COMUNE DI TORREGLIA

Provincia di Padova

SINDACO

Filippo Legnaro

Piano Regolatore Comunale LR 11/2004

PIANO DEGLI INTERVENTI

P.I.

Variante Parziale n.3

DOCUMENTO DEL SINDACO

INDICE

1. Il Quadro della Pianificazione Comunale 2

2. La costruzione del Piano degli Interventi 5

3. I contenuti della Variante Parziale n.3 al P.I. 6

4. Obiettivi, criteri e modalità per l'individuazione dei manufatti incongrui in adeguamento alla L.R. 14/2019 9

1. Il Quadro della Pianificazione Comunale

La Legge Urbanistica Regionale 11/2004, come evidenziato nell'art. 2, stabilisce i criteri e gli indirizzi degli strumenti di pianificazione per conseguire un miglioramento complessivo della qualità della vita, per la promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole nel rispetto dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, efficienza e concertazione.

La pianificazione urbanistica comunale, ai sensi dell'art.12 si esplica con il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) formato a sua volta da due diversi strumenti:

- il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), è lo strumento di pianificazione *"che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze dalla comunità locale"* (art.12, comma 2 - L.R. 11/2004).
- il Piano degli Interventi (P.I.) è lo strumento urbanistico che *"in coerenza e in attuazione del P.A.T. individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità"* (art.12, comma 3 - L.R. 11/2004).

Il Comune di Torreglia ha avviato il rinnovo della propria strumentazione di governo del territorio attraverso l'approvazione del P.A.T., avvenuta con Decreto di approvazione del Presidente della Provincia n.67 del 07/06/2018 e pubblicato sul B.U.R.V. n.61 del 22/06/2018.

Con l'entrata in vigore della L.R. 14/2017 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche alla Legge Regionale 11/2004" e a seguito del provvedimento n. 668 del 15 maggio 2018 con la quale la Giunta regionale del Veneto ha approvato la definizione, ai sensi dall'art. 4 della legge regionale n. 14/2017, della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale e la sua ripartizione per ambiti comunali o sovracomunali omogenei, si è provveduto ad attivare l'iter di adeguamento del P.A.T. approvato alle disposizioni sovraordinate della L.R. 14/2017 e alla D.G.R. 668/2018.

Con D.C.C. n.14 del 26/03/2019 (successivamente integrata con D.C.C.n.31 del 25/06/2019) è stata quindi approvata la specifica Variante al P.A.T. recependo la quantità massima assegnata di consumo di suolo pari a 23,05 ha e approvando il perimetro degli ambiti di urbanizzazione consolidata divenuti principale campo di applicazione per la successiva L.R. 14/2019.

Il Comune di Torreglia, con D.C.C. n.38 del 28/07/2021, ha provveduto quindi ad approvare la Variante Generale al Piano degli Interventi completando il rinnovo della propria strumentazione di governo del territorio (P.R.C.). Tale prima Variante Generale costituisce la base tecnica di riferimento per le successive varianti parziali al Piano degli Interventi, operando nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal P.A.T. e dalla pianificazione sovraordinata (in primis il Piano Ambientale dei Colli Euganei), senza compromettere le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del P.A.T. stesso.

La Variante Generale al PI relativo all'intero territorio comunale, in coerenza e in attuazione del PAT, ha provveduto a:

- verificare lo stato di attuazione del P.R.G. pre-vigente, in particolare per quanto riguarda il dimensionamento insediativo e lo stato delle aree a servizi;
- aggiornare e ridisegnare la base cartografica dello strumento urbanistico operativo partendo dal previgente PRG (aggiornato con tutte le varianti), attraverso una revisione complessiva della zonizzazione secondo i principi e le regole dalla L.R. 11/04 e coerentemente con le indicazioni del PAT approvato;

