PI 2023

COMUNE DI SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA

Piano degli Interventi - Variante n. 8

Piano Regolatore Comunale LR 11/2004

Relazione Variante 8 al PI

febbraio 2024

Elaborato 3

engineering

RELAZIONE VARIANTE 8 AL PI

Comune di Sernaglia della Battaglia

COMUNE DI SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA
Piazza Martiri della Liberta, 1 – Sernaglia Della Battaglia (TV)
Tel. +39 (0438) 96 53 11 – Fax. +39 (0428) 96 53 63

ADOZIONE
D.C.C. n. 19 del 30/06/2023

APPROVAZIONE
D.C.C. n. ... del .....

Il Sindaco
Mirco VILLANOVA

L'Assessore all'Urbanistica
Paola BALLIANA

Ufficio Urbanistica
Arch. Mauro GUGEL
Arch. Rosanna BORTOLINI

Il Segretario Generale
Dott.ssa Elena DE VALERIO

GRUPPO DI LAVORO

Progettisti
Urbanista Raffaele GEROMETTA
Urbanista Fabio VANIN

Contributi specialistici
Ingegnere Elettra LOWENTHAL
Urbanista Marco ROSSATO
Urbanista Fabio ROMAN
Ingegnere Lino POLLASTRI

MATE Engineering
Sede legale: Via San Felice, 21 - 40122 - Bologna (BO)
Tel. +39 (051) 2912911 Fax. +39 (051) 239714
Sede operativa: Via Treviso, 18 - 31020 - San Vendemiano (TV)
Tel. +39 (0438) 412433 Fax. +39 (0438) 429000
e-mail: mateng@mateng.it

1. STATO DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE 4
1.1 Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) 5
1.2 Il Piano degli Interventi (PI) e le sue varianti 7
2. VARIANTE 8 AL PI: ITER ED ELABORATI 9
2.1 Il percorso amministrativo del PI 9
2.2 Gli elaborati della Variante 8 al PI 10
3. I CONTENUTI DELLA VARIANTE 8 AL PI 13
3.1 Criteri per la valutazione delle istanze 15
3.2 Recupero edifici abbandonati ad usi abitativi 16
3.3 Eliminazione di aree edificabili 18
3.4 Modifiche alla zonizzazione urbanistica interne agli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (LR 14/2017) 20
3.5 Modifiche alla normativa di Piano e alla vincolistica 23
4. DIMENSIONAMENTO E CONSUMO DI SUOLO AI SENSI DELLA LR 14/2017 32
4.1 Il monitoraggio del consumo di suolo 32
4.2 Il dimensionamento della Variante 8 al PI 35

1. STATO DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE

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

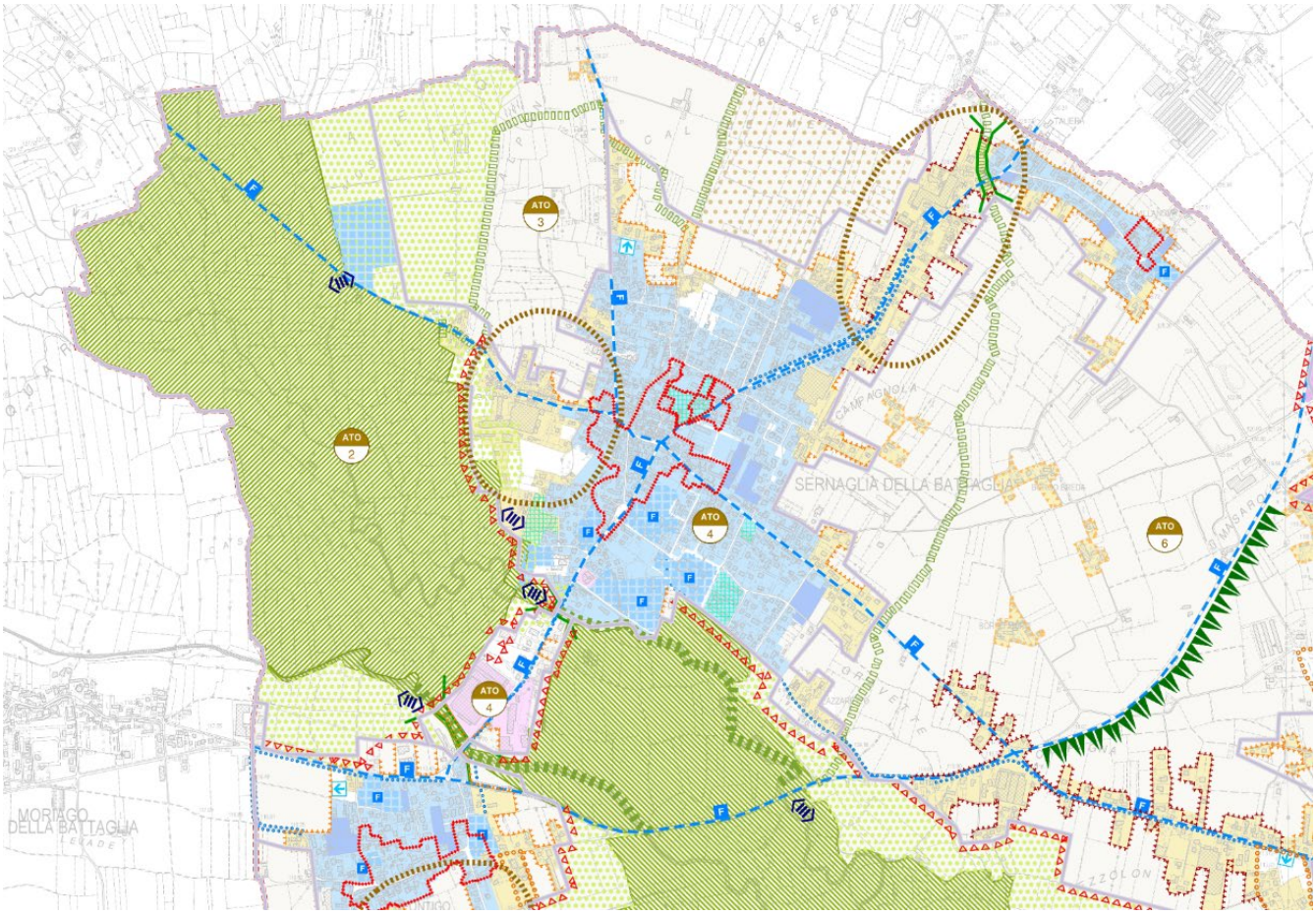
Il PAT è lo strumento attraverso il quale viene definito l'impianto generale delle scelte di organizzazione e trasformazione del territorio, a livello di inquadramento spaziale e temporale; esso rappresenta l'espressione delle esigenze e delle priorità espresse dalla comunità locale, sia in funzione degli indirizzi programmatici, dei vincoli e dei progetti esistenti o in corso di elaborazione da parte degli enti sovraordinati, sia in funzione delle condizioni di compatibilità con la tutela delle risorse paesaggistico-ambientali.

Il PI è invece lo strumento operativo nel quale trovano esplicitazione concreta, attraverso interventi diretti (IED) o per mezzo di piani urbanistici attuativi (PUA) le scelte strutturali e le azioni strategiche individuate nel PAT approvato. Il PI ha una valenza quinquennale; è detto infatti anche il "Piano del Sindaco" e può comprendere l'intero territorio comunale ovvero può riguardare/interessare porzioni limitate di territorio, per ambiti e/o per temi o settori, ma sempre nella visione generale del PAT. In quest'ottica, le scelte del PAT non si esauriscono con il primo PI, ma avverranno selettivamente in più fasi, attraverso più Piani degli Interventi.

1.1 Il Piano di Assetto del Territorio (PAT)

Il Comune di Sernaglia della Battaglia in copianificazione con la Provincia di Treviso e la Regione Veneto, ha elaborato il Piano di Assetto del Territorio, successivamente adottato dal Consiglio Comunale di Sernaglia della Battaglia con deliberazione n. 2 del 9 gennaio 2014.

Il Piano di Assetto del Territorio è stato quindi approvato in sede di Conferenza di Servizi del 13 ottobre 2015 e ratificato con delibera della Giunta Provinciale (n. 340 del 19 ottobre 2015). Il PAT è definitivamente entrato in vigore il giorno 28 novembre 2015 a seguito pubblicazione sul BUR n. 108 del 13.11.2015.



Estratto Tav. 04 del PAT | Carta delle trasformabilità

Estratto Legenda Tav. 04 del PAT | Carta delle trasformabilità

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

La redazione della presente Variante n. 8 al Piano degli Interventi aggiunge un ulteriore tassello alla composizione del nuovo Piano degli Interventi al quale spetta il compito di coniugare la rivisitazione del precedente PRG, come modificato dall'entrata in vigore del PAT, e le nuove e diverse esigenze espresse dal territorio e dai cittadini.

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

Il Piano degli Interventi è quindi uno strumento snello, sia dal punto di vista procedurale che dei contenuti, e consente all'Amministrazione Comunale di rispondere in modo tempestivo alle istanze dei cittadini e delle aziende presenti nel territorio.

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

L'agilità del Piano degli Interventi, che si contrappone alla rigidità del precedente Piano Regolatore Generale (PRG), consente al Comune di modificare, quasi in continuo, lo strumento urbanistico per adattarlo e conformarlo alle mutate esigenze degli attori e operatori territoriali con una reattività adeguata alle dinamiche socio-economiche del territorio.

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

Successivamente al PAT l'Amministrazione Comunale ha proceduto con la redazione di una serie di Varianti riguardanti alcuni ambiti, temi o progetti di particolare rilevanza per il territorio comunale.

La **variante 1 al PI** riguarda:

a) l'inserimento degli accordi pubblico-privato e le proposte perequative relative a nuove edificazioni;

b) la suddivisione delle zone agricole in E1-E2-E2i-E2me-E4. Rispetto al precedente strumento urbanistico è stata aggiunta la zona E2me che rappresenta una fascia di miglioramento ecologico;

c) la semplificazione delle Norme Tecniche Operative in particolare:
   - i fabbricati storici soggetti a grado di protezione;
   - gli edifici produttivi situati in difformità dalla destinazione di zona.

d) la riclassificazione delle zone residenziali e produttive;

e) il recepimento delle Varianti verdi.

La variante 2 al PI prevede l'individuazione di una rotatoria in corrispondenza dell'incrocio fra la S.P. n. 34 "Sinistra Piave", la S.P. n. 4 "di Pedeguarda".

La variante 3 al PI interessa le Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili privandole della potenzialità edificatoria assegnata dallo strumento urbanistico generale.

La variante 4 al PI prevede il ripristino di una zona residenziale di tipo "B" e l'integrazione delle norme tecniche operative.

La variante 5 al PI riguarda la riclassificazione di aree edificabili ai sensi della L.R. 4/2015 nonché l'adeguamento delle norme tecniche operative al PAT e alle definizioni uniformi aventi incidenza urbanistica contenute nel REC ai sensi dell'art. 48 ter della LR 11/2004.

La variante 6 al PI, riguardante l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio relativamente al tracciato del percorso ciclopedonale previsto su via Castello, è stata ritirata con deliberazione del Consiglio Comunale n.13 del 29 marzo 2022.

La variante 7 al PI adegua lo strumento urbanistico all'opera denominata "Nuova rotatoria sulla SP 34 in corrispondenza dell'intersezione con la strada comunale di Via S. Rocco".

La variante n. 9 al PI prevede la realizzazione del percorso ciclo-pedonale su via Gravette.

La variante n. 10 al PI prevede la realizzazione del percorso ciclo-pedonale lungo la SP 34, in via Moriago, nel tratto compreso tra gli incroci con via Chiesa e via Monte Grappa.

