

COMUNE DI REVINE LAGO
Provincia di Treviso



PI

Elaborato

RP

-

-

Scala

-

Relazione Programmatica

Variante n. 3 redatta ai sensi dell'articolo 18 della L.R. 11/2004



Amministrazione Comunale

Rag. Massimo Magagnin
Sindaco

Dott. Alessandro Zanatta
Segretario Comunale

Ufficio Tecnico

Arch. Marcello De Cumis

Geom. Maura Zannoni

Progettista del PI

Arch. Leopoldo Saccon

Struttura operativa
TEPCO

Progettista Variante n. 3

Dott. Alessio Faraon

ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI TREVISO
ALESSIO FARAON
N° 3223
Sezione A - Settore pianificazione territoriale
PIANIFICATORE TERRITORIALE

Settembre 2023



PREMESSA	3
1. PROCEDURA.....	5
2. ELABORATI	6
3. OBIETTIVI DELLA VARIANTE N. 3 AL PI.....	7
3.1 Adeguamento alla LR 14/2017 e ambiti urbani degradati.....	8
3.2 Adeguamento alla LR 14/2019 e crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER)	11
3.3 Adeguamento al Regolamento Edilizio Comunale e definizioni uniformi	27
3.4 Recepimento “varianti verdi” ai sensi della LR 4/2015	29
3.5 Nuova disciplina urbanistica delle aree di trasformazione o espansione	33
3.6 Recupero del patrimonio edilizio esistente.....	37
3.7 Modifiche alla vestizione cartografica e presa d'atto della vincolistica	39
4. VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO	40
5. ADEMPIMENTI VALUTATIVI.....	43



PREMESSA

La presente relazione intende illustrare le procedure, i contenuti e gli obiettivi della variante n. 3 al Piano degli Interventi (PI) del comune di Revine Lago, avente ad oggetto l'adeguamento del PI alle nuove disposizioni regionali della Legge Regionale 6 giugno 2017, n. 14 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo" e modifiche della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", alle nuove disposizioni della Legge Regionale n. 14/2019 "Veneto 2050" e alle definizioni uniformi del nuovo Regolamento Edilizio Comunale (REC) adeguato al Regolamento Edilizio Tipo, di cui all'Intesa sancita in sede di conferenza Stato Regioni Enti Locali del 20 ottobre 2016, ai sensi all'art. 48ter, comma 4 della LR 11/2004, nonché la valutazione e il recepimento delle richieste di "variante verde" ai sensi dell'art. 7 della LR 4/2015 e la nuova disciplina urbanistica delle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati per i quali è intervenuta la decadenza ai sensi dell'art. 18 della LR 11/2004.

Il comune di Revine Lago è dotato di un Piano Regolatore Comunale (PRC) ai sensi dell'articolo 12 della LR 11/2004, costituito da:

- Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI), approvato nella seduta della Conferenza di Servizi Provinciale in data 04.05.2012 successivamente ratificato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 359 del 03.09.2012, divenuto efficace dal 05.10.2012;
- 1^ Variante al PATI ai sensi dell'articolo 14 della Legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 27.09.2021;
- 2^ Variante al PATI di Adeguamento alla Legge regionale 6 giugno 2019 n. 21, "Iniziativa a sostegno della candidatura UNESCO delle Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene", approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 30.03.2022;
- 1^ Variante al Piano degli Interventi (PI) approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 10.05.2017;
- 2^ Variante al PI di Adeguamento alla Legge regionale 6 giugno 2019 n. 21 "Iniziativa a sostegno della candidatura UNESCO delle Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene", approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale 3 del 30.03.2022.

La Variante n. 3 al PI è incernierata in particolare sul recepimento delle recenti disposizioni regionali emanate in materia di contenimento del consumo di suolo ovvero:

- Legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 'Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio'";
- Legge regionale 4 aprile 2019, n. 14 "Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 'Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio'".

La legge prevede che il consumo di suolo sia gradualmente ridotto nel corso del tempo e soggetto a programmazione regionale e comunale stabilendo la quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale nel periodo preso a riferimento, in coerenza con l'obiettivo comunitario di azzerarlo entro il 2050.

I comuni sono tenuti ad approvare la Variante di adeguamento allo strumento urbanistico generale secondo la procedura semplificata (definita dall'art. 14 della LR n. 14/2017), così come



operato dal comune di Revine Lago con l'approvazione della 1^ Variante al PATI, avvenuta con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 27.09.2021.

In continuità ed in applicazione alle disposizioni del PATI, il PI deve definire le misure e gli interventi finalizzati al ripristino, al recupero e alla riqualificazione nelle aree occupate dalle opere incongrue, elementi di degrado o manufatti ricadenti su aree di criticità ed individuare il perimetro degli ambiti urbani degradati da assoggettare ad interventi di riqualificazione urbana.

Con la LR n. 14/2019 (c.d. "Veneto 2050"), la Regione Veneto ha ulteriormente implementato le azioni mirate al contenimento del consumo di suolo e alla rigenerazione del patrimonio immobiliare esistente, promuovendo misure finalizzate al miglioramento della qualità della vita delle persone all'interno delle città e al riordino urbano mediante la realizzazione di interventi mirati alla coesione sociale, alla tutela delle disabilità, alla qualità architettonica, alla sostenibilità ed efficienza ambientale con particolare attenzione all'economia circolare e alla bioedilizia, alla valorizzazione del paesaggio, alla rinaturalizzazione del territorio veneto e al preferibile utilizzo agricolo del suolo, alla implementazione delle centralità urbane, nonché alla sicurezza delle aree dichiarate di pericolosità idraulica o idrogeologica.

Con queste finalità vengono promosse politiche volte alla densificazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, mediante la demolizione di manufatti incongrui e la riqualificazione edilizia ed ambientale, contemplando specifiche premialità e incrementi volumetrici connessi all'utilizzo di crediti edilizi da rinaturalizzazione.



1. PROCEDURA

Il Piano degli Interventi (PI) è parte integrante del Piano Regolatore Comunale (PRC) definito dall'art. 12 della LR n. 11/2004 e contiene le disposizioni operative in conformità dell'art. 17 della LR n. 11/2004 e secondo le procedure dell'art. 18 della LR n. 11/2004, articolate nelle seguenti fasi:

1. Il Sindaco predispose un documento preliminare, in cui sono evidenziati le trasformazioni urbanistiche, gli interventi e le opere pubbliche da realizzarsi, nonché gli effetti attesi. Questo documento è stato illustrato presso la sede comunale nel corso del Consiglio Comunale del 28/12/2021.

2. Dopo la presentazione del Documento del Sindaco e prima dell'adozione vengono attivate forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati.

3. Il Piano degli Interventi è adottato dal Consiglio Comunale.

4. Entro otto giorni dall'adozione il Piano viene depositato presso la sede comunale ed è a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato con le modalità di cui all'articolo 32 della legge n. 69 del 2009, il comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.

5. Decorsi i trenta giorni del deposito chiunque può formulare idonee osservazioni utili all'integrazione o al miglioramento dello strumento urbanistico adottato.

6. Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il Piano.

7. Il Piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune. Il comune trasmette alla Giunta regionale l'aggiornamento del quadro conoscitivo dandone atto contestualmente alla pubblicazione nell'albo pretorio; la trasmissione del quadro conoscitivo e del suo aggiornamento è condizione per la pubblicazione del piano. Copia integrale del Piano approvato è trasmessa alla Provincia ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione.



2. ELABORATI

La variante n. 3 al PI è costituita dei seguenti elaborati:

N.	Nome elaborato	Tipo	Quadro conoscitivo
01	Relazione programmatica	Integrazione	d09
02	Norme Tecniche Operative <i>(con modifiche in evidenza rispetto alla variante n. 2)</i>	Modifica	d10
03	Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale <i>(con modifiche in evidenza rispetto alla variante n. 2)</i>	Modifica	d13
04	Tav. 1.1 Carta dei Vincoli (sez. A e B)	Modifica	b05
05	Tav. 6 – Estratti cartografici variante n. 3 al PI	Integrazione	b05
06	Registro per il monitoraggio del consumo di suolo (fac-simile)	Integrazione	d09
07	All. 1 alle NTO “Carta dei valori immobiliari”	Integrazione	d10
08	Schedatura di analisi e di progetto del patrimonio edilizio in ZTO A <i>(scheda L078 – con modifiche in evidenza rispetto alla variante n. 2)</i>	Modifica	d10
09	Schedatura dei manufatti incongrui oggetto di CER (fac-simile)	Integrazione	b05
10	Schedatura degli ambiti urbani degradati LR 14/2017	Integrazione	b05
11	Registro Elettronico del Credito Edilizio (RECRED)	Modifica	d14
12	Catasto dei soprassuoli percorsi dal fuoco	Integrazione	d09
13	Relazione banche dati PI	Integrazione	d07
14	Dichiarazione di non necessità della Valutazione di Incidenza Ambientale (V.Inc.A.)	Integrazione	d12
15	Asseverazione idraulica	Integrazione	d11
16	Asseverazione/attestazione sismica e relativi allegati	Integrazione	d15



3. OBIETTIVI DELLA VARIANTE N. 3 AL PI

La Variante n. 3 al PI recepisce le recenti disposizioni regionali emanate in materia di contenimento del consumo suolo di cui alla LR n. 14/2017 e di crediti edilizi da rinaturalizzazione ovvero l'adeguamento previsto all'articolo 4, comma 2, della LR n. 14/2019 "Veneto 2050" e alla DGR n. 263 del 2 marzo 2020 "Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi. Criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione". I comuni sono tenuti ad approvare, con procedura semplificata, una variante al proprio strumento urbanistico finalizzata 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. La variante definisce inoltre le 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, nonché l'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.

Ai fini dell'individuazione dei manufatti incongrui, il comune ha pubblicato un avviso con il quale ha invitato gli aventi titolo a presentare, entro i successivi sessanta giorni, la richiesta di classificazione di manufatti incongrui.

La redazione della Variante costituisce inoltre l'occasione per adeguare lo strumento urbanistico, ai sensi dell'articolo 48ter, comma 4 della L.R. 11/2004, alle nuove definizioni uniformi aventi incidenza urbanistica contenute nel nuovo Regolamento Edilizio Comunale del comune di Revine Lago recentemente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 del 27.09.2021. I Comuni, con apposita variante, sono infatti tenuti ad adeguare il proprio strumento urbanistico alle nuove definizioni uniformi aventi incidenza urbanistica contenute nel regolamento edilizio adeguato allo schema di Regolamento Edilizio Tipo e previste dall'Intesa sancita tra il Governo, le Regioni ed i Comuni, ai sensi dell'articolo 8, comma 6 della legge 5 giugno 2003, n. 131. Le nuove definizioni aventi incidenza urbanistica, incompatibili con quelle contenute nei regolamenti edilizi e nelle norme tecniche degli strumenti urbanistici vigenti, trovano applicazione a far data dall'efficacia della variante.

La Variante valuta altresì le istanze relative a proposte di Varianti Verdi pervenute negli ultimi anni e nell'anno 2022, a seguito di apposito avviso pubblico, ai sensi dell'articolo 7 della Legge regionale 16 marzo 2015, n. 4 "Modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali". Tale legge stabilisce che i comuni pubblicano nell'albo pretorio, anche con modalità on-line, un avviso con il quale invitano gli aventi titolo, che abbiano interesse, a presentare entro i successivi sessanta giorni la richiesta di riclassificazione di aree edificabili, affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili. Il comune, entro sessanta giorni dal ricevimento, valuta le istanze e, qualora ritenga le stesse coerenti con le finalità di contenimento del consumo del suolo, le accoglie mediante approvazione di variante al piano degli interventi.

Non va dimenticato che, per effetto delle disposizioni di cui all'articolo 18 comma 7 della LR n. 11/2004, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI, ovvero nel 2022, sono decadute le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, e pertanto la presente variante è intervenuta definendo la nuova disciplina urbanistica di queste aree, confermando o riducendo le previsioni di edificabilità previste dal precedente PI, anche sulla base delle richieste di variante verde pervenute al protocollo comunale.

Infine la nuova variante costituisce un'occasione per intervenire su alcuni aspetti di carattere puntuale, emersi nei primi anni di applicazione concreta dello strumento urbanistico.

Si tratta di miglioramenti all'apparato normativo di Piano volti da un lato ad un adeguamento alle



disposizioni di carattere sovraordinato subentrate successivamente all'approvazione dell'ultima variante e dall'altro a rendere lo strumento più efficace in sede di applicazione

Verifica della possibilità di riorganizzare e riqualificare il tessuto insediativo esistente

Ai sensi del comma 4 dell'art. 17 della LR 11/2004 il comune in sede di variante verifica le possibilità di riorganizzare e riqualificare il tessuto insediativo esistente, prima di utilizzare nuove risorse territoriali, dando atto degli esiti di tale verifica nella relazione programmatica.

La presente variante non introduce nuove aree di espansione, ma conferma in buona parte le previsioni della variante n. 1 al PI vigente, riducendone, anzi, la portata, come verrà descritto ai successivi paragrafi.

Visto il carattere della variante e alla luce delle precedenti considerazioni, non si ritiene necessario procedere pertanto ad ulteriori approfondimenti inerenti la verifica puntuale della possibilità di riorganizzare e riqualificare il tessuto insediativo esistente.

3.1 Adeguamento alla LR 14/2017 e ambiti urbani degradati

La Variante n. 3 al PI completa l'iter di adeguamento del Piano Regolatore Comunale alle disposizioni dettate dalla LR n. 14/2017 in materia di contenimento del consumo di suolo. Tale processo ha condotto all'approvazione della 1^ Variante al PATI, la quale ha definito gli ambiti di urbanizzazione consolidata e recepito i limiti massimi di consumo di suolo.

Tra i temi affrontati dalla Variante al PI, risulta fondamentale quello riferito alle aree di trasformazione individuate dal Piano degli Interventi oggi vigente e assoggettate a strumento urbanistico attuativo non ancora approvato; queste non sono ricomprese all'interno dei succitati ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) e pertanto concorrono al consumo di suolo. Non va dimenticato che, per effetto delle disposizioni di cui all'articolo 18 comma 7 della LR n. 11/2004, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI, ovvero nel 2022, sono decadute le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, fatta salva eventuale richiesta di proroga del termine quinquennale da parte degli aventi titolo ai sensi dell'articolo 18 comma 7bis della medesima legge.

La Variante al PI dovrà verificare che le previsioni attualmente previste dallo strumento urbanistico rispettino il limite massimo di consumo di suolo, al contempo definendo le misure e gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 5 della LR n. 14/2017.

Tra le finalità della LR n. 14/2017, l'art. 6 pone l'accento sugli interventi di riqualificazione urbana da realizzarsi in corrispondenza degli ambiti urbani degradati nel rispetto dei parametri dimensionali stabiliti dal Piano di Assetto del Territorio Intercomunale.

A partire dalle aree già riconosciute come tali dalla pianificazione vigente, la Variante individua il perimetro degli ambiti urbani degradati da assoggettare ad interventi di riqualificazione urbana.

Come indicato nella NTA della 1^ variante al PATI la quantità massima di consumo di suolo ammesso per il Comune di Revine Lago è pari a **4,97** ettari.