- aggiornare e revisionare la disciplina urbanistica, alla luce anche delle recenti disposizioni legislative introdotte a livello regionale e statale, attraverso la redazione delle Norme Tecniche Operative e del Repertorio Normativo delle zone ed aree;
- sviluppare alcune azioni strategiche e di tutela definite dal PAT con riguardo specifico a:
  - recepimento e precisazione dei vincoli, assumendo nella propria disciplina i vincoli, gli elementi della pianificazione territoriale superiore e le fasce di rispetto che sono elementi il cui contenuto, efficacia, sussistenza e conformazione è definito dalle leggi e dagli strumenti della pianificazione sovraordinati;
  - recepimento delle idoneità edificatorie e disposizioni di tutela idrogeologica;
  - revisione e nuova impostazione della disciplina normativa dei Centri Storici e degli edifici di interesse storico, architettonico ed ambientale attraverso l'identificazione di unità edilizie di valore e attribuzione di gradi di tutela. Si è provveduto ad una generale verifica e in alcuni casi ricalibratura dei gradi di tutela, in considerazione delle effettive caratteristiche dei fabbricati, allo scopo di incentivare interventi di recupero dei fabbricati esistenti con permanenza di abitanti e nell'ottica della salvaguardia e valorizzazione del territorio comunale;
  - identificazione delle zone interne agli ambiti di edificazione diffusa, precisando i perimetri dei nuclei identificati dal P.A.T., in coerenza con la disciplina del Piano Ambientale e con le indicazione della Provincia di Padova recepite dal P.A.T., del dimensionamento complessivo e dei vincoli e tutele del P.A.T. e della pianificazione sovraordinata, nel rispetto degli obiettivi generali di limitazione del consumo di suolo di cui la Variante al PAT approvata deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 26/03/2019 di adeguamento alla L.R. 14/2017 sul consumo del suolo.
  - identificazione introduzione di meccanismi incentivanti per la progettazione sostenibile (Prontuario della Qualità Architettonica e Mitigazione Ambientale);
- inserire le richieste di intervento espresse dalla cittadinanza di Torreglia compatibili con il P.A.T., con la pianificazione sovraordinata e con il "progetto del territorio" descritto nelle Linee Programmatiche dell'Amministrazione, puntando particolarmente sulla cooperazione tra Amministrazione Pubblica e soggetti privati, nello specifico:
  - riclassificazione di aree edificabili, affinchè siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e rese inedificabili in coerenza con le disposizioni dell'art. 7 della L.R. n.4 del 16/03/2015 (Varianti Verdi) e con i principi di contenimento del consumo di suolo;
  - interventi di carattere generale riferiti a modesti adeguamenti e variazioni al fine di regolamentare situazioni puntuali;
  - disciplina di dettaglio delle attività produttive compatibili fuori zona che hanno segnalato le proprie necessità, alle quali è stata applicata una disciplina di dettaglio specifica che ne permetta l'adeguamento e la messa a norma, al fine di consentire la vitalità delle attività insediate e minimizzare la loro interferenza con il territorio circostante;
  - disciplina di dettaglio specifica che permetta il cambio di destinazione d'uso degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, fatto salvo che sia accertata la cessata funzionalità rispetto alle esigenze del fondo agricolo e che tali edifici abbiano o abbiano avuto un collegamento funzionale con il fondo agricolo;
  - attivare e recepire al suo interno proposte di Accordo Pubblico-privato art.6 della L.R. 11/04 (ai sensi della D.C.C. n.46 del 05/11/2018 "*Approvazione linee guida e criteri generali da applicare agli accordi pubblico-privato di cui all'art.6 della L.R. 11/2004 e s.m.i.*") con l'obiettivo di dare attuazione alle previsioni latenti del P.R.G. e per attuare interventi di rilevante interesse pubblico.

L'Amministrazione Comunale ha inoltre provveduto alla redazione delle seguenti Varianti Puntuali al PI finalizzate all'inserimento di opere pubbliche:

1. Variante puntuale al P.R.G./1^ P.I. per progetto di "Realizzazione pista ciclo-pedonale per messa in sicurezza di un tratto di via Castelletto lungo la S.P. n.25 all'interno del centro abitato" (Variante n.1 al P.I.).
2. Variante puntuale allo strumento urbanistico generale P.R.G./1^ P.I. per progetto di "Realizzazione aree a parcheggio in via L. da Vinci e via Alessandrini" (Variante n.2 al P.I.).

