

COMUNE DI SUSEGANA

Provincia di Treviso
Regione del Veneto



PRC - Piano Regolatore Comunale

Articolo 12 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

PI - Piano degli Interventi – Variante ex LR 14/2019

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

Relazione

PROGETTAZIONE
Matteo Gobbo, pianificatore
con
Alessia Rosin

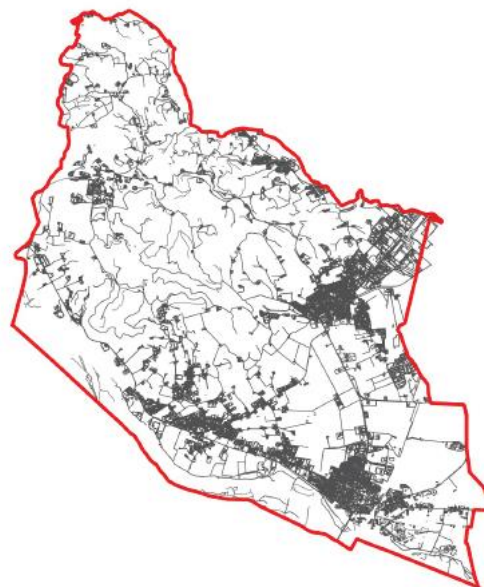
SINDACO
Gianni Montesel

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Vincenza Scarpa

SERVIZIO URBANISTICA
Eddy Dall'Anese
Paola Ceschin

SEGRETARIO
Mauro Giavi

febbraio 2023



COMUNE DI SUSEGANA
Provincia di Treviso - Regione del Veneto
PRC - PIANO REGOLATORE COMUNALE

PI - Piano degli Interventi
Variante normativa ex LR 14/2019 art. 4
RELAZIONE

SOMMARIO

1.	PREMESSA	pag. 2
2.	GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL PI	pag. 3
3.	I CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PI	pag. 5
4.	GLI ELABORATI DELLA VARIANTE AL PI	pag. 14
5.	COMPATIBILITA' IDRAULICA e AMBIENTALE	pag. 15

ELABORATI DI VARIANTE

1 – RECREC - Registro Elettronico dei Crediti Edilizi

- **1.1 – Tavola degli ambiti di isovalore per l'atterraggio dei C.E. e C.E.R.**

2 – NTO - Estratto articoli modificati

1. PREMESSA

La presente Relazione di progetto è parte integrante della Variante normativa ex art. 4 LR 14/2019 al Piano degli Interventi del Comune di Susegana, parte operativa del PRC costituito dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) e dal Piano degli Interventi (PI).

Il Piano degli Interventi è lo “strumento urbanistico operativo” del Piano Regolatore Comunale, il cui adeguamento rappresenta una costante che deve da un lato seguire l'evoluzione della materia urbanistica nel suo complesso, e dall'altro dare risposte ai fabbisogni e alle necessità che la società civile richiede.

Il PI viene pertanto inteso come un “piano processo” periodicamente aggiornato e adeguato.

La presente relazione, nel rispetto dei principi e delle linee guida sulle quali si è fondata la stesura del primo PI, contiene quindi l'aggiornamento degli obiettivi e ne descrive i contenuti.

Ricordiamo anche che il PI si deve relazionare con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali (con particolare riferimento al Piano Comunale di Classificazione Acustica PCCA, al Piano delle Protezione Civile, ecc.) e si attua attraverso interventi diretti (ID) o per mezzo di piani urbanistici attuativi (PUA).

La Variante in oggetto, nel rispetto dei principi, degli obiettivi e delle linee guida dettati dal PAT, contiene l'adeguamento della strumentazione specialistica previsto alla LR 14/2019 “Veneto 2050” in materia di Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER) in conformità con la deliberazione n. 263 del 2 marzo 2020 ad oggetto “*Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione, registrazione e circolazione dei crediti edilizi. Articolo 4, comma 2, lettera d) della legge regionale n. 14/2017 e articolo 4, comma 1 della legge regionale n. 14/2019*”.

La “base” sulla quale interviene la presente Variante è il Piano degli Interventi (PI) del Comune di Susegana, adottato dal Consiglio Comunale con D.C.C. n. 46 del 08.11.2016 e approvato con D.C.C. n. 06 del 21.03.2017 e aggiornato con le successive Varianti.

Si richiama infine, in particolare, data la natura normativa della Variante stessa in adeguamento alla L.R. 14/2019, la D.G.R. n. 263 del 02/03/2020.

