urbanistico comunale) in rapporto alle diverse destinazioni d'uso e alle caratteristiche dell'area di impiego;*
- *l'indicazione del periodo di efficacia del diritto edificatorio riconosciuto.*

La necessità di proporzionalità, precisione e trasparenza impone che *le valutazioni devono essere effettuate sulla base di metodi e criteri equilibrati ed omogenei, da prefigurarsi nel PAT e da tradursi operativamente in una disciplina di dettaglio nel PI, dove devono essere specificate anche le modalità di "emissione" del credito edilizio.* (All. A - D.G.R. 263/2020)

Il provvedimento che definisce e quantifica il credito edilizio deve infatti essere sostenuto da *"una congrua motivazione, che avvalori il perseguimento del pubblico interesse, rappresentato dalla concreta attuazione degli interventi previsti dallo strumento urbanistico che possono dare luogo al suo riconoscimento - e la proporzionalità tra beneficio pubblico e credito accordato, in applicazione della disciplina dettata dal piano regolatore comunale".* (All. A - D.G.R. 263/2020)

Le aree potenzialmente oggetto delle misure di cui all'art. 4 della L.R. 14/2019 si caratterizzeranno per la presenza di fabbricati e manufatti dismessi, inutilizzati, fatiscenti e pericolanti ovvero collocati in aree di dichiarata pericolosità idraulica o idrogeologica, ovvero in fasce di rispetto stradale, idraulica, ecc.

Per il legislatore regionale tali manufatti, sotto il profilo tecnico, economico e funzionale, hanno completato il ciclo di vita utile, esaurendo tanto un'efficiente funzionalità quanto il valore economico che essi avevano.

Tali ambiti rappresentano porzioni compromesse del territorio che generano effetti negativi sul contesto circostante generando costi sociali che si riflettono sulla comunità locale e sul territorio.

Il riconoscimento da parte dei Comuni dei CER è finalizzato quindi all'incentivazione della demolizione e del ripristino del suolo permeabile attraverso misure di supporto che favoriranno e promuoveranno operazioni di valorizzazione e riqualificazione del territorio.

A seguito di tale riconoscimento, la volumetria ovvero la superficie individuata deve essere registrata nell'apposita sezione del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED).

Le fasi operative per il riconoscimento e l'operatività del CER sono le seguenti:

1. la quantificazione dei CER da riconoscere attraverso la variante di cui all'art. 4 comma 2 della L.R. 14/2019, che rappresenta la fase iniziale, con la determinazione dell'ammontare dei crediti riconosciuti dal Comune al soggetto attuatore dell'intervento di demolizione e rinaturalizzazione;
2. l'iscrizione nel RECRED dei CER a seguito dell'attuazione dell'intervento demolitorio e della contestuale rinaturalizzazione del suolo;
3. l'utilizzo dei CER e le modalità di iscrizione/cancellazione dei CER dal RECRED.

3.2 La variante allo strumento urbanistico comunale

Ai sensi dell'art. 4, comma 2 della L.R. n. 14/2019, i Comuni, procedono, tramite variante allo strumento urbanistico, all'individuazione dei manufatti incongrui, la cui demolizione sia di interesse pubblico e consenta l'attribuzione dei Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER),

La Variante specifica al PI è pertanto finalizzata:

- a) all'individuazione dei manufatti incongrui, la cui demolizione sia di interesse pubblico, tenendo in considerazione il valore derivante alla comunità e al paesaggio dall'eliminazione dell'elemento detrattore e attribuendo crediti edilizi da rinaturalizzazione sulla base dei seguenti parametri:
 - localizzazione, consistenza volumetrica o di superficie e destinazione d'uso del manufatto esistente;
 - costi di demolizione e di eventuale bonifica, nonché di rinaturalizzazione;
 - differenziazione del credito in funzione delle specifiche destinazioni d'uso e delle tipologie di aree o zone di successivo utilizzo;
- b) alla definizione delle condizioni cui eventualmente subordinare gli interventi demolitori del singolo manufatto e gli interventi necessari per la rimozione dell'impermeabilizzazione del suolo e per la sua rinaturalizzazione;
- c) all'individuazione delle eventuali aree riservate all'utilizzazione di crediti edilizi da rinaturalizzazione, ovvero delle aree nelle quali sono previsti indici di edificabilità differenziata in funzione del loro utilizzo;