2. La costruzione del Piano degli Interventi

La Variante Generale al Piano degli Interventi, approvata con D.C.C. n.38 del 28/07/2021, si è proposta di affrontare alcuni dei temi progettuali e obiettivi di trasformazione delineati dal P.A.T., selezionati in base alla priorità e fattibilità, aggiornando alcuni contenuti del precedente strumento comunale, rispetto al quale costituisce strumento di raccordo efficace e di transizione graduale dal "vecchio" strumento urbanistico della L.R.61/85 al nuovo Piano Regolatore Comunale, puntando particolarmente sulla cooperazione tra Amministrazione Pubblica e soggetti privati nell'attuazione delle scelte urbanistiche più importanti per il futuro di Torreglia, affinché il disegno del Piano degli Interventi possa trovare un completo compimento nei cinque anni di validità delle sue previsioni di trasformazione e sviluppo del territorio.

Tuttavia le risorse economiche e le esigenze temporali dei cittadini e degli operatori di settore, e le modalità di espressione delle stesse, impongono all'Amministrazione di considerare il processo di "costruzione" del P.I. non come un processo monolitico bensì articolato attraverso l'attivazione, se necessario, di più P.I. riferendoli al complesso degli obiettivi espressi nel PAT e relazionandoli con il "progetto del territorio" definito nelle sue linee guida concettuali espresse nel Documento Programmatico Generale illustrato con D.C.C. n.24 del 19/07/2018.

Tale Documento fornisce la cornice e il quadro di riferimento che i successivi P.I. dovranno tenere in considerazione in un'ottica generale di riferimento; gli obiettivi in esso espressi non sono principi generici e svincolati dalla realtà territoriale specifica, ma al contrario contengono le linee principali di progetto territoriale che i vari PI dovranno tenere in considerazione.

In particolare gli obiettivi enunciati nel Documento Programmatico Generale e nel Documento del Sindaco di ogni Variante divengono punto di partenza del concreto rapporto di interazione tra l'Amministrazione e la cittadinanza per la costruzione della fase di concertazione e il conseguente sviluppo del progetto di territorio attraverso la redazione dei Piani degli Interventi.

Nel suo iter di formazione il Piano degli Interventi:

- adotta un processo di elaborazione trasparente e aperto alla partecipazione ed alle esigenze delle comunità locali, promuovendo occasioni di contatto e confronto fra le scelte politiche e tecniche del Piano e le esigenze locali, anche al fine di individuare alcune priorità sulle azioni da intraprendere.
- valuta prioritariamente, in particolare nella gestione del sistema insediativo residenziale, i fabbisogni della popolazione attuale e le esigenze espresse;
- si ispira ai principi di contenimento del consumo di suolo richiamati dalla L.R. 14/2017 e recepiti dall'Amministrazione Comunale con D.C.C. n.14 del 26/03/2019;
- si configura come un documento tecnico flessibile, di pronto intervento, fortemente associato al bilancio comunale, al piano delle opere pubbliche e sensibile alle sue variazioni.
- affronta contenuti progettuali che sappiano valorizzare il territorio e le risorse insediative esistenti, favorendo un loro adeguamento, riutilizzo compatibile e messa "a sistema";
- si pone come un attivatore di iniziative e risorse economiche che permettano da un lato ai privati di soddisfare le proprie esigenze ed aspettative in modalità coerenti con i criteri dello sviluppo sostenibile, dall'altro all'Amministrazione di realizzare o acquisire servizi e opere di rilevante interesse per la comunità locale.

Il processo così delineato consente una messa a punto di nuovi indirizzi che spingono a salvaguardare, qualificare e valorizzare il territorio nelle sue componenti fisiche, paesaggistiche, infrastrutturali, insediative, sociali e produttive, riconoscendo nelle politiche territoriali un fattore fondamentale per conseguire gli obiettivi di coesione sociale, benessere collettivo e capacità competitiva dell'economia.