Le operazioni di adeguamento degli elaborati e di redazione della presente Variante al PI sono state effettuate dal dott. pianif. Matteo Gobbo con la collaborazione della dott.ssa Alessia Rosin.

Ha coordinato i lavori la geom. Eddy Dall'Anese, Responsabile del Servizio Urbanistica del comune di Susegana, coadiuvata dalla geom. Paola Ceschin.

La presente Variante al PI verrà pubblicata dopo la sua adozione, così come previsto all'art. 18 della LR 11/2004.

2. GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL PI

Il Documento Programmatico Preliminare del PI è l'atto predisposto dal Sindaco in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi, nonché gli effetti attesi e auspicati della pianificazione. Il documento delinea i contenuti e le modalità di formazione del Piano degli Interventi, al quale è affidato il compito di specificare e attuare la strategia di trasformazione territoriale definita nel Piano di Assetto del Territorio, conformando la disciplina urbanistica di dettaglio alle direttive, prescrizioni e vincoli da questo stabiliti, all'interno del quadro normativo definito dalla Legge Urbanistica Regionale e dalle normative sovraordinate.

Si richiamano tutti gli obiettivi già contenuti del Documento del Sindaco del Comune di Susegana illustrato nell'Assemblea Consiliare nella seduta del 28.04.2016 (D.C.C. n.15/2016) e richiamati nelle successive Varianti al PI.

Il PI e le successive varianti parziali hanno affrontato alcuni dei temi progettuali e obiettivi di trasformazione e riqualificazione già delineati dal PAT, selezionati in base alla relativa urgenza e fattibilità.

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

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

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

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

OBIETTIVI

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

CRITERI E CARATTERISTICHE

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

Dovranno essere perseguite le seguenti priorità:

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

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

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

L'incongruità delle opere può essere di tipo:

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

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

Gli obiettivi e i criteri sopra elencati sono stati fatti propri dalla Giunta Comunale con specifica Deliberazione n. 19 del 08.02.2022.

3. I CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PI

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

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

L'allegato "A" della citata DGR contiene:

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

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

3.1 Inquadramento giuridico

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2 La variante allo strumento urbanistico comunale

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

La Variante specifica al PI è pertanto finalizzata:

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

- c) all'individuazione delle eventuali aree riservate all'utilizzazione di crediti edilizi da rinaturalizzazione, ovvero delle aree nelle quali sono previsti indici di edificabilità differenziata in funzione del loro utilizzo.

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

La pubblicazione dell'avviso è stata preceduta dalla indicazione degli obiettivi e dei criteri da parte del Comune (D.G.C. 19/2022) per la selezione dei manufatti incongrui oggetto di potenziale demolizione e dei rispettivi ambiti di pertinenza destinati alla rinaturalizzazione del suolo, sulla base delle priorità di interesse pubblico tenendo in considerazione il valore derivante alla comunità e al paesaggio dall'eliminazione dell'elemento detrattore.

L'avviso è stato pubblicato in data 17.02.2022 per i successivi 60 giorni.

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

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

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

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

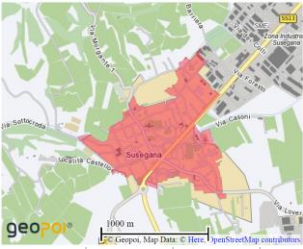




Sulla base dei criteri e degli indirizzi contenuti nell'Allegato A della D.G.R. 263/2020 la presente Variante al PI ha:

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

Al fine di graduare e/o differenziare l'utilizzo dei CER nelle diverse aree di atterraggio come previsto dalle disposizioni regionali, sono stati applicati appositi coefficienti, denominati "*Coefficienti di atterraggio*" sulla base delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (zone OMI) definite dall'Agenzia delle Entrate. I dati utilizzati sono stati quelli più aggiornati (1° semestre 2022) messi a disposizione.