La variante n. 11 al PI riclassifica una porzione di area agricola in zona territoriale omogenea di tipo "F" a servizi.

2. VARIANTE 8 AL PI: ITER ED ELABORATI

2.1 Il percorso amministrativo del PI

La Variante 8 al PI segue un iter amministrativo i cui riferimenti sono dettati dall'articolo 18 della Legge Urbanistica Regionale (la n. 11 del 2004) ed articolati come segue:

1) il Sindaco ha predisposto il **Documento del Sindaco** della Variante 8 al PI e lo ha illustrato al Consiglio Comunale il 29 marzo 2022;
2) l'Amministrazione Comunale ha attivato adeguate forme di partecipazione/consultazione e concertazione con i cittadini e i portatori di interessi diffusi sul territorio, attraverso la predisposizione di un **avviso pubblico** in data 16 giugno 2022 finalizzato alla presentazione di manifestazioni di interesse propedeutiche alla formazione della Variante 8 al PI;
3) la Variante è **adottata dal Consiglio Comunale**;
4) entro otto giorni dall'adozione, **la Variante è depositata** a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del Comune;
5) decorsi i trenta giorni del deposito chiunque può formulare **osservazioni** entro i successivi trenta giorni;
6) nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni **il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva la Variante**;
7) **la Variante diventa efficace** quindici giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del Comune.

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

1. Il sindaco predispone un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra [...] nel corso di un apposito consiglio comunale.
2. Il piano [...] è adottato e approvato dal consiglio comunale. [...]
3. Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato [...] per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. [...]
4. Nei sessanta giorni successivi alla

(segue a lato)

scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.
5. [...]
6. Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.
7. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio [...]
8 e 9. [...]

Estratto articolo 18 della Legge urbanistica regionale n. 11/2004

2.2 Gli elaborati della Variante 8 al PI

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

1) gli **elaborati grafici**, riconoscibili in una serie di cartografie riguardanti l'intero territorio comunale, alle scale 1:5.000 e 1:2.000 (zone significative);
2) le **schedature** progettuali relativi ad edifici speciali (edifici storici con grado di protezione in centro abitato, edifici rurali di interesse storico-ambientale, edifici dell'archeologia industriale, edifici non funzionali al fondo agricolo, allevamenti zootecnici) ed aree particolari (ambiti oggetto di Accordo Pubblico/Privato, varianti verdi);
3) gli **elaborati normativi**, riconducibili alle norme tecniche operative e al prontuario per la qualità architettonica, oltre al dimensionamento e al registro del consumo di suolo;
4) la **relazione illustrativa** della presente Variante 8 al PI;
5) gli **elaborati di valutazione** riguardanti gli aspetti ambientali (VAS, VIncA) e la valutazione della compatibilità degli interventi sotto il profilo idraulico e sismico;
6) la **banca dati alfa-numerica e vettoriale** contenente l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo ai sensi dell'Art. 11bis della LR n. 11 del 2004.

La Variante 8 provvede ad aggiornare gli elaborati del Piano degli Interventi vigente: si riportano di seguito gli elaborati modificati dalla presente Variante (evidenziati in giallo) e quelli redatti ex novo (evidenziati in verde).

Elaborati nuovi inseriti dalla Variante n. 8 al PI
Elaborati del PI vigente aggiornati dalla Variante n. 8 al PI

A. Elaborati cartografici

Elab.01	Zonizzazione intero territorio comunale	scala 1: 5.000
Elab.02	Schema Direttore Sistema Ambientale	scala 1: 5.000
Elab.03	Zone significative – Sernaglia d.B.	scala 1: 2.000
Elab.04	Zone significative – Fontigo	scala 1: 2.000
Elab.05	Zone significative – Falzè Sud	scala 1: 2.000
Elab.06	Zone significative – Falzè Nord	scala 1: 2.000
Elab.07	Zone significative – Villanova	scala 1: 2.000
Elab.08	Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale	scala 1: 5.000
Elab.09	Carta della fragilità	scala 1: 5.000
Elab.10	AUC e consumo max di suolo LR 14/2017	scala 1: 5.000

B. Schedature

Elab.11	Schede A – Fabbricati storici soggetti a grado di protezione in Centro Abitato
Elab.12	Schede B – Edifici rurali di interesse storico ambientale
Elab.13	Schede C – Edifici dell'archeologia industriale
Elab.14	Schede D – Ambito oggetto di Accordo Pubblico/Privato
Elab.15	Schede E – Edifici non funzionali al fondo agricolo
Elab.16	Schede F – Allevamenti zootecnici
Elab.17	Schede G – Ambiti oggetto di procedura di Variante Verde

C. Elaborati descrittivi e normativi

Elab.18	Norme Tecniche Operative
	Allegato A – Glossario dei termini urbanistici
	Allegato B – Misure di Conservazione delle Zone Speciali di Conservazione (ZSC) della RN2000

	Allegato C – Schemi di convenzionamento
	Allegato D – Schede progettuali
Elab.19	Dimensionamento
Elab.20	Relazione programmatica
Elab.21	Registro consumo di suolo
Elab.22	Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)
Elab.23	Prontuario Qualità Architettonica
Elab.24	Documento del Sindaco

D. Elaborati valutativi

Elab.25	Rapporto Preliminare – Verifica di Assoggettabilità a VAS
Elab.26	Relazione tecnica – Verifica di non necessità di valutazione Vinca
Elab.27	Valutazione di Compatibilità idraulica

E. Elaborati informatici

Elab.28	DVD Banche dati e file pdf elaborati

F. Tavola comparativa P.I. – Var. 01 P.I. – Var.02 P.I.

Elab.29	Le aree della Var. 03 PI

ELABORATI VARIANTE n. 8 AL PIANO INTERVENTI (PI)

A. Elaborati cartografici

Elab.01	Individuazione cartografica aree di variante	scala 1:10.000
Elab.02	Schede Aree Variante n.8 al PI	scala 1:2.000

B. Elaborati descrittivi e di valutazione

Elab.03	Relazione Variante 8 al PI
Elab.04	Rapporto Ambientale Preliminare. Verifica di assoggettabilità alla procedura di VAS
Elab.05	Relazione tecnica. Dichiarazione di non necessità della procedura di VIncA
Elab.06	Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI)
Elab.07	Attestazione sismica

Modifiche agli elaborati grafici

Le variazioni cartografiche comportano la modifica e l'aggiornamento delle cartografie alle scale 1:5.000 (zonizzazione, vincoli, fragilità) e 1:2.000 (tavole relative alle zone significative di Sernaglia della Battaglia, Fontigo, Falzè e Villanova).

La variante provvede altresì a riportare in una tavola in scala 1:5.000 le aree oggetto di variazione urbanistica, indicando quelle che comportano l'aggiornamento del consumo di suolo programmato secondo quanto stabilito dalla Legge Regionale n. 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo.

Modifiche agli elaborati normativi

Le cartografie di Piano sono accompagnate dagli elaborati di tipo normativo, costituiti in particolare dalle Norme Tecniche Operative e dal Prontuario per la qualità architettonica. La normativa di Piano è stata aggiornata per alcune aree oggetto di variazione urbanistica, oltre ad alcune modifiche di carattere generale riguardanti l'aggiornamento della normativa inerente al contenimento del consumo di suolo in adeguamento alla LR 14/2017, la disciplina dei crediti di rinaturalizzazione, i vincoli e le norme inerenti alle zone territoriali omogenee.

In stretta correlazione con la normativa di Piano, vi è il dimensionamento, che è stato aggiornato conseguentemente al recepimento delle manifestazioni di interesse ritenute meritevoli di accoglimento.

Tra gli elaborati normativi si segnala anche il Registro del consumo di suolo, collegato con la tavola "AUC e consumo max di suolo LR 14/2017", che riporta una sintesi della contabilità relativa al consumo di suolo secondo i criteri stabiliti dalla Legge regionale n. 14 del 2017.

L'elaborazione delle schede progettuali

La presente Variante ha elaborato delle specifiche schede riguardanti le aree oggetto di variazione urbanistica ("Schede Aree Variante n.8 al PI"), con l'indicazione dello stato attuale (estratto PI vigente) e della proposta progettuale (estratto PI variante), accompagnate da una descrizione argomentata della modifica apportata al Piano.

Modifiche agli elaborati di valutazione

Il quadro degli elaborati della presente Variante è completato dagli elaborati di valutazione ambientale, riconducibili al Rapporto Ambientale Preliminare VAS e alla dichiarazione di non necessità della procedura di valutazione di incidenza. Ogni singola area di variante è valutata anche sotto il profilo idraulico (valutazione di compatibilità idraulica) e sismico (attestazione sismica).

3. I CONTENUTI DELLA VARIANTE 8 AL PI

La Variante n. 8 al Piano degli Interventi (PI) trova fondamento sull'esame delle proposte presentate a seguito di una **procedura di evidenza pubblica**, rivolta a tutti i cittadini, agli operatori del settore economico e, in generale, ai portatori di interessi diffusi sul territorio. Successivamente all'illustrazione del Documento del Sindaco, avvenuta nella seduta di Consiglio Comunale del 29 marzo 2022, il Comune ha provveduto alla pubblicazione di un avviso finalizzato alla presentazione di manifestazioni di interesse riguardanti la rivisitazione del vigente Piano degli Interventi sia per la parte generale (normativa, dimensionamento, etc.) che per le situazioni puntuali, di portata "micro" (interventi su singoli fabbricati/lotti, edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo, etc.) e "macro", riguardanti ambiti complessi per dimensioni e caratteristiche, che interessano scelte riguardanti l'assetto e la trasformazione del territorio di porzioni strategiche del territorio comunale.

COMUNE DI SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA
Provincia d i Treviso
DECORATO CON MEDAGLIA D'ORO AL MERITO CIVILE
Piazza Martiri della Libertà, 1 – Cap. 31020 – C.F. / P.I. 00546910266
Tel. 0438/965311 – Fax 0438/965363 – sito web: www.comune.sernaglia.tv.it

Prot. n. 8258 — Sernaglia della Battaglia, 16/06/2022

AVVISO PUBBLICO
PER LA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE
PER LA FORMAZIONE DELLA VARIANTE N. 8 AL PIANO DEGLI INTERVENTI (PI)

IL RESPONSABILE DELL'AREA N. 4 - TECNICA

PREMESSO che il Comune:
- ha redatto il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) "Quartier del Piave" in copianificazione con i Comuni di Pieve di Soligo, Farra di Soligo, Moriago della Battaglia, Refrontolo, Vidor, approvato in Conferenza dei Servizi il 27 marzo 2013 e ratificato con DGP n. 128 del 9 aprile 2013;
- è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT) efficace, approvato dalla Conferenza dei Servizi decisoria con la Provincia di Treviso in data 13 ottobre 2015 e ratificato con DGP n. 340 del 19 ottobre 2015;
- ha elaborato successivamente il Piano degli Interventi (PI), strumento di livello operativo, approvato con delibera consiliare n. 44 del 24 novembre 2017 (Variante 1) e successive varianti;
- ha recentemente approvato con DCC n. 11 del 29 marzo 2022 la prima Variante al Piano di Assetto del Territorio (PAT) di adeguamento alla Legge Regionale n. 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo.

CONSIDERATO che:
- il Comune intende avviare la redazione della Variante n. 8 al Piano degli Interventi (PI) come previsto dall'art. 18 della legge regionale 11/2004.

AVVISA

che l'Amministrazione Comunale ha dato avvio alle procedure per la revisione del Piano degli Interventi (PI) in adeguamento alle nuove disposizioni regionali sul contenimento del consumo di suolo e sulla rigenerazione urbana.

