

**P.I.**

Variante Parziale n.3.A

**COMUNE DI TORREGLIA**

Provincia di Padova



SINDACO

Marco Rigato

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Rosita Sbicego

Luca Bettin

PROGETTAZIONE VARIANTE P.I.  
COORDINAMENTO

TOMBOLAN & ASSOCIATI

Piergiorgio Tombolan

Ludovico Bertin

Piano Regolatore Comunale LR 11/2004

**PIANO DEGLI INTERVENTI**

Elaborato "02"

Variante Parziale n.3.A

Adeguamento alla disciplina per i crediti edilizi da rinaturalizzazione  
ai sensi dell'art.4, c.2 della L.R. n.14/2019 e D.G.R.V. n.263 del 02.03.2020

**P.I.**

**NORME TECNICHE OPERATIVE**

Solo parti oggetto di variante

tombolan&associati



~~XXXX Testo stralciato~~

XXXX Testo aggiunto

## **ART. 12 - Credito edilizio (C.E.) - Credito Edilizio da Rinaturalizzazione (C.E.R.) - Registro Elettronico dei Crediti Edilizi (R.E.C.R.E.D.)**

- ~~1. Per credito edilizio si intende una capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma 3 dell'art.36 della L.R.11/2004 (la demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale e gli interventi di riordino delle zone agricole) ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'articolo 37 della LR 11/2004.~~
- ~~2. I crediti edilizi sono annotati nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (R.E.C.R.E.D.) di cui all'articolo 17, comma 5, lettera e) della LR 11/2004, e sono liberamente commerciabili.~~
- ~~3. Non possono essere individuati crediti edilizi semplicemente a fronte di una capacità edificatoria inespressa a causa della presenza di vincoli, tutele o modifiche di destinazione urbanistica. I crediti edilizi potranno essere riconosciuti a fronte di una effettiva trasformazione urbanistica/edilizia della situazione esistente o a fronte della cessione dell'area oggetto di vincolo, tutela, trasformazione.~~
- ~~4. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio.~~
- ~~5. Il P.I. perimetra gli ambiti generatori del credito edilizio anche a seguito della presentazione da parte del proponente di una scheda progettuale e ne indica nel Repertorio Normativo l'entità e le condizioni di generazione.~~
- ~~6. L'annotazione preliminare nel Registro Elettronico dei Crediti Edilizi, a cura dell'ufficio tecnico comunale, avverrà a seguito di registrazione di un atto unilaterale d'obbligo (reso come atto pubblico) da parte del privato in cui si descrivono gli impegni ed obblighi del soggetto attuatore in ordine al raggiungimento delle finalità di cui al precedente comma 4):~~

Nel Registro Elettronico dei Crediti Edilizi saranno indicati:

- ~~dati identificativi del bene immobile cui afferisce il credito edilizio;~~
  - ~~indicazione dell'intervento / azione che ne motiva l'emissione;~~
  - ~~dati anagrafici e fiscali del soggetto beneficiario;~~
  - ~~valore, entità e destinazione d'uso della capacità edificatoria espressa dal credito;~~
  - ~~area e modalità di impiego del credito;~~
  - ~~efficacia temporale del credito;~~
  - ~~estremi dei provvedimenti comunali relativi al riconoscimento del credito edilizio;~~
  - ~~annotazione dei trasferimenti a terzi avvenuti successivamente all'emissione e dati anagrafico-fiscali degli acquirenti;~~
  - ~~estremi degli atti notarili attinenti agli eventuali trasferimenti.~~
- ~~7. L'attivazione del credito edilizio, completa o parziale, è condizione per il suo utilizzo ed avverrà a seguito dell'adempimento degli impegni di cui all'atto unilaterale d'obbligo relativo.~~
  - ~~8. Successivamente al rilascio del titolo abilitativo l'ufficio tecnico provvederà alla cancellazione del credito edilizio dal Registro Elettronico dei Crediti Edilizi.~~
  - ~~9. Gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo del credito edilizio, nel rispetto del dimensionamento previsto dal P.A.T. per gli ATO, sono costituiti da:~~
    - ~~zone specifiche preposte per l'accoglimento di crediti edilizi, qualora individuate dal Piano degli Interventi, e caratterizzate da indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare;~~
    - ~~P.U.A. di nuova formazione. Per l'accoglimento del credito edilizio la capacità edificatoria derivante dall'indice di zona (e/o la volumetria massima ammessa) assegnata al P.U.A. può essere incrementata fino ad un massimo del 20%.~~
  - ~~10. L'utilizzo del credito edilizio è ammesso con le modalità indicate all'art.6. In ogni caso deve essere garantita la realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'integrazione/adeguamento delle esistenti opere di urbanizzazione ed delle superfici a servizi previste dalla vigente legislazione e dalle presenti norme, dimensionate sull'entità complessiva dell'intervento.~~
  - ~~11. Il P.I. recepisce il Registro Elettronico dei Crediti Edilizi.~~