3. I contenuti della Variante Parziale n.3 al P.I.

La presente Variante Parziale al P.I. del Comune di Torreglia **definisce le proprie scelte operative in sintonia con il sistema degli obiettivi strategici delineati dal PAT**, ed è pertanto tenuto ad operare nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dallo piano strutturale e dai Piani sovraordinati, in modo da non compromettere le possibilità di successiva attuazione.

La Variante Parziale al P.I. ai sensi dell'art. 17 della L.R.11/04:

1. detterà le disposizioni operative del Piano Regolatore Comunale, rapportandosi con il bilancio pluriennale comunale, il programma triennale delle opere pubbliche ed eventuali piani di settore;
2. troverà attuazione tramite interventi diretti o per mezzo di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) o Permessi di Costruire Convenzionati;
3. svilupperà e preciserà le scelte delineate dal P.A.T., indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi di piano, le priorità, le interrelazioni, i soggetti coinvolti o da interessare e le condizioni per la fattibilità e l'attuazione delle previsioni.

L'impostazione progettuale della Variante si pone dunque in continuità con il P.I. approvato operando nella direzione di uno sviluppo sempre più sostenibile, attento all'uso delle risorse ambientali e volto ad accrescere la qualità urbana dei luoghi centrali, valorizzare gli insediamenti e la qualità di vita negli stessi.

Il presente Documento rappresenta quindi l'avvio della redazione della Variante Parziale n.3 al PI coinvolgendo, sin dall'inizio, i cittadini, gli Enti pubblici, le associazioni economiche e sociali, ed i cosiddetti portatori di interesse in genere, affinché le scelte pianificatorie siano definite secondo principi di trasparenza e partecipazione.

VALUTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Il presente Documento del Sindaco pertanto è indirizzato sostanzialmente a creare una base di sicurezza su cui costruire le fasi operative e a dare una risposta rapida e concreta a specifiche tematiche puntuali.

Le **manifestazioni di interesse** che perverranno a seguito della pubblicazione di un apposito **Avviso Pubblico**, saranno valutate dall'Amministrazione Comunale e dall'Ufficio Tecnico verificandone la compatibilità con la disciplina del PAT e la loro capacità di concorrere a dare soluzione a fragilità e criticità del territorio.

A seguito della presentazione del Documento del Sindaco sarà quindi dedicato un adeguato periodo per la **presentazione delle manifestazioni di interesse** che dovranno essere redatte **secondo appositi modelli** con particolare riferimento a:

- **proposte di accordi tra soggetti pubblici e privati** ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/04 considerando come prioritarie le azioni integrate e sinergiche:
  - di rilevanza strategica per lo sviluppo del territorio, in particolare di rigenerazione e riqualificazione urbanistica, in linea e coerentemente con quanto definito con il "progetto di sviluppo del territorio" proposto dall'Amministrazione nel Documento Programmatico Preliminare presentato nel Consiglio Comunale del 19/07/2018;
  - che rafforzino il sistema dei servizi (in primo luogo attuando le aree già identificate con tale destinazione d'uso) e consentano di collegare o sviluppare quelli già esistenti;
  - che prevedano la realizzazione e la manutenzione di infrastrutture viarie (strade, marciapiedi, itinerari ciclo/pedonali, percorsi vita, ecc.), di rilevante interesse comunale;

- che prevedano la messa a disposizione dell'Amministrazione di aree libere da destinare all'accoglimento di crediti edilizi di soggetti terzi;
- che prevedano la contestuale realizzazione di interventi di mitigazione idraulica in grado di migliorare le condizioni di sicurezza del territorio e risolvere situazioni problematiche;
- che riqualifichino parti di insediamenti già costruite, anche attraverso cambi di destinazione d'uso, verso attività più compatibili con il contesto, attraverso operazioni di rigenerazione di immobili/aree obsoleti o dismessi dal punto di vista funzionale con azioni che ne rafforzino la fruizione pubblica e la qualità ambientale e fisica dei luoghi anche attraverso cambi di destinazione d'uso verso attività più compatibili con il contesto;
- che riorganizzino il tessuto consolidato attraverso azioni di completamento anche attraverso:
  - la revisione delle previsioni vigenti molto spesso inattuate o scadute,
  - riqualificazione urbana e rigenerazione urbana sostenibile secondo i principi degli artt. 6 e 7 della L.R. 14/2017;
- rafforzino il sistema dei servizi (in primo luogo attuando le aree già identificate con tale destinazione d'uso) e consentano di collegare o sviluppare quelli già esistenti.