INVITA

tutti i soggetti interessati a presentare proposte e ad esprimere i propri bisogni e/o interessi al fine di un possibile recepimento nello strumento urbanistico.

La richiesta, redatta sull'apposita modulistica predisposta e reperibile sul sito istituzionale del Comune, dovrà essere:
- presentata e sottoscritta da tutti i proprietari dell'immobile;
- completa delle generalità, della residenza, del Codice Fiscale e di un recapito telefonico di ogni richiedente;
- completa dell'individuazione catastale del bene (comune censuario, sezione, foglio, particella/mappale);
- presentata in formato cartaceo all'Ufficio Protocollo del Comune di Sernaglia della Battaglia oppure, in formato elettronico tramite Posta Elettronica Certificata all'indirizzo: comune.sernagliadellabattaglia.tv@pecveneto.it.

entro le ore 12,30 del giorno 16 agosto 2022

Nella fase di elaborazione della variante allo strumento urbanistico, l'Amministrazione valuterà le proposte pervenute. Le trasformazioni urbanistiche comportanti una rivalutazione della situazione contingente, dovranno essere esaminate secondo i criteri definiti con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 22.04.2013, in particolare per quanto riguarda l'adesione al principio compensativo/perequativo.

Le istanze non risulteranno vincolanti per l'Amministrazione Comunale nei confronti di chi le abbia presentate.

IL RESPONSABILE AREA N. 4 TECNICA
arch. Mauro Sugel

Avviso propedeutico alla formazione della Variante 8 al PI

A seguito del citato avviso pubblico, datato 16 giugno 2022, sono pervenute agli uffici comunali competenti circa 40 istanze di variazione dello strumento urbanistico generale. Le richieste preventive sono state quindi **esaminate ed articolate per temi o argomenti**, in modo tale da poterle valutare con criteri analoghi. La valutazione delle richieste ha tenuto conto delle condizioni di sostenibilità fissate dal PAT e dei vincoli inerenti alle condizioni di fragilità del territorio al fine di non creare condizioni di pregiudizio alla sicurezza di cose e persone o introdurre previsioni di trasformazione che non siano compatibili con le caratteristiche storico/ambientali o con i livelli di infrastrutturazione presenti e previsti nel territorio.

Le variazioni urbanistiche, descritte ed illustrate nei seguenti paragrafi, sono classificate nelle seguenti tipologie e riportate nella mappa seguente:

1) recupero edifici abbandonati ad usi abitativi;
2) eliminazione di aree edificabili;
3) modifiche alla zonizzazione urbanistica interne agli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata LR 14/2017;
4) modifiche alla normativa di Piano e alla vincolistica.

3.1 Criteri per la valutazione delle istanze

Il tema della individuazione, definizione e applicazione dei criteri per la valutazione delle proposte presentate dai privati in seguito alla pubblicazione dell'avviso rappresenta un argomento di indubbia rilevanza ai fini dell'esercizio della funzione di governo del territorio da parte dell'Amministrazione Comunale. Alla congenita delicatezza dell'argomento si sovrappone il tema dell'esercizio della discrezionalità amministrativa da parte del Comune, intesa quale possibilità di scelta, o meglio quell'attività ponderativa di tutti gli interessi in gioco, relativi ad un determinato contesto, riconosciuta alla pubblica amministrazione, tra più comportamenti ugualmente leciti per il soddisfacimento dell'interesse pubblico. Pur mantenendosi quindi all'interno di processi di evidenza pubblica ed ordinando la propria azione ai principi di partecipazione e concertazione l'Amministrazione mantiene la possibilità di privilegiare il perseguimento di determinati obiettivi e di conseguenza orientare a monte la definizione dei criteri di valutazione delle proposte.

Il **principio generale** che ha guidato l'istruttoria e la valutazione delle istanze è legato agli obiettivi ed ai condizionamenti stabiliti dalla Legge Regionale n. 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo. A tal proposito, è opportuno ricordare che la quantità massima di consumo di suolo stabilita dalla Regione Veneto per il Comune di Sernaglia della Battaglia è pari a 50.430 mq.

Considerato quanto sopra si è reso opportuno stabilire dei criteri per la selezione delle richieste di maggiore interesse pubblico e/o rispondenti agli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, attraverso una valutazione multi-criteriale, riconducibile a:

a) criteri di no-consumo di suolo agricolo e di rigenerazione dell'esistente, valutati privilegiando gli interventi negli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui alla Variante al PAT di adeguamento alla LR 14/2017.
b) criteri di concentrazione, valutati in termini di:
   - continuità spaziale dell'area al tessuto urbano esistente;
   - localizzazione preferenziale in prossimità dei centri urbani e/o dei nuclei residenziali;
c) criteri di accessibilità e fruibilità, valutati in termini di:
   - accessibilità viaria;
   - prossimità ai servizi primari presenti sul territorio;
d) criteri di qualità urbana e ambientale, valutati in termini di:
   - presenza di sottoservizi (acqua, luce, gas, fognature);
   - mantenimento del presidio del territorio agricolo.
e) criteri di qualità sociale ed economica, valutati in termini di:
   - risposta ad esigenze alloggiative proprie delle famiglie;
   - risposta ad esigenze sociali e di aumento della qualità della vita;
   - risposta ad esigenze aziendali e di miglioramento del tessuto socio-economico.

3.2 Recupero edifici abbandonati ad usi abitativi

La presente Variante al PI prende in esame gli edifici non più utilizzati per la conduzione del fondo agricolo e gli edifici abbandonati, per i quali si propone il recupero degli stessi ad usi abitativi.

Gli immobili oggetto di variazione urbanistica sono 2. Sono riconducibili a due casistiche principali: Si tratta di fabbricati ubicati in territorio classificato dal Piano quale agricolo ed originariamente destinati ad annessi rurali che oggi hanno perso la funzione originaria. La variante prevede la possibilità di trasformare i fabbricati per utilizzi diversi (residenziale) da quello originario (agricolo).

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

1) il recupero del patrimonio edilizio rurale abbandonato o non più funzionale alla conduzione agricola del fondo;
2) il risparmio di suolo agricolo, che non viene interessato da nuove previsioni insediative;
3) il mantenimento del presidio del territorio rurale;
4) la salvaguardia della destinazione agricola del suolo;
5) la risposta ad esigenze alloggiative proprie delle famiglie.

Per tali interventi non si prevede alcun aumento della potenzialità edificatoria, ma esclusivamente il mantenimento del volume esistente. Considerati:

- i benefici ambientali e sociali come sopra declinati,
- la dimensione contenuta degli interventi,
- il mantenimento del volume esistente previsto dalla Variante,
- il modesto valore della rendita immobiliare,

si ritiene poco significativo il plus-valore generato dalla variazione di destinazione urbanistica delle aree e/o degli edifici e quindi trascurabile la perequazione urbanistica poiché trattasi di interventi di recupero/riqualificazione dell'esistente.

N° SCHEDA VARIANTE	TIPOLOGIA VARIANTE	INQUADRAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONE TECNICA
1	Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo	Trattasi di ambito classificato dal PI vigente in zona agricola E2me di miglioramento ecologico ed esterno agli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017.	Trattasi di edificio agricolo non più utilizzato per la conduzione del fondo (come da relazione tecnico-agronomica allegata all'istanza), posto immediatamente a sud della zona industriale, in zona agricola. Considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'immobile, si propone l'elaborazione di una schedatura di edificio non più funzionale al fondo, consentendo la variazione d'uso in residenziale: - del fienile (sub. 3) posto al primo piano (160 mq, 528 mc); - della porzione artigianale posta al piano terra (18 mq; 80 mc), da destinare a garage di pertinenza dell'abitazione.

N° SCHEDA VARIANTE	TIPOLOGIA VARIANTE	INQUADRAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONE TECNICA
2	Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo	Trattasi di ambito classificato dal PI vigente in zona agricola ed esterno agli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017.	Trattasi di edificio agricolo non più utilizzato per la conduzione del fondo (come da relazione tecnico-agronomica allegata all'istanza), posto immediatamente a nord dell'abitato di Falzè, in zona agricola. Considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'immobile, si propone l'elaborazione di una schedatura di edificio non più funzionale al fondo, consentendo la variazione d'uso in residenziale dell'intera volumetria dell'annesso rustico esistente (95 mq, 380 mc).

3.3 Eliminazione di aree edificabili

La Variante offre una risposta adeguata alle richieste pervenute agli uffici e all'amministrazione in merito al **recesso di alcune edificabili** in modo da favorire, dove possibile, la salvaguardia del consumo di suolo e dare risposte concrete alle istanze dei cittadini. Infatti, il repentino evolversi della situazione socio-economica ha fatto perdere l'interesse ai proprietari di aree ricadenti all'interno delle zone edificabili a saturare/completare l'edificazione come era previsto nel Piano degli Interventi approvato. La riconsiderazione di limitare, in alcuni casi, le previste nuove cubature non pregiudica minimamente i contenuti dell'originario PI, anzi, trattandosi generalmente di zone a vocazione agricola/ambientale il minor carico urbanistico che deriva da tale scelta ne tutela l'integrità verde urbana/rurale di tali aree.

Le aree oggetto di variazione urbanistica sono 6. Si tratta di aree residenziali per le quali si propone la riclassificazione in **area agricola o area a verde privato con vincolo di inedificabilità**. La norma di Piano (articolo 15, comma 8 e seguenti delle norme tecniche operative) prevede per tali aree l'obbligo di mantenere il suolo a prato, giardino, orto urbano o comunque usi finalizzati al miglioramento della qualità ecologico-ambientali, con divieto di esercitare pratiche agricole incompatibili con il contesto urbano di riferimento (vigneti, frutteti ed altre colture intensive). In caso di richiesta di ripristino, l'edificabilità sarà condizionata a Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) con l'applicazione della perequazione urbanistica.

N° SCHEDA VARIANTE	TIPOLOGIA VARIANTE	INQUADRAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONE TECNICA
3	Eliminazione area edificabile	Trattasi di ambito classificato dal PI vigente in zona residenziale C1 ed interno agli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017.	Trattasi di una porzione di verde inedificato di pertinenza delle abitazioni esistenti situate in zona residenziale a Sernaglia, in via Nogarazze. Considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'area, si propone di riclassificare la stessa in area di variante verde.
4	Eliminazione area edificabile	Trattasi di ambito classificato dal PI vigente in zona residenziale B ed interno agli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017.	Trattasi di area parzialmente edificata posta nel centro urbano di Fontigo, caratterizzata da un ampio spazio di verde scoperto permeabile. Considerati lo stato di fatto, le caratteristiche dell'area ed il contesto urbanistico, si propone di riclassificare l'area scoperta permeabile (porzione sud ed ovest del lotto) in area di variante verde, al fine di garantire un cuscinetto verde verso il capannone agricolo posto a sud-ovest.
5	Eliminazione area edificabile	Trattasi di ambito classificato dal PI vigente in zona residenziale C1 ed interno agli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017.	Trattasi di lotto inedificato, attualmente utilizzato come verde e orto di famiglia. Considerati lo stato di fatto, le caratteristiche dell'area e la scarsa accessibilità, si propone di riclassificare la stessa in area di variante verde.
6	Eliminazione area edificabile	Trattasi di ambito classificato dal PI vigente in zona residenziale B ed interno agli ambiti di urbanizzazione	Trattasi di lotto parzialmente inedificato, attualmente utilizzato come verde pertinenziale all'abitazione. Considerati lo stato di fatto, le caratteristiche dell'area e l'edificio esistente, si propone di riclassificare la stessa in area di variante verde limitatamente alla parte non edificata.