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

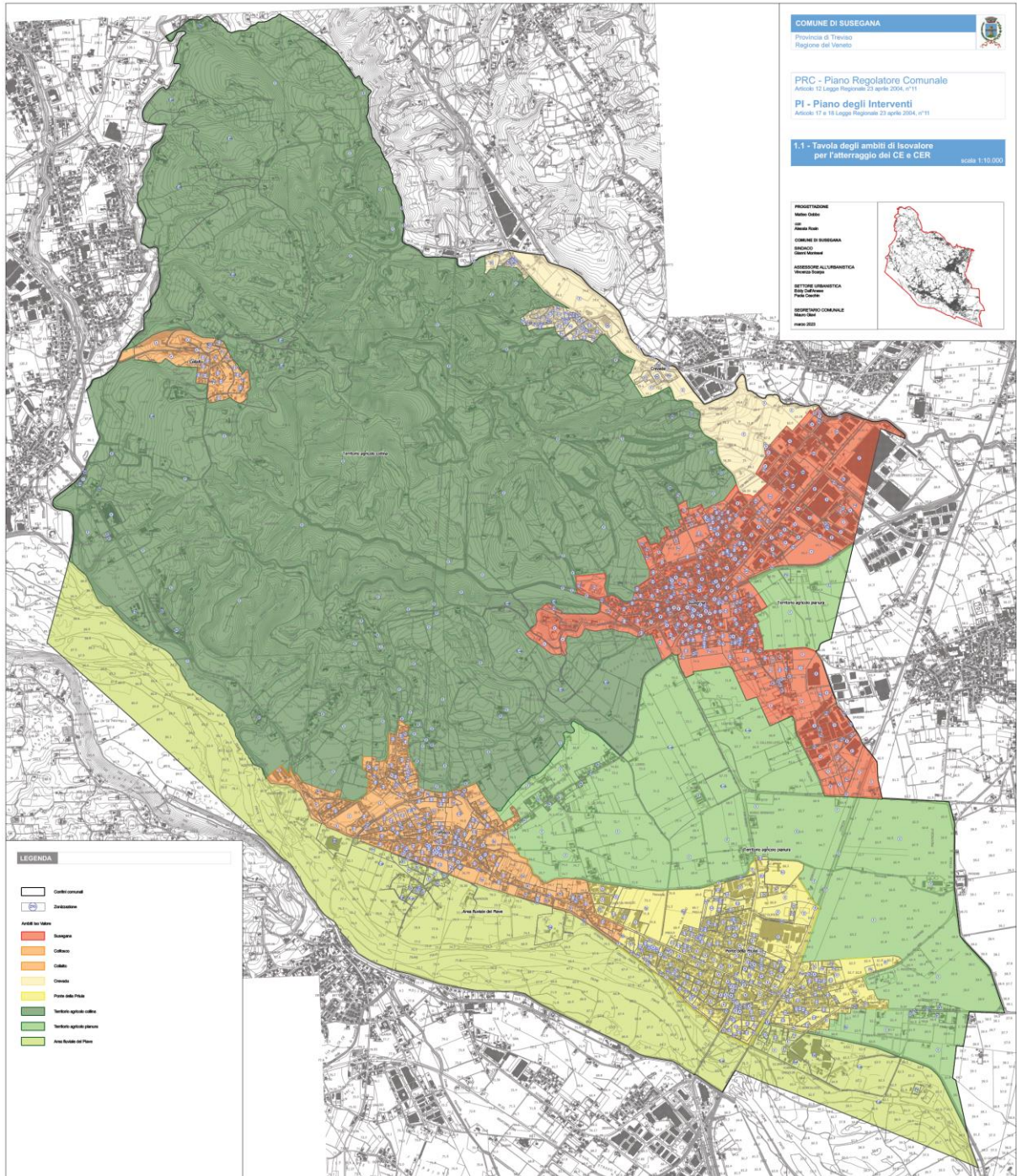
Si riportano di seguito i valori OMI ad oggi disponibili per il comune di Susegana (1° semestre 2022) utilizzati nell'adeguamento del RECRED:

SUSEGANA			
Fascia/zona:		Centrale	
Codice di zona:		B1	
Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	normale	950	1300
Ville e Villini	ottimo	1150	1350
			
Fascia/zona:		Suburbana/FRAZIONE PONTE DELLA PRIULA	
Codice di zona:		E1	
Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	normale	950	1300
Ville e Villini	ottimo	1150	1350
			
Fascia/zona:		Suburbana/FRAZIONE COLFOSCO	
Codice di zona:		E2	
Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	normale	950	1250
Ville e Villini	ottimo	1050	1350
			
Fascia/zona:		Suburbana/FRAZIONE DI CREVADA	
Codice di zona:		E3	
Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	normale	1000	1250
Ville e Villini	ottimo	1050	1350
			
Fascia/zona:		Extraurbana/ZONA AGRICOLA, BORGHI RURALI E CASE SPARSE	
Codice di zona:		R1	
Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	normale	950	1150
Ville e Villini	ottimo	1050	1250
			

Valori OMI (1° semestre 2022) riparti per fasce/zone (fonte Agenzia delle Entrate)

Le fasce zone individuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare sono state precisate sulla base della vigente zonizzazione di piano attestando pertanto perimetri ai confini di zona al fine di una migliore e più corretta applicazione delle macroaree di isovalore.