- individuazione di fabbricati rurali non più funzionali alla conduzione del fondo per un loro utilizzo ai fini residenziali a condizione che:
  - le eventuali opere necessarie per l'allacciamento alle reti tecnologiche e per l'accessibilità viaria siano a carico del richiedente;
  - sia concluso l'iter del titolo abilitativo e sia allegata una apposita relazione agronomica che ne attesti la non pù funzionalità;
  - siano inseriti coerentemente nel contesto ambientale e paesaggistico;
- schedatura di attività produttive in zona impropria che ne permetta l'adeguamento e la messa a norma, al fine di consentire la vitalità delle attività insediate e minimizzare la loro interferenza con il territorio circostante;
- riclassificazione di aree, ora edificabili, affinché siano private della capacità edificatoria riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente con conseguente trasformazione in zona agricola;
- interventi generali nel territorio finalizzate alla valutazione di puntuali esigenze di carattere familiare e/o alla modesta rettifica del perimetro delle zone del P.I. vigente. Tali richieste saranno valutate secondo la loro compatibilità con lo stato di fatto degli insediamenti, specialmente lungo la viabilità di connessione (la cosiddetta "urbanizzazione diffusa"), al fine di non aggravare oltremodo situazioni critiche.

  In particolare saranno da evitare saldature tra le attuali edificazioni a nastro o interventi che portino ad un'edificazione su entrambe i lati contrapposti della viabilità.
- modifica delle N.T.O. e/o del PQAMA relativamente a precisazioni e/o correzioni di errori.

Le proposte di nuovi interventi urbanistici non dovranno confliggere con i vincoli/invarianti/fragilità presenti sul territorio, sia dovuti ad infrastrutture o impianti, sia definiti dalle analisi idrogeologiche e dovranno prevedere elevati livelli di qualità progettuale (composizione architettonica, tipologie, impianti e strutture ad elevata efficienza, uso di energie rinnovabili, ecc.).

Gli interventi ammessi dalla Variante al PI dovranno, inoltre, essere compatibili con i quantitativi massimi stabiliti per le diverse funzioni ancora disponibili. Il dimensionamento decennale (residenziale, commerciale, direzionale e produttivo) previsto dal PAT e attribuito ai diversi Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) è stato infatti parzialmente utilizzato nella redazione del primo PI.

Le manifestazioni di interesse ritenute accoglibili sono subordinate alla corresponsione, se dovuto, del Contributo Straordinario ai sensi dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del D.P.R. n. 380/2001 nelle modalità indicate dalle D.C.C. 25/2018 e 47/2018.

Le richieste tecnicamente compatibili con il PAT e con le linee programmatiche dell'Amministrazione Comunale ma non conformi alla disciplina del Piano Ambientale dei Colli Euganei, potranno essere oggetto di specifico confronto con l'Ente Parco Colli al fine di poter avviare, ove possibile, la procedura di Variante al Piano Ambientale necessaria per il successivo inserimento nella pianificazione operativa comunale. Le richieste dovranno essere coerenti con i caratteri ambientali e paesaggistici esistenti e non dovranno interferire con le aree ad alta naturalità e con le componenti eco-sistemiche o vegetazionali di rilievo soggette a tutela.

Con il presente Documento del Sindaco si dà, inoltre, avvio all'attività di adeguamento previsto dall'art.4 della L.R. 14/2019 (che verrà ampiamente trattato nel successivo capitolo) per la classificazione di manufatti incongrui (ai sensi del comma 3 dell'art. 4 della suindicata legge) da demolire ai fini dell'ottenimento dei crediti edilizi da rinaturalizzazione.

VERIFICA ED ASSESTAMENTO DELLE N.T.O.