N° SCHEDA VARIANTE	TIPOLOGIA VARIANTE	INQUADRAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONE TECNICA
		consolidata ai sensi della LR 14/2017.	
7	Eliminazione area edificabile	Trattasi di ambito classificato dal PI vigente in zona residenziale B ed interno agli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017.	Trattasi di una porzione di verde inedificato posto in adiacenza alla zona agricola. Considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'area, si propone di riclassificare la stessa in area di variante verde.
8	Eliminazione area edificabile	Trattasi di ambito classificato dal PI vigente in zona residenziale B ed interno agli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017.	Trattasi di lotto inedificato, attualmente utilizzato come verde scoperto permeabile. Considerati lo stato di fatto, le caratteristiche dell'area ed il contesto urbanistico, si propone di riclassificare la stessa in area di variante verde.

3.4 Modifiche alla zonizzazione urbanistica interne agli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (LR 14/2017)

Una parte delle modifiche interessano porzioni di territorio interne agli ambiti di urbanizzazione consolidata, articolate nelle seguenti casistiche:

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

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

Le aree oggetto di variazione urbanistica sono 3 (aree variante n. 13, 18 e 19). Interessano principalmente aree edificate esistenti, dotate delle principali opere di urbanizzazione e sottoservizi (acqua, luce, gas, fognature, viabilità, etc.), ricomprese all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui alla Variante PAT di adeguamento alla LR 14/2017 e poste in continuità ai tessuti urbani esistenti. Considerati lo stato di fatto, il contesto urbanistico e le caratteristiche di queste aree, la proposta di variante prevede la riclassificazione urbanistica dalla zona agricola alla zona residenziale, **con mantenimento del volume esistente**.

Per tutte le aree di variante non si prevede alcun aumento della potenzialità edificatoria o del carico urbanistico poiché:

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

La Variante prevede l'applicazione della perequazione urbanistica alle aree che prevedono una valorizzazione urbanistica rispetto allo stato attuale.

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

L'area oggetto di variazione urbanistica è la n. 17. Interessa un'area edificata che ad oggi presenta condizioni di criticità od obsolescenza dovute principalmente a processi di abbandono e sottoutilizzo della stessa. Si tratta di un ambito per il quale la Variante prevede la riconversione verso usi produttivi.

Considerato che tale intervento:

a) interessa una variazione urbanistica con caratteristiche e consistenza significative,
b) è finalizzato alla qualificazione/sviluppo del territorio,
c) prevede la trasformazione e valorizzazione dei compendi immobiliari verso usi produttivi,

la presente Variante subordina l'attuazione della stessa all'applicazione della perequazione urbanistica.

3) Riclassificazione di AREE INEDIFICATE con riduzione di potenzialità edificatoria o limitate modifiche rispetto al Piano vigente

Le aree oggetto di variazione urbanistica sono 3. Interessano aree inedificate poste all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata della Variante PAT ai sensi della LR 14/2017, dotate già di una potenzialità edificatoria secondo le previsioni del Piano vigente, per le quali la Variante prevede:

a) la riduzione della potenzialità edificatoria (area variante n. 16);

b) una limitata modifica del perimetro dell'area edificabile (aree variante n. 14 e 15).

La Variante prevede l'applicazione della perequazione urbanistica alle aree che prevedono un incremento della potenzialità edificatoria o in cui già il Piano vigente preveda l'applicazione di tale istituto giuridico.

N° SCHEDA VARIANTE	TIPOLOGIA VARIANTE	INQUADRAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONE TECNICA
13	Modifica zonizzazione con mantenimento del volume esistente	Trattasi di ambito classificato dal PI vigente in zona E4 "Edificazione diffusa e nuclei edificati" ed interno agli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017.	Premesso che trattasi di area edificata posta nel tessuto residenziale consolidato di Fontigo, considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'area, si propone di riclassificare la stessa in ZTO B "parti del territorio totalmente o parzialmente edificate", con mantenimento del volume esistente.
14	Modifica zonizzazione di area inedificata	Trattasi di ambito classificato dal PI vigente come verde privato ed interno agli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017.	Trattasi di lotto libero intercluso posto a nord dell'abitato residenziale di Sernaglia. Considerati lo stato di fatto, le caratteristiche dell'area e le urbanizzazioni esistenti, si propone di eliminare parte dell'area a verde privato e di riclassificare la stessa in zona residenziale di tipo C1, per una superficie di 584 mq ed un volume edificabile di 700 mc. La porzione rimanente rimane vincolata a verde privato.
15	Modifica zonizzazione di area inedificata	Trattasi di ambito classificato dal PI vigente in zona agricola ed esterno agli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017.	La proposta di variante prevede una limitata rettifica del perimetro della zona territoriale omogenea "D2" industriale di completamento al fine di rendere la forma del lotto produttivo più regolare ai fini dell'edificazione. La suddetta modifica del perimetro prevede un saldo "zero" della superficie edificabile, che pertanto rimane invariata rispetto al PI vigente. Conseguentemente, si propone altresì di aggiornare il limite della zona territoriale omogenea "E2me" di miglioramento ecologico, mantenendo una fascia di rispetto dalla zona agricolo-produttiva.

N° SCHEDA VARIANTE	TIPOLOGIA VARIANTE	INQUADRAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONE TECNICA
16	Modifica zonizzazione di area inedificata	Trattasi di ambito classificato dal PI vigente in zona residenziale C2 soggetta a PUA ed interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017.	Trattasi di una porzione di verde inedificato ricompresa in zona territoriale omogenea di tipo "C2", soggetta a strumento urbanistico preventivo, di superficie territoriale pari a 13.374 mq. La proposta di variante prevede la modifica della scheda progettuale n. 1 "Via XXX Fanteria", finalizzata ad una riduzione della cubatura. Considerati lo stato di fatto, le caratteristiche dell'area ed il contesto urbanistico, si propone di ridurre l'area edificabile (ZTO C2) da 13.374 a 7.100 mq, riclassificando la porzione rimanente in verde privato e una piccola parte in ZTO C1 residenziale di completamento (limitatamente alla pertinenza dell'edificio esistente). I parametri urbanistici della ZTO C2 proposta, attuabile mediante Permesso di Costruire Convenzionato, sono i seguenti: - Superficie territoriale: 7.100 mq - Indice territoriale: 0,70 mc/mq - Volume edificabile: 4.970 mc - Altezza max: 7,0 ml - Verde (art. 6, NTO): 16 mq/ab (530 mq, da ricavarsi in un unico ambito) - Parcheggi (art. 6, NTO): 5 mq/ab (166 mq, da ricavarsi lungo-strada) L'attuazione è subordinata all'applicazione della perequazione urbanistica.
17	Modifica zonizzazione di area degradata da rigenerare	Trattasi di ambito classificato dal PI vigente in zona a servizi Fb ed interno agli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017.	Trattasi di area edificata e degradata posta all'interno della zona industriale, riconosciuta dal PAT/PAT di rilevanza provinciale, come l'attigua zona produttiva del Comune di Pieve di Soligo. Considerati lo stato di fatto, le caratteristiche dell'area ed il contesto urbanistico, si propone di riclassificare la stessa da zona Fb per servizi di interesse collettivo a zona D2 industriale di completamento. La proposta di variante è finalizzata a riqualificare e rigenerare il lotto, attualmente in evidente stato di abbandono.
18	Modifica zonizzazione con mantenimento del volume esistente	Trattasi di ambito classificato dal PI vigente in zona E4 "Edificazione diffusa e nuclei edificati" ed interno agli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017.	Premesso che trattasi di area edificata posta nel tessuto residenziale consolidato di Fontigo, considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'area, si propone di riclassificare la stessa in ZTO B "parti del territorio totalmente o parzialmente edificate", con mantenimento del volume esistente.
19	Modifica zonizzazione con mantenimento del volume esistente	Trattasi di ambito classificato dal PI vigente in zona agricola E2me ed interno agli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017.	Premesso che trattasi di area edificata posta nel tessuto residenziale consolidato di Falzè di Piave, considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'area, si propone di riclassificare la stessa in ZTO B "parti del territorio totalmente o parzialmente edificate", con mantenimento del volume esistente.

3.5 Modifiche alla normativa di Piano e alla vincolistica

La Variante n. 8 al PI provvede ad apportare gli adeguamenti/aggiornamenti fisiologici alla normativa di Piano nonché tutte le correzioni/adeguamenti alle norme stesse in adeguamento e miglioramento del piano. Questa fase è stata condivisa dai professionisti incaricati in stretta collaborazione con gli uffici comunali, al fine di giungere alla stesura di un apparato normativo condiviso e capace di rendere efficace la sua attuazione/gestione nel "quotidiano". Parallelamente, sono stati introdotti alcuni riferimenti normativi puntuali relativi all'attuazione di alcune aree di trasformazione, che oltre a disciplinare indici e quantità provvede a definire le opere di urbanizzazione primaria e/o gli interventi di interesse pubblico.

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

1) Adeguamento alla Legge Regionale 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo (articolo 4 delle norme tecniche operative e registro del consumo di suolo)

   Il 24 giugno 2017 è entrata in vigore la legge regionale n. 14 del 6 giugno 2017 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 'Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio'", che prevede una revisione della strumentazione urbanistica comunale al fine di ridurre progressivamente il consumo di suolo non ancora urbanizzato, in coerenza con l'obiettivo europeo di azzerarlo entro il 2050. La normativa introduce concetti innovativi come la difesa dell'integrità del territorio e il contenimento del consumo di suolo in tutte le sue declinazioni, ma anche la riqualificazione e rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, degli spazi aperti e il recupero delle parti del territorio in condizioni di degrado edilizio, urbanistico e socio-economico, o in stato di abbandono, sotto utilizzate o utilizzate impropriamente.

   Con provvedimento n. 668 del 15 maggio 2018, pubblicato sul BUR n. 51 del 25 maggio 2018, la Giunta Regionale ha stabilito, ai sensi dell'articolo 4 della legge regionale n. 14 del 2017, la quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale e la sua ripartizione per ambiti comunali o sovracomunali omogenei. Secondo quanto disposto dall'articolo 13 della citata legge regionale, ogni Comune deve elaborare una variante di adeguamento dello strumento urbanistico generale (il PAT) che recepisca tale quantità massima di consumo di suolo stabilita dalla Regione Veneto.

   Il Comune di Sernaglia della Battaglia ha redatto a livello di Piano di Assetto del Territorio (PAT) una specifica variante di adeguamento alla legge regionale n. 14 del 2017 sul contenimento del consumo di suolo. La Variante al PAT, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 29 marzo 2022, ha fissato in **5,43 ettari** la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo.

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

   Questa tavola è affiancata dal **registro del consumo di suolo** (e relativo articolo 4 delle norme tecniche operative), che riporta le aree di variante con la quantificazione del consumo di suolo massimo previsto dalle variazioni urbanistiche.

L'obiettivo è quello di verificare e monitorare il consumo di suolo, nel rispetto della quantità massima stabilità dalla Variante al PAT. Il registro fa sintesi delle variazioni urbanistiche introdotte ed effettua una ricognizione del bilancio di consumo di suolo (monitoraggio), tenendo in considerazione anche le aree edificabili già previste dallo strumento urbanistico vigente la cui trasformazione comporta consumo di suolo.