Nella fase preliminare, in data 08.03.2022, l'Amministrazione Comunale ha pubblicato un avviso nel quale invitava i proprietari delle aree di espansione a verificare l'interesse al mantenimento della potenzialità edificatoria dei terreni ovvero alla modifica della loro destinazione d'uso con trasformazione in aree prive di capacità edificatoria, utilizzando in quest'ultimo caso il modulo previsto per le "varianti verdi" pubblicato in data 21.01.2023. Questa operazione assume importanza in concomitanza della decadenza (scadenza quinquennale prevista all'art. 18, comma 7, della LR 11/2004) per alcune di queste aree, che erano state confermate o introdotte



con la prima variante al PI approvata con DCC n. 11 del 10/05/2017. Come si evince dalla seguente tabella la superficie complessiva di queste aree coincide con la quantità massima di consumo di suolo consentita fino al 2050.

Zone di espansione del PI vigente	
ZTO	superficie
	[mq]
C2.1/2	13780
C2.1/3	3065
C2.1/4	4743
C2.1/9	8518
C2.1/13	10533
C2.1/15	9048
TOT.	49.687

In esito alla consultazione con i proprietari, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di confermare le aree per cui non vi erano richieste di "variante verde" e di riclassificare le restanti aree parte in zone a intervento diretto (convenzionato) e parte in zone private della potenzialità edificatoria.

In aggiunta a queste sono presenti tre aree di trasformazione (di riconversione e riqualificazione) con obbligo di strumento urbanistico attuativo, che, per quanto sopra, con la presente variante vengono sottoposte a conferma o revisione della disciplina urbanistica. Tali aree, riportate nella tabella seguente, ricomprendono zone omogenee di tipo turistico-ricettivo o produttivo ricadenti entro gli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC).

Aree di trasformazione del PI vigente	
ZTO	superficie
	[mq]
D3.1/01a, E1	9293
D3.1/01b, F3.2, idrografia	15005
D1.1/05	4220
TOT.	28.518

La descrizione della nuova disciplina urbanistica proposta per ciascun'area di espansione o trasformazione è riportata al successivo paragrafo 3.5.

L'adeguamento del PI alla LR 14/2017 si concretizza con:

- la modifica dell'art. 5 delle NTO ridenominato "Contenimento del consumo di suolo" proprio per accogliere i nuovi riferimenti normativi e adeguamento dei restanti riferimenti nelle NTO;
- l'istituzione del Registro del consumo di suolo;
- la schedatura degli ambiti urbani degradati e loro disciplina entro l'art. 56bis delle NTO.

Le modifiche normative

Le Norme Tecniche Operative (NTO) sono state adeguate modificando l'articolo 5 in precedenza dedicato alla "Superficie agricola trasformabile (SAT)" e ora ridenominato in "Contenimento del Consumo di suolo". Si seguito si riporta una sintesi dei contenuti dell'articolo.



Art.	Titolo	Modifica
5	Contenimento del Consumo di suolo	Si tratta di un nuovo articolo. Il comma 1 e 2 richiamano le definizioni e le finalità della LR 14/2017; Il comma 3 richiama l'istituzione del registro del consumo di suolo; Il comma 4 introduce la quantità massima di suolo consumabile stabilita dal PATI; Il comma 5 richiama gli interventi consentiti in deroga al limite suddetto.

Nelle NTO il riferimento alla “*Superficie Agricola Utilizzata (SAU)*”, ove presente, è stato sostituito con quello di “*superficie naturale o seminaturale*” e il riferimento alla “*SAU trasformabile*” con quello di “*quantità massima di consumo di suolo*”, in adeguamento alla LR 14/2017.

Il Registro del Consumo di Suolo

Il “Registro del Consumo del Suolo”, d'ora in poi Registro, riguarda gli interventi di trasformazione riguardanti aree esterne agli “ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC)” - destinati alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali o aventi carattere produttivo (industriale/artigianale, commerciale, direzionale, turistico-ricettiva, ecc.), ed è strutturato sulla base del modello fac-simile regionale contenuto nei sussidi operativi allegato alla comunicazione inviata dalla Regione Veneto a tutti i comuni del Veneto con prot. 20400 in data 15.01.2020.

L'obiettivo del Registro è quello di verificare e monitorare il consumo di suolo in fase operativa ed attuativa, nel rispetto della quantità massima di consumo di suolo stabilita dalla variante al PATI di adeguamento alla LR 14/2017.

Il Registro è costituito da un unico elaborato gestito dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico e in sua assenza da un suo delegato. Il Registro è custodito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cison di Valmarino; una copia a stampa viene tenuta a disposizione di chiunque presso lo stesso Ufficio, ogni aggiornamento viene effettuato in un formato digitale liberamente visualizzabile e pubblicato sul sito internet comunale.

Il Registro è formato da tre tabelle specifiche relative ai seguenti aspetti:

- 1) previsioni del Piano degli Interventi;
- 2) interventi di ampliamento in zona agricola (art. 8 LR 14/2019 “Veneto 2050”);
- 3) superficie rinaturalizzate (art. 4 LR 14/2019 “Veneto 2050”).

A queste si accompagnano due tabelle di sintesi che definiscono i dati conoscitivi di origine e il consumo di suolo totale previsto e/o attuato nel comune.

Con la presente variante **la quantità di consumo di suolo programmato esterno agli AUC risulta pari 3,91 ettari, a fronte dei 4,97 ettari previsti dalla precedente variante al PI, con una riduzione di 1,06 ettari.** Si rimanda al Registro per approfondimenti di dettaglio.

Gli Ambiti Urbani Degradati

Con la presente variante viene introdotta, nell'apparato di Piano, l'individuazione degli ambiti urbani degradati, di cui all'art. 2 co. 1 lett. g) della L.r. 14/2017. Si tratta di aree ricomprese negli ambiti di urbanizzazione consolidata e contraddistinte da degrado edilizio, degrado urbanistico, degrado socio-economico o degrado ambientale ed assoggettabili agli interventi di riqualificazione urbana di cui all'art. 6 della L.r. 14/2017.



La variante individua i seguenti ambiti urbani degradati:

- l'area del camping Riva d'Oro, posta nella parte sud del nucleo insediativo di Santa Maria, in prossimità dell'omonimo Lago;
- l'ambito dell'immobile denominato "Ex Cibello", posto sulla riva orientale del Lago di Santa Maria;
- un'attività produttiva da trasferire sita in via Cal De Gesia.

L'individuazione cartografica di suddetti ambiti è riportata negli elaborati *Tavola 1.2. Carta della zonizzazione* e *Tavola 2 Zone Significative*, mentre la disciplina degli interventi di riqualificazione urbana è riportata nella *Schedatura degli Ambiti Urbani Degradati LR 14/2017* e all'art. 56bis delle NTO, introdotto dalla variante.

Nelle schede degli Ambiti Urbani Degradati sono indicati, per ciascuna area, i fattori di degrado, gli obiettivi generali e quelli specifici della riqualificazione, i parametri urbanistico-edilizi della zona, le destinazioni d'uso compatibili e le eventuali ulteriori misure di tutela e compensative.

Negli ambiti urbani degradati gli interventi di riqualificazione urbana si attuano attraverso:

- piani urbanistici attuativi, ai sensi degli articoli 19 e 20 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11;
- comparti, ai sensi dell' articolo 21 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 ;
- permessi di costruire convenzionati, ai sensi dell'articolo 28 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

Gli ambiti urbani degradati sono riportati inoltre per completezza in Tav. 6 "Estratti cartografici variante n. 3 al PI", entro le modifiche con codice n. 9, 10, 11 e 12. Gli ambiti ricadenti entro aree di trasformazione oggetto di riconferma o modifica della disciplina urbanistica (codici n. 9, 10 e 11) sono ulteriormente descritti nel contesto più ampio al successivo paragrafo 3.5.

La tabella seguente riporta la modifica n. 12 relativa all'ambito urbano degradato individuato per area "ex-Cibello"

N.	Descrizione	Proposta di variante
12	Trattasi di area destinata dallo strumento urbanistico vigente a riqualificazione edilizia di tipo turistico-ricettivo ricomprendente la zona D3.1/03 di superficie pari a 3.920 mq. L'area è dotata di scheda AGP6-R del Piano Ambientale del Parco dei Laghi della Vallata.	Premesso che l'area è classificata dal PI in zona territoriale omogenea di tipo "D3.1", considerato che la stessa è collocata in un ambito di urbanizzazione consolidata, ai sensi della LR 14/2017, la proposta di variante prevede l'individuazione di un ambito urbano degradato ai sensi della LR 14/2017, dotato di scheda normativa che richiama le modalità di intervento e le prescrizioni di cui al Piano Ambientale del Parco dei Laghi della Vallata.

3.2 Adeguamento alla LR 14/2019 e crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER)

La LR n. 14/2019 ha introdotto il concetto di Credito Edilizio da Rinaturalizzazione (CER) successivamente disciplinato con la DGR n. 263 del 02 marzo 2020, la quale, attraverso l'Allegato A, detta le regole e le misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi, nonché i criteri attuativi e le modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione. In tal senso la presente variante al PI delinea i criteri attuativi e le modalità operative da osservarsi



per attribuire agli interventi demolitori crediti edilizi da rinaturalizzazione in relazione alla specificità del manufatto interessato, espressi in termini di volumetria o superficie, eventualmente differenziabili in relazione alle possibili destinazioni d'uso.

I manufatti incongrui

L'attività di individuazione dei manufatti incongrui da parte della presente variante, ai sensi dell'articolo 5, comma 1, lett. a) della LR n. 14/2017, avviene con la finalità di creare i presupposti per la successiva demolizione integrale degli stessi ed il conseguente ripristino del suolo permeabile, attraverso misure di supporto che favoriscano e promuovano operazioni di valorizzazione e riqualificazione del territorio.

La demolizione di tali manufatti e la conseguente rinaturalizzazione dei suoli, comporta l'acquisizione, da parte del soggetto attuatore, di un credito edilizio da rinaturalizzazione (CER), il cui riconoscimento è pertanto connesso all'attuazione di un progetto di riqualificazione urbanistica.

In coerenza con quanto previsto dagli articoli 36, 37 e 39 della L.R. 11/2004, l'Amministrazione comunale, con l'utilizzo dei CER, si pone come obiettivo la riqualificazione ambientale delle aree dismesse e delle zone agricole attraverso la demolizione integrale delle opere incongrue o elementi di degrado che per caratteristiche localizzative, morfologiche, strutturali, funzionali, volumetriche od estetiche, costituiscono elementi non congruenti con il contesto paesaggistico, ambientale od urbanistico, o sotto il profilo igienico-sanitario e della sicurezza.

I CER rappresentano un sottoinsieme dei crediti edilizi di cui all'art. 36, LR 11/2004, il cui riconoscimento è vincolato alla demolizione integrale di tutti i manufatti che insistono su una specifica area ed il mantenimento del suolo in condizioni di rinaturalizzazione e di inedificabilità per un periodo non inferiore a 10 anni, come recita l'art. 5 c. 3 della LR n. 14/2017.

Si tratta di fabbricati e manufatti dismessi e/o inutilizzati, che per "*caratteristiche localizzative, morfologiche, strutturali, funzionali, volumetriche od estetiche, costituiscono elementi non congruenti con il contesto paesaggistico, ambientale od urbanistico, o sotto il profilo igienico-sanitario e della sicurezza*", come afferma il legislatore all'art. 2, c.1, lettera f), della L.R. 14/2017.

Ai sensi lett. a) b) e c) c. 2 art. 4 della LR 14/2019, la presente variante provvede alla disciplina 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 parametri di localizzazione, consistenza volumetrica o di superficie e destinazione d'uso del manufatto esistente, dei costi di demolizione e di eventuale bonifica, nonché di rinaturalizzazione e della differenziazione del credito in funzione delle specifiche destinazioni d'uso e delle tipologie di aree o zone di successivo utilizzo.

La variante prevede l'indicazione delle 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.

Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 7 del 21.01.2022, il Comune di Revine Lago ha definito gli obiettivi, i criteri di valutazione, lo schema di avviso pubblico e la modulistica utile ad acquisire le manifestazioni di interesse alla classificazione di manufatti incongrui ai sensi della LR 14/2019 art. 4 comma 3 "Veneto 2050".

La succitata DGC ha definito i seguenti obiettivi riferiti alle istanze di individuazione dei manufatti incongrui, ai sensi dell'art. 4, comma 2, della LR 14/2019:

- presenza di un interesse pubblico alla demolizione dei manufatti incongrui, tenendo in considerazione il valore derivante alla comunità e al paesaggio dall'eliminazione



dell'elemento detrattore;

- riduzione del consumo di suolo e l'incremento del suolo naturale e della sua permeabilità;
- cessione pubblica o l'uso pubblico di parte dell'area rinaturalizzata, ove ricadente in un ambito di interesse pubblico;
- riqualificazione dell'area rinaturalizzata con la finalità di valorizzare contesti centrali di pregio storico architettonico ed ambientale;
- impegni economici e prestazionali precisi al mantenimento nel tempo dell'area rinaturalizzata;
- interventi su manufatti ricadenti in aree di pericolosità idraulica o idrogeologica incompatibili in relazione al grado di pericolosità indicato dal Piano di Assetto Idrogeologico;
- interventi su manufatti ricadenti nella fascia di rispetto stradale o a distanza inferiore dalla strada, rispetto a quella stabilita dalle specifiche disposizioni normative in materia;
- interventi su attività produttive in zona impropria o con presenza di risanamenti e bonifiche ambientali;
- altri interventi su manufatti incongrui che per caratteristiche localizzative, morfologiche, strutturali, funzionali, volumetriche od estetiche generano significativi impatti negativi e costituiscono elementi non congruenti con il contesto paesaggistico, ambientale od urbanistico, o sotto il profilo igienico-sanitario e della sicurezza.

Gli interventi dovranno essere rispettosi dei principi generali dell'attività amministrativa (proporzionalità, efficienza, parità di trattamento, trasparenza, ecc...) e quantificati in misura sufficiente a rendere le operazioni di demolizione/rinaturalizzazione economicamente sostenibili per le proprietà, senza riconoscere ingiustificate rendite, che si tradurrebbero poi in volumi/superfici eccessivi per il territorio.

La demolizione dell'opera incongrua ovvero dell'elemento di degrado deve essere integrale e portare al ripristino del suolo naturale o seminaturale; tale ripristino viene assoggettato ad un vincolo di non edificazione da trasciversi presso la conservatoria dei registri immobiliari e di durata almeno decennale.

La demolizione precede l'eventuale delocalizzazione delle capacità edificatorie

L'avviso pubblico per la raccolta delle manifestazioni di interesse

In data 25.01.2022, il Comune di Revine Lago ha pubblicato, per la durata di 60 giorni, un avviso pubblico per la raccolta delle manifestazioni di interesse alla classificazione di manufatti incongrui ai sensi del c. 3 art. 4 della Legge regionale 4 aprile 2019, n. 14 "Veneto 2050", secondo lo schema adottato con la DGC n. 7/2022.