A seguito di un primo periodo di "rodaggio" della nuova disciplina, in alcuni casi necessariamente innovativa rispetto alla vecchie codifiche della L.R. 61/85, si rende opportuna una verifica ed eventualmente un assestamento puntuale delle Norme Tecniche Operative, anche al fine di recepire i miglioramenti e le correzioni che potranno essere segnalate o chiarire dubbi interpretativi rilevati dagli uffici tecnici nell'esame delle diverse casistiche degli interventi edilizi proposti dai privati, correggendo alcune formulazioni secondo le direttive ritenute più consone dall'Amministrazione Comunale.

4. Obiettivi, criteri e modalità per l'individuazione dei manufatti incongrui in adeguamento alla L.R. 14/2019

La **rigenerazione urbana** ha trovato un importante spazio nella legislazione nazionale e regionale, anche se talvolta viene ancora intesa in modo improprio come unica risposta al contenimento del consumo di suolo, legandola solamente alla riqualificazione del patrimonio costruito (che si tratti di singoli edifici o di porzioni intere di città).

La **legge regionale n. 14 del 4 aprile 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 - 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"*" **promuove** politiche per il **contenimento del consumo di suolo**, di cui alla L.R. 14/2017, nonché di **rigenerazione** e **riqualificazione** del patrimonio immobiliare, la **densificazione** degli ambiti di urbanizzazione consolidata, mediante la **demolizione di manufatti incongrui** e la **riqualificazione edilizia ed ambientale**, contemplando specifiche **premialità** e **incrementi volumetrici** connessi all'utilizzo di crediti edilizi da rinaturalizzazione.

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 ovvero a seguito della compensazione urbanistica di cui all'articolo 37 della stessa legge.

La legge regionale n. 14 del 4 aprile 2019 introduce il **nuovo strumento**, denominato *Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione* (CER), riconosciuto dalla strumentazione urbanistica comunale in attuazione di quanto previsto dall'articolo 5 della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, **a seguito della completa demolizione dei manufatti incongrui ed elementi di degrado che prevedano la demolizione integrale e rinaturalizzazione del suolo e la trascrizione del vincolo di non edificazione**, secondo quanto previsto dall'articolo 4 della L.R. 14/2019. I *Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione* (CER) possono essere utilizzati nelle operazioni di cui agli artt. 6 e 7 della L.R. 14/2019 di ampliamento e di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

L'**art. 4 della L.R. 14/2019**, nell'istituire i CER, prevede che la Giunta Regionale definisca una specifica disciplina che preveda la definizione dei **criteri attuativi** e le **modalità operative** da osservarsi **per attribuire agli interventi demolitori**, in relazione alla specificità del manufatto interessato, **i crediti edilizi da rinaturalizzazione**, **espressi in termini di volumetria o superficie**, eventualmente differenziabili in relazione alle possibili destinazioni d'uso, nonché le **modalità** e i **termini per la cancellazione e per l'accertamento del completamento dell'intervento demolitorio e la rinaturalizzazione**, i **criteri operativi da osservare da parte dei comuni per la cessione sul mercato di CER generati da immobili pubblici comunali**, secondo quanto previsto dall'articolo 5.

Con propria **deliberazione n. 263 del 2 marzo 2020, la Giunta Regionale ha pertanto approvato le** "*regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi e dei criteri attuativi e modalità operative per attribuire i Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione*". Con tale DGR sono state definite, inoltre, le modalità operative che i Comuni devono applicare ai fini dell'approvazione della variante allo strumento urbanistico comunale finalizzata all'individuazione dei manufatti incongrui la cui demolizione e rinaturalizzazione genera il riconoscimento dei CER.