### **Credito edilizio (C.E.) - Credito edilizio da rinaturalizzazione (C.E.R.)**

- ~~1. Per credito edilizio (C.E.) si intende una capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma 3 dell'art. 36 della L.R.11/2004 (la demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana,~~

- paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale e gli interventi di riordino delle zone agricole) ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'articolo 37 della LR 11/2004.
2. I Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER) definiti all'art. 2, comma 1, lett. d), della L.R.14/2019 rappresentano una capacità edificatoria riconosciuta dalla strumentazione urbanistica comunale connessa all'attuazione di un intervento di integrale demolizione di manufatti incongrui di cui l'art.12-bis delle presenti norme e della contestuale rinaturalizzazione del suolo.
  3. I crediti edilizi C.E. e C.E.R. sono annotati nelle apposite sezioni del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) di cui all'articolo 17, comma 5, lettera e) della LR 11/2004, e sono liberamente commerciabili.
  4. Il P.I. prevede la possibilità di acquisire crediti edilizi a seguito di interventi di interesse pubblico quali:
    - a) demolizione o rimozione di opere incongrue ed elementi di degrado (es. ricadenti nelle fasce di rispetto stradale, di elettrodotti, di oleodotti, ecc.);
    - b) completa demolizione dei manufatti incongrui (per caratteristiche localizzative, morfologiche, strutturali, funzionali, volumetriche od estetiche), della contestuale rinaturalizzazione del suolo e della relativa trascrizione del vincolo di non edificazione, secondo quanto previsto dall'articolo 4 della L.R. 14/2019;
    - c) miglioramento della qualità urbana, riqualificazione dell'edificato inutilizzato o incongruo esistente;
    - d) riordino della zona agricola e realizzazione di boschi di pianura;
    - e) cessione di aree per l'attuazione di interventi volti alla tutela del territorio sotto il punto di vista del rischio idraulico;
    - f) altri interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio;
    - g) cessione di aree destinate a servizi di cui al Titolo VII delle presenti NTO, di aree destinate ad infrastrutture di cui al Titolo VIII e di aree destinate alle opere per la tutela idraulica di cui all'art.37 come di seguito specificato.
  5. La capacità edificatoria riconosciuta al credito edilizio è espressa in una quantità di volume o di superficie coperta riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma precedente o predeterminata dall'indice di compensazione urbanistica di cui l'art.89 delle presenti norme.
  6. Non possono essere individuati crediti edilizi semplicemente a fronte di una capacità edificatoria inespressa a causa della presenza di vincoli, tutele o modifiche di destinazione urbanistica. I crediti edilizi potranno essere riconosciuti a fronte di una effettiva trasformazione urbanistica/edilizia della situazione esistente o a fronte della cessione dell'area oggetto di vincolo, tutela, trasformazione.
  7. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio. L'impossibilità di riconoscimento del credito edilizio è riferita alla sola parte difforme e non all'intera opera realizzata a norma di Legge.”
  8. Il P.I. perimetra gli ambiti generatori del credito edilizio anche a seguito della presentazione da parte del proponente di una scheda progettuale e ne indica nel Repertorio Normativo l'entità e le condizioni di generazione.