Conseguentemente al succitato avviso, sono pervenute al protocollo del comune n. 2 istanze, redatte mediante la modulistica prevista e finalizzate alla predisposizione della specifica variante allo strumento urbanistico.

a) Istanza n. 27 | Protocollo n. 0002557/2022 del 28/03/2022

Manufatto sito in Via Roma, 49 a Revine Lago, accatastato al Foglio 8 Sezione A Mappale 925. Edificio posto all'interno di una corte, a sud-est dell'abitato di Revine, costituita da alcuni fabbricati adibiti a magazzino, stalla e fienile. La collocazione, a monte di un lieve pendio, lo rende visibile oltre che dalla strada principale (Via Roma) anche da Via Mellera, presso la località "Pian del Pos".

Il fabbricato in oggetto, posto sul lato sud-ovest della suddetta corte, ha destinazione residenziale e risale alla prima metà del '900. La struttura è realizzata in muratura portante, mista in pietra e mattoni, solai e copertura in laterocemento; i paramenti sono in intonaco grezzo dipinto.

L'edificio è di tipo unifamiliare, costituito da n. 2 piani fuori terra, in cui, al piano rialzato, trovano collocazione i locali principali di abitazione, quali cucina e soggiorno, ed al piano primo le camere da letto ed un bagno. È presente un seminterrato adibito a cantina e centrale termica ed una soffitta non abitabile.

L'edificio versa in stato di abbandono da diversi anni.

Si segnala la presenza di interventi di ristrutturazione edilizia volti al recupero ai fini abitativi, dei fabbricati antistanti.

Il manufatto, dichiarato privo di alcun valore dal punto di vista storico, versa in cattivo stato di conservazione e necessiterebbe di investimenti ingenti per il suo recupero.

Con l'eliminazione di questo volume si andrebbe ad aprire la vista verso la valle, al contempo eliminando un edificio estraneo al contesto, sia per la localizzazione che per le caratteristiche che lo rendono un detrattore del paesaggio.

Il manufatto ricade nell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) n. 1.2 e più precisamente nella ZTO B2.2/29, ossia un'area residenziale parzialmente edificata, su cui insiste il vincolo paesaggistico relativo ai 150 metri da fiumi, torrenti e corsi d'acqua di cui al D.Lgs 42/2004 art. 142 lett. c).



Figura 1 - Inquadramento del manufatto



Figura 2 - Estratto catastale

L'intervento prevede la demolizione del volume fuori terra, che la ditta quantifica in circa 740 mc, a fronte dello stato di fatto così costituito:

VOLUME STATO DI FATTO

	Area	h piano	sp. Solaio	Volume
Edificio				
Piano Seminterrato	98.71	2.35	0.25	256.62
Piano Terra	98.71	2.70	0.25	291.19
Piano Primo	74.29	2.70	0.25	218.65
Sottotetto	24.42	1.70	0.20	46.40
Soffitta	74.29	1.25	0.25	111.43

Figura 3 - Quantificazione delle volumetrie relative allo stato di fatto

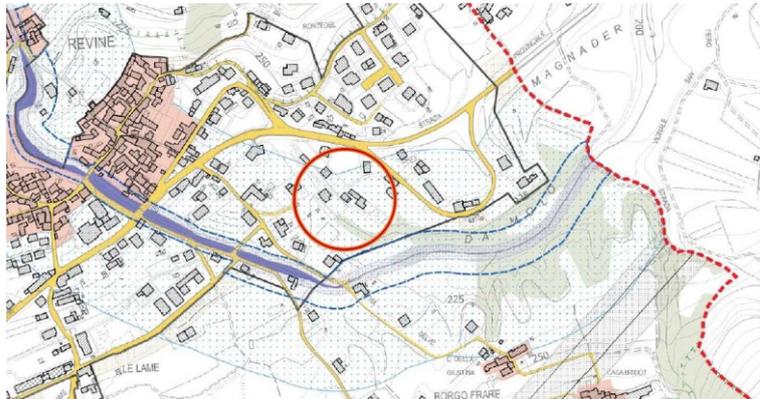


Figura 4 – Estratto PI Tav. 1.1 Carta dei Vincoli



Vista 1
(da Via Mellerà, presso "Pian del pos")



Figura 5 – Estratto PI Tav. 1.2 Carta della zonizzazione



Vista 02



Figura 6 – Estratto PI Tav. 2 Zone significative



Vista 03

Relativamente alla legittimità dell'edificio, la ditta dichiara che, sulla base delle testimonianze raccolte, l'edificio risulta essere stato edificato nella prima metà del secolo scorso. Tuttavia la proprietà non possiede documenti autentici che possano dare indicazioni o riferimenti certi in merito alla data di costruzione dell'edificio ed alla situazione urbanistica inerente alla sua costruzione.

Attraverso accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Revine Lago (prot. n. 8374 del 27.10.2021) non sono stati rinvenuti documenti inerenti all'edificio.

Catastralmente l'edificio risulta antecedente al 1942 dove risulta essere classificato quale ex fabbricato rurale che ha perso il diritto di ruralità. Viene dichiarata la conformità catastale allo stato di fatto riscontrato in loco.



Secondo le indicazioni riportate nell'istanza, si dichiara che non verranno demolite le parti di edificio che non emergono dal suolo né la porzione a sud ovest dello scantinato, la quale, una volta terminati i lavori, diventerà la muratura di sostegno dell'area soprastante. Conseguentemente si procederà con il tamponamento delle aperture rimanenti presenti al piano seminterrato, come le finestre e l'ingresso alla cantina.

Una volta terminati i lavori l'area del sedime dell'abitazione verrà in parte pavimentata, così da diventare una sorta di affaccio verso sud ovest.

Il costo della demolizione dell'edificio è stimato in 10.5 € al mc per un volume demolito di circa 740 mc; di conseguenza la stima del costo di demolizione è di circa 7.700,00 €

L'intervento prevede pertanto la demolizione delle strutture dell'immobile e la realizzazione di un'area in parte pavimentata ed in parte a verde. Nella fase di demolizione verranno recuperati i sottoprodotti, derivanti dalle murature e dai solai, che, si dichiara, verranno successivamente utilizzati nell'opera di riempimento e di ripristino del sedime dell'edificio.

b) Istanza n. 28 | Protocollo n. 0002559/2022 del 28/03/2022

La manifestazione di interesse riguarda n. 2 edifici siti nel centro storico di Revine, all'interno di un cortile a nord-est dell'abitato, catastalmente censiti al Foglio 6, Sezione A, Mappale n. 407, 408, 409 e registrati come edifici rurali.

Originariamente gli edifici presentavano caratteristiche tipiche degli immobili: murature a sacco in pietra, con orizzontamenti in legno e una copertura anch'essa in legno finita con un manto di copertura di coppi.

La porzione più orientale, individuata dal mappale 409, presentava al piano terra una tipica "ritonda", ossia il locale che ospitava il focolare, mentre la facciata sud era chiusa da un "piol" di legno. Data la particolare conformazione della corte, solamente il suddetto edificio vi si affacciava, mentre le restanti unità davano su uno stretto passaggio addossato alla parete dell'edificio di fronte. Pertanto gli edifici si sviluppavano principalmente in altezza, avendo una sola stanza per piano.

Visto il grave stato di deperimento delle strutture ed il loro parziale crollo, a metà degli anni 2000 è stato presentato, da parte della proprietà, un progetto di ricostruzione dei 3 immobili, volto al recupero a fini abitativi.

Considerato lo stato dell'edificio e la conseguente pericolosità dello stesso, con comunicazione al Comune di Revine Lago del 4/10/2007 n. 7721/7906 è avvenuta la demolizione, terminata in data 08 febbraio 2008.

Con Permesso di Costruire n. 2008/119 sono stati avviati i lavori di ricostruzione, successivamente interrotti al termine della demolizione degli edifici e della messa in sicurezza del sito e degli edifici circostanti.

Allo stato attuale, pertanto, risulta costruito solamente il muro perimetrale a nord ovest che confina con i prati posti a



Figura 7 - Estratto catastale



monte delle abitazioni in località "Biolo".

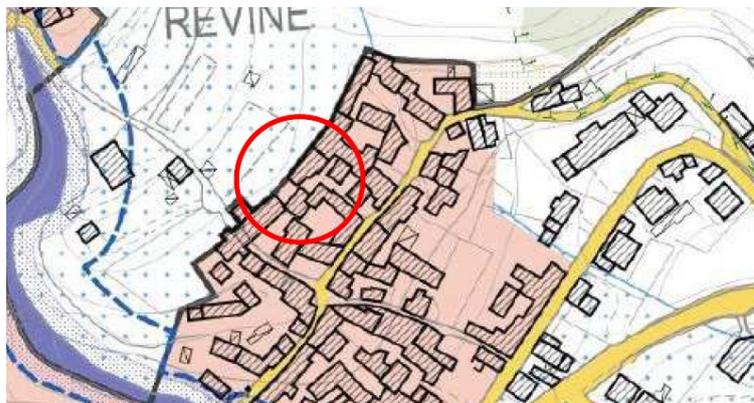


Figura 8 - Estratto PI Tav. 1.1 Carta dei Vincoli



Facciata edificio su mappale 409
(primi anni '90)

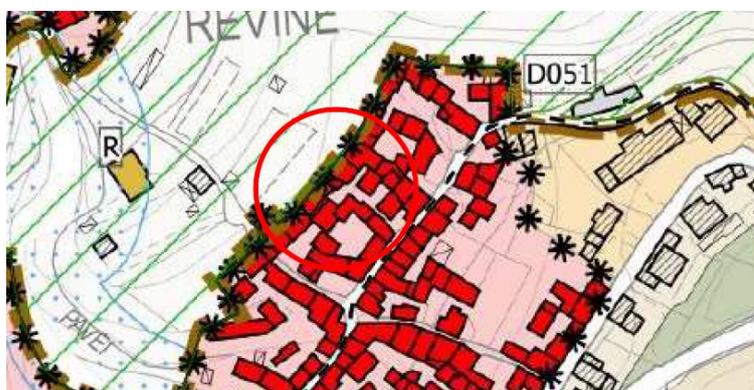


Figura 9 - Estratto PI Tav. 1.2 Carta della zonizzazione



Vista edifici su mappale 407 e 408
(anno 2007)

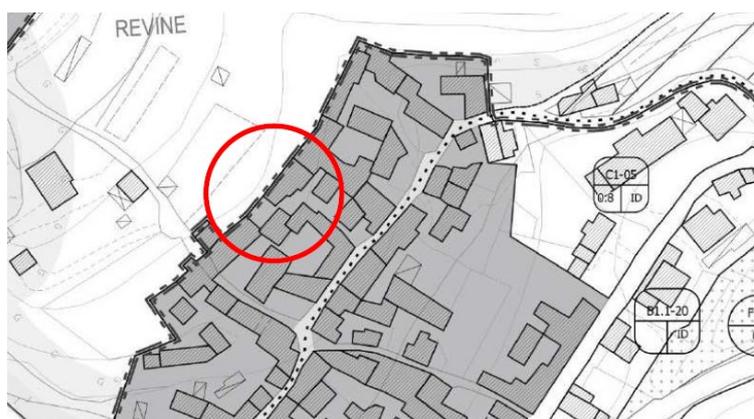


Figura 10 - Estratto PI Tav. 2 Zone significative



Vista edificio su mappale 409
(dalla località "Biolo" - anno 2007)



Figura 11 – Estratto PI Tav. 3 Centri storici



Vista parete unità 407

(anno 2022)

Gli edifici sono schedati come :

- scheda R251 (mappali 407 e 408), avente grado di protezione 5, per il quale è consentita la ricostruzione integrale sullo stesso sedime.
- scheda R253 (mappale 409) avente grado di protezione 2, per il quale è ammessa la ricostruzione delle parti crollate, con obbligo di conservazione di tutti gli elementi recuperati.

Gli edifici oggetto di richiesta di classificazione quale "manufatto incongruo" risultano essere già stati demoliti per una volumetria complessiva pari a quanto riportato nella seguente tabella:

	Volume edificio		
	Superficie	H media	Volume
Piano Terra	127,60	2,61	333,04
Piano Primo	121,50	2,65	321,98
Piano Secondo	121,50	2,35	285,53
Totale			940,54

Figura 12 - Quantificazione delle volumetrie precedenti alla demolizione

Il progetto approvato con Permesso di Costruire n. 2008/119 prevedeva la ricostruzione degli immobili, per una volumetria complessiva di 785 mc.

Gli edifici oggetto di istanza sono già presenti nelle mappe catastali del 1842 e, considerate le caratteristiche costruttive ed il successivo stato d'abbandono, viene ipotizzato non hanno subito modifiche nel tempo, fino all'intervento autorizzato nel 2007.

Allo stato attuale, il sito si presenta libero da volumetrie. Il progetto iniziale prevedeva la ricostruzione dei fabbricati, per realizzare una nuova unità abitativa.

L'istanza richiede di conservare la capacità edificatoria della particella 409, così da poter ricomporre l'originaria struttura della corte, e destinare a verde la parte restante del lotto (particelle 408 e 407), chiusa su tre lati, con eventuale realizzazione di posti auto.

L'istanza propone la realizzazione di circa 545 mc a fronte di un progetto approvato di 786 mc, solo sul sedime dell'edificio demolito al mappale 409, mentre la restante volumetria (241 mc) si renderebbe disponibile a terzi, che ne avessero bisogno, per realizzare degli interventi in aree idonee all'atterraggio dei crediti edilizi.



La valutazione delle manifestazioni d'interesse pervenute

Le manifestazioni di interesse pervenute sono state valutate secondo gli obiettivi ed i criteri stabiliti dalla Deliberazione di Giunta Comunale n. 7 del 21/01/2022.

Ai sensi della deliberazione medesima, gli interventi devono essere rispettosi dei principi generali dell'attività amministrativa (proporzionalità, efficienza, parità di trattamento, trasparenza, ecc...) e quantificati in misura sufficiente a rendere le operazioni di demolizione/rinaturalizzazione economicamente sostenibili per le proprietà, senza riconoscere ingiustificate rendite, che si tradurrebbero poi in volumi/superfici eccessivi per il territorio.

La demolizione dell'opera incongrua ovvero dell'elemento di degrado deve essere integrale e portare al ripristino del suolo naturale o seminaturale; tale ripristino viene assoggettato ad un vincolo di non edificazione da trascriversi presso la conservatoria dei registri immobiliari e di durata almeno decennale.

La demolizione precede l'eventuale delocalizzazione delle capacità edificatorie.

Nell'individuazione dei manufatti incongrui, il Comune, non si limita a valutarne la congruenza ai soli parametri urbanistici (quali ad es. la compatibilità con le destinazioni d'uso ammesse dallo strumento urbanistico generale), estendendo invece l'esame ai valori paesaggistici e/o ambientali propri della zona di riferimento, senza trascurare i profili igienico-sanitari e di sicurezza.

Dato delle considerazioni di cui in premessa, si considera che:

- Per il manufatto di cui all'Istanza n. 27 (Protocollo n. 0002557/2022 del 28/03/2022), sito in Via Roma, 49 a Revine Lago e accatastato al Foglio 8 Sezione A Mappale 925, viene prevista la demolizione della sola parte fuori terra. Non si prevede infatti l'eliminazione delle parti di edificio che non emergono dal suolo, né tanto meno della porzione a sud ovest dello scantinato, la quale, una volta terminati i lavori, si ipotizza diventi la muratura di sostegno dell'area soprastante.