Il territorio è stato di conseguenza suddiviso in 5 macroaree di isovalore come di seguito rappresentato. A questa suddivisione viene aggiunto il territorio agricolo ripartito in area collinare, area pianeggiante e area fluviale del Piave.



Come previsto dalla DGR 263/2020 allegato A, le aree in cui è ammesso l'utilizzo dei crediti edilizi (CE e CER) vengono graduate/differenziate sulla base di analisi e valutazioni delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (zone OMI) definite dall'Agenzia delle Entrate nella modalità riportata nella seguente tabella contenuta nel dispositivo regionale.

Il calcolo dei Coefficienti di atterraggio C_i (iesima) per le parti di territorio individuate come possibili aree di atterraggio risulta essere il seguente:

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

$$C_i = \frac{\text{Val}_{\min} \text{ OMI intero comune}}{\text{Val OMI per ZTO}}$$

Al fine di evitare che l'utilizzo dei CER possa dare luogo a incrementi non in linea con le finalità della variante di cui all'art. 4 della L.R. 14/2019 (rimozione del manufatto incongruo e la rinaturalizzazione dell'ambito), si assume che il "Coefficiente di atterraggio C" sia minore o eguale ad 1 come stabilito dalla D.G.R. 263/2020.

$$C \leq 1$$

I valori determinati (fonte OMI I° semestre 2022) vengono rappresentati nell'ambito della specifica tabella di seguito riportata:

Tabella 1	C.E. – Crediti Edilizi					
	Aree di atterraggio - Valori di Mercato OMI					
COMUNE DI SUSEGANA	ZTO A - A1	ZTO B	ZTO C1	ZTO C2		ZTO Er - altre zone
Susegana	1.325 €/mq	1.188 €/mq	1.125 €/mq	1.125 €/mq		1.050 €/mq
Collalto	1.300 €/mq	-	1.200 €/mq	-		-
Colfosco	-	1.150 €/mq	1.100 €/mq	1.100 €/mq		1.100 €/mq
Ponte della Priula	1.250 €/mq	1.125 €/mq	1.050 €/mq	1.050 €/mq		1.000 €/mq
Crevada	-	-	1.125 €/mq	1.125 €/mq		1.025 €/mq
territorio agricolo collina	-	-	-	-		1.200 €/mq
territorio agricolo pianura	-	-	-	-		1.000 €/mq
area fluviale del Piave	-	-	-	-		950 €/mq

I valori contenuti nella tabella 1 sono stati determinati con le seguenti modalità:

COMUNE DI SUSEGANA	ZTO A - A1	ZTO B	ZTO C1	ZTO C2		ZTO Er - altre zone
Susegana	media valori massimi abitazioni e ville	media dei valori abitazioni e ville	media dei valori abitazioni	media dei valori abitazioni		media valori minimi abitazioni e ville
Collalto	media valori massimi abitazioni e ville	-	media dei valori ville	-		-

Colfosco	-	media dei valori abitazioni e ville	media dei valori abitazioni	media dei valori abitazioni		media dei valori abitazioni
Ponte della Priula	media valori ville	media dei valori abitazioni	media valori minimi abitazioni e ville	media valori minimi abitazioni e ville		media valori minimi abitazioni e ville x 95%
Crevada	-	-	media dei valori abitazioni	media dei valori abitazioni		media valori minimi abitazioni e ville
territorio agricolo collina	-	-	-	-		media valori massimi abitazioni e ville
territorio agricolo pianura	-	-	-	-		media valori minimi abitazioni e ville
area fluviale del Piave	-	-	-	-		Valore minimo abitazioni

Di conseguenza i “**coefficienti di atterraggio**” assumono i seguenti valori riportati nella seguente tabella:

Tabella 2	CER – Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione Aree di atterraggio - Coefficienti di atterraggio			
COMUNE DI SUSEGANA	ZTO A - A1	ZTO B	ZTO C1 - C2 in AUC	ZTO Er
Susegana	0,72	0,80	0,84	0,90
Collalto	0,73	-	0,79	-
Colfosco	-	0,83	0,86	0,86
Ponte della Priula	0,76	0,84	0,90	0,95
Crevada	-	-	0,84	0,93
territorio agricolo collina	-	-	-	0,79
territorio agricolo pianura	-	-	-	0,95
area fluviale del Piave	-	-	-	1,00

Esempio:

- CER = mc 500

con riferimento alla “Tabella 4 – “Coefficienti di atterraggio”:

- se viene utilizzato in “ZTO B” a Susegana centro il CER in atterraggio sarà pari a:
mc 500 X 0,80 = mc 400;

- se viene utilizzato in “C1” a Ponte della Priula il CER in atterraggio sarà pari a:
mc 500 X 0,90 = mc 450.

