

# COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO

Provincia di Treviso  
Regione del Veneto



## PRC - Piano Regolatore Comunale

Articolo 12 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

## PI - Piano degli Interventi - Variante CER

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

Articolo 4, c.3 Legge Regionale 04 aprile 2019, n° 14

## Relazione

### PROGETTAZIONE

Paolo Furlanetto, urbanista  
Matteo Gobbo, pianificatore  
con  
Alessia Rosin

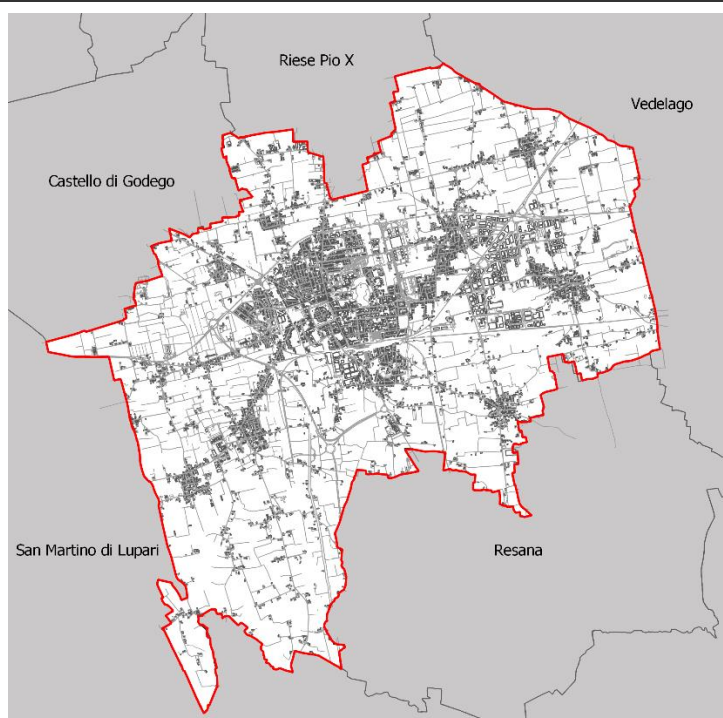
**SINDACO**  
Stefano Marcon

**ASSESSORE ALL'URBANISTICA**  
Agostino Battaglia

**SERVIZIO URBANISTICA**  
Giuliano Cunico

**SEGRETARIO**  
Ivano Cescon

febbraio 2023



**COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO**

**Provincia di Treviso  
Regione del Veneto**

PRG - PIANO REGOLATORE COMUNALE

**PI - Piano degli Interventi**  
**Variante specifica Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione – articolo 4, comma 3, LR 14/2019**

**RELAZIONE**

**SOMMARIO**

1. PREMESSA	pag. 2
2. GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE CER AL PI	pag. 3
3. I CONTENUTI DELLA VARIANTE CER AL PI	pag. 6
4. GLI ELABORATI DELLA VARIANTE CER AL PI	pag. 12
5. COMPATIBILITA' IDRAULICA, SISMICA e AMBIENTALE	pag. 13

ELABORATI DI VARIANTE

- 1 – RECRED - Registro Elettronico dei Crediti Edilizi RECRED
  - 1.1 – RECRED - individuazione ambiti di atterraggio CER
- 2 – NTO - Estratto articoli modificati
- 3 – Estratti Cartografici con individuazione dei manufatti incongrui

## 1. PREMESSA

La presente Relazione, completa di allegati, accompagna la Variante Specifica al PI, denominata "Variante Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione" (nel prosieguo *Variante PI CER*), che, come meglio specificato nei capitoli seguenti, interessa alcune aree e alcuni immobili per i quali, sulla base di apposite istanze/ricieste di classificazione di manufatto incongruo, sono stati attentamente esaminati e valutati, secondo le modalità e i criteri presiti dall'art. 4, comma 3 della Legge Regionale 04 aprile 2019 "Veneto 2050".

Posto che il Piano degli Interventi è lo "strumento urbanistico operativo" del Piano Regolatore Comunale, l'adeguamento e la "manutenzione" rappresenta una costante che deve da un lato seguire, l'evoluzione della materia urbanistica nel suo complesso, dall'altro dare risposte ai fabbisogni e alle necessità che la società civile richiede. Il PI viene pertanto inteso come un "piano processo" periodicamente adeguato ed aggiornato.