La ditta proponente ha dichiarato che, una volta terminati i lavori, l'area del sedime dell'abitazione verrà in parte pavimentata ed in parte resa a verde; inoltre nella fase di demolizione verranno recuperati i sottoprodotti che verranno successivamente utilizzati nell'opera di riempimento e di ripristino del sedime dell'edificio.

Tale previsione risulta in contrasto con i dettami della LR 14/2017 con particolare riferimento all'art. 5 comma 1 lett. a), il quale stabilisce che gli interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale prevedono la demolizione integrale delle opere incongrue o elementi di degrado con ripristino del suolo naturale o seminaturale. Il suolo ripristinato è assoggettato ad un vincolo di non edificazione, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, fino all'approvazione di una specifica variante allo strumento urbanistico che non può essere adottata prima di dieci anni dalla trascrizione del vincolo.

La definizione di rinaturalizzazione trova esplicitazione all'art. 2 comma 1 lett. c) della LR 14/2019, ove viene descritta come *"intervento di restituzione di un terreno antropizzato alle condizioni naturali o seminaturali [...], attraverso la demolizione di edifici e superfici che hanno reso un'area impermeabile, ripristinando le naturali condizioni di permeabilità, ed effettuando le eventuali operazioni di bonifica ambientale; la superficie così ripristinata deve consentire il naturale deflusso delle acque meteoriche e, ove possibile, di raggiungere la falda acquifera."*

Seppur il fabbricato oggetto di istanza possa rappresentare un elemento di degrado o comunque essere meritevole di demolizione ai fini di un riordino del territorio, la presente manifestazione d'interesse, così come proposta nei contenuti e nelle finalità, risulta non



essere compatibile con i dettami della LR 14/2017 e LR 14/2019 in materia di crediti edilizi da rinaturalizzazione.

- I fabbricati oggetto di Istanza n. 28 (Protocollo n. 0002559/2022 del 28/03/2022), siti nel centro storico di Revine, e catastalmente censiti al Foglio 6, Sezione A, Mappale n. 407, 408, 409, risultano essere già demoliti per effetto un altro procedimento edilizio, seppur oggi scaduto. Con Permesso di Costruire n. 2008/119 sono infatti stati avviati i lavori di ricostruzione dei fabbricati demoliti e successivamente interrotti. Inoltre gli edifici sono oggetto di schedatura dei fabbricati in centro storico, con particolare riferimento all'edificio ricadente sul mappale 409, a cui il PI assegna un grado di protezione pari a 2, per il quale è ammessa la ricostruzione delle parti crollate, con obbligo di conservazione di tutti gli elementi recuperati. La DGR n. 263 del 02 marzo 2020 ha precisato che la procedura per la demolizione dei manufatti incongrui (e la successiva iscrizione dei CER nel RECRED), sia attivata dopo l'approvazione della variante alla strumentazione urbanistica, di cui all'art. 4 comma 2, L.R. 14/2019. Tale intervento viene avviato attraverso la presentazione di idonea istanza allo Sportello Unico dell'Edilizia (SUE), da parte dei proprietari o altri aventi titolo del manufatto riconosciuto incongruo dal P.I., secondo il modulo di richiesta di cui all'Allegato A3 alla DGC n. 7 del 21/01/2022. Preso atto delle considerazioni sopra riportate, l'istanza n. 28 viene considerata non accoglibile in quanto l'intervento demolitorio dei manufatti è già stato operato antecedentemente la presente variante.

Modalità di riconoscimento dei CER

La variante prevede l'aggiornamento dell'apparato normativo del Piano degli Interventi attraverso l'introduzione dell'art. 29bis *Credito Edilizio da Rinaturalizzazione (CER)*, il quale integra il vigente art. 29 relativo al Credito Edilizio (CE).

In adeguamento alle disposizioni di cui all'Allegato A della DGR n. 263 del 02 marzo 2020, il nuovo articolo normativo detta i criteri attuativi e le modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione.

I manufatti incongrui sono classificati in due categorie:

- CATEGORIA 1: edifici, manufatti ecc. per i quali sia possibile quantificare un volume/superficie;
- CATEGORIA 2: manufatti per i quali non sia possibile quantificare un volume/superficie.

Per la **CATEGORIA 1** l'ammontare del CER, espresso in volume (mc) con destinazione residenziale convenzionale, riconoscibile al soggetto attuatore e da iscrivere nel registro dei crediti edilizi (RECRED) è dato dal prodotto fra il Dato Dimensionale Convenzionale "DDC" del manufatto demolito e il coefficiente "K" assegnato dal Comune, secondo la seguente formula:

$$\text{CER} = \text{DDC} \times \text{K}$$

dove:

- **DDC** è il Dato Dimensionale Convenzionale del manufatto incongruo parametrato convenzionalmente alla destinazione residenziale, espresso in metri cubi (mc). Qualora la destinazione d'uso originaria non sia residenziale o assimilabile alla residenza, la superficie dovrà essere parametrata alla destinazione residenziale, convertendo le superfici in volume utilizzando l'altezza del fabbricato. Qualora l'altezza del fabbricato sia superiore a quella di un piano residenziale (che si assume pari a 2,70 ml), il DDC sarà dato dal prodotto tra la



consistenza in mq della superficie e l'altezza media convenzionale di 2,70 ml.

$$DDC = A \times B \times C$$

dove:

- o A rappresenta la consistenza del manufatto incongruo (volume [mc] o superficie totale [mq]);
- o B costituisce il parametro di conversione alla destinazione residenziale

Residenziale o assimilabile	parametro A espresso in mc	B = 1,00
Altre destinazioni (altezza fabbricato < 2,70)	parametro A espresso in mc	B = 1,00
Altre destinazioni (altezza fabbricato > 2,70)	parametro A espresso in mq	B = 2,70

- o C riferito al coefficiente di riduzione (a):

Residenziale o assimilabile*	a = 1,0
Altre destinazioni con Superficie totale fino a 250 mq	a = 0,9
Altre destinazioni con Superficie totale oltre 250 mq e fino a 500 mq	a = 0,7
Altre destinazioni con Superficie totale oltre 500 mq	a = 0,5

Ai soli fini della quantificazione dei CER sono assimilabili alla destinazione residenziale le destinazioni turistico-ricettiva e direzionale.

- **K** rappresenta il valore assegnato dalla Amministrazione Comunale sulla base dei parametri indicati dall'art. 4, comma 2, della LR 14/2019, ovvero:
 - o localizzazione;
 - o costi di demolizione e rinaturalizzazione;
 - o costi per eventuale bonifica ambientale.

Il valore di K, dato dalla somma dei parametri di cui alla seguente tabella, non potrà essere superiore al valore 0,9 ($K \leq 0,9$), ai sensi della DGR 263 del 02/03/2020.

<i>Localizzazione</i>	
Ambito del Parco dei Laghi della Vallata (Parco e preparco)	0,80
Ambito UNESCO (Core Zone e Buffer Zone)	0,80
Altre zone (non ricomprese nelle precedenti categorie)	0,70
<i>Costi di demolizione e rinaturalizzazione</i>	
>= € 20.000,00	0,05
< € 20.000,00	0,00
<i>Costi per eventuale bonifica ambientale</i>	
>= € 20.000,00	0,05
< € 20.000,00	0,00

Lo schema di calcolo del CER per la Categoria 1 è il seguente:

CATEGORIA 1				
Volume/superficie				
Edifici, manufatti, opere per le quali sia possibile quantificare un volume/superficie, ivi comprese le attività produttive				
Dato dimensionale convenzionale DDC				CER
Consistenza del manufatto incongruo (mc o mq)	Parametro di conversione alla destinazione residenziale	Coefficiente di riduzione (a) da applicare ai manufatti produttivi/commerciali/rurali	DDC	
A	B	C	A x B x C	DDC x K

Per la **CATEGORIA 2** l'ammontare del CER dei manufatti non misurabili in termini di volumi e



superfici, espresso in volume (mc) con destinazione residenziale convenzionale, riconoscibile al soggetto attuatore e da iscrivere nel registro dei crediti edilizi (RECREDE) è dato dal prodotto fra il Dato Dimensionale Convenzionale “DDC” del manufatto demolito e il coefficiente “K” assegnato dal Comune, secondo la seguente formula:

$$CER = DDC \times K$$

dove:

- **DDC** è il Dato Dimensionale Convenzionale del manufatto incongruo parametrato convenzionalmente alla destinazione residenziale, espresso in metri cubi (mc). Esso è dato dal costo di demolizione e rinaturalizzazione a cui viene aggiunto l'eventuale costo di bonifica ambientale dell'area, costi desumibili da apposita perizia giurata di stima redatta da tecnico abilitato; la somma viene divisa con il valore medio IMU di un mc (metro cubo) della capacità edificatoria con destinazione residenziale.

$$DDC = (A + B) / C \times D$$

dove:

- o A = Costo di demolizione e rinaturalizzazione (€) risultante da perizia di stima giurata redatta da tecnico abilitato.
- o B = Eventuale costo di bonifica ambientale (€) risultante da perizia di stima giurata redatta da tecnico abilitato.
- o C = Valore medio di 1 mc della capacità edificatoria con destinazione residenziale (€/ mc)
- o D = Fattore di riconversione funzionale β

Aree pavimentate	$\beta = 0,30$
Parcheggi	$\beta = 0,30$
Tralicci	$\beta = 0,50$
Impianti tecnologici	$\beta = 0,50$

- **K** rappresenta il valore assegnato dalla Amministrazione Comunale sulla base dei parametri indicati dall'art. 4, comma 2, della LR 14/2019, ovvero:
 - o localizzazione;
 - o costi di demolizione e rinaturalizzazione;
 - o costi per eventuale bonifica ambientale.

Il valore di K, dato dalla somma dei parametri di cui alla seguente tabella, non potrà essere superiore al valore 0,9 ($K \leq 0,9$), ai sensi della DGR 263 del 02/03/2020.

<i>Localizzazione</i>	
Ambito del Parco dei Laghi della Vallata (Parco e preparco)	0,80
Ambito UNESCO (Core Zone e Buffer Zone)	0,80
Altre zone (non ricomprese nelle precedenti categorie)	0,70
<i>Costi di demolizione e rinaturalizzazione</i>	
$\geq \text{€ } 20.000,00$	0,05
$< \text{€ } 20.000,00$	0,00
<i>Costi per eventuale bonifica ambientale</i>	
$\geq \text{€ } 20.000,00$	0,05
$< \text{€ } 20.000,00$	0,00

Lo schema di calcolo del CER per la Categoria 2 è il seguente:

CATEGORIA 2



Manufatti per i quali non sia possibile individuare un volume (Aree movimentazione merci, elementi strutturali, tralicci, impianti tecnologici, ecc...)					
Dato dimensionale convenzionale DDC					CER
Costo di demolizione e rinaturalizzazione (€)	Eventuale costo di bonifica ambientale (€)	Valore medio di un mc della capacità edificatoria con destinazione residenziale (€/mc)	Fattore di riconversione funzionale (β)	DDC	
A	B	C	D	$((A + B)/C) \times D$	$DDC \times K$

Modalità di registrazione dei CER

I proprietari (od altri aventi titolo) del manufatto riconosciuto incongruo dal P.I., presentano idonea istanza allo Sportello Unico dell'Edilizia (SUE) per l'attivazione dell'intervento demolitorio e di rinaturalizzazione del suolo ai fini dell'iscrizione del CER nella specifica sezione del Registro Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED), secondo il modulo di richiesta di cui all'Allegato A3 alla DGC n. 7 del 21/01/2022. L'istanza dovrà essere accompagnata dalla documentazione prevista, secondo le vigenti disposizioni in materia edilizia.

Al termine dell'intervento demolitorio il proprietario, o avente titolo, comunicherà la "fine lavori" e chiederà l'attivazione dell'accertamento, da parte del competente Ufficio comunale, dell'avvenuta demolizione del manufatto incongruo e della rinaturalizzazione dell'area. L'accertamento avviene tramite sopralluogo, con predisposizione di uno specifico verbale dal quale dovrà risultare la conformità dell'intervento previsto in rapporto ai contenuti del P.I.. A seguito dell'accertamento, i CER previsti per tale intervento verranno iscritti nell'apposita sezione del RECRED.

A seguito dell'avvenuta iscrizione dei CER nel RECRED, il suolo ripristinato all'uso naturale o seminaturale è assoggettato ad un vincolo di non edificazione, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del beneficiario delle agevolazioni. Il vincolo permane fino all'approvazione di una specifica variante al PI che non può essere adottata prima di dieci anni dalla trascrizione del vincolo, così come previsto dall'art. 5, c. 3, della LR 14/2017.

Modalità di utilizzo dei CER

La richiesta di utilizzo del CER registrato nell'apposita sezione del RECRED deve essere presentata contestualmente alla richiesta del titolo edilizio.

I CER possono essere impiegati esclusivamente all'interno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC), ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. e) della LR 14/2017, individuati in Tavola 5 dei PATI:

- entro gli interventi di cui agli artt. 6 e 7 della LR 14/2019;
- nelle aree riservate dal PI per la collocazione di crediti edilizi (zto B1.2);
- nelle aree private edificabili alle quali il PI attribuisce indice differenziato di edificabilità aggiuntivo per l'utilizzo, facoltativo, di crediti edilizi (zto B2.2).

L'utilizzo del CER è condizionato all'esistenza delle opere di urbanizzazione in loco dovute alla nuova destinazione d'uso e/o del loro eventuale adeguamento dovuto all'aumento del carico urbanistico.

L'utilizzo dei CER è modulato sul territorio comunale, sulla base dei valori immobiliari riferiti alla superficie lorda di pavimento, nelle aree di atterraggio, stimati secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (c.d. Valori OMI) e rappresentati nell'Allegato 1 alle NTO "Carta dei valori immobiliari". I valori riportati nella seguente tabella sono riferiti al secondo semestre dell'anno 2022 e sono soggetti a periodico aggiornamento, senza che ciò comporti



variante al Piano, secondo quanto riportato in tabella e sulla base dei valori aggiornati dall'Agenda delle Entrate.