L'individuazione dei *manufatti incongrui*, da parte del Comune di Tarzo, è avvenuta mediante attivazione di una procedura di evidenza pubblica, ovvero di un avviso ai sensi dell'art. 4 comma 3 della L.R. 14/2019 "Veneto 2050" finalizzato a raccogliere richieste, da parte degli aventi titolo, di classificazione dei propri manufatti come "manufatto incongruo".

La pubblicazione dell'avviso è stata preceduta dalla indicazione degli obiettivi e dei criteri da parte del Comune (D.G.C. 25/2022) per la selezione dei manufatti incongrui oggetto di potenziale demolizione e dei rispettivi ambiti di pertinenza destinati alla rinaturalizzazione del suolo, sulla base delle priorità di interesse pubblico tenendo in considerazione il valore derivante alla comunità e al paesaggio dall'eliminazione dell'elemento detrattore.

L'avviso è stato pubblicato in data 31.03.2022 per i successivi 60 giorni.

A seguito della pubblicazione dell'avviso non sono pervenute richieste di classificazione di manufatti incongrui, ai sensi dell'art. 4, c. 3, della L.R. n. 14/2019 "Veneto 2050".

La mancanza di presentazione di richieste è in linea con i risultati ottenuti in altri comuni della Provincia di Treviso e, nel caso di Tarzo, è presumibilmente dovuto anche dagli stessi criteri attuativi definiti dalla Regione del Veneto nell'Allegato A della D.G.R. 263/2020, di fatto non incentivanti.

Tenuto conto dei contenuti della variante allo strumento urbanistico e preso atto dell'assenza di richieste di individuazione di manufatti incongrui, la Variante n.8 al PI si è concentrata sulla definizione della specifica normativa a

- quantificare il CER ai sensi della D.G.R. 263/2020 attribuito ai singoli manufatti incongrui,
- definire le modalità per l'attivazione e il definitivo inserimento nel RECREd del CER a seguito dell'avvenuto intervento demolitorio e della rinaturalizzazione del suolo dell'ambito individuato;
- individuare le eventuali aree riservate all'utilizzo dei CER, ovvero delle aree nelle quali sono previsti indici di edificabilità differenziata in funzione del loro utilizzo.

Sulla base dei criteri e degli indirizzi contenuti nell'Allegato A della D.G.R. 263/2020 la presente Variante al PI ha:

- adeguato e implementato il **RECREd** (Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi);
- aggiornato la tavola di **individuazione degli ambiti per il trasferimento di Crediti Edilizi**;
- integrato e adeguato le **Norme Tecniche Operative (NTO)**.

Al fine di graduare e/o differenziare l'utilizzo dei CER nelle diverse aree di atterraggio come previsto dalle disposizioni regionali, sono stati applicati appositi coefficienti, denominati "*Coefficienti di atterraggio*" sulla base delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (zone OMI) definite dall'Agenzia delle Entrate.

La scelta si è basata sulla caratteristica di "dati oggettivi e aggiornati" dei valori OMI (Agenzia delle Entrate) rispetto al valore venale delle aree edificabili ai fini IMU o, in alternativa, a specifici studi e indagini di mercato estimativi all'uopo da predisporre.