2) Recepimento della norma regionale sui crediti da rinaturalizzazione (articolo 11 delle norme tecniche operative e registro comunale elettronico dei crediti edilizi)

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

La finalità della norma, recepita nell'articolo 11 delle norme tecniche operative, è quella di rigenerare il territorio incentivando l'eliminazione di quegli edifici o elementi la cui permanenza ulteriore risulterebbe in contrasto con l'interesse pubblico alla tutela dell'ambiente, del paesaggio e dell'ordinato sviluppo urbano. A tal fine le operazioni di demolizione per la rinaturalizzazione sono incentivate tramite l'attribuzione di crediti edilizi che possano ristorare la proprietà dei costi di demolizione e del valore residuo dell'immobile. Oltre alla norma di Piano è stato anche elaborato/aggiornato il registro comunale elettronico dei crediti edilizi (RECRED), in coerenza con i criteri ed il modello fornito dalla Regione Veneto.

Il riconoscimento di manufatti incongrui da demolire con l'impegno di rinaturalizzare il suolo e restituirlo a verde passa anche attraverso la pubblicazione di uno specifico avviso (comma 3 dell'articolo 4 della LR n. 14/2019) con il quale si invitano gli aventi titolo a proporre tali interventi. A seguito dell'avviso pubblicato dal Comune non sono pervenute all'ufficio tecnico del Comune richieste di classificazione di manufatti incongrui. Tuttavia, con la norma di Piano (articolo 11) si stabiliscono criteri per la valutazione delle istanze che potranno pervenire in sede di successive procedure di evidenza pubblica, secondo le modalità stabilite dalla Legge regionale "Veneto 2050".

Il credito edilizio da rinaturalizzazione si attua mediante il riconoscimento di una quantità volumetrica o di superficie lorda di pavimento edificabile in proporzione al valore degli immobili oggetto di credito edilizio, tenuto conto dei costi necessari alla demolizione e rinaturalizzazione. Tale quantità è determinata assumendo a riferimento i criteri stabiliti dalla DGR 263/2020 e nel rispetto dei seguenti valori orientativi:

- i valori OMI dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicati ogni semestre dall'Agenzia del Territorio;
- i Valori Agricoli Medi (VAM) determinati annualmente dalla Commissione Provinciale Espropri (con le maggiorazioni indicate nelle tabelle precedenti) e/o il valore delle indennità di esproprio;
- i valori delle aree edificabili ai fini ICI/IMU deliberati dal Consiglio Comunale.

3) Recepimento della normativa riguardante l'attuazione del Piano in adeguamento alla legislazione/nazionale regionale (articoli 5 e 6 delle norme tecniche operative)

Con riferimento all'articolo 5 delle norme tecniche operative, la Variante aggiorna la normativa di Piano in recepimento di quanto stabilito dall'articolo 17, comma 3 della Legge Regionale n. 11/2004 e dell'articolo 11, comma 1 della Legge Regionale n. 14/2019 (flessibilità per gli strumenti urbanistici preventivi che prevedano altezze o distanze diverse da quelle stabilite dal PI nel caso di PUA con previsioni planivolumetriche). La variante aggiorna inoltre l'articolo 6 (opere di

urbanizzazione) richiamando la normativa nazionale e regionale di riferimento.

4) Precisazione/aggiornamento della normativa inerente ai sistemi residenziale e produttivo (titoli III e IV delle norme tecniche operative)

La Variante prevede alcune modifiche di minima alla normativa di piano per le zone residenziali e produttive per fugare ogni dubbio interpretativo e per migliorare la sua applicabilità, nel rispetto dei principi di contenimento del consumo di suolo e di rigenerazione dei tessuti urbani consolidati. Le modifiche principali riguardano:

a) la precisazione di quali siano le destinazioni d'uso consentite e non consentite in ogni singola zona territoriale omogenea, sia di tipo residenziale sia di tipo produttivo;
b) il divieto di vigneti, frutteti ed altre colture intensive nelle aree oggetto di varianti verdi;
c) l'eliminazione di alcuni riferimenti di carattere edilizio in quanto non pertinenti con le regole urbanistiche dello strumento urbanistico generale (sagoma, sporti del tetto, tipo di copertura, intonaci, etc.). Tali normative potranno essere eventualmente trattate nel regolamento edilizio del Comune;
d) il rinvio di alcune disposizioni alle norme di legge sovraordinate, come ad esempio le categorie di intervento previste dall'articolo 3 del Testo Unico Edilizia (Art. 3, DPR 380/2001).

5) Precisazione/aggiornamento della normativa inerente al sistema ambientale (titolo V delle norme tecniche operative)

La Variante prevede l'aggiornamento delle norme tecniche operative per le zone agricole, al fine di perfezionare le regole del Piano e di precisare alcuni aspetti di dettaglio, nel rispetto dei principi generali di recupero e riordino del patrimonio sparso in territorio rurale, nonché di rigenerazione dei nuclei residenziali in ambito agricolo.

Tra le modifiche principali di carattere generale si segnalano le seguenti:

a) in coerenza con quanto stabilito dal Regolamento di Polizia Rurale, si precisa che la realizzazione di nuovi vigneti, frutteti e altre colture intensive nonché il reimpianto di quelle esistenti, qualora ammesse dalle norme specifiche inerenti alle zone agricole, è subordinata a segnalazione SCIA (articolo 25, comma 6 delle norme tecniche operative);
b) la modifica di alcune normative di carattere edilizio legate alle costruzioni in zona agricola (edifici residenziali ed edifici agricolo-produttivi) in coerenza con le tipologie edilizie (altezza, pianta, copertura, forometrie, etc.) ed i materiali dell'edilizia rurale (articolo 25, comma 13 delle norme tecniche operative);
c) la semplificazione della normativa di carattere generale, l'aggiornamento delle regole del Piano in coerenza con le disposizioni normative sovraordinate, eliminando i riferimenti non più attuali, come ad esempio i manufatti realizzabili dagli imprenditori agricoli che svolgono attività di fienagione in funzione di allevamenti presenti sul territorio (articolo 25 e alcune disposizioni particolari riportate nel medesimo articolo delle norme tecniche operative);
d) la precisazione di quali siano le destinazioni d'uso consentite e non consentite in ogni singola sottozona agricola, distinguendo le case di abitazione, gli annessi rustici e gli altri usi ammessi dal Titolo V della LR 11/2004 e dalle normative di settore (destinazioni turistico-ricettive: attività agrituristica, bed&breakfast, etc.);
e) la precisazione degli interventi consentiti nelle zone territoriali omogenee "E4", denominate "Edificazione diffusa e nuclei edificati".

   Per le destinazioni residenziali:

   - è ammessa la nuova edificazione (max 800 mc) condizionata all'atterraggio di crediti edilizi o, in alternativa,

mediante l'applicazione della perequazione urbanistica;

- sono ammessi gli interventi sugli edifici esistenti, compresa la demolizione e ricostruzione e l'ampliamento fino a max 800 mc (quest'ultimo ammesso per gli edifici esistenti alla data di adozione del PAT), compreso il recupero con variazione d'uso degli edifici dismessi, abbandonati o sottoutilizzati, non connessi con l'attività agricola;

Per le destinazioni agricolo-produttive, sono consentiti gli interventi previsti dall'articolo 44 della Legge Regionale n. 11/2004, esclusi gli allevamenti e le serre fisse.

Sono consentite anche le destinazioni turistico-ricettive (attività agrituristica, bed&breakfast, etc.), secondo quanto stabilito dalla normativa di settore.

6) Aggiornamento della normativa sugli edifici esistenti in fascia di rispetto stradale (articolo 44 delle norme tecniche operative)

La Variante aggiorna la normativa riguardante gli edifici esistenti in fascia di rispetto stradale, di cui all'articolo 41, comma 4ter della LR 11/2004. L'aggiornamento riguarda gli interventi di ampliamento consentiti in fascia di rispetto stradale. Il comma 3 dell'articolo 44 del Piano stabilisce che gli interventi di ampliamento sono consentiti attraverso specifiche schede di intervento che dovranno essere previste dal PI.

7) Aggiornamento dei vincoli cimiteriali (articolo 49 delle norme tecniche operative, tavola di zonizzazione e vincoli)

La Variante prevede l'aggiornamento cartografico e normativo dei vincoli cimiteriali, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie (Regio Decreto n. 1265 del 1934), come modificato dalla Legge n. 166 del 2002 "Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti (Collegato alla finanziaria 2002)". Il riferimento normativo regionale è l'articolo 41 della Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 2004.

BOX 1 | **Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 - Testo unico delle leggi sanitarie**

Art. 338
(si veda anche l'articolo 57 del d.P.R. n. 285 del 1990 - regolamento di Polizia Mortuaria)

1. I cimiteri devono essere collocati alla distanza di almeno 200 metri dal centro abitato. È vietato costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro il raggio di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale, quale risultante dagli strumenti urbanistici vigenti nel comune o, in difetto di essi, comunque quale esistente in fatto, salve le deroghe ed eccezioni previste dalla legge. (…)

4. Il consiglio comunale può approvare, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli già esistenti ad una distanza inferiore a 200 metri dal centro abitato, purché non oltre il limite di 50 metri, quando ricorrano, anche alternativamente, le seguenti condizioni:
a) risulti accertato dal medesimo consiglio comunale che, per particolari condizioni locali, non sia possibile provvedere altrimenti;
b) l'impianto cimiteriale sia separato dal centro urbano da strade pubbliche almeno di livello comunale, sulla base della classificazione prevista ai sensi della legislazione vigente, o da fiumi, laghi o dislivelli naturali rilevanti, ovvero da ponti o da impianti ferroviari.

5. Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici. La riduzione di cui al periodo precedente si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre.

6. Al fine dell'acquisizione del parere della competente azienda sanitaria locale, previsto dal presente articolo, decorsi inutilmente due mesi dalla richiesta, il parere si ritiene espresso favorevolmente.

7. All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

BOX 2 | **Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 - Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio**

Art. 41 – Zone di tutela e fasce di rispetto

1. Le zone di tutela che il piano di assetto del territorio (PAT) individua e disciplina sono: (…)

e) le aree di rispetto cimiteriale; (…)

2. Il piano degli interventi (PI) può stabilire, limitatamente alle aree urbanizzate e a quelle alle stesse contigue, distanze diverse da quelle previste dal comma 1, lettera g).

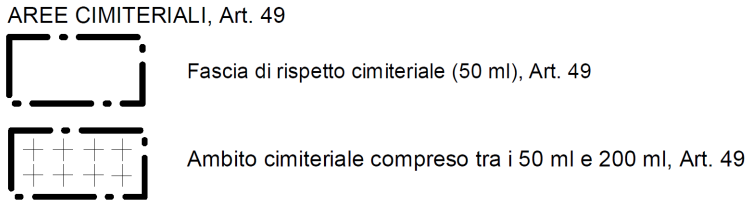
3. Le fasce di rispetto sono finalizzate alla tutela dei beni, infrastrutture e servizi e sono definite e regolate dalle specifiche disposizioni vigenti in materia.

4. In particolare nelle aree relative ai contesti figurativi delle ville venete, fermo restando quanto disposto dall'articolo 40, non è consentito collocare cartelli pubblicitari o altri mezzi di pubblicità.