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 che:

- il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) del comune di Castelfranco Veneto, adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 01 del 21.01.2010 e approvato in Conferenza di servizi in data 14.01.2014, è stato ratificato dalla Giunta Provinciale con Delibera n. 29 del 03.02.2014 e pubblicato sul BUR n. 24 del 28.02.2014;
- ai sensi dell'art. 48, comma 5bis, della legge regionale n° 11 del 2004, a seguito dell'approvazione del P.A.T., il Piano Regolatore Generale vigente (PRG), per le parti compatibili con lo stesso, è diventato il "Primo Piano degli Interventi";
- che il "primo" Piano degli Interventi (P.I.) generale del Comune di Castelfranco Veneto è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 83 del 28.09.2018;
- che l'ultima Variante al PI è la n.2, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 18.06.2020;
- la Legge regionale 04 aprile 2019, n. 14 "Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"" ha introdotto la procedura per l'individuazione dei manufatti incongrui;
- la Giunta Regionale del Veneto con propria deliberazione n. 263 del 02 marzo 2020 ai sensi dell'art. 4, c. 1, della L.R. 14/2019, ha approvato il provvedimento di cui all'art. 4, c. 2, lett. d), della L.R. n. 14/2017, con il quale si specifica la disciplina per i crediti edilizi da rinaturalizzazione;
- con D.G.C. n. 47 del 03.03.2022 il Comune di Castelfranco Veneto ha individuato gli obiettivi, i criteri di valutazione, lo schema di avviso pubblico e la modulistica relativi alla variante allo strumento urbanistico secondo i contenuti di cui all'art. 4, c. 2, lettere a), b) e c), della L.R. n. 14/2019;
- l'Amministrazione del Comune di Castelfranco Veneto intende quindi procedere alla redazione della variante allo strumento urbanistico di cui all'art. 4, c. 2, della L.R. n. 14/2019, finalizzata:
  - a) all'individuazione dei manufatti incongrui la cui demolizione sia di interesse pubblico, tenendo in considerazione il valore derivante alla comunità ed al paesaggio dall'eliminazione dell'elemento detrattore, e attribuendo crediti edilizi da rinaturalizzazione sulla base dei seguenti parametri:
    - 1) localizzazione, consistenza volumetrica o di superficie e destinazione d'uso del manufatto esistente;
    - 2) costi di demolizione e di eventuale bonifica, nonché di rinaturalizzazione;
    - 3) 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.

In questo quadro programmatico entro il quale il Comune di Castelfranco Veneto intende operare, il PI va quindi inteso pertanto come "**piano processo**", che potrà evolversi, completarsi e aggiornarsi, anche per fasi e tempi successivi.

Si richiama il DOCUMENTO PROGRAMMATICO PRELIMINARE AL PIANO DEGLI INTERVENTI predisposto dall'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'articolo 18 della Legge Regionale n. 11/2004 e illustrato in Consiglio Comunale con DCC n. 73 del 12.09.2014 ed 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 specifica al PI sono state effettuate dal dott. urb. Paolo Furlanetto e dal dott. pianif. Matteo Gobbo con la collaborazione della dott.ssa Alessia Rosin.

Ha coordinato i lavori l'ing. Giuliano Cunico, Responsabile del Settore Urbanistica e Pianificazione Territoriale del Comune di Castelfranco Veneto.

L'adozione della presente Variante Specifica CER è stata preceduta da alcune verifiche tecnico-amministrative, atte a definire i contenuti specifici delle modifiche introdotte dalla variante e gli aspetti compensativi e valutativi atti a supportare i carichi insediativi, i fabbisogni socio-economici e a tutelare ambiente e paesaggio in rapporto alle nuove previsioni.

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

## 2. GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE SPECIFICA CER 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 Castelfranco Veneto prodromico al primo PI e alle successive varianti, con attenzione agli aspetti relativi al **Sistema Ambientale, al Sistema Insediativo e dei Servizi e al Sistema della mobilità**.