CER – Crediti edilizi da Rinaturalizzazione				
Aree di Atterraggio – Valori immobiliari stimati da banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenda delle Entrate (cd. Valori OMI)				
COMUNE DI REVINE LAGO		Area 1	Area 2	Area 3
		Centro storico (ZTO A)	Contesto residenziale (ZTO B, C1,C2,NED)	Ambiti urbani degradati e zone produttive
		Valore medio tipologia "Ville e villini"	Valore medio tipologia "abitazioni civili"	Valore minimo tipologia "abitazioni civili"
B1	'CENTRALE'	€ 1.005,00	€ 1.005,00	€ 910,00
E1	'FRAZIONE LAGO'	€ 1.005,00	€ 955,00	€ 910,00
R1	'ZONE AGRICOLE, BORGHI RURALI E CASE SPARSE'	€ 955,00	€ 940,00	€ 910,00

L'utilizzo del CER è differenziato sul territorio comunale attraverso coefficienti di atterraggio 'C' secondo la seguente formula:

$$C_i = \text{Val}_{\min} / \text{Val}_i$$

Dove:

- Val_i è il valore stimato secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenda delle Entrate (cd. Valori OMI) nella determinata Zona (iesima) della Frazione/Località (iesima) individuata come area di atterraggio;
- Val_{min} è il valore minimo tra tutti i valori Val_i;

secondo i valori riportati nella seguente tabella:

CER – Crediti edilizi da Rinaturalizzazione				
Aree di Atterraggio – Coefficienti di atterraggio				
COMUNE DI REVINE LAGO		Area 1	Area 2	Area 3
		Centro storico (ZTO A)	Contesto residenziale (ZTO B, C1,C2,NED)	Ambiti urbani degradati e zone produttive
		Valore medio tipologia "Ville e villini"	Valore medio tipologia "abitazioni civili"	Valore minimo tipologia "abitazioni civili"
B1	'CENTRALE'	C = 0,91	C = 0,91	C = 1,00
E1	'FRAZIONE LAGO'	C = 0,91	C = 0,95	C = 1,00
R1	'ZONE AGRICOLE, BORGHI RURALI E CASE SPARSE'	C = 0,95	C = 0,97	C = 1,00

Fino ad avvenuta demolizione del manufatto incongruo e della rinaturalizzazione dell'area sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dalla lettera a) del comma 1, dell'articolo 3, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, fatte salve diverse indicazioni riportate nella corrispondente scheda di cui alla Schedatura dei Manufatti incongrui LR 14/2019.

L'utilizzo dei CER non è ammesso negli ambiti soggetti a pericolosità idraulica, con particolare riferimento alle aree fluviali ed alle aree classificate a pericolosità idraulica dal Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) approvato con DPCM del 01.12.2022 (G.U. n. 31 del 07.02.2023) e ss.mm.ii..

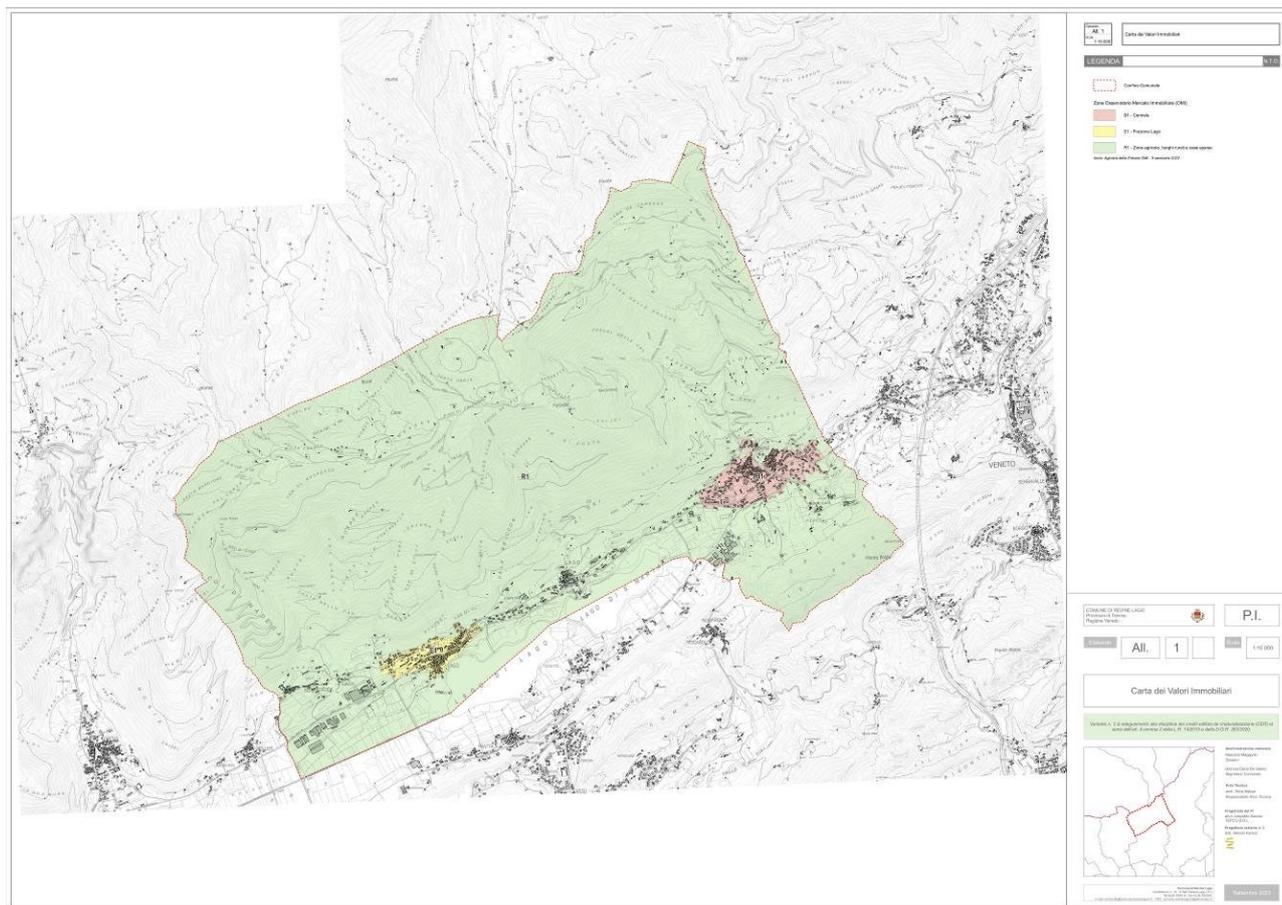


Figura 13 - Allegato 1 alle NTO "Carta dei valori immobiliari".

Registro comunale elettronico dei crediti edilizi (RECRED)

Il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) di cui alla lett. e), del comma 5, dell'art. 17, della LR 11/2004 costituisce il documento nel quale sono iscritti i crediti edilizi (CE) di cui all'art. 36 della L.R. 11/2004 e i CER di cui all'art. 4 della L.R. 14/2019.

Il PI, con la presente Variante, stabilisce che il CE annotato ha validità temporale di 10 anni dalla data di annotazione nel registro dei crediti edilizi; tuttavia, a fronte di adeguate e supportate motivazioni, gli aventi titolo possono richiedere una proroga del suddetto termine per ulteriori 5 anni, la quale dovrà essere autorizzata dal Consiglio Comunale. L'ammontare complessivo dei CE annotati nel RECRED dovrà comunque rispettare i limiti di dimensionamento stabiliti dal PATI, fatte salve eventuali varianti al Piano di Assetto del Territorio che determinino una diversa previsione dimensionale.

A differenza del CE, il CER annotato nel RECRED ha validità temporale illimitata.

I CE e CER iscritti nel RECRED sono liberamente commerciabili nel rispetto di quanto dispone il Codice Civile nell'art. 2643 comma 2bis.

Il trasferimento dei CE e dei CER deve avvenire per atto pubblico o scrittura privata con sottoscrizioni autenticate, trascritti nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2643 comma 2bis ed è associato ad una o più particelle catastali. All'atto notarile riguardante il trasferimento dei crediti dovrà essere allegato il certificato dei crediti stessi, in originale, e nell'atto dovrà essere previsto l'obbligo dell'acquirente di comunicare al Comune l'avvenuto acquisto dei predetti crediti ai fini dell'annotazione del passaggio di proprietà nel RECRED a favore del nuovo proprietario (o avente titolo) pena l'inutilizzabilità degli stessi.

Quando il titolare intende utilizzare i crediti deve allegare alla domanda, per il rilascio del titolo



abilitativo (oppure all'istruttoria per l'approvazione dello strumento attuativo), il certificato rilasciato dall'Ufficio competente, il quale dovrà provvedere alla verifica che il richiedente sia l'ultimo proprietario risultante dal RECRED.

L'utilizzo dei crediti iscritti nel RECRED del Comune, può avvenire sia parzialmente che integralmente.

Il RECRED è tenuto dall'Ufficio Tecnico comunale, il quale provvede ad aggiornarlo periodicamente e a pubblicarlo per estratto nel sito web del Comune, al fine di poter verificare la disponibilità di volumetrie edificabili.

Il RECRED ha esclusivo valore di pubblicità e non può costituire in alcun modo uno stato di diritto nei confronti di eventuali crediti maturati.



3.3 Adeguamento al Regolamento Edilizio Comunale e definizioni uniformi

Con l'obiettivo comune definito a livello nazionale (e poi ulteriormente dettagliato nell'atto di recepimento del RET dalle Regioni) di uniformare e semplificare i regolamenti edilizi comunali, il Comune di Revine Lago ha elaborato il nuovo Regolamento Edilizio Comunale (REC) in recepimento del Regolamento Edilizio Tipo (c.d. RET) elaborato in sede di Conferenza Unificata del 20 ottobre 2016 tra il Governo, le Regioni ed i Comuni, tenendo conto delle successive "linee guida e suggerimenti operativi" approvate dalla Regione Veneto con DGR n. 669 del 15 maggio 2018, approvandolo con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 in data 27.09.2021.

In proposito l'art. 48ter, comma 4, della LR 11/2004 dispone, al fine di garantire l'invarianza urbanistica alle previsioni dello strumento urbanistico (nel caso del Comune di Revine Lago il PI), che ciascun comune possa adeguare il proprio strumento alle nuove definizioni uniformi aventi incidenza urbanistica (indicate nell'allegato B alla D.G.R. 669/2018), nei tempi e con le procedure previste rispettivamente, dall'articolo 13, comma 10 e dall'articolo 14 della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14.

Le modifiche normative

La presente variante ha pertanto previsto l'adeguamento dell'apparato normativo del PI alle "definizioni uniformi" di cui all'Intesa sopra citata (riportate all'Allegato A del nuovo REC) e alle "definizioni uniformi di competenza comunale" (riportate all'Allegato A1 del nuovo REC).

La revisione dell'apparato normativo vigente ha comportato l'aggiornamento delle Norme Tecniche Operative (NTO), oltre ad alcuni rimandi presenti nel Prontuario per la qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

Tali revisioni vengono proposte all'adozione del PI entro gli elaborati in edizione integrale con evidenziate:

abcd - testo aggiunto

~~abcd~~ - testo eliminato

Gli articoli delle NTO interessati da integrazioni/modifiche sono in particolare gli articoli relativi al titolo II "definizioni e parametri".

Nello specifico viene aggiornato interamente l'articolo 7 "Indici di fabbricazione", in quanto le definizioni utilizzate dal PI sono riportate nel REC, e ridenominato in "Parametri per l'applicazione delle NTO", con funzione di raccordo fra le definizioni uniformi del REC e gli indici di edificabilità e i parametri utilizzati dalle NTO del PI (si veda estratto seguente).

Art. 7. Parametri per l'applicazione delle NTO

1. *"Le definizioni dei parametri per l'applicazione delle presenti Norme Tecniche Operative sono contenute negli allegati A "quadro delle definizioni uniformi" e A1 "quadro delle definizioni tecniche di competenza comunale" del Regolamento Edilizio Comunale (REC), fatti salvi specifici rinvii alle presenti NTO.*
2. *Le altezze massime degli edifici indicate nelle presenti NTO si riferiscono alla definizione 28 "Altezza dell'edificio" dell'allegato A del REC.*
3. *Gli indici di edificabilità e le quantità di volume indicati nelle presenti NTO, quando espressi in mc, si riferiscono alla definizione 11 "Volume fuori terra" dell'allegato A1 del REC, con le precisazioni di cui al*



comma successivo, salvo diversamente indicato.

4. Con riferimento alla definizione 15 "Superficie accessoria" dell'allegato A del REC ai fini dell'applicazione delle NTO sono esclusi dalla definizione di "Volume fuori terra" i seguenti elementi:
 - i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza inferiore a m 1,80, ad eccezione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili;
 - le tettoie aventi profondità inferiore a m 1,50;
 - gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali.
5. I valori di indice di edificabilità territoriale (IT), indice di edificabilità fondiaria (IF), indice di copertura (IC) e altezza degli edifici, indicati negli articoli successivi, sono MASSIMI.
6. Nelle ZTO B e C, IT ed IF non possono in alcun caso essere inferiori al 75% dei valori corrispondenti al volume effettivo massimo realizzabile, inteso come il volume che la superficie fondiaria può accettare per la sua forma particolare, nel rispetto di tutti gli altri indici (indice di copertura, distanze, distacchi, altezza massima).
7. Le porzioni di volume edilizio relative ai solai e alle murature perimetrali e interne possono essere computate in aggiunta agli indici di edificabilità indicati nelle presenti NTO fino a un incremento massimo del 5%.
8. Ai fini del miglioramento della qualità architettonica e della fruibilità degli edifici, in aggiunta al "Volume Fuori Terra" consentito, fatte salve previsioni più specifiche, sono ammesse le seguenti premialità volumetriche a condizione siano rispettati gli specifici parametri riportati:

Premialità	Condizioni
Volumi tecnici (def. n. 30 dell'Allegato A del REC)	- dovranno essere elementi che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.
"Pioli" (ballatoi)	- dovranno essere incassati nella fronte del fabbricato fino alla profondità massima di ml 1,40; in alternativa potranno essere in aggetto fino a una larghezza massima di ml 1,40;
Scale esterne (Art. 31.6 del REC)	- unicamente nelle ZTO di tipo B1, B2 e C1; - fino a una larghezza massima di ml 1,60 struttura compresa
Porticati	- dovranno essere ad uso pubblico
Manufatto pertinenziale a copertura del posto auto privato	- unicamente nelle ZTO di tipo A e B1. Si rimanda alle condizioni e limiti di cui all'art. 69bis delle presenti NTO

Inoltre le NTO sono state aggiornate puntualmente nelle definizioni utilizzate per ciascuna zona omogenea con le nuove definizioni uniformi e/o di competenza comunale contenute nel REC approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 in data 27.09.2021.



3.4 Recepimento “varianti verdi” ai sensi della LR 4/2015

La Regione Veneto, con l'articolo 7 della Legge regionale 16 marzo 2015, n. 4, ha introdotto le cosiddette “varianti verdi” che consentono ai comuni di operare, su proposta dei cittadini interessati, la restituzione all'uso agricolo o naturale dei suoli interessati, attraverso la loro riclassificazione urbanistica, in sintonia con gli obiettivi di contenere il consumo di suolo e di invertire il processo di urbanizzazione del territorio.

In data 25.01.2022, il Comune di Revine Lago ha pubblicato, per la durata di 60 giorni, un avviso pubblico per la raccolta delle manifestazioni di interesse alla riclassificazione di aree edificabili, affinché siano private della potenzialità edificatoria riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili, ai sensi del citato art. 7 della LR 4/2015, secondo lo schema adottato con la DGC n. 7/2022.

Conseguentemente al succitato avviso, sono pervenute al protocollo del comune n. 10 istanze, redatte mediante la modulistica prevista e finalizzate alla predisposizione della specifica variante allo strumento urbanistico.

Sono state inoltre considerate n. 2 ulteriori istanze, pervenute negli anni precedenti e non oggetto di richiesta entro il bando succitato (rif. cod 5 e cod 6).