Dal punto di vista normativo le Norme Tecniche Operative sono state modificate integrando l'art. 69 "Credito Edilizio" e gli articoli delle singole zone prevedendo:

- l'utilizzo dei crediti edilizi nelle ZTO A e A1 mediante Accordo ex art. 6 LR 11/2004;
- l'atterraggio nelle altre zone di piano mediante graduali aumenti percentuali degli indici edificatori (ZTO B, C1 e C2) o delle capacità edificatorie "una tantum" (ZTO Er) privilegiando la sottocategoria dei crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER).

Per ulteriori dettagli si rinvia all'elaborato 2 – NTO – estratto articoli modificati.

Le fasi di formazione e l'iter di approvazione

Il Piano degli Interventi (PI) viene adottato e approvato dal Consiglio Comunale.

L'adozione del piano viene preceduta dalla riapertura della fase di concertazione con tutti i soggetti presenti sul territorio, quali enti pubblici, associazioni economiche e sociali eventualmente interessati e con la popolazione.

Entro 8 giorni dall'adozione, ha avvio la fase di pubblicazione durante la quale il piano viene depositato a disposizione del pubblico per 30 giorni consecutivi presso la sede comunale, con la possibilità di formulare delle osservazioni nei successivi 30 giorni.

Nei 60 giorni conseguenti al termine per la presentazione delle osservazioni, il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva il Piano.

Copia del Piano approvato, trasmessa alla Provincia, viene depositata presso la sede del Comune per la consultazione.

Il PI approvato comporta altresì l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo, così come stabilito dall'articolo 11bis della LR 11/2004.

15 giorni dopo la pubblicazione nell'Albo Pretorio del Comune, il piano diventa efficace.

Riepilogo sintetico delle modifiche contenute nella Variante al PI

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

Art. 1 - Principi generali.

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

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

Art. 12 – Disposizioni finali

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

La Variante specifica al PI non prevede alcun carico urbanistico aggiuntivo. Trattasi di variazioni/adeguamenti/integrazioni normative che non alterano di fatto il carico insediativo dello strumento urbanistico operativo.

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

Comune	Quantità max di consumo di suolo ammesso ex art. 22 NT PAT	PI vigente quantità consumata	PI Var. LR 14/2019 quantità consumata	% di consumo sul totale
SUSEGANA	43,76 ha	0,00ha	0,00 ha	0,00 %

La quantità massima di suolo consumabile aggiornato alla presente Variante del PI è pari a **43,76 ha**.

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

4. GLI ELABORATI DELLA VARIANTE AL PI

La presente Variante specifica al PI è conforme alle disposizioni della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11, con le modifiche ed integrazioni introdotte successivamente.

Per gli elaborati di base si fa riferimento a quelli redatti in occasione dell'approvazione del PAT e del PI "generale".

La presente Variante al PI è formata dai seguenti documenti:

- **Relazione**, che indica gli obiettivi e i contenuti delle modifiche apportate al piano;
- **1 – RECRED - Registro Elettronico dei Crediti Edilizi e relativi allegati;**
 - **1.1 – Tavola degli ambiti di isovalore per l'atterraggio dei C.E. e C.E.R.**
- **2 – NTO - Estratto articoli modificati.**

La Variante al PI, che, come meglio specificato nella presente Relazione, non prevede carico insediativo aggiuntivo, è accompagnata infine da una

- Asseverazione di Compatibilità Idraulica;
- Asseverazione di Compatibilità Sismica;
- VInCA – Dichiarazione di non necessità.

5. COMPATIBILITA' IDRAULICA E AMBIENTALE

5.1 VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA

Si richiama la Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI) redatta in occasione del PAT e del PI che hanno interessato il territorio comunale di Susegana.

Per il presente procedimento si rinvia all'Asseverazione di Compatibilità Idraulica allegata alla Variante al PI.

5.2 VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'SISMICA

Si richiama lo Studio di Microzonazione Sismica di II° e III° livello redatto dal geologo Dario Barazzuol trasmesso al Genio Civile di Treviso con data 27.10.2022 con prot. n.199787.

Per il presente procedimento si rinvia all'Asseverazione di Compatibilità sismica allegata alla Variante al PI.

5.3 VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE

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

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

5.4 VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

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

INDIVIDUA LE SEGUENTI CATEGORIE DI ESCLUSIONE:

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