4 bis. Nelle aree di cui al comma 1, lettera e), oggetto di riduzione della zona di rispetto ai sensi dell'articolo 338, comma 5, del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 "Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie" e successive modificazioni, l'attuazione di opere pubbliche o di interventi urbanistici aventi rilevanza pubblica di cui al medesimo comma 5, è consentita dal consiglio comunale, acquisito il parere della competente azienda sanitaria locale, previa valutazione dell'interesse pubblico prevalente e della compatibilità degli interventi con le esigenze di tutela relative agli aspetti igienico-sanitari, ambientali, urbanistici e di tranquillità dei luoghi. (…)

Con riferimento ai cimiteri di Sernaglia della Battaglia, Falzè di Piave e Fontigo, nelle cartografie di progetto del PI (tavole di zonizzazione e vincoli) sono riportati:

a) le fasce di rispetto di 50 metri dai cimiteri, ridotte con provvedimento amministrativo emesso dall'Autorità competente;
b) l'ambito cimiteriale compreso tra 50 e 200 metri, per il quale si rimanda a quanto stabilito dall'Art. 338 del Regio Decreto 1265/1934 come modificato dall'Art. 28 della Legge 166/2002.



È stato inoltre aggiornato l'articolo 49 delle norme tecniche operative inerenti ai vincoli cimiteriali e relative fasce di rispetto.

Agli interventi ricadenti nell'ambito delle aree di rispetto cimiteriale si applicano le disposizioni relative all'edificabilità di cui all'articolo 338 del Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265 e successive modifiche e integrazioni (vedi in particolare articolo 28 della Legge 1° agosto 2002, n. 166).

Nelle fasce di rispetto cimiteriale di 50 ml, già oggetto di riduzione nel PRG previgente, non sono consentiti gli interventi di nuova edificazione. Sono consentiti gli interventi di recupero degli edifici esistenti, ossia manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del Testo Unico Edilizia.

All'interno dell'ambito cimiteriale compreso tra ml 50 e ml 200 valgono le seguenti disposizioni:

a) salvo che la normativa urbanistico edilizia di zona non risulti più restrittiva, per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del Testo Unico Edilizia e l'ampliamento nella percentuale massima del 10% del volume, effettuabile per una volta sola nonché i cambi di destinazione d'uso;

b) l'attuazione di opere pubbliche o di interventi urbanistici aventi rilevanza pubblica è consentita dal consiglio comunale, acquisito il parere della competente azienda sanitaria locale, previa valutazione dell'interesse pubblico prevalente e della compatibilità degli interventi con le esigenze di tutela relative agli aspetti igienico-sanitari, ambientali, urbanistici e di tranquillità dei luoghi:

c) il PI, acquisito il parere favorevole dell'ULSS, conferma altresì la possibilità di nuova edificazione ammessa come residua dalle norme di Zona in base a strumento urbanistico attuativo denominato "PdL Caiselle 4" (approvato con DCC n. 67 del 05/11/1993 e successiva variante approvata con DCC n. 31/1993), configurandosi come intervento urbanistico avente rilevanza pubblica per il suo contributo all'assetto urbanistico complessivo del suo contesto di inserimento ed al soddisfacimento del fabbisogno abitativo comunale nonché di contenimento del consumo di suolo in quanto, non contrastando con le esigenze di tutela relative agli aspetti igienico-sanitari, ambientali, urbanistici e di quiete dei luoghi, il suo eventuale stralcio in termini di capacità edificatoria comporterebbe la necessità di compensazione ampliando l'ambito di urbanizzazione consolidata in altro sito del territorio comunale.

8) Aggiornamento Piano Gestione Rischio Alluvioni (articolo 35 delle norme tecniche operative)

Premesso che il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni è uno strumento che "*persegue finalità prioritarie di incolumità e di riduzione delle conseguenze negative da fenomeni di pericolosità idraulica ed esercita la propria funzione per tutti gli ambiti territoriali che potrebbero essere affetti da fenomeni alluvionali anche con trasporto solido*", la presente Variante al PI aggiorna la perimetrazione del PAI vigente sostituendola con quella del PGRA, secondo le nuove perimetrazioni aggiornate al 2022. Introducendo modifiche cartografiche a livello vincolistico dell'area fluviale del Piave nonché delle aree a pericolosità moderata (P1) e media (P2).

In recepimento del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA), il PI individua e perimetra nella carta delle fragilità le aree soggette a dissesto idraulico nel territorio comunale di Sernaglia della Battaglia, distinguendole nelle seguenti fattispecie (vedi articolo 35 delle norme tecniche operative):

a) le aree fluviali ("F");

b) le aree a pericolosità idraulica moderata ("P1");

c) le aree a pericolosità idraulica media ("P2").

Aree fluviali ("F")

Si estendono nell'ambito fluviale del Piave, lungo la porzione meridionale del territorio comunale. In tali aree sono vietati gli interventi di nuova edificazione e sono consentiti limitati interventi di recupero degli edifici esistenti. Per la normativa di dettaglio si rimanda agli articoli 7, 10, 11 e 15 delle Norme di Attuazione del PGRA.

Aree a pericolosità idraulica moderata ("P1")

Si estendono verso nord, lungo il Ruio Patean e il Torrente Castelletto, in corrispondenza dell'abitato di Sernaglia della Battaglia. Il PGRA stabilisce (Art. 14, comma 2 del PGRA) che l'attuazione degli interventi e delle trasformazioni di natura

urbanistica ed edilizia previsti dai piani di assetto e uso del territorio vigenti alla data di adozione del Piano e diversi da quelli di cui agli articoli 12 e 13 del PGRA e dagli interventi di ristrutturazione edilizia, è subordinata alla verifica della compatibilità idraulica condotta sulla base della scheda tecnica allegata alle norme del PGRA stesso (All. A punti 2.1 e 2.2) solo nel caso in cui sia accertato il superamento del rischio specifico medio R2. Premesso che parte dell'abitato ricade in rischio moderato R1 e medio R2, tale verifica sarà effettuata in sede di attuazione del PI e prima del rilascio del titolo abilitativo edilizio. Per la normativa di dettaglio si rimanda agli articoli 7, 14 e 15 delle Norme di Attuazione del PGRA.

Aree a pericolosità idraulica media ("P2")

Trattasi di una piccola porzione inedificata posta nella parte sud-orientale del territorio comunale, ad est del nucleo urbano di Falzè di Piave. Per la normativa di dettaglio si rimanda agli articoli 7, 13 e 15 delle Norme di Attuazione del PGRA.

9) Modifica normativa di alcune aree di trasformazione (allegato "D" alle norme tecniche operative, inerente alle 'Schede progettuali')

L'allegato "D" alle norme tecniche operative contiene alcune schede progettuali finalizzate a coordinare gli interventi urbanistico-edilizi, con particolare riferimento alle opere di urbanizzazione ed all'applicazione della perequazione urbanistica. Le aree oggetto di variazione urbanistica sono 4.

Le modifiche proposte sono finalizzate a:

a) integrare le tipologie edilizie ammesse nell'area e modificare alcuni parametri edilizi (aree variante n. 9 e 10) al fine di consentire un migliore inserimento urbanistico degli interventi, con il ricavo di una maggiore superficie di verde pertinenziale.
b) modificare le modalità di attuazione (area variante n. 11) al fine di incentivare la rigenerazione di aree produttive sottoutilizzate, migliorando/integrando le opere di urbanizzazione e la dotazione a verde pertinenziale;
c) ridurre il consumo di suolo (area variante n. 12), con evidenti effetti sul bilancio complessivo di aree a verde privato per le quali il Piano prevede il mantenimento dello stato di fatto, evitando pertanto che possano essere urbanizzate/edificate.

N° SCHEDA VARIANTE	TIPOLOGIA VARIANTE	INQUADRAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONE TECNICA
9	Modifica Normativa	Trattasi di ambito classificato dal PI vigente in zona residenziale B con ambito scheda progettuale n.09 ed interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017.	La proposta di variante prevede la modifica della scheda progettuale n. 9 "Via Trevigiana", finalizzata ad un migliore inserimento urbanistico dell'intervento, mediante la realizzazione di tipologie edilizie che consentano di ricavare una maggiore superficie di verde pertinenziale. La proposta prevede: - aumento volumetria da 1.280mc a 1.358 mc (+78 mc); - tipologia edilizia: realizzazione di fabbricati trifamiliari e/o condominiali - distanza da via Fabbri: da 7,50 ml a 5,50 ml (decurtati pertanto dell'allargamento di 2,0 ml prescritto in convenzione)

N° SCHEDA VARIANTE	TIPOLOGIA VARIANTE	INQUADRAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONE TECNICA
10	Modifica normativa	Trattasi di ambito classificato dal PI vigente in zona residenziale B ed interno agli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017.	La proposta di variante prevede l'elaborazione di una nuova scheda progettuale n. 10 "Via Trevigiana", finalizzata a confermare le previsioni dell'Accordo Pubblico Privato del 24/05/2001, che individua una potenzialità edificatoria per il lotto in oggetto pari a 1.235 mc. Considerati lo stato di fatto, le caratteristiche dell'area ed il contesto urbanistico, si propone di elaborare una scheda progettuale con i seguenti parametri urbanistici: - Superficie fondiaria: 443 mq - Volume edificabile: 550 mc - Altezza max: 9,5 ml - Distanza da via Trevigiana: 2,8 ml (equivalenti al limite di allineamento richiesto dall'AC in sede di accordo per la demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti) - tipologie: unifamiliare e/o condominiale
11	Modifica normativa	Trattasi di ambito classificato dal PI vigente in zona residenziale D2 ed interno agli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017.	Trattasi di area produttiva esistente posta lungo via Marconi, tra i centri urbani di Sernaglia della Battaglia e Fontigo. Considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'area, dotata delle principali opere di urbanizzazione, si propone lo stralcio dell'obbligo di strumento urbanistico preventivo e l'attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionato.
12	Modifica normativa	Trattasi di ambito classificato dal PI vigente in zona residenziale C2 ed interno agli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017.	La proposta di variante prevede la modifica della scheda progettuale n. 5 "Via Dei Freli-Via Trevigiana", finalizzata ad una riduzione della cubatura. Considerati lo stato di fatto, le caratteristiche dell'area ed il contesto urbanistico, si propone di ridurre l'area edificabile (ZTO C2) da 3.902 a 1.760 mq, riclassificando la porzione rimanente in variante verde e in zona C1 di completamento residenziale (limitatamente all'area di pertinenza dell'edificio posto più a nord di circa 300 mq). I parametri urbanistici della ZTO C2 proposta, attuabile mediante Permesso di Costruire Convenzionato, sono i seguenti: - Superficie territoriale: 1.760 mq - Indice territoriale: 1,00 mc/mq - Volume edificabile: 1.760 mc - Altezza max: 7,0 ml - Verde (art. 6, NTO): 16 mq/ab (188 mq monetizzabili) - Parcheggi (art. 6, NTO): 5 mq/ab (59 mq) L'attuazione è subordinata all'applicazione della perequazione urbanistica.

10) <u>Allineamenti cartografici perimetri/vincoli</u>

Trattasi di n. 2 aree oggetto di variazione urbanistica, in recepimento di progetti già approvati o di norme di legge regionali/nazionali (vincoli cimiteriali).

N° SCHEDA VARIANTE	TIPOLOGIA VARIANTE	INQUADRAMENTO URBANISTICO	VALUTAZIONE TECNICA
20	Allineamenti cartografici perimetri/vincoli	Trattasi di ambito classificato dal PI vigente in zona Fc ed interno agli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017.	Trattasi di modifica cartografica riguardante il recepimento di una progettazione in itinere riguardante l'area a servizi di tipo Fc. Si propone di ampliare il perimetro dell'Accordo Pubblico Privato in coerenza con quello di cui alla DCC n.44 del 21/11/2017.
21	Allineamenti cartografici perimetri/vincoli	Trattasi di area edificabile classificata nel PI vigente in zona residenziale ZTO C1, all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata e ricadenti all'interno della fascia di rispetto dei cimiteri di 200 ml.	Premesso che il vincolo cimiteriale deriva dalla legislazione sanitaria statale del 1934 (RD 1265/1934, art. 338), la quale prevede un vincolo di inedificabilità di 200 metri, considerato anche quanto stabilito dall'art. 41 comma 4 bis della LR 11/2004, qualsiasi modifica alla fascia di rispetto cimiteriale è subordinata all'acquisizione del parere ULSS. Nel caso di specie, considerato che trattasi di PUA convenzionato ed attuato a fronte della realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione, si ritiene di confermarne l'interesse pubblico (che peraltro è demandato al Consiglio Comunale) e di consentire l'edificazione nei lotti liberi del PUA.