#### **Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)**

9. Il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) prevede l'iscrizione dei crediti in due distinte sezioni in ragione alla diversa tipologia di crediti:
  - Sezione 1 - Crediti Edilizi (CE):
    - tab1) Dati relativi al credito,
    - tab2) Dati relativi all'utilizzo del credito,
    - tab3) Dati relativi al saldo del credito
  - Sezione 2 - Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER):
    - tab1) Dati relativi al credito,
    - tab2) Dati relativi all'utilizzo del credito,
    - tab3) Dati relativi al saldo del credito
10. L'annotazione preliminare nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED), a cura dell'ufficio tecnico comunale, avverrà a seguito di registrazione di un atto notarile registrato e trascritto da parte del privato, in cui si descrivono gli impegni ed obblighi del soggetto attuatore in ordine al raggiungimento delle finalità indicate dal PI e con le specificazioni relative ai termini di attivazione e validità del credito edilizio e ad eventuali particolari modalità di utilizzo prescritte.
11. L'attivazione del credito edilizio, completa o parziale, è condizione per il suo utilizzo ed avverrà a seguito dell'adempimento degli impegni di cui all'atto unilaterale d'obbligo relativo.

12. Successivamente al rilascio del titolo abilitativo degli interventi edificatori l'ufficio tecnico provvederà ad annotare la cancellazione del credito edilizio dal Registro dei Crediti Edilizi.
13. Gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo del credito edilizio, nel rispetto del dimensionamento previsto dal PATI per gli ATO, sono costituiti da:
  - a) zone specifiche preposte per l'accoglimento di crediti edilizi, qualora individuate dal Piano degli Interventi, e caratterizzate da indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare;
  - a) P.U.A. di nuova formazione. Per l'accoglimento del credito edilizio la capacità edificatoria derivante dall'indice di zona (e/o la volumetria massima ammessa) assegnata al P.U.A. può essere incrementata fino ad un massimo del 20%.
14. L'utilizzo del credito edilizio è ammesso con le modalità indicate all'art.6. In ogni caso deve essere garantita la realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'integrazione/adeguamento delle esistenti opere di urbanizzazione ed delle superfici a servizi previste dalla vigente legislazione e dalle presenti norme, dimensionate sull'entità complessiva dell'intervento.
15. Nelle more di redazione del *"Regolamento per la gestione dei crediti edilizi"* si intende richiamata la DGR 263/2020.

#### **ART. 12.bis – Manufatti incongrui (L.R. 14/2019)**

1. Sono così definiti le opere incongrue o gli elementi di degrado di cui alla lettera f), del comma 1 dell'articolo 2, 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", individuati, anche su istanza di soggetti privati, dallo strumento urbanistico comunale, secondo quanto previsto dall'articolo 4 della L.R. 14/2019 "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".
2. Ai fini dell'individuazione dei manufatti incongrui in una variante al P.I., ai sensi del comma 2 dell'articolo 4 della L.R. 14/2019 e secondo i criteri e le modalità approvate con apposita delibera di Giunta Comunale, il Comune pubblica con cadenza annuale un avviso con il quale invita gli aventi titolo a presentare, entro i successivi sessanta giorni, la richiesta di identificazione.
3. A seguito della completa demolizione dei manufatti incongrui, della contestuale rinaturalizzazione del suolo e della relativa trascrizione del vincolo di non edificazione, secondo quanto previsto dall'articolo 4 della L.R. 14/2019, è riconosciuta una capacità edificatoria (CER) di cui al comma 4, dell'articolo 36 della L.R. 11/2004 da iscrivere nell'apposita sezione del R.E.C.R.E.D. secondo i criteri e le modalità approvate con apposita delibera di Giunta Comunale.
4. Sui manufatti incongrui sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dalle lettere a) e b) del comma 1, dell'articolo 3, del DPR 380/01.