Il Piano degli Interventi diventa quindi l'elemento basilare su cui dar attuazione a tutti i progetti e a tutte le iniziative possibili sui quali si fonda l'azione amministrativa:

- settore della residenza, con la componente della città storica, della città esistente, da riqualificare, da rigenerare e da completare, dei tessuti urbani consolidati e diffusi, oltre alle componenti di interesse storico, architettonico e paesaggistico che caratterizzano il Comune di Castelfranco Veneto, con l'obiettivo ben definito, di perseguire il generale miglioramento della qualità abitativa, della riduzione dei consumi energetici e dell'acqua e di un utilizzo "consapevole" delle risorse presenti nel territorio comunale;
- settore della produzione agricola, con la promozione delle diverse componenti aziendali, con le produzioni specialistiche e le eccellenze agro-gastronomiche che provengono dalla nostra campagna e che vanno ulteriormente tutelate e valorizzate, specie quelle eco-sostenibili;
- settore dell'economia, con i diversi tessuti produttivi di cui il comune dispone, le componenti dall'industria e dell'artigianato, affianco al commercio, alla logistica, alla direzionalità e alle attività turistico ricettive, in un'ottica di riqualificazione e di ammodernamento dei diversi tessuti, favorendo e incentivando il dialogo e l'integrazione delle varie componenti presenti;
- settore dei servizi, delle opere di urbanizzazione, dei Lavori Pubblici, delle infrastrutture, della viabilità, della mobilità e dei trasporti, in modo particolare della mobilità sostenibile e della mobilità ciclabile. Assieme al potenziamento, alla riqualificazione e all'integrazione di questo fondamentale settore, che di fatto è il "termometro" che misura la qualità della vita della città, vanno ricercate soluzioni atte a coinvolgere le componenti sociali ed economiche per contribuire a far crescere le dotazioni comunali, utilizzando anche gli istituti della Perequazione, della Compensazione e del Credito Edilizio, offerti dalle vigenti disposizioni di legge regionale.

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, protezione dai rischi naturali o che conseguono alle sue modifiche e trasformazioni.
- Costruzione di un territorio ecologicamente stabile, garantendo una qualità architettonica armonicamente inserita nel contesto paesaggistico, da attuarsi tramite:

- riduzione consumo suolo con ripristino condizioni di naturalità del suolo;
- valorizzazione paesaggistica e ambientale derivante dall'eliminazione delle opere incongrue;
- conseguimento di migliori condizioni igienico sanitarie e di sicurezza - (punto 3.2.1 all. A DGR 263/2020).

#### CRITERI E CARATTERISTICHE

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

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

L'incongruità delle opere può essere di tipo:

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

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

Gli obiettivi e i criteri sopra elencati sono stati fatti propri dalla Giunta Comunale con specifica Deliberazione n. 47 del tre marzo 2022.

### 3. I CONTENUTI DELLA VARIANTE SPECIFICA CER 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 CER 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 Castelfranco Veneto, 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.R. 173/2020) 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 14.03 2022 per i successivi 60 giorni.

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

Le richieste pervenute sono solo 4, tale scenario è in linea con i risultati ottenuti in altri comuni della Provincia di Treviso, che ha visto scarso interesse, almeno nella prima fase di applicazione del provvedimento, anche per la "complessità" delle modalità di calcolo previste dal legislatore regionale.

Una prima fase è stata quindi quella di produrre una Scheda sintetica per valutare preliminarmente se vi sono i requisiti per accogliere o meno l'istanza, a seguire poi:

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

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

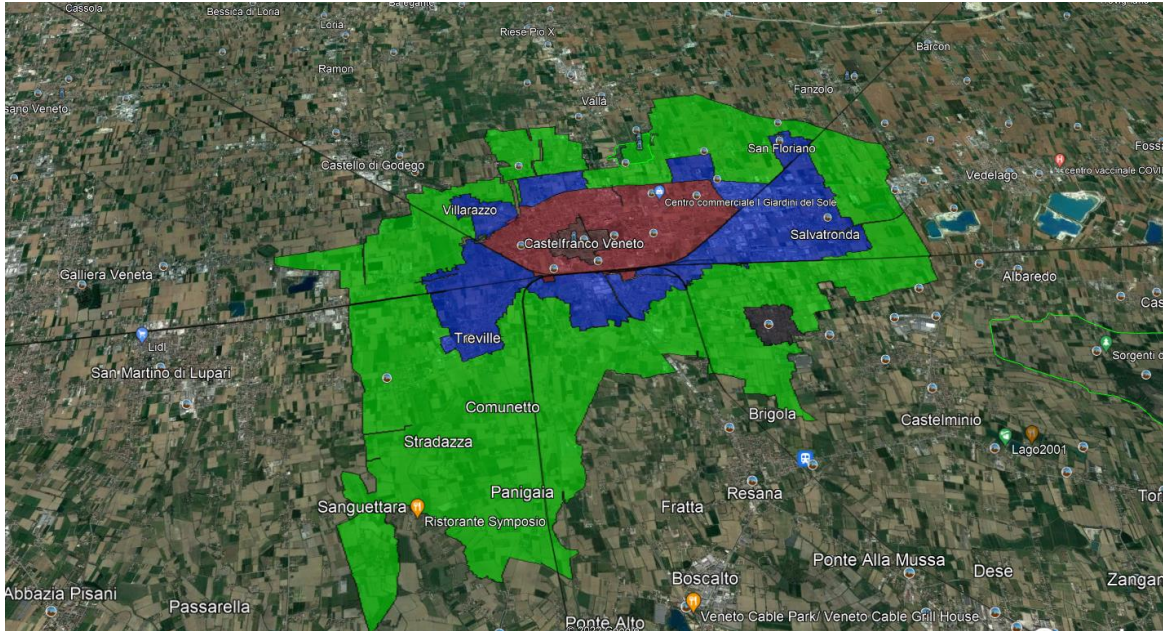
- adeguato e implementato il **RECRED** (Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi);
- aggiornato la tavola di **individuazione degli ambiti per il trasferimento di Crediti Edilizi**;
- integrato e adeguato le **Norme Tecniche Operative** (NTO).

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

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

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

Comune di Castelfranco Veneto - Piano degli Interventi  
Variante specifica "Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione"



AGENZIA DELLE ENTRATE - FASCE OMI- CASTELFRANCO VENETO

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: TREVISO

Comune: CASTELFRANCO VENETO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE PREGIATA

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1800	2200	L	6,5	9,5	L
Abitazioni civili	NORMALE	1400	2100	L	6,5	9,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1600	L	6	8,3	L
Autorimesse	NORMALE	1250	1550	L	6,3	8,7	L
Posti auto scoperti	NORMALE	760	950	L	3,5	5	L
Ville e Villini	Ottimo	2300	2500	L	7,4	10,6	L
Ville e Villini	NORMALE	1800	2200	L	7,4	10,6	L

Comune di Castelfranco Veneto - Piano degli Interventi  
Variante specifica "Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione"

**Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2**

**Provincia:** TREVISO

**Comune:** CASTELFRANCO VENETO

**Fascia/zona:** Centrale/CENTRALE DELIMITATA A SUD DALLA LINEA FERROVIARIA E A NORD VIA CIRCONVALLAZIONE EST E OVEST

**Codice di zona:** B3

**Microzona catastale n.:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1650	1950	L	5,6	7,2	L
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1700	L	5,6	7,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1050	1450	L	4,4	6,5	L
Autorimesse	NORMALE	1050	1250	L	5	6,8	L
Posti auto scoperti	NORMALE	640	810	L	3	4,3	L
Ville e Villini	Ottimo	1850	2050	L	6,3	7,7	L
Ville e Villini	NORMALE	1600	2000	L	6,3	7,7	L

**Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2**

**Provincia:** TREVISO

**Comune:** CASTELFRANCO VENETO

**Fascia/zona:** Periferia/PERIFERICA COMPRENDE FRAZINI DI SALVATRONDA, SAN FLORIANO, VILLARAZZO, TREVILLE E LA ZONA INDUSTRIALE

**Codice di zona:** D2

**Microzona catastale n.:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1400	L	4,1	6	L
Abitazioni civili	NORMALE	800	1300	L	4,1	6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1250	L	3,8	5,3	L
Autorimesse	NORMALE	530	790	L	2,3	3,3	L
Posti auto scoperti	NORMALE	340	475	L	1,7	2,5	L
Ville e Villini	Ottimo	1250	1450	L	4,4	6	L
Ville e Villini	NORMALE	1000	1350	L	4,4	6	L

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: TREVISO

Comune: CASTELFRANCO VENETO

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE DI CAMPIGO

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1350	L	4,1	6	L
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1250	L	4,1	6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1250	L	3,8	5,3	L
Autorimesse	NORMALE	530	790	L	2,3	3,3	L
Posti auto scoperti	NORMALE	340	475	L	1,7	2,5	L
Ville e Villini	Ottimo	1250	1450	L	4,4	6	L
Ville e Villini	NORMALE	1150	1350	L	4,4	6	L

...