4. DIMENSIONAMENTO E CONSUMO DI SUOLO AI SENSI DELLA LR 14/2017

4.1 Il monitoraggio del consumo di suolo

Il PI effettua una quantificazione degli interventi previsti dalla variante al fine di monitorare il consumo di suolo massimo residuo (5,43 ettari) previsto dalla Variante al PAT di adeguamento alla legge regionale n. 14 del 2017 sul contenimento del consumo di suolo.

La presente Variante al PI prevede un saldo "zero" consumo di suolo in quanto le aree di variante sono tutte poste all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata. Vi sono alcune (poche) variazioni urbanistiche che ricadono all'esterno del suddetto perimetro, la cui trasformazione non comporta consumo di suolo (come argomentato nel registro del consumo di suolo).

(1) Consumo max suolo Variante n. 1 al PAT - LR 14/2017 (ha)	5,43
(2) PI vigente | suolo consumabile (ha)	0,00
(3) variante 8 al PI | consumo di suolo (ha)	0,00
Consumo suolo residuo PI (ha)	**5,43**

Quadro riassuntivo del consumo massimo di suolo ammesso con la variante 8 al PI

Di seguito si riportano i dati disaggregati per ogni singola area di variante, precisando la quantità in metri quadri di suolo consumato (-) o recuperato (+).

Num.	ZTO PI VIG	ZTO PI VAR	Tipologia dell'area su cui insiste l'intervento	Note	Superficie area (mq)	Consumo (+) e/o Recupero (-) di suolo (mq)
01	E2me/86	E2me/86	Area esterna all'ambito di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017	Trattasi riclassificazione di un edificio esistente da agricolo a residenziale con il mantenimento del volume esistente. Non si ravvisa consumo di suolo.	-	-
02	E2me	E2me	Area esterna all'ambito di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017	Trattasi riclassificazione di un edificio esistente da agricolo a residenziale con il mantenimento del volume esistente. Non si ravvisa consumo di suolo.	-	-
03	C1/12	Area Variante Verde	Ambito di Urbanizzazione Consolidata (AUC) LR 14/2017		359	-
04	B/42	Area Variante Verde	Ambito di Urbanizzazione Consolidata (AUC) LR 14/2017		1074	-
05	B/42	Area Variante Verde	Ambito di Urbanizzazione Consolidata (AUC)		875	-

Num.	ZTO PI VIG	ZTO PI VAR	Tipologia dell'area su cui insiste l'intervento	Note	Superficie area (mq)	Consumo (+) e/o Recupero (-) di suolo (mq)
			LR 14/2017			
06	B/20	Area Variante Verde	Ambito di Urbanizzazione Consolidata (AUC) LR 14/2017		1.850	-
07	B/22	Area Variante Verde	Ambito di Urbanizzazione Consolidata (AUC) LR 14/2017		250	-
08	B/21	Area Variante Verde	Ambito di Urbanizzazione Consolidata (AUC) LR 14/2018		1.792	-
09	B/08	B/08	Ambito di Urbanizzazione Consolidata (AUC) LR 14/2019		942	-
10	B/08	B/08	Ambito di Urbanizzazione Consolidata (AUC) LR 14/2020		443	-
11	D2/02	D2/10	Ambito di Urbanizzazione Consolidata (AUC) LR 14/2021		6.547	-
12	C2/02	C2/02b	Ambito di Urbanizzazione Consolidata (AUC) LR 14/2017		4215	-
13	E4/53	B/69	Ambito di Urbanizzazione Consolidata (AUC) LR 14/2017		1109	-
14	C1/25	C1/25	Ambito di Urbanizzazione Consolidata (AUC) LR 14/2018		590	-
15	D2/09	E2me/86	Ambito di Urbanizzazione Consolidata (AUC) LR 14/2019	La Variante prevede l'arretramento della zona industriale e la riclassificazione in zona agricola dentro ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017	-1.192	-1.192
	E2me/86	D2/09	Area esterna all'ambito di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017	La Variante prevede l'ampliamento della zona industriale fuori dagli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) LR 14/2017	1.192	1.192
16	C2/04	C2/04	Ambito di Urbanizzazione Consolidata (AUC) LR 14/2017		13.300	-
17	FB/21	D2/08	Ambito di Urbanizzazione Consolidata (AUC) LR 14/2017		7.509	-
18	E4/52	B/67	Ambito di Urbanizzazione Consolidata (AUC) LR 14/2018		3.154	-
19	E2me	B/70	Ambito di Urbanizzazione Consolidata (AUC)		1.225	-

Num.	ZTO PI VIG	ZTO PI VAR	Tipologia dell'area su cui insiste l'intervento	Note	Superficie area (mq)	Consumo (+) e/o Recupero (-) di suolo (mq)
			LR 14/2019			
20	FC/18	FC/18	Ambito di Urbanizzazione Consolidata (AUC) LR 14/2020		21.681	
21	C1/26	C1/26	Ambito di Urbanizzazione Consolidata (AUC) LR 14/2021		5.915	-
					TOTALE	***0***

4.2 Il dimensionamento della Variante 8 al PI

Il dimensionamento del PI si misura anche la determinazione della capacità edificatoria in rapporto al PAT. A tal proposito, pare opportuno definire i principali "condizionamenti" che il PAT di Sernaglia determina in rapporto alle previsioni della presente Variante al PI in merito al sistema insediativo. In sintesi:

- il dimensionamento del Piano, in rapporto alla suddivisione del territorio in Ambiti Territoriali Omogenei (ATO);
- gli elementi "vincolanti" della Carta delle trasformabilità:
  a) le aree di urbanizzazione consolidata (Art. 29 delle Norme Tecniche del PAT);
  b) l'edificazione diffusa (Art. 30 delle Norme Tecniche del PAT);
  c) le aree di riqualificazione e riconversione e per Programmi Complessi (Art. 31 delle Norme Tecniche del PAT);
  d) le linee preferenziali di sviluppo insediativo (Art. 33 delle Norme Tecniche del PAT).

Sintesi del dimensionamento del PAT

Il territorio di Sernaglia è stato suddiviso in 6 Ambiti Territoriali Omogenei (ATO):

ATO: AMBITI con prevalenza dei caratteri AMBIENTALI

- ATO 1 | Fiume Piave
- ATO 2 | Palù del Quartier del Piave

ATO: AMBITI con prevalenza dei caratteri RURALI

- ATO 3 | Ambito Rurale Integro
- ATO 6 | Ambito Urbano Rurale

ATO: AMBITO con prevalenza del SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE

- ATO 4 | Ambito dell'urbanità

ATO: AMBITO con prevalenza del SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO

- ATO 5 | Ambito della produttività

Il dimensionamento complessivo per il territorio del Comune di Sernaglia è sinteticamente riportato nella tabella seguente. Complessivamente si hanno:

- 105.000 mc di residenziale;
- 55.000 mq di aree di riqualificazione;

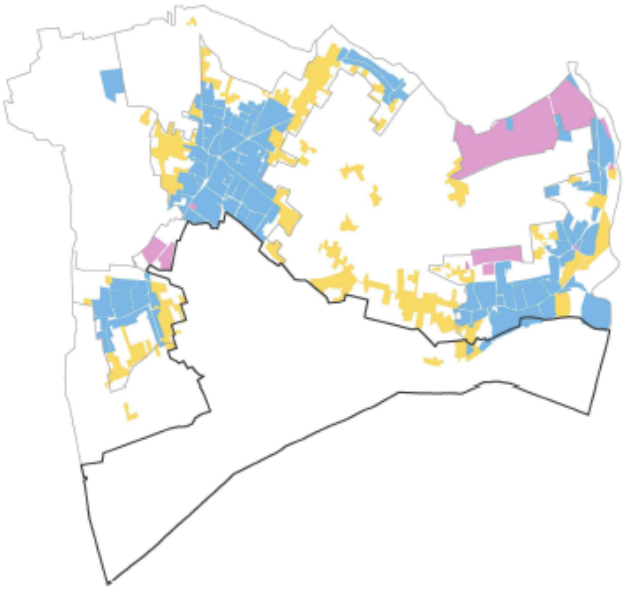
L'articolazione del dimensionamento per Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) è riportata nei successivi paragrafi.

A.T.O. 0.1 | "Fiume Piave"

L'ATO è costituito dalla porzione di territorio comunale, prettamente non urbanizzata, che si estende nella fascia sud del comune, sulla sponda sinistra Piave, estendendosi in modo lineare lungo il percorso del Fiume Piave; essa inoltre si estende attraverso il corridoio compreso tra il capoluogo di Comune e la frazione di Fontigo, e costituisce fascia di connessione con il sistema ambientale dei Palù. Esso costituisce un bacino notevole di biodiversità e di naturalità per il territorio stesso. Il sistema insediativo presente si presenta sottoforma di nuclei di edificazione diffusa, costituiti da 3-4-5 abitazioni a destinazione residenziale comprensivi dei relativi annessi rustici. Nel settore ovest dell'ATO così definito sono localizzate una serie di attività di allevamento e coltivazione. Il dimensionamento è come di seguito articolato:

- 0 mc di residenziale;
- 0 mc di turistico.

ATO	01	FIUME PIAVE



ATO 01 "Fiume Piave"

A.T.O. 0.2 | "Palù del Quartier del Piave"

L'ATO 2 comprende tutta la porzione del territorio comunale inserita all'interno dell'ambito dei Palù del Quartier del Piave, considerati nel perimetro definito per il Sito di Interesse Comunitario dalla Regione Veneto. Esso si estende nel margine nord-ovest del territorio comunale, e si caratterizza dal punto di vista paesaggistico e ambientale come ambito ben percepibile e identificabile.

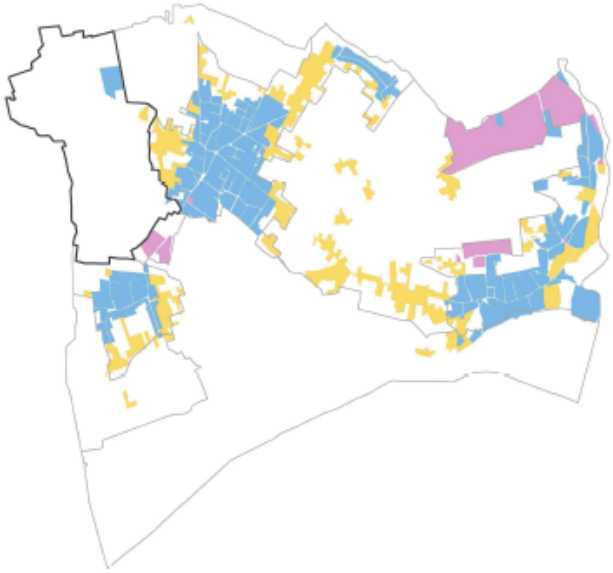
L'ambito dei Palù si caratterizza per l'estesa presenza di prati a verde, ecotoni e filari di separazione delle colture e allo stesso tempo aree e ambiti areali e lineari di connessione fisica e di connettività ecologica. L'ambito è prettamente pianeggiante.