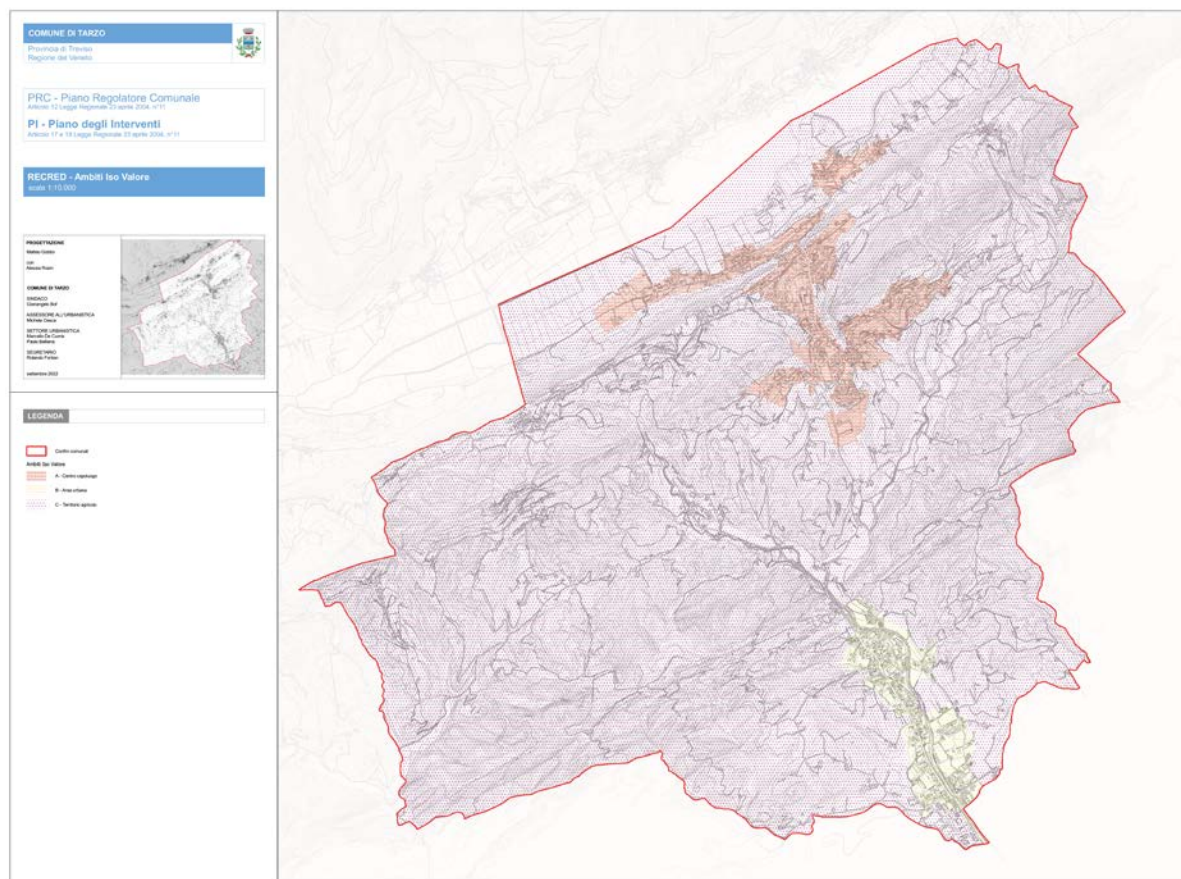
Si riportano di seguito i valori OMI ad oggi disponibili per il comune di Tarzo (II° semestre 2021) utilizzati nell'adeguamento del RECREd:

A – CAPOLUOGO / AMBITO CENTRALE		
	MIN	MAX
Abitazioni	870 €/mq	1.050 €/mq
Ville e Villini	870 €/mq	1.050 €/mq

B – CORBANESE / SUBURBANA		
	MIN	MAX
Abitazioni	870 €/mq	1.050 €/mq
Ville e Villini	870 €/mq	1.050 €/mq

C – EXTRAURBANA / ZONA AGRICOLA		
	MIN	MAX
Abitazioni	870 €/mq	970 €/mq
Ville e Villini	870 €/mq	1050 €/mq

Si riporta di seguito l'aggiornamento della Tavola di individuazione degli ambiti per il trasferimento di Crediti Edilizi. La suddivisione vigente è stata ulteriormente precisata in coerenza dei valori OMI utilizzati ed articolata sulla base della vigente zonizzazione di piano.