### 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.

#### 4. GLI ELABORATI DELLA VARIANTE SPECIFICA CER 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 specifica CER 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 RECRED**
  - **1.1 – RECRED - individuazione degli Ambiti di Atterraggio dei CER**
- **2 – NTO - Estratto articoli modificati delle NTO**
- **3 – Estratti Cartografici con individuazione dei manufatti incongrui**

La Variante CER 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 SISMICA 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 Castelfranco Veneto.

Si richiama l'Asseverazione di Compatibilità Idraulica allegata alla presente Variante CER al PI.

### **5.2 VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' SISMICA**

Si richiama lo Studio di Microzonazione Sismica di II° livello.

Si richiama, nello specifico, l'Asseverazione di Compatibilità Sismica allegata alla presente Variante CER 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 RECRE), 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.;

## SCHEDE DELLE ISTANZE/RICHIESTE E RELATIVE VALUTAZIONI TECNICHE CONTENUTE NELLA VARIANTE SPECIFICA CER AL PI

### **Istanza n. 01**

Data: 12.05.2022 – Prot. n. 22356

Presentata da:

**Proponente Pizzeria Da Gennaro snc**

Immobile sito in Via Castellana, Treville - Castelfranco Veneto

**Catasto Urbano:** Foglio 3, Sezione C, Particella 1156

**PAT:** ATO I13 - Treville

**PI:** Tavola 313 – Zto A2/17 IUP – Grado 5

### **Contenuto dell'Istanza:**

Poiché i manufatti di proprietà, come documentati e descritti nella relazione allegata all'istanza sono ritenuti "incongrui" secondo quanto previsto dall'art. 2, c.1, lett. b) della LR 14/2019, si chiede che tali edifici/manufatti sia inseriti nella variante al PI e il riconoscimento del relativo Credito Edilizio.

### **Classificazione dell'area:**

L'area in cui ricadono tali edifici/manufatti è all'interno del Centro Storico della frazione di Treville e precisamente la Zto A2/17, ambito IUP. Il fabbricato è sottoposto a Grado di protezione 5, di cui all'art. 67 delle NTO del PI.

### **Consistenza e dati dimensionali:**

Superficie fondiaria = mq 1.053

Superficie coperta = mq 242

Volume = mc 1.080

### **Conformità Edilizia/Urbanistica:**

edificio edificato ante 1952 e quindi conforme

### **Stima dei costi per la demolizione e per il ripristino/rinaturalizzazione dell'area:**

la relazione tecnica allegata all'istanza dichiara che i costi di demolizione e di ripristino dell'area siano pari a € 34.000. L'area libera e rinaturalizzata sarà destinata a giardino e prato pertinenziale.

### **Utilizzo del Credito Edilizio:**

La capacità edificatoria ottenuta a seguito della demolizione sarà da annotare nel registro dei crediti edilizi.