Con la presente variante si procede quindi alla riclassificazione delle aree oggetto di richiesta di “Variante verde” ai sensi del citato articolo 7 della LR 4/2015, pervenute al protocollo comunale e ritenute ammissibili a seguito della valutazione effettuata secondo i criteri stabiliti nella Circolare Regionale n. 1 del 11 febbraio 2016.

La valutazione delle richieste fa riferimento ai seguenti aspetti e criteri:

- coerenza con le finalità generali di contenimento del consumo di suolo;
- rapporto con la programmazione urbanistica in atto e la congruenza localizzativa e dimensionale;
- possibile compromissione di diritti edificatori di terzi;
- possibile pregiudizio circa l'attuabilità di previsioni di piano o accordi di interesse pubblico;
- assenza di aree già edificate o che abbiano già espresso, anche parzialmente, la propria capacità edificatoria.

Di seguito si riporta una sintesi della valutazione delle richieste pervenute al protocollo comunale.

Cod.	Prot.	Data	Estremi catastali	Descrizione	Valutazione	Esito
5	1108	12/02/2018	Foglio 16, mappale 766	Trattasi di una porzione di zona C3 nel centro abitato di Santa Maria, di superficie pari a 839 mq, destinata all'atterraggio del credito edilizio e che in assenza di credito edilizio non risulta edificabile ed è equiparabile a una zona agricola.	Istanza riferita a una porzione di zona C3 che per definizione non è dotata di propria capacità edificatoria. Inoltre non si presenta in linea con la finalità di contenimento del consumo di suolo in quanto i crediti edilizi sono generati da interventi di pulizia del territorio.	Non accoglibile



6	1356	18/02/2018	Foglio 6, mappale 1665	Trattasi di una porzione di zona C1, di superficie pari a 967 mq, collocata ai margini del centro storico di Revine.	Richiesta in linea con i criteri della circolare n. 1/2016 e con le finalità di contenimento del consumo di suolo.	Accoglibile. È confluita entro la modifica di variante n. 1.
17	1609	28/02/2022	Foglio 17, mappale 441	Trattasi di un'area ricadente in zona B2, di superficie pari a 718 mq, collocata in un ambito consolidato, intercluso fra case di abitazione, nel centro abitato di Lago.	L'area è di piccola dimensione, di forma allungata, interclusa all'interno di un ambito consolidato, e pertanto non risulta congrua dal punto di vista localizzativo e dimensionale rispetto alle finalità di contenimento del consumo di suolo.	Non accoglibile
18	1679	03/03/2022	Foglio 17, mappali 1618, 1620	Trattasi di un'area ricadente in un ambito consolidato, parte in zona C2 e parte in zona B1.1 in un contesto residenziale in località Caiada. La porzione di zona B1 risulta inoltre pavimentato e utilizzato come deposito.	La porzione ricadente in zona C2 è in linea con i criteri della circolare n. 1/2016 e con le finalità di contenimento del consumo di suolo. La porzione di zona B1.1 è invece in buona parte impermeabilizzata e ricadente in ambito consolidato e non può pertanto essere accolta, in quanto non rispetta le finalità della legge.	Parzialmente accoglibile. È confluita entro la modifica di variante n. 3.
19	2105	15/03/2022	Foglio 15, mappale 2140	Trattasi di una porzione marginale di zona C2 nell'abitato di Lago.	Richiesta in linea con i criteri della circolare n. 1/2016 e con le finalità di contenimento del consumo di suolo.	Accoglibile. È confluita entro la modifica di variante n. 5.
20	2357	21/01/2022	Foglio 16, mappali 341, 889	Trattasi di un'area ricadente parte in zona C2 e parte in zona B1.1 entro il centro abitato di Santa Maria.	La porzione ricadente in zona C2 è in linea con i criteri della circolare n. 1/2016 e con le finalità di contenimento del consumo di suolo. La porzione di zona B1.1 è invece pertinenziale all'edificio esistente e non può pertanto essere accolta, in quanto non rispetta le finalità della legge.	Parzialmente accoglibile. È confluita entro la modifica di variante n. 6.



21	2350	18/03/2022	Foglio 6, mappali 461, 823	Trattasi di una porzione di zona C1, di superficie pari a 2.030 mq, collocata ai margini del centro storico di Revine.	Richiesta in linea con i criteri della circolare n. 1/2016 e con le finalità di contenimento del consumo di suolo.	Accoglibile. È confluita entro la modifica di variante n. 1.
22	2358	21/03/2022	Foglio 16, mappali 1576, 1578, 1582 e 337 (sub 5)	Trattasi di una porzione di zona C2 nell'abitato di Santa Maria.	Richiesta in linea con i criteri della circolare n. 1/2016 e con le finalità di contenimento del consumo di suolo.	Accoglibile. È confluita entro la modifica di variante n. 6.
23	2360	21/03/2022	Foglio 16, mappali 340, 342, 651	Trattasi di una porzione di zona C2 nell'abitato di Santa Maria.	Richiesta in linea con i criteri della circolare n. 1/2016 e con le finalità di contenimento del consumo di suolo.	Accoglibile. È confluita entro la modifica di variante n. 6.
24	2547	25/03/2022	Foglio 15, mappale 2139	Trattasi di una porzione marginale di zona C2 nell'abitato di Lago.	Richiesta in linea con i criteri della circolare n. 1/2016 e con le finalità di contenimento del consumo di suolo.	Accoglibile. È confluita entro la modifica di variante n. 5.
25	2558	28/03/2022	Foglio 17, mappali 1509, 420, 1824, 417, 418	Trattasi di un'area ricadente in un ambito consolidato, parte in zona C2 e parte in zona B2 in un contesto residenziale in località Caiada.	Richiesta in linea con i criteri della circolare n. 1/2016 e con le finalità di contenimento del consumo di suolo.	Accoglibile. È confluita entro le modifiche di variante n. 2 e 3.
26	2560	28/03/2022	Foglio 16, mappale 1511	Trattasi di una porzione di zona C2 nell'abitato di Santa Maria.	Richiesta in linea con i criteri della circolare n. 1/2016 e con le finalità di contenimento del consumo di suolo.	Accoglibile. È confluita entro la modifica di variante n. 6.

Le richieste di variante verde, qualora fossero ricomprese all'interno di aree di espansione oggetto di decadenza, sono confluite entro le modifiche cartografiche riportate al successivo paragrafo 3.5.

Nel caso fossero invece riferite a zone di tipo B o C1 le proposte di modifica sono riportate nella seguente tabella di sintesi, con riferimento alla numerazione di Tav. 6 "Estratti cartografici variante n. 3 al PI".

N.	Descrizione	Proposta di variante
1	Trattasi di porzione di area destinata dallo strumento urbanistico vigente a completamento edilizio di tipo residenziale C1/04 ubicata in loc. Revine, con	Premesso che l'area è classificata dal PI in zona territoriale omogenea di tipo "C1" ed è assoggettata a intervento edilizio diretto, viste le richieste di "variante



	superficie pari a 3.000 mq. L'area è interclusa fra zone residenziali e il centro storico di Revine.	verde" giunte nella fase di redazione del piano, e che le stesse rispettano i criteri della circolare 1/2016 e sono in linea con le finalità di contenimento del consumo di suolo, la proposta di variante prevede la riclassificazione della porzione di zona "C1" in oggetto in ZTO VP "verde privato".
2	Trattasi di porzione di area destinata dallo strumento urbanistico vigente a completamento edilizio di tipo residenziale B2.1/08 ubicata in loc. Caiada, con superficie pari a 316 mq. L'area è collocata in un contesto residenziale, in un ambito ancora non edificato.	Premesso che l'area è classificata dal PI in zona territoriale omogenea di tipo "B2.1" ed è assoggettata a intervento edilizio diretto, vista la richiesta di "variante verde" giunta nella fase di redazione del piano, e che la stessa rispetta i criteri della circolare 1/2016 ed è in linea con le finalità di contenimento del consumo di suolo, la proposta di variante prevede la riclassificazione della porzione di zona "B2.1" in oggetto in ZTO VP "verde privato".

Il recepimento delle varianti verdi si è concretizzato anche nell'introduzione di una specifica zona omogenea con le caratteristiche di inedificabilità prescritte dalla LR 4/2015, denominata "verde privato", e disciplinata all'art. 90bis delle NTO, di seguito riportato.

Art. 90bis. Verde privato

1. Il PI individua come aree a "verde privato" le aree private dalle potenzialità edificatorie, in quanto rese inedificabili ai sensi dell'art. 7 della L.R. 4/2015 cd. "varianti verdi" ovvero le porzioni di aree riclassificate a verde a seguito della decadenza delle zone di espansione.
2. In queste aree non è ammessa alcuna nuova trasformazione urbanistica o edilizia, fatta salva l'installazione di manufatti accessori di cui all'art. 79 del REC. Le aree dovranno essere mantenute a verde e non sono ammesse:
 - a. nuove opere di pavimentazione, se non quelle strettamente necessarie al passaggio pedonale;
 - b. nuove reti tecnologiche di smaltimento delle acque (reflue/piovane) provenienti dalle aree limitrofe trasformabili;
 - c. nuove reti tecnologiche a servizio delle aree limitrofe trasformabili (reti elettriche, telefoniche, gasdotti ecc.).
3. Le aree di cui al presente articolo non concorrono all'edificabilità del fondo agricolo di cui all'art. 44 della L.R. 11/2004; sulle stesse aree non potranno, inoltre, essere previsti nuovi interventi edilizi ancorché in funzione del fondo agricolo.
4. Sulle aree a verde privato non è ammessa l'individuazione delle aree per servizi di cui all'art. 31 della L.R. 11/2004 nonché degli standard pertinenziali privati a parcheggio (L. 122/1989).
5. L'individuazione delle aree di cui al presente articolo non influisce sul dimensionamento del PATI.
6. Le aree di cui al presente articolo sono assimilabili alle zone E di cui al DM 1444/1968.



3.5 Nuova disciplina urbanistica delle aree di trasformazione o espansione

Tra i temi affrontati dalla presente variante, risulta fondamentale quello riferito alle aree di trasformazione individuate dal Piano degli Interventi oggi vigente e assoggettate a strumento urbanistico attuativo non ancora approvato. Non va dimenticato che, per effetto delle disposizioni di cui all'articolo 18 comma 7 della LR n. 11/2004, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI, ovvero nel 2022, sono decadute le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, fatta salva eventuale richiesta di proroga del termine quinquennale da parte degli aventi titolo ai sensi dell'articolo 18 comma 7bis della medesima legge.

La presente variante ha effettuato una verifica relativa alle aree di espansione o trasformazione di tipo residenziale e produttivo soggette a strumento urbanistico attuativo al fine di valutare per quali aree sia intervenuta la decadenza e di definirne la nuova disciplina urbanistica ai sensi dell'art. 18, comma 7 che dispone che *“in tali ipotesi si applica l'articolo 33 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree, da adottarsi entro il termine di centottanta giorni dalla decadenza, con le procedure previste dai commi da 2 a 6”*.

Come anticipato, nella fase preliminare di redazione della variante, in data 08.03.2022, l'Amministrazione Comunale ha pubblicato un avviso nel quale invitava i proprietari delle aree di espansione a verificare l'interesse al mantenimento della potenzialità edificatoria dei terreni ovvero alla modifica della loro destinazione d'uso con trasformazione in aree prive di capacità edificatoria, utilizzando in quest'ultimo caso il modulo previsto per le “varianti verdi” pubblicato in data 21.01.2023. Questa operazione assume importanza in concomitanza della decadenza (scadenza quinquennale prevista all'art. 18, comma 7, della LR 11/2004) per alcune di queste aree, che erano state confermate o introdotte con la prima variante al PI approvata con DCC n. 11 del 10/05/2017. Come si evince dalla seguente tabella la superficie complessiva di queste aree coincide con la quantità massima di consumo di suolo consentita fino al 2050.

Zone di espansione del PI vigente	
ZTO	superficie
	[mq]
C2.1/2	13780
C2.1/3	3065
C2.1/4	4743
C2.1/9	8518
C2.1/13	10533
C2.1/15	9048
TOT.	49.687

In esito alla consultazione con i proprietari, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di riconfermare le aree per cui non vi erano richieste di “variante verde” e di riclassificare le restanti aree parte in zone a intervento diretto e/o convenzionato e parte in zone private della potenzialità edificatoria (verde privato). In sostanza **la presente variante ha quindi previsto una riconferma ovvero una riduzione dell'edificabilità prevista dalle precedenti varianti al PI**. La riconferma delle aree di espansione previgenti è supportata dal fatto che le stesse sono ricomprese dal PATI nelle aree di urbanizzazione consolidata in tavola 4 “carta della trasformabilità”, evidenziando l'intenzione di considerarle ambiti già consolidati/compromessi e con attuazione preferenziale rispetto alle nuove linee di sviluppo insediativo riportate nella medesima tavola 4.



In aggiunta a queste zone sono presenti tre aree di trasformazione (di riconversione e riqualificazione) con obbligo di strumento urbanistico attuativo, che, per quanto detto, con la presente variante vengono sottoposte a riconferma della disciplina urbanistica previgente. Tali aree, riportate nella tabella seguente, ricomprendono zone omogenee di tipo turistico-ricettivo o produttivo ricadenti entro gli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC).

Aree di trasformazione del PI vigente	
ZTO	superficie
	[mq]
D3.1/01a, E1	9293
D3.1/01b, F3.2, idrografia	15005
D1.1/05	4220
TOT.	28.518

Le proposte di nuova disciplina urbanistica sono riportate nella seguente tabella, con riferimento alla numerazione di Tav. 6 “Estratti cartografici variante n. 3 al PI”.