Per quanto riguarda il sistema insediativo, nell'ATO 2 nell'ambito sono identificabili una serie di insediamenti di cosiddetto "bordo o margine urbano", sia in forma lineare che di insediamenti a nucleo, casi di sprawl urbano e presenza altresì di colture anomali rispetto all'immagine tradizionale e riconosciuta dell'area stessa.

Il dimensionamento è come di seguito articolato:

- 0 mc di residenziale;
- 0 mc di turistico.

ATO	02	PALU' DEL QUARTIER DEL PIAVE



ATO 02 "Palù del Quartier del Piave"

A.T.O. 03 | "Ambito Rurale Integro"

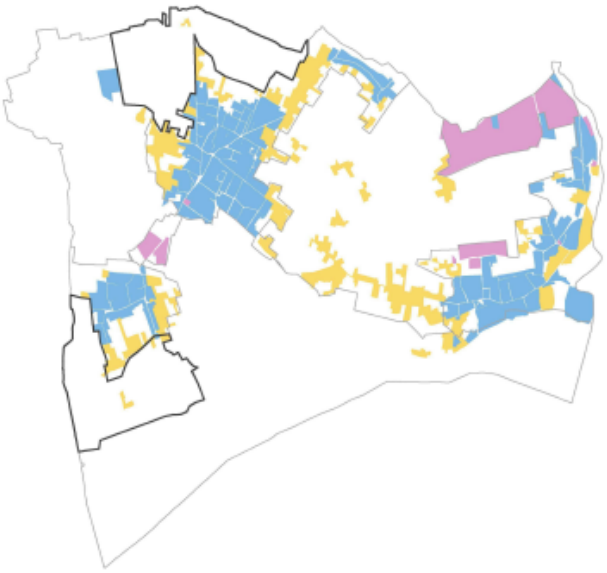
L'ATO 3 comprende la porzione del territorio comunale situata a nord del capoluogo del comunale. Esso si caratterizza dal punto di vista paesaggistico e ambientale come ambito ben percepibile e identificabile, caratterizzato da un'architettura del paesaggio rurale riconoscibile, ordinata e pulita da fenomeni di sprawl urbano.

L'ambito si caratterizza per l'estesa presenza di colture a seminativo, prevalentemente, con una presenza più rada di filari ed ecotoni di separazione delle colture, e la presenza altresì di colture di pregio . L'ambito è prettamente pianeggiante.

Il dimensionamento è come di seguito articolato:

- 0 mc di residenziale;
- 0 mc di turistico.

ATO	03	AMBITO RURALE INTEGRO



ATO 03 "Ambito Rurale Integro"

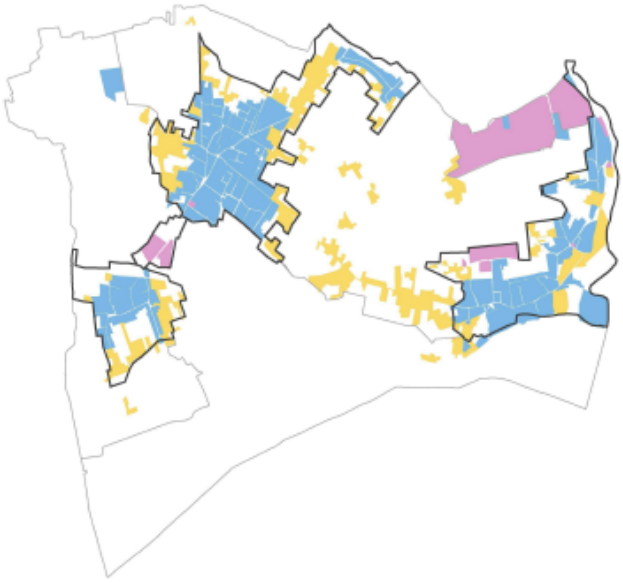
A.T.O. 04 | "Ambito dell'urbanità"

L'ATO 4 è costituito dalla porzione di territorio comunale, prevalentemente urbanizzata, che si estende in modo lineare come connessione tra i centri urbani, e distribuita lungo le principali infrastrutture di connessione interna al territorio comunale. Esso costituisce il centro urbano del territorio, e costituisce altresì parte dell'insediamento urbano lineare che collega i nuclei urbani. Su quest'asse originale si sono pian piano addensati piccoli quartieri residenziali (frangie residenziali) che si propongono come tipologie di impianto urbanistico tipiche del territorio. L'ambito risulta essere fortemente riconoscibile e riconosciuto e strutturato.

Il dimensionamento è come di seguito articolato:

- 105.000 mc di residenziale;
- 135.000 mc di riconversione.

ATO	04	AMBITO DELL'URBANITA'



ATO 04 "Ambito dell'Urbanità"

A.T.O. 05 | "Ambito della Produzione"

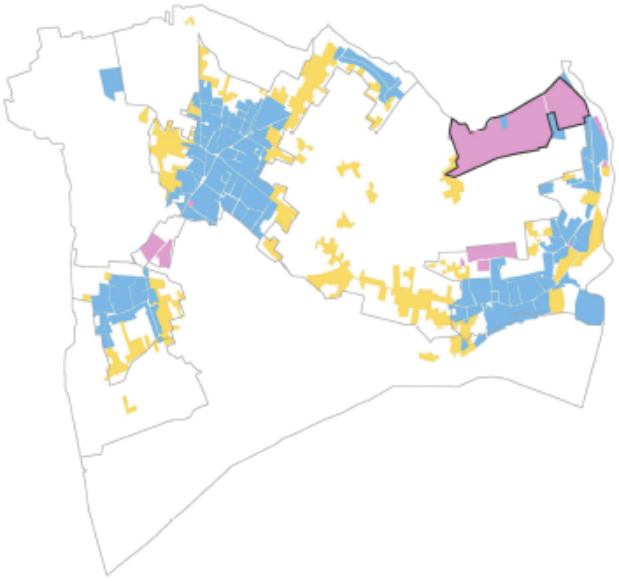
L'ATO 5 comprende la porzione del territorio comunale situata a nord-est del territorio comunale.

Esso si caratterizza dal punto di vista urbanistico e urbano come l'ambito della produzione, ovvero l'ambito in cui è insediata l'area produttiva di riferimento per il territorio comunale. riconoscibile, L'ambito si caratterizza per la sua vocazione e destinazione esclusiva alle attività produttive. Per quanto riguarda il sistema insediativo, nell'ATO 5 nell'ambito sono identificabili piccoli borghi insediativi, casi di sprawl urbano.

Il dimensionamento è come di seguito articolato:

- 0 mq di produttivo.

ATO	05	AMBITO DELLA PRODUZIONE



ATO 05 "Ambito della Produzione"

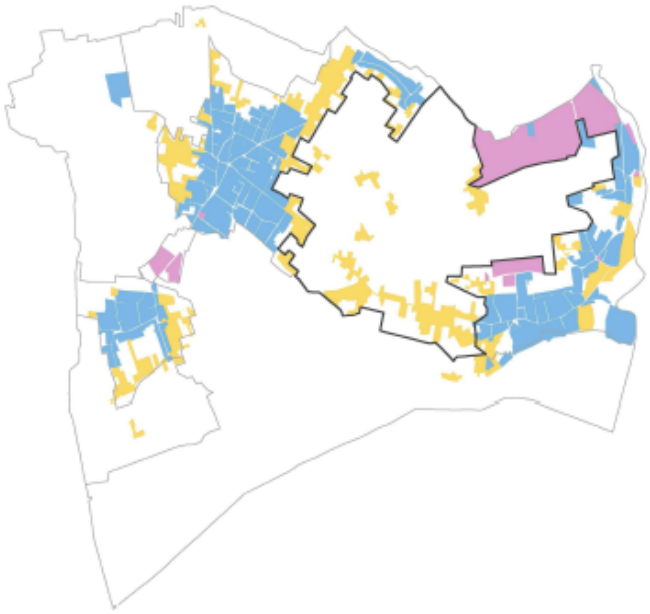
A.T.O. 06 | "Ambito Urbano-Rurale"

L'ATO 6 comprende la porzione del territorio comunale situata a sud del territorio comunale. Esso si caratterizza dal punto di vista paesaggistico e ambientale come ambito ben percepibile e identificabile, caratterizzato da un'architettura del paesaggio rurale riconoscibile, ordinata e pulita da fenomeni di sprawl urbano. L'ambito si caratterizza per l'estesa presenza di colture a seminativo, prevalentemente, con una presenza più rada di filari ed ecotoni di separazione delle colture, e la presenza altresì di colture di pregio (vigneti). L'ambito è prettamente pianeggiante. Per quanto riguarda il sistema insediativo, nell'ATO 6 nell'ambito sono identificabili piccoli borghi insediativi, casi di sprawl urbano.

Il dimensionamento è come di seguito articolato:

- 30.000 mc di riconversione;

ATO	06	AMBITO URBANO-RURALE



ATO 06 "Ambito Urbano-Rurale"

Il dimensionamento del PI in rapporto al PAT

La Variante n. 8 al PI prevede una riduzione della potenzialità edificatoria di 9.768 metri cubi, come di seguito distribuiti negli ATO del PAT:

ATO: AMBITI con prevalenza dei caratteri AMBIENTALI

- ATO 1 | Fiume Piave mc + 0
- ATO 2 | Palù del Quartier del Piave mc + 0

ATO: AMBITI con prevalenza dei caratteri RURALI

- ATO 3 | Ambito Rurale Integro mc + 0
- ATO 6 | Ambito Urbano Rurale mc + 0

ATO: AMBITO con prevalenza del SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE

- ATO 4 | Ambito dell'urbanità mc -9.768

ATO: AMBITO con prevalenza del SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO

- ATO 5 | Ambito della produttività mc + 0

Nella tabella seguente si elencano le singole modifiche urbanistiche oggetto della presente Variante al PI che comportano una variazione (in aggiunta o in riduzione) della volumetria residenziale.

ATO	Num.	ZTO PI	Superficie area (mq)	Variazione volume
4	09	B/08	942	78
4	12	C2/02b	1.760	-2.142
4	15	C1/25	590	700
4	17	C2/04	7.100	-8.404
TOTALE				**-9.768**

Si effettua anche la verifica del dimensionamento relativo agli **standard urbanistici**.

VERIFICA DOTAZIONE STANDARD URBANISTICI + SCHEDE PROGETTUALI

ZONA	Standard urbanistici DM 1444/68	Domanda Standard urbanistici (mq)	Offerta Standard		Residuo (Offerta-Domanda)
			Attuati (mq)	Non attuati (mq)	
Zone Fa - mq	4,5 m^2/abitante	29.493	35.688	0	6.195
Zone Fb - mq	4,5 m^2/abitante	29.493	155.899	26.443	152.849
Zone Fc - mq	16,0 m^2/abitante	104.864	187.682	49.626	132.444
Zone Fd - mq	5,0 m^2/abitante	32.770	24.069	3.113	-5.588
VERIFICA LR 11/2004	30,0 m^2/abitante	196.620	403.338	79.182	285.900

Come si evince dalla tabella, la dotazione complessiva di aree a standard è pari a 482.520 mq (somma di 403.338 standard esistenti e 79.182 standard di progetto). Se si rapporta tale dato con gli abitanti teorici previsti dal PI (6554 abitanti teorici) valore dato dalla somma di (6.202 abitati teorici) più 352 abitanti teorici delle schede progettuali, si ottiene un parametro di circa 61,54 mq/ab per gli standard realizzati e di 73,62 se si considerano anche gli standard complessivi (esistenti e di progetto), pari a più del doppio degli standard minimi previsti dalla Legge Regionale n. 11/2004.