FOTO 5 – VISTA DA SUD-OVEST

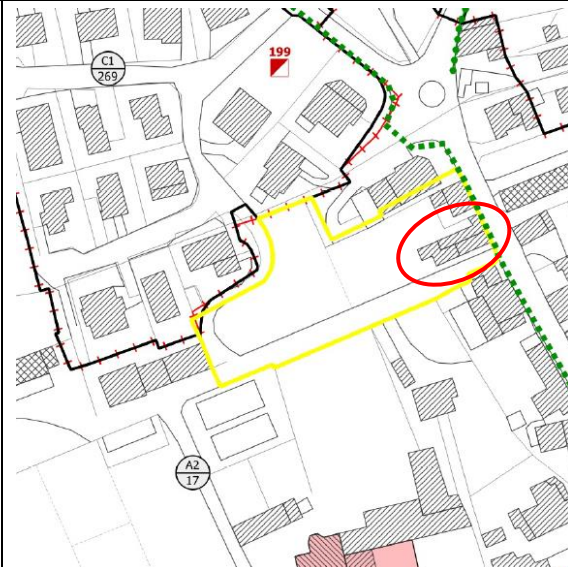


FOTO 7 – VISTA DA OVEST DEL PROSPETTO NORD





Estratto foto satellitare con individuazione fabbricato



Estratto PI vigente con individuazione fabbricato

**Valutazione tecnica e di sostenibilità:**

Effettuati i necessari sopralluoghi, valutato lo stato degli immobili e la classificazione e la destinazione d'uso dei suoli da PRC, verificati i dati contenuti nella relazione tecnica di istanza si ritiene condivisibile quanto dichiarato e richiesto dal proponente.

MANUFATTO INCONGRUO n.01

**Coerenza con l'art. 2, c.1, lett. b) della LR 14/2019:**

Si riscontra la coerenza con i contenuti e con gli obiettivi con la norma di legge.

**Calcolo del CER ai sensi della DGR 263/2020**

$$CER = DCC \times K$$

dove

$DCC =$  CONSISTENZA DEL MANUFATTO INCONGRUO  $\times$  PARAMETRO DI CONVERSIONE ALLA DESTINAZIONE RESIDENZIALE (residenziale = 1\*\* non residenziale = 2,70)  $\times$  COEFFICIENTE DI RIDUZIONE DA APPLICARE AI MANUFATTI PRODUTTIVI / COMMERCIALI ( $\alpha \leq 1$ )

$K =$  VALUTAZIONE LOCALIZZAZIONE (area decollo max 0,50) + VALUTAZIONE COSTI DI DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE (max 0,25) + VALUTAZIONE COSTI DI BONIFICA AMBIENTALE (max 0,15)

$$CER = 1.080 \times 1 \times 1 \times (0,50 + 0,20 + 0,10)$$
$$1.080 \times 0,80$$

**CER = 864 mc**

la qualità del CER determinata è da ritenersi indicativa in quanto dovranno essere valutati gli effettivi costi di demolizione/rinaturalizzazione e di eventuale bonifica ambientale.

**Istanza n. 02**

Data: 13.05.2022 – Prot. n. 22641

Presentata da:

**Proponente B.P.**

Immobili siti in via Montebelluna di Sant'Andrea, Sant'Andrea - Castelfranco Veneto

**Catasto Urbano:** Foglio 3, Sezione C, Particella 1156

**PAT:** ATO I14 Sant'Andrea Oltre Muson

**PI:** Tavola 312– Zto C1/75

**Contenuto dell'Istanza:**

Si tratta di un edificio senza grado di protezione ricadente in Zto C1/75.

Nel caso di accoglimento dell'istanza l'area, rinaturalizzata, sarà donata alla Parrocchia di Sant'Andrea.

**Classificazione dell'area:**

L'area in cui ricadono tali edifici/manufatti è all'interno del tessuto urbano consolidato della Località Sant'Andrea e precisamente all'interno della Zto C1/75.

**Consistenza e dati dimensionali:**

Superficie coperta = mq 160 (stimata).

Volume:

abitazione = mc 680

annesso = mc 260

Totale = mc 940.

Superficie area pertinenziale = mq 740 circa

**Conformità Edilizia/Urbanistica:**

edificio edificato ante 1952 e quindi conforme a quanto previsto per i CER.

**Stima dei costi per la demolizione e per il ripristino/rinaturalizzazione dell'area:**

la relazione tecnica allegata all'istanza dichiara che i costi di demolizione e di ripristino dell'area siano rispettivamente pari a:

€ 18.305,00. + € 2.710,00 = circa € 21.000,00. L'area libera e rinaturalizzata sarà destinata a pertinenza a verde a favore della Parrocchia di Sant'Andrea.