Le fasi di formazione e l'iter di approvazione

La Variante al Piano degli Interventi (PI) viene adottata e approvata dal Consiglio Comunale. Entro otto giorni dall'adozione, ha avvio la fase di pubblicazione durante la quale la Variante al PI viene depositata a disposizione del pubblico per 30 giorni consecutivi presso la sede comunale, con la possibilità di formulare delle osservazioni nei successivi 30 giorni. Nei 60 giorni conseguenti al termine per la presentazione delle osservazioni, il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva la Variante al Piano. Copia della Variante approvata, trasmessa alla Provincia, viene depositata presso la sede del Comune per la consultazione. Quindici giorni dopo la pubblicazione nell'Albo Pretorio del Comune, la Variante al PI diventa efficace. In conformità con i contenuti della recente LR 14/2017, la pubblicazione della Delibera di approvazione della Variante dovrà essere preceduta dalla trasmissione alla Giunta Regionale dell'Aggiornamento del Q.C. dandone atto contestualmente alla pubblicazione nell'albo pretorio. Si riportano di seguito gli articoli della LR 11/2004

Art. 11

"1. L'aggiornamento del quadro conoscitivo predisposto dal comune, ai sensi dell'articolo 17, comma 5, lettera f), per il piano degli interventi (PI) e per ogni sua variante è trasmesso alla Giunta regionale ai fini del monitoraggio e dello svolgimento delle attività dell'osservatorio di cui all'articolo 8."

Art. 18

"5 bis. Il comune trasmette alla Giunta regionale l'aggiornamento del quadro conoscitivo di cui all'articolo 11 bis dandone atto contestualmente alla pubblicazione nell'albo pretorio; la trasmissione del quadro conoscitivo e del suo aggiornamento è condizione per la pubblicazione del piano."

Riepilogo sintetico delle modifiche contenute nella Variante n.8 al PI

È stata esaminata inoltre la conformità con la LR 14/2017 “DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO E MODIFICHE DELLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004, N. 11” i cui principi sono di seguito riportati:

Art. 1 - Principi generali.

1. Il suolo, risorsa limitata e non rinnovabile, è bene comune di fondamentale importanza per la qualità della vita delle generazioni attuali e future, per la salvaguardia della salute, per l'equilibrio ambientale e per la tutela degli ecosistemi naturali, nonché per la produzione agricola finalizzata non solo all'alimentazione ma anche ad una insostituibile funzione di salvaguardia del territorio.
2. Il presente Capo detta norme per il contenimento del consumo di suolo assumendo quali principi informativi: la programmazione dell'uso del suolo e la riduzione progressiva e controllata della sua copertura artificiale, la tutela del paesaggio, delle reti ecologiche, delle superfici agricole e forestali e delle loro produzioni, la promozione della biodiversità coltivata, la rinaturalizzazione di suolo impropriamente occupato, la riqualificazione e la rigenerazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, contemplando l'**utilizzo di nuove risorse territoriali esclusivamente quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente**, in coerenza con quanto previsto dall'articolo 2, comma 1, lettera d) della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”.

Si richiama infine il regime derogatorio previsto dal seguente art. 12 della LR 14/2017:

Art. 12 – Disposizioni finali

1. Sono sempre consentiti sin dall'entrata in vigore della presente legge ed anche successivamente, in deroga ai limiti stabiliti dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a):
 - a) gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata;
 - b) gli interventi di cui agli articoli 5 e 6, con le modalità e secondo le procedure ivi previste;
 - c) i lavori e le opere pubbliche o di interesse pubblico;
 - d) gli interventi di cui al Capo I della legge regionale 31 dicembre 2012, n. 55 “Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante”;
 - e) gli interventi di cui all'articolo 44 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, e, comunque, tutti gli interventi connessi all'attività dell'imprenditore agricolo;
 - f) l'attività di cava ai sensi della vigente normativa;
 - g) gli interventi di cui alla legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 “Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche”, le cui premialità sono da considerarsi alternative e non cumulabili con quelle previste dal presente Capo;

La Variante 6 al PI non prevede alcun carico urbanistico aggiuntivo. Trattasi di

- recepimento cartografico di vincoli sovraordinati;
- variazioni/adequamenti/integrazioni normative che non alterano di fatto il carico insediativo dello strumento urbanistico operativo.