OBIETTIVI

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"*, stabilisce all'art. 4, comma 2, che **i comuni approvano**, con la procedura di cui ai commi da 2 a 6 dell'articolo 18, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 una **variante al proprio strumento urbanistico finalizzata**:

- all'individuazione dei manufatti incongrui la cui demolizione sia di interesse pubblico, tenendo in considerazione il valore derivante alla comunità e al paesaggio dall'eliminazione dell'elemento detrattore, e attribuendo crediti edilizi da rinaturalizzazione 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;
- 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;
- 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'Amministrazione Comunale intende quindi procedere alla redazione della variante allo strumento urbanistico di cui al comma 2 dell'art. 4 della L.R. 14/2019; come previsto da specifica Deliberazione di Giunta Comunale e coerentemente con quanto stabilito dall'art.4 della L.R. 14/2019, pubblicherà uno specifico Avviso Pubblico che conterrà la documentazione da presentare e tutte le informazioni necessarie per individuare i "manufatti incongrui" (ai sensi del comma 3 art. 4 L.R. 14/2019) da demolire ai fini dell'ottenimento dei crediti edilizi da rinaturalizzazione.

CRITERI

Le richieste di individuazione dei manufatti incongrui da demolire ai fini dell'ottenimento dei crediti edilizi da rinaturalizzazione dovranno essere finalizzate:

- alla demolizione integrale di opere incongrue o di elementi di degrado (per caratteristiche localizzative, morfologiche, strutturali, funzionali, volumetriche od estetiche) nonché di manufatti ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica, o nelle fasce di rispetto stradale, con ripristino del suolo naturale o seminaturale, fatti salvi eventuali vincoli o autorizzazioni;
- alla riqualificazione dell'edificato inutilizzato o incongruo esistente, alla riduzione della dispersione insediativa e alla restituzione all'uso agricolo di suoli impermeabilizzati e di aree occupate da insediamenti dismessi;
- al recupero, riqualificazione e destinazione ad ogni tipo di uso compatibile con le caratteristiche urbanistiche ed ambientali del patrimonio edilizio esistente.

MODALITÀ

Alla richiesta andrà allegata una Relazione Tecnica descrittiva con i seguenti contenuti minimi:

- localizzazione/ubicazione, descrizione catastale, consistenza volumetrica o di superficie, destinazione d'uso del manufatto incongruo, condizione attuale di utilizzo, dati dimensionali dell'area oggetto di rinaturalizzazione, ecc.;
- stato di proprietà secondo i registri immobiliari, conformità edilizia (estremi titoli edilizi o dichiarazioni sostitutive);
- fattori di degrado, obiettivi generali e quelli specifici della riqualificazione attraverso il riconoscimento del credito edilizio, eventuali ulteriori misure di tutela e compensative, tenendo in considerazione il valore derivante alla comunità e al paesaggio dall'eliminazione dell'elemento detrattore;
- computo metrico con stima dei costi completi per la demolizione del manufatto incongruo e la rinaturalizzazione dell'area, con particolare riferimento alle modalità e ai tempi di realizzazione degli interventi previsti, agli oneri e spese di esecuzione per gli interventi previsti (costi di demolizione e di eventuale bonifica, nonché di rinaturalizzazione);

- eventuali studi di fattibilità di interventi edificatori finalizzati all'utilizzo di crediti edilizi da rinaturalizzazione.

La condizione che può dare diritto al riconoscimento di un eventuale credito edilizio da rinaturalizzazione è legata alla natura degli interventi che devono essere mirati a risolvere o mitigare problematiche e criticità presenti nel territorio. L'ammontare del credito dovrà rapportarsi e tenere in considerazione una serie di elementi quali ad esempio:

- localizzazione, caratteristiche della zona, consistenza volumetrica o di superficie dell'elemento del manufatto esistente che genera il credito;
- destinazione d'uso del manufatto incongruo e condizione attuale di utilizzo;
- oneri e spese di esecuzione degli interventi, compresi 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.
- valore dell'area dopo l'esecuzione degli interventi;

I crediti edilizi, indipendentemente dalla loro origine, verranno poi annotati nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) approvato in occasione della Variante Generale e saranno liberamente commerciabili come previsto dalla legislazione vigente. Il RECRED annota le informazioni dei crediti edilizi generati e utilizzati nel territorio comunale in applicazione degli artt. 35, 36, 37 della L.R. 11/2004 e dell'art. 4 della LR 14/2019 (crediti edilizi da rinaturalizzazione - "CER") e secondo gli indirizzi del P.A.T.