**Utilizzo del Credito Edilizio:**

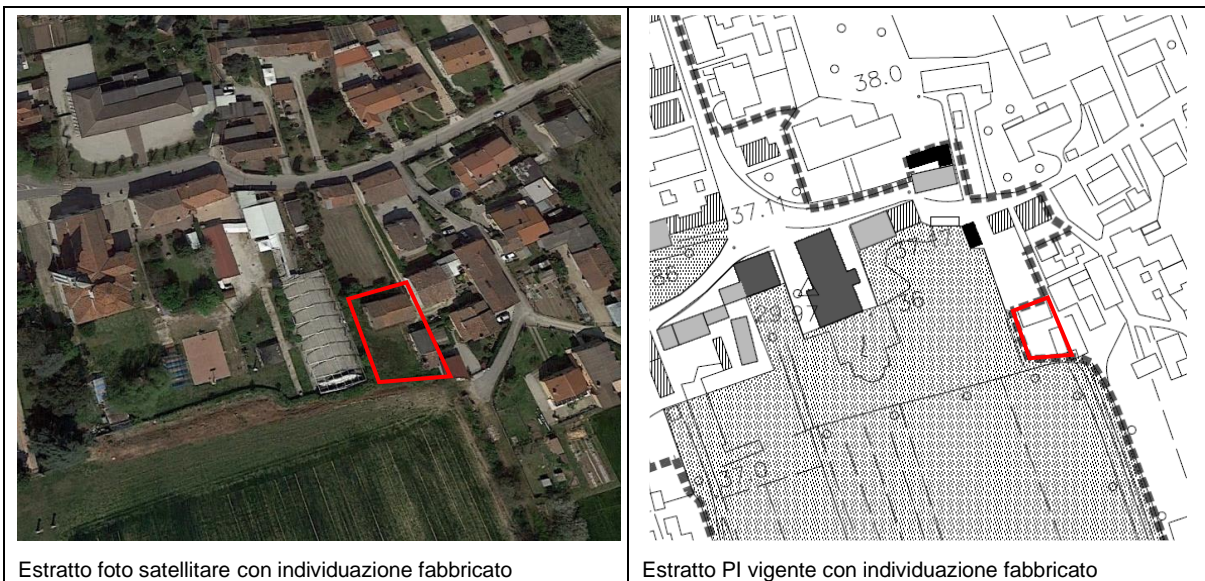
La capacità edificatoria derivante dalla demolizione sarà successivamente annotata nel registro dei crediti edilizi.



foto n.1



foto n.2



Estratto foto satellitare con individuazione fabbricato

Estratto PI vigente con individuazione fabbricato

**Valutazione tecnica e di sostenibilità:**

Si tratta di un'abitazione rurale con adiacente annesso rustico (vedi foto), la cui datazione è collocabile intorno agli anni '30-'40 del secolo scorso, con probabili lievi interventi successivi, esclusivamente interni, che non ne hanno modificato le caratteristiche originarie.

Gli edifici sorgono in un'area di circa 740 mq che, urbanisticamente, ricade in ZTO tipo "C", ma è circondata, su 3 lati, dalla ZTO "A" - centro storico, nella frazione di Sant'Andrea.

A sud si estende l'area di pertinenza di Villa Chiminelli, edificio con vincolo monumentale; ad ovest è presente il parco della canonica parrocchiale (altro edificio settecentesco) ad est continua, in modo abbastanza "anonimo" l'area residenziale, mentre a nord si è in presenza dell'area di pertinenza di un fabbricato rurale di antica origine con grado di protezione 3.

Si ritiene quindi che vi siano le condizioni di sostenibilità tecnica e ambientale per l'individuazione del manufatto incongruo.

MANUFATTO INCONGRUO n.02

**Calcolo del CER ai sensi della DGR 263/2020**

$$CER = DCC \times K$$

dove

$DCC =$  CONSISTENZA DEL MANUFATTO INCONGRUO  $\times$  PARAMETRO DI CONVERSIONE ALLA DESTINAZIONE RESIDENZIALE (residenziale = 1\*\* non residenziale = 2,70)  $\times$  COEFFICIENTE DI RIDUZIONE DA APPLICARE AI MANUFATTI PRODUTTIVI / COMMERCIALI ( $\alpha \leq 1$ )

$K =$  VALUTAZIONE LOCALIZZAZIONE (area decollo max 0,50) + VALUTAZIONE COSTI DI DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE (max 0,25) + VALUTAZIONE COSTI DI BONIFICA AMBIENTALE (max 0,15)

$$CER = 940 \times 1 \times 1 \times (0,45 + 0,20 + 0,10) \\ 940 \times 0,75$$

**CER = 705 mc**

la qualità del CER determinata è da ritenersi indicativa in quanto dovranno essere valutati gli effettivi costi di demolizione/rinaturalizzazione e di eventuale bonifica ambientale.