La presente Variante 6 non prevede l'utilizzo di parte della quantità massima di consumo di suolo ammesso dalla Variante al PATI ai sensi della LR 14/2017 approvata con DCC n. 12/2020 di seguito quantificato.

ASO	Codice ISTAT	Comune	Quantità max di consumo di suolo ammesso Var. PATI ex LR 14/2017	PI Var. 6	% di consumo sul totale ammesso
8	26084	TARZO	2,69 ha	0,00 ha	0,00%

La variante parziale n.6 al PI può quindi seguire le procedure di adozione, approvazione ed efficacia, previste dall'articolo 18 della LR 11/2004.

4. ELABORATI DELLA VARIANTE 6 AL PI

La presente Variante 6 al PI è formata dai seguenti elaborati:

- **Relazione**, che indica gli obiettivi e i contenuti della variante, con l'individuazione e la descrizione delle aree oggetto di modifica;
- **Tav.1**;
- **Tavv. 2.1 e 2.2**;
- **NTO - estratti articoli modificati**: estratto delle NTO evidenziate le parti di modifica;
- **RECRED** (Registro Elettronico Crediti Edilizi) e relativi allegati.

Altri allegati alla Variante al PI:

- Asseverazioni idraulica e sismica;
- Procedura di valutazione di incidenza – dichiarazione di non necessità.

5. COMPATIBILITA' IDROGEOLOGICA, SISMICA E AMBIENTALE

5.1 VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA E SISMICA

Si richiama la Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI) redatta in occasione del PATI e del PI che hanno interessato il territorio comunale di Tarzo e lo studio di Microzonazione Sismica.

Si richiamano le Asseverazione di Compatibilità Idraulica e Sismica allegata alla presente Variante n.6 al PI.

5.2 VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE

La Valutazione di Incidenza non è necessaria in quanto le modifiche introdotte sono riconducibili all'ipotesi di non necessità di valutazione di incidenza prevista dell'Allegato A, paragrafo 2.2 della D.G.R. n° 1400 del 29.08.2017.

Si richiama la Dichiarazione di Non Necessità di Valutazione di Incidenza redatta ai sensi della DGR n.1400 del 29 agosto 2017 – allegato E.

5.3 VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

In conformità con le disposizioni regionali in materia di VAS, preso atto degli indirizzi operativi sulla Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale (VFSA) esplicitati con parere 259 del 14.10.2021 di seguito riportato (estratto) e tenuto conto dei contenuti specifici di Variante (norma sovraordinata e RECREd), la presente variante non è oggetto di procedimento di valutazione ambientale strategica.

INDIVIDUA LE SEGUENTI CATEGORIE DI ESCLUSIONE:

- Varianti al PAT/PATI o al PI conseguenti all'adeguamento a norme e/o piani sovraordinati, in caso di esclusivo recepimento di indicazioni normative, ivi comprese le varianti di adeguamento normativo al Regolamento Edilizio Comunale (REC) ai sensi dell'art. 48-ter della LR 11/2004, le varianti finalizzate all'istituzione del Registro per la gestione dei Crediti Edilizi (RECREd), ai sensi dell'art. 17, lett. e), della LR 11/2004, le varianti di adeguamento alla LR 14/2017, le varianti di recepimento al disciplinare UNESCO per le Colline del Prosecco, ai sensi dell'art. 1, comma 2, della LR 21/2019.
Resta inteso che eventuali proposte di variante normative, che comportino modifiche significative al PAT/PATI o al PI, sono sottoposte a procedura di Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale ai sensi della L.R. 29/2019, salva e impregiudicata la possibilità della commissione di disporre, come esito della stessa, la Verifica di Assoggettabilità a VAS ex art.12 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.;
- Varianti al PAT/PATI o al PI conseguenti all'approvazione di opere pubbliche e di impianti di interesse pubblico, nonché al recupero funzionale di ambiti o complessi immobiliari dismessi dal Ministero della Difesa, ivi comprese le varianti adottate ai sensi dell'art. 19 del DPR n. 327/2001 e ss.mm.ii.;

* * *