N.	Descrizione	Proposta di disciplina urbanistica (riconferma o riduzione)
3	Trattasi di area destinata dallo strumento urbanistico vigente a espansione edilizia di tipo residenziale C2.1/02 ubicata in loc. Caiada, con superficie pari a 13.780 mq. L'area confina a sud con la strada provinciale, a nord, est ed ovest con zone residenziali consolidate. La zona è stata confermata dal PI approvato in data 11/05/2017 e ad oggi risulta decaduta ai sensi dell'Art. 18, comma 7 della LR 11/2004.	Premesso che l'area è classificata dal PI in zona territoriale omogenea di tipo "C2" ed è assoggettata a piano urbanistico attuativo, considerato che la stessa non è stata realizzata, viste le richieste di "variante verde" giunte nella fase di redazione del piano, la proposta di variante prevede: 1) la riclassificazione della porzione a nord in ZTO C3 "aree inedificate destinate all'atterraggio dei crediti edilizi"; 2) la riclassificazione di una porzione adiacente in ZTO VP "verde privato"; 3) la conferma di una zona C2 per la restante area pari a 10.171 mq.
4	Trattasi di area destinata dallo strumento urbanistico vigente a espansione edilizia di tipo residenziale C2.1/03 ubicata in loc. Lago, con superficie pari a 3.060 mq. L'area è interclusa all'interno di zone residenziali esistenti e il centro storico di Lago. La zona è stata confermata dal PI approvato in data 11/05/2017 e ad oggi risulta decaduta ai sensi dell'Art. 18, comma 7 della LR 11/2004.	Premesso che l'area è classificata dal PI in zona territoriale omogenea di tipo "C2" ed è assoggettata a piano urbanistico attuativo, considerato che la stessa non è stata realizzata, la proposta di variante prevede: 1) la riclassificazione delle porzioni pertinenziali ad edifici esistenti in ZTO B1; 2) la riclassificazione della porzione centrale in ZTO di tipo "C1" (C1-09) con indice di edificabilità fondiaria ridotto, pari a 0,6 mc/mq, che potrà essere incrementato fino a 0,8 mc/mq previa acquisizione di CE o CER ai sensi degli artt. 29 e 29bis delle NTO. Gli interventi di nuova edificazione dovranno garantire l'accesso viario a eventuali lotti interclusi, fermo restando che la realizzazione della viabilità privata di accesso e dei sottoservizi è a carico dei privati.
5	Trattasi di area destinata dallo strumento urbanistico vigente a espansione edilizia di tipo residenziale C2.1/04 ubicata in loc. Lago, con superficie pari a 4.740 mq. L'area è interclusa fra zone residenziali, zone a servizi e	Premesso che l'area è classificata dal PI in zona territoriale omogenea di tipo "C2" ed è assoggettata a piano urbanistico attuativo, considerato che la stessa non è stata realizzata, viste le richieste di "variante verde" giunte nella fase di redazione del piano, la proposta di variante prevede:



	<p>il centro storico di Lago. La zona è stata confermata dal PI approvato in data 11/05/2017 e ad oggi risulta decaduta ai sensi dell'Art. 18, comma 7 della LR 11/2004.</p>	<p>1) la riclassificazione della porzione nord in ZTO VP "verde privato";</p> <p>2) la riclassificazione della porzione centrale in ZTO di tipo "C1" (C1-10) subordinata a permesso di costruire convenzionato con obbligo di:</p> <ul style="list-style-type: none">- realizzare e cedere gratuitamente il tracciato del percorso di interesse storico e/o paesaggistico con le caratteristiche di cui all'art. 111 delle presenti NTO (sezione di 2,50 metri), indicato in via orientativa nell'elaborato Tavola 2 del PI; la soluzione dovrà garantire la possibilità di realizzare la sua futura prosecuzione verso est;- realizzare e cedere gratuitamente un'area a parcheggio di superficie non inferiore a 350 mq da individuare in adiacenza al centro storico con relativa viabilità di accesso; tale superficie è da considerarsi aggiuntiva rispetto alle dotazioni minime private e scomputabile rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;- negli interventi di nuova edificazione, garantire l'accesso viario a eventuali lotti interclusi, fermo restando che la realizzazione della viabilità privata di accesso e dei sottoservizi è a carico dei privati.
6	<p>Trattasi di area destinata dallo strumento urbanistico vigente a espansione edilizia di tipo residenziale C2.1/09 ubicata in loc. Santa Maria, con superficie pari a 8.518 mq. L'area è interclusa fra zone residenziali e la viabilità comunale e provinciale. La zona è stata confermata dal PI approvato in data 11/05/2017 e ad oggi risulta decaduta ai sensi dell'Art. 18, comma 7 della LR 11/2004.</p>	<p>Premesso che l'area è classificata dal PI in zona territoriale omogenea di tipo "C2" ed è assoggettata a piano urbanistico attuativo, considerato che la stessa non è stata realizzata, viste le richieste di "variante verde" giunte nella fase di redazione del piano, la proposta di variante prevede:</p> <p>1) la riclassificazione della porzione nord, est e sud in ZTO VP "verde privato";</p> <p>2) la riclassificazione di una piccola porzione pertinenziale a edifici esistenti a est in ZTO B2;</p> <p>3) la riclassificazione della porzione centrale-ovest in ZTO di tipo "C1" (C1-11) assoggettata a permesso di costruire convenzionato subordinato all'assolvimento degli obblighi di cui alla convenzione del PUA ZTO C2/07 (rep. 129864 del 24/05/2010 a seguito della DCC n. 55 del 30.12.2008); gli interventi di nuova edificazione devono garantire l'accesso viario a eventuali lotti interclusi, fermo restando che la realizzazione della viabilità privata di accesso e dei sottoservizi è a carico dei privati. Gli accessi dovranno avvenire esclusivamente dalla viabilità comunale di collegamento tra Via S. Maria e Strada dei Laghi (margine occidentale della ZTO); la soluzione viabilistica interna dovrà tenere conto del contesto e del possibile futuro collegamento con altre preesistenze contermini all'ambito.</p>
7	<p>Trattasi di area destinata dallo strumento urbanistico vigente a espansione edilizia di tipo residenziale C2.1/13 ubicata in loc. Revine, con superficie pari a 10.533 mq. L'area è interclusa fra zone residenziali e la viabilità comunale e provinciale. Al suo</p>	<p>Premesso che l'area è classificata dal PI in zona territoriale omogenea di tipo "C2" ed è assoggettata a piano urbanistico attuativo, la proposta di variante prevede la riconferma della zona C2.1/13 e dell'obbligo di redazione dello strumento attuativo.</p>



	<p>interno è presente un edificio produttivo per cui è previsto il trasferimento dell'attività. La zona è stata confermata dal PI approvato in data 11/05/2017 e ad oggi risulta decaduta ai sensi dell'Art. 18, comma 7 della LR 11/2004.</p>	
8	<p>Trattasi di area destinata dallo strumento urbanistico vigente a espansione edilizia di tipo residenziale C2.1/15 ubicata in loc. Revine, con superficie pari a 9.048 mq. L'area è interclusa fra zone residenziali. La zona è stata confermata dal PI approvato in data 11/05/2017 e ad oggi risulta decaduta ai sensi dell'Art. 18, comma 7 della LR 11/2004.</p>	<p>Premesso che l'area è classificata dal PI in zona territoriale omogenea di tipo "C2" ed è assoggettata a piano urbanistico attuativo, la proposta di variante prevede la riconferma della zona C2.1/15 e dell'obbligo di redazione dello strumento attuativo.</p>
9	<p>Trattasi di area destinata dallo strumento urbanistico vigente a riqualificazione edilizia di tipo turistico-ricettivo ricomprensente la zona D3.1/01a di superficie pari a 8.647 mq e una porzione di zona agricola. L'area è dotata di scheda AGP3-R del Piano Ambientale del Parco dei Laghi della Vallata. La previsione di PUA è stata inserita dal PI approvato in data 11/05/2017, in linea con il Piano Ambientale citato, e ad oggi risulta decaduta ai sensi dell'Art. 18, comma 7 della LR 11/2004.</p>	<p>Premesso che l'area è classificata dal PI parte in zona territoriale omogenea di tipo "D3.2" e parte in zona agricola, ed è assoggettata a piano urbanistico attuativo in coerenza con le indicazioni del Piano Ambientale dei Laghi, la proposta di variante prevede la riconferma della previsione di PUA e l'introduzione di un ambito urbano degradato ai sensi della LR 14/2017 coincidente con la zona "D3.2/01a", in quanto porzione dell'ambito ricadente all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata.</p>
10	<p>Trattasi di area destinata dallo strumento urbanistico vigente a riqualificazione edilizia di tipo turistico-ricettivo ricomprensente la zona D3.2/01b di superficie pari a 972 mq e una porzione di zona a servizi di tipo "F3.2". L'area è dotata di scheda AGP3.1-R del Piano Ambientale del Parco dei Laghi della Vallata. La previsione di PUA è stata inserita dal PI approvato in data 11/05/2017, in linea con il Piano Ambientale citato, e ad oggi risulta decaduta ai sensi dell'Art. 18, comma 7 della LR 11/2004.</p>	<p>Premesso che l'area è classificata dal PI parte in zona territoriale omogenea di tipo "D3.2" e parte in zona a servizi di tipo "F3.2", ed è assoggettata a piano urbanistico attuativo in coerenza con le indicazioni del Piano Ambientale dei Laghi, la proposta di variante prevede la riconferma della previsione di PUA e l'introduzione di un ambito urbano degradato ai sensi della LR 14/2017 coincidente con la zona "D3.2/01b", in quanto porzione dell'ambito ricadente all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata.</p>
11	<p>Trattasi di area produttiva non ampliabile D1.1/05 destinata dallo strumento urbanistico vigente alla riqualificazione edilizia di tipo commerciale, direzionale o di servizio, ubicata in loc. Revine, con superficie pari a 4.220 mq. L'area è collocata in un contesto agricolo. La zona è stata confermata dal PI approvato in data 11/05/2017 e ad oggi risulta decaduta ai sensi dell'Art. 18, comma 7 della LR 11/2004.</p>	<p>Premesso che l'area è classificata dal PI in zona territoriale omogenea di tipo "D1.1" ed è assoggettata a piano urbanistico attuativo, considerato che la stessa è collocata in un ambito di urbanizzazione consolidata, ai sensi della LR 14/2017, la proposta di variante prevede la rimozione dell'obbligo dello strumento attuativo, con contestuale individuazione di un ambito urbano degradato ai sensi della LR 14/2017, dotato di scheda normativa che specifica le modalità di intervento (PUA o convenzione) e le destinazioni d'uso e gli interventi ammissibili (residenziale, turistico-ricettivo ovvero demolizione con recupero di credito edilizio o credito edilizio da rinaturalizzazione), ferma restando la presentazione di un accordo pubblico-privato.</p>



3.6 Recupero del patrimonio edilizio esistente

Nel territorio comunale sono presenti numerosi fabbricati che per storicità e/o particolarità architettonica sono stati riconosciuti dal PI quali meritevoli di tutela mediante l'attribuzione di uno specifico "grado di protezione".

La presente variante prevede alcune precisazioni normative agli interventi ammessi in centro storico e nelle zone agricole, con il fine di agevolare il recupero degli edifici o degli spazi scoperti. In particolare viene consentito per il grado di protezione 5 la possibilità della demolizione con contestuale acquisizione di CE e/o CER, possibilità prima garantita unicamente per gli edifici dotati di grado di protezione 6. Inoltre, anche visti i recenti eventi meteorologici e del trend climatico che vede aumentare l'intensità dei fenomeni temporaleschi con presenza di grandine, viene consentita la possibilità di realizzare un manufatto pertinenziale destinato alla copertura del posto auto privato, a servizio degli edifici esistenti all'interno delle zone A e delle zone B1, disciplinato all'art. 69bis delle NTO, di seguito riportato.

Art. 69bis. Manufatto pertinenziale destinato alla copertura del posto auto privato

1. Manufatto pertinenziale destinato alla copertura del posto auto privato, con carattere di strumentalità rispetto all'edificio principale, avente le seguenti caratteristiche:
 - pianta con forma rettangolare o quadrata con superficie massima non superiore a mq 25, comprensivo dello sporto pari a max ml. 0,30;
 - altezza alla linea di gronda non superiore a ml 2,40;
 - privo di opere fondali e di pavimentazione, sono ammessi unicamente eventuali plinti per i sostegni verticali della copertura;
 - aperto su tutti i lati ovvero su tre lati se realizzato in aderenza al fabbricato principale;
 - la copertura dovrà essere realizzata con lo stesso materiale della copertura del fabbricato principale; qualora il manufatto sia addossato ad una parete esistente è ammessa unicamente la copertura a una falda o piana; la falda unica dovrà avere la medesima inclinazione della falda del manufatto/edificio a cui è addossata; qualora il manufatto non sia addossato all'edificio principale è ammessa la copertura a due falde o piana e, nel caso di copertura con andamento piano, può essere consentito l'utilizzo della tegola ardesiata di colore tinta coppo o bruno o tinta unita, di colore beige chiaro o simile;
 - tutte le parti a vista che compongono le strutture verticali dovranno essere realizzate in legno; in casi particolari, se motivati e giustificati sotto il profilo architettonico, paesaggistico e del contesto ambientale, sono consentiti il vetro e, limitatamente alle intelaiature, il metallo (ferro battuto, corten, ecc).
2. I manufatti di cui al presente articolo non rientrano nella capacità edificatoria prevista dallo strumento urbanistico e per essere realizzati deve essere presentata obbligatoriamente una SCIA, con i pareri e limitazioni previsti dallo strumento urbanistico sull'area interessata, nel rispetto delle seguenti ulteriori prescrizioni:
 - dovranno rispettare una distanza dai confini di ml 5,00;
 - dovranno inserirsi in modo armonioso rispetto al fabbricato principale e alle altre preesistenze di valore storico-testimoniale presenti nel contesto;
 - dovranno essere posizionati sul retro o sui lati secondari rispetto al fabbricato principale, senza comprometterne la facciata e la visuale sui prospetti di pregio e non sono ammessi nelle pertinenze di edifici e beni soggetti a vincolo monumentale ovvero con grado di protezione 1.
3. Se si verranno a determinare situazioni nelle quali le sopraindicate strutture siano di ostacolo all'effettuazione di interventi d'interesse pubblico, il proprietario dovrà provvedere all'immediata rimozione delle stesse a propria cura e spese su semplice richiesta del Comune; tale impegno dovrà essere sottoscritto dal proprietario del terreno interessato unitamente alla citata SCIA.



All'interno dei centri storici viene inoltre apportata una modifica a una scheda dell'edificio L078, collocato all'interno di Vicolo Riva nella località di Lago, stralciando una previsione di parcheggio a fronte della previsione di incrementare la dotazione di parcheggi a servizio del centro storico entro la limitrofa zona C1/10 (modifica di variante n. 5), la modifica è meglio descritta nella tabella di sintesi seguente e nell'elaborato Tavola 6 "Estratti delle modifiche cartografiche variante n. 3 al PI".

N.	Descrizione	Proposta di variante
13	Trattasi di porzione di edificio, di superficie coperta pari a circa 21 mq, collocato all'interno di vicolo Riva nel centro storico di Lago. L'edificio è dotato di scheda L078, la quale prevede la demolizione di parte dell'edificio in corrispondenza di un ambito per la realizzazione di un parcheggio pubblico o a uso pubblico.	Premesso che l'edificio è collocato in centro storico di Lago e che con la presente variante viene previsto l'obbligo di realizzare un parcheggio nella vicina zona C1/10 (modifica n. 3), la proposta di variante prevede, ai fini del recupero dell'edificio, la riduzione del sedime destinato a parcheggio pubblico o a uso pubblico all'interno della corte, per una superficie pari a 21 mq, consentendo la ricostruzione dell'edificio alle condizioni riportate nella scheda L078 aggiornata e di seguito richiamate: <i>Obbligo di interventi sostanziali di riadattamento (parziale demolizione e ricostruzione) al fine di conformare l'immobile alle tipologie e materiali degli edifici di valore storico che caratterizzano la corte. La porzione dell'edificio interclusa tra le aree a parcheggio individuate in tav. 3 del PI potrà avere un'altezza max alla linea di colmo pari a 6,50 ml (e comunque non superiore all'esistente) e dovrà rispettare una distanza di 5,00 ml (e comunque non superiore all'esistente) dalla cortina edificata presente a nord. Contestualmente all'intervento dovrà essere prevista una soluzione migliorativa relativa alla presenza di cavi elettrici aerei in accordo con l'ente gestore (es. interrimento).</i> "

Infine l'art. 102 "edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo" viene integrato, prevedendo, in analogia con quanto previsto per gli edifici con grado di protezione, che le modifiche alle disposizioni contenute nelle schedature degli edifici di cui al presente articolo ovvero l'individuazione di ulteriori edifici possono essere introdotte con semplice Delibera del C.C., nel rispetto delle prescrizioni del presente articolo e previa redazione di relazione storico-architettonica redatta da tecnico abilitato. Costituiscono elemento imprescindibile per l'individuazione di ulteriori edifici la collocazione al di fuori delle aree di dissesto idrogeologico ovvero classificate ai fini della compatibilità geologica come "aree non idonee" così come definite dall'elaborato Tavola 3 - Carta delle Fragilità del PATI ed eventualmente precisate dal PI, oltre alla dichiarazione di non funzionalità al fondo sulla base di un'analisi agronomica redatta da tecnico abilitato.