**Istanza n. 03**

Data: 16.05.2022 – Prot. n. 22765

Presentata da:

**Proponente F.P.**

Immobile sito in via Borgo Mandolato,19, Salvarosa - Castelfranco Veneto

**Catasto Urbano:** Foglio 3, Sezione C, Particella 1156

**PAT:** ATO I06 Salvarosa

**PI:** Tavola 304– Zto C1/109

**Contenuto dell'Istanza:**

Si tratta di un edificio ricadente in una cortina edilizia, edificato anteriormente al 1967, attualmente non utilizzato, fortemente degradato e dichiarato inagibile, con presenza di annesso staccato e posto a sud, anch'esso da demolire. La demolizione risulta altresì urgente anche per non compromettere la stabilità dei fabbricati adiacenti e confinanti.

Date le condizioni e le caratteristiche di questi manufatti si chiede che siano inseriti nella variante per procedere alla successiva demolizione e la completa rinaturalizzazione dell'area.

Il CER potrà quindi essere iscritto nell'apposito Registro del PI.

**Classificazione dell'area:**

L'area in cui ricadono tali edifici/manufatti è all'interno del tessuto urbano consolidato del Borgo Mandolato della Frazione di Salvarosa e precisamente all'interno della Zto C1/109.

**Consistenza e dati dimensionali:**

Superficie coperta

Fabbricato A = mq 72,5;

Fabbricato B = mq 27;

Totale = mq 99,50.

Volume:

Fabbricato A = mc 352,27

Fabbricato B = mc 61,74

Totale = mc 414 circa.

Superficie area pertinenziale = mq 250 (stimata).

**Conformità Edilizia/Urbanistica:**

edificio edificato ante 1952 e quindi conforme a quanto previsto per i CER.

**Stima dei costi per la demolizione e per il ripristino/rinaturalizzazione dell'area:**

la relazione tecnica allegata all'istanza dichiara che i costi di demolizione e di ripristino dell'area siano rispettivamente pari a: -

**Utilizzo del Credito Edilizio:**

La capacità edificatoria derivante dalla demolizione sarà successivamente annotata nel registro dei crediti edilizi.



4 - Vista Nord



2 - Vista Sud



Estratto foto satellitare con individuazione fabbricato



Estratto PI vigente con individuazione fabbricato

**Valutazione tecnica e di sostenibilità:**

Dalla relazione tecnica e sulla base delle verifiche dirette si evince che sussistono tutte le condizioni per poter dar corso alla richiesta individuazione di manufatto incongrui finalizzata alla demolizione del fabbricato, costruito ante 1967 e dell'annesso presente sulla pertinenza scoperta e quindi del ripristino dell'area a verde pertinenziale degli edifici esistenti.

MANUFATTO INCONGRUO n.03

**Calcolo del CER ai sensi della DGR 263/2020**

$$CER = DCC \times K$$

dove

$DCC =$  CONSISTENZA DEL MANUFATTO INCONGRUO  $\times$  PARAMETRO DI CONVERSIONE ALLA DESTINAZIONE RESIDENZIALE (residenziale = 1\*\* non residenziale = 2,70)  $\times$  COEFFICIENTE DI RIDUZIONE DA APPLICARE AI MANUFATTI PRODUTTIVI / COMMERCIALI ( $\alpha \leq 1$ )

$K =$  VALUTAZIONE LOCALIZZAZIONE (area decollo max 0,50) + VALUTAZIONE COSTI DI DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE (max 0,25) + VALUTAZIONE COSTI DI BONIFICA AMBIENTALE (max 0,15)

$$CER = 414 \times 1 \times 1 \times (0,45 + 0,20 + 0,10) \\ 414 \times 0,75$$

$$CER = 310,50 \text{ mc}$$

qualità del CER determinata è da ritenersi indicativa in quanto dovranno essere valutati gli effettivi costi di demolizione/rinaturalizzazione e di eventuale bonifica ambientale.