3.7 Modifiche alla vestizione cartografica e presa d'atto della vincolistica

Con la presente variante vengono modificati lievemente i retini delle aree agricole E1 ed E2 riportati in tav. 1.2 “Carta della Zonizzazione”, al fine di rendere più leggibile l'identificazione delle due diverse voci di legenda, che presentavano colorazioni molto simili.

Dal punto di vista della vincolistica la tav. 1.1. “Carta dei Vincoli” viene integrata con l'individuazione ricognitiva delle *aree classificate a pericolosità idraulica* e le *zone di attenzione idraulica* dell'aggiornamento e revisione del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA), approvato con DPCM del 01.12.2022 e pubblicato in G.U. n. 31 del 07.02.2023. Con la stessa finalità viene aggiornato l'art. 42 delle NTO del PI richiamando le norme tecniche (allegato V) del PGRA e precisando che *“nelle zone di attenzione idraulica del PGRA le previsioni del PI adottate o approvate a far data dal 21.12.2021 (data di adozione del PGRA) sono subordinate a quanto indicato all'art. 9, comma 2 dell'Allegato V del PGRA”*.

A seguito dell'entrata in vigore del PGRA l'iter della presente variante era stato sospeso con avviso pubblico del 21.10.2022 per opportune valutazioni di conformità. L'aggiornamento dell'art. 42 risponde proprio alla necessità di conformare il PI ai contenuti del PGRA, rinviando alla disciplina ivi prevista in particolare per le zone di attenzione idraulica.

Nella tav. 1.1. “Carta dei vincoli” viene inoltre aggiornato il riferimento alla classe sismica, in quanto, ai sensi della DGR 244 del 9 marzo 2021, l'intero territorio comunale è stato inserito nella classe sismica 1. Con la stessa finalità viene rivisto l'art. 40 delle NTO mediante l'aggiornamento puntuale della sola classe sismica indicata, richiamando la classe stabilita dalla DGR 244/2021.

Infine, il PI si dota di un *“Catasto dei soprassuoli percorsi dal fuoco”* che censisce le aree percorse dal fuoco ai sensi dell'art. 10 della L. 353/2000, identificate nei rilievi effettuati dal Corpo forestale dello Stato come allegati alla comunicazione della direzione servizi forestali della Regione Veneto ricevuta dal comune in data 18.09.2023. A seguito della conclusione della procedura prevista all'art. 10, comma 2, della L. 353/2000 tali aree verranno inserite in via ricognitiva in tav. 1.1. “Carta dei Vincoli”.



4. VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

Il dimensionamento del PATI

Come noto, il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) definisce i limiti fondamentali del dimensionamento del Piano degli Interventi: le quantità aggiuntive relative ai nuovi abitanti teorici insediabili (le nuove volumetrie) e la quantità massima di consumo di suolo.

In sintesi, il PATI sulla base di stime demografiche ha determinato un fabbisogno volumetrico di circa 23.600 Mc che ha provveduto a suddividere per ogni singolo ambito territoriale omogeneo (ATO) e per singola destinazione d'uso. Il PATI ha determinato il fabbisogno di nuova volumetria residenziale, sulla base di un indice medio di 1,00 mc/mq e ha distinto l'ammontare volumetrico per ogni ATO, ammettendo uno spostamento fra gli stessi nei limiti del 20% (art. 43, comma 6 NTA).

La prima variante al PI aveva precisato tale suddivisione come riportato nella tabella seguente.

ATO	Superficie di progetto massima - PATI							Vol. Res. Prog.
	Residenziale [mq]	Residenziale [%]	Produttivo [mq]	Comm. [mq]	Direz. [mq]	Servizi [mq]	Turismo [mc]	
	Nuovo	Variazione PI variante n. 1	Nuovo			Nuovo	Ricettivo	
1.1 "Lago e S. Maria"	6.000		0	0	0	0	0	6.000
1.2 "Revine"	7.200	+20%	0	0	0	4.000	500	7.200
1.3 "Sottocroda"	2.000		0	0	0	0	0	2.000
1.4 "Soracol"	4.800	-20%	0	0	0	0	0	4.800
2.1 "Revine Lago"	0		4.000	0	0	28.000	0	0
3.1 "Laghi di Revine"	1.000		0	0	0	12.000	1.500	1.000
3.2 "Sottocroda"	1.000		0	0	0	0	0	1.000
4.1 "collinare"	1.000		0	0	0	0	0	1.000
5.1 "montana"	600		0	0	0	0	500	600
	23.600		4.000	0	0	44.000	2.500	23.600

Tabella 1: Distribuzione del carico urbanistico previsto dal PATI, come precisato dalla variante n. 1 al PI.

Richiamando quanto indicato nell'elaborato di verifica del dimensionamento della prima variante al PI "La conferma di zone di espansione (C2) del PRG, interne al consolidato del PATI e non soggette a convenzione, non incide sul dimensionamento strategico del PATI". Pertanto anche la nuova disciplina urbanistica delle aree soggette a decadenza quinquennale ai sensi dell'art. 18, comma 7, della LR 11/2004, definita dalla presente variante n. 3 al PI non incide nelle quantità elencate nella tabella sopra riportata. Le quantità di superficie edificabile ridotte e trasformate in zona a verde privato sono invece computabili ai fini della riduzione del consumo di suolo programmato entro il PI. Infine, come detto nell'elaborato di verifica del dimensionamento della variante n. 1 al PI: "Le riconversioni di aree produttive a destinazioni non residenziali (commerciale,



direzionale) non attingono dal dimensionamento del PATI dal punto di vista volumetrico, fermo restando che devono garantire gli standard previsti dalla L.r. 11/2004”.

Azioni della variante n. 3 al PI

Il PI con questa variante n. 3 ha adeguato la normativa a quanto previsto nel nuovo Regolamento Edilizio Comunale, alla L.R. 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo e alla L.R. 14/2019 sui crediti edilizi da rinaturalizzazione. Ha inoltre recepito alcune richieste di variante verde e contestualmente provveduto a definire la nuova disciplina per le aree di espansione soggette a PUA decaduto ai sensi dell'art. 18, comma 7, della LR 11/2004. Le variazioni del carico urbanistico sono legate a una generale **riduzione delle zone edificabili**, come si evince dalla tabella seguente, dove sono evidenziate le modifiche con incidenza nel dimensionamento, operate dalla presente variante.

ATO	Azione	ZTO vigente	ZTO variante	Superficie Fondiaria	Variatione Indice Fondiario	Volume max ammissibile	ab. teorici aggiuntivi
				a)	b)	c: a*b	c/200
				[mq]	[mc/mq]	[mc]	[ab.]
R1.1	1. modifica di zona da C2 a VP	C2.1/02	VP	2235	-0,8	-1788	-8,9
	2a. modifica di zona da C2 a B1.1	C2.1/03	B1.1/02	427	-0,8	-341,6	-1,7
	2b. modifica di zona da C2 a B1.1	C2.1/03	B1.1/03	272	-0,8	-217,6	-1,1
	3. modifica di zona da C2 a VP	C2.1/04	VP	2027	-1	-2027	-10,1
	4. modifica di zona da C2 a VP	C2.1/09	VP	5420	-0,8	-4336	-21,7
	8. modifica di zona da B2 a VP	B2.1/08	VP	316	-0,8	-252,8	-1,3
R1.2	7. modifica di zona da C1 a VP	C1/04	VP	3001	-0,8	-2400,8	-12,0
TOTALE				13698	-5,8	-11363,8	-56,8

Tabella 2: Variazione della capacità edificatoria prevista dalla variante n. 3 al PI.

La seguente tabella riporta le modifiche introdotte dalla prima variante al PI mediante il meccanismo del Credito Edilizio, come aggiornato dalla presente variante n. 3 al PI.

ATO	ZTO	N.	Superficie	Volume residenziale esistente	Indice esistente	Volume max teorico	Residuo PRG	Indice con credito	Incremento PI
			[mq]	[mc]	[mc/mq]	[mc]	[mc]	[mc/mq]	[mc]
			(a)	(b)	(c)	(d: a*c)	(e: d-b)	(f)	(h-e)
R1.1	B2.2	14	31334	22566	0,5	15667	0	0,8	2501,2
	B2.2	17	5252	3878	0,5	2626	0	0,8	324
	C3	1	6799	0	0	0	0	0,8	5439,2
	C3	2	7991	0	0	0	0	0,8	6392,8
	C3	3	3610	0	0	0	0	0,8	2888
	C3	7	1690	0	0	0	0	0,8	1352
R1.1 TOTALE									17545,2 18897,2
R1.2	B2.2	19	5185	2915	0,5	2592,5	0	0,8	1233
	B2.2	20	7420	5735	0,5	3710	0	0,8	201



B2.2	25	3941	1556	0,3	1182,3	0	0,8	1596,8
B2.2	26	1325	1277	0,5	662,5	0	0,8	0
B2.2	27	7771	7437	0,5	3885,5	0	0,8	0
B2.2	28	9768	15533	0,5	4884	0	0,8	0
B2.2	29	10350	13478	0,3	3105	0	0,8	0
B2.2	30	4870	10448	0,5	2435	0	0,8	0
B2.2	31	4222	10680	0,5	2111	0	0,8	0
B2.2	23	14427	27101	0,5	7213,5	0	0,8	0
B1.2	14	7659	12619	0,8	6127,2	0	0,8	0
B1.2	16	4606	9245	1,8	8290,8	0	0,8	0
B1.2	13	4723	4525	0,5	2361,5	0	0,8	0
B1.2	19	6261	10264	1	6261	0	0,8	0
B1.2	25	1475	0	0	0,5	0	0,5	737,5
C3	4	5234	0	0	0	0	0,8	4187,2
C3	6	1712	0	0	0	0	0,8	1369,6
R1.2 TOTALE								9325,1
R1.4	C3	5	945	0	0	0	0,8	756

Tabella 3: Capacità edificatoria massima ammissibile nelle aree di atterraggio del Credito Edilizio previste dalla prima variante al PI, con evidenziata l'area oggetto di nuovo inserimento con la variante n. 3 al PI.

Come si desume dalla precedente tabella non potrà essere utilizzata tutta la cubatura realizzabile tramite Credito Edilizio qualora proveniente da incentivi volumetrici o da altre destinazioni d'uso, mentre sarà possibile compensarla se l'intervento generatore ha previsto la demolizione di volume di tipo residenziale. La presente variante n. 3 al PI non individua manufatti incongrui ai sensi della LR 14/2019. Eventuali successive varianti redatte ai sensi dell'art. 4 della LR 14/2019 potranno aggiornare il dimensionamento anche tenendo conto dei crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER) generabili.

ATO	PATI (precisati dal PI n. 1)	PI (capacità teorica delle aree di atterraggio del Credito Edilizio)
[nome]	[mc]	[mc]
1.1 "Lago e Santa Maria"	6.000	17545,2 18897,2
1.2 "Revine"	7.200	9.325
1.4 "Soracol"	4.800	756
TOTALE	13.200	27.626

Tabella 4: Raffronto fra capacità edificatoria ammessa dal PATI e capacità massima raggiungibile nelle aree di atterraggio del Credito Edilizio previste dalla variante n. 1 al PI, come aggiornate con la variante n. 3 al PI.

Nel registro dei crediti edilizi potranno quindi essere riconosciute volumetrie non superiori a quelle indicate dal PATI e precisate dal PI per gli ambiti territoriali in cui sono presenti zone di atterraggio del Credito Edilizio stesso, pari a 13.200 mc, ad esclusione del caso in cui il credito edilizio sia maturato previa demolizione di volumetria di tipo residenziale.



5. ADEMPIMENTI VALUTATIVI

Congiuntamente alla presente variante sono stati prodotti i documenti propedeutici all'ottemperanza degli adempimenti valutativi in termini di compatibilità idraulica (DGR 2948/2009) di compatibilità sismica (DGR 1572/2013 e DGR 899/2019) e di Valutazione di Incidenza Ambientale (DGR 1400/2017).

Per la presente variante viene predisposta apposita dichiarazione di non necessità a V.Inc.A. di cui alla D.G.R. 1400/2017, allegato E.

La variante è inoltre corredata da apposita Asseverazione di non necessità della valutazione Idraulica ai sensi dell'Allegato A della D.G.R. 2948/2009, il quale definisce che per le varianti al P.A.T. o P.I. che non comportano alcuna alterazione del regime idraulico ovvero comportano un'alterazione non significativa, la valutazione di compatibilità idraulica è sostituita dalla relativa asseverazione del tecnico estensore dello strumento urbanistico attestante che ricorre questa condizione. Tale asseverazione viene inviata, prima dell'adozione della variante, all'Ufficio Regionale del Genio Civile competente per territorio il quale, entro trenta giorni dal ricevimento, potrà formulare motivate obiezioni e richiedere la valutazione di compatibilità idraulica.

La variante è corredata altresì da apposita documentazione al fine di ottenere il parere di compatibilità sismica di cui alle D.G.R. 1572/2013, D.G.R. 899/2019 e D.G.R. 1381/2021 ssmmii, nelle quali è precisato quali siano le varianti che possono essere accompagnate dalla dichiarazione da parte di un tecnico abilitato che asseveri, sotto la propria responsabilità, che in relazione ai contenuti della variante e in base alle norme e alle disposizioni statali e regionali vigenti, non si rende necessaria la valutazione sismica e quali invece debbano essere oggetto di attestazione sismica ai sensi della Circolare della Direzione Difesa del Suolo e della Costa "*Chiarimenti sulle modalità di applicazione delle Linee Guida regionali per la redazione degli studi di Microzonazione Sismica del territorio regionale*" prot. regionale n. 71886 del 16/02/2022.

Si ricorda che il Comune di Revine Lago è dotato di studio di microzonazione sismica di 3° livello di approfondimento, recepito entro la prima variante al P.I. approvata con D.C.C. n. 11 del 10/05/2017.

Infine, per quanto riguarda la procedura di assoggettabilità a V.A.S., la L.R. 29/2019 ha introdotto una modifica all'articolo 4 della L.R. 11/2004 individuando una procedura di verifica facilitata di sostenibilità ambientale (VFSA) di piani e di programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale, che si configura come una preventiva verifica sulla necessità o meno di sottoporre la variante alla procedura individuata dall'art. 12 del D.Lgs. 152/2006. A seguito dell'adozione della variante verranno attivate le procedure più consone al fine di richiedere il parere in merito alla sostenibilità ambientale della variante.