



COMUNE DI MONTEGALDA PROVINCIA DI VICENZA

Var. 2 P.I.

Elaborato

1

Scala

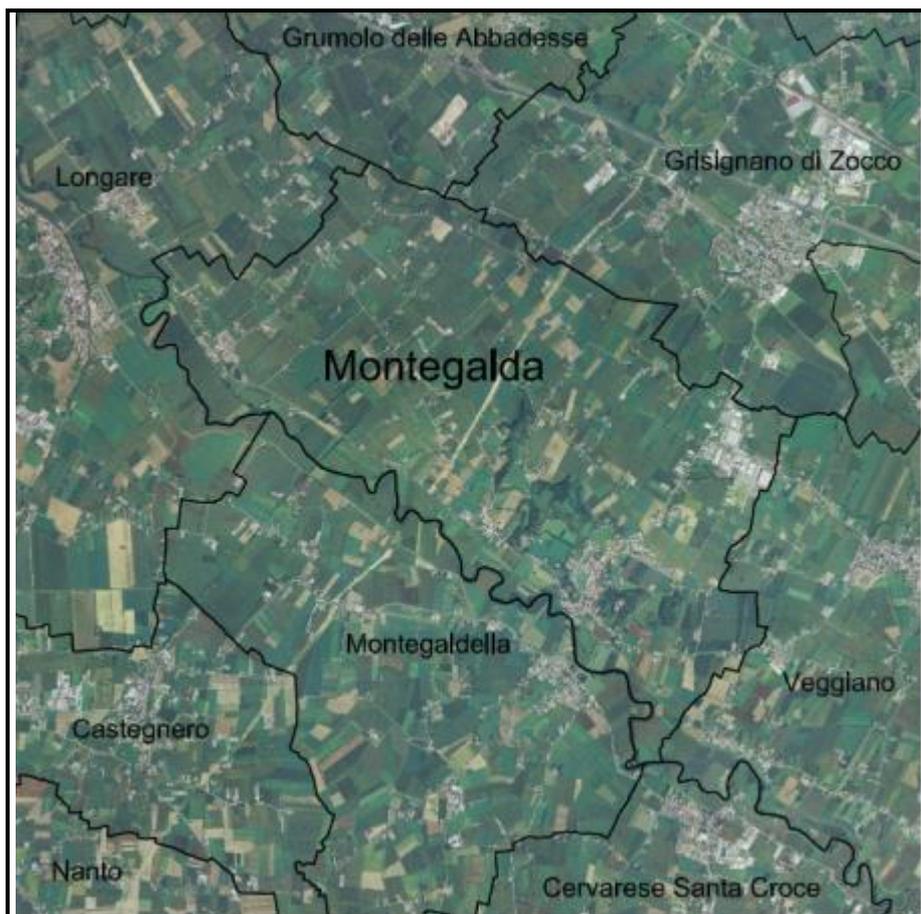
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Adottato con Del. C.C.
Approvato con Del. C.C.

IL SINDACO
Nardin Andrea

UFFICIO TECNICO COMUNALE
Arch. Giorgio Mecenero
Arch. Nicola Urbani

IL PROGETTISTA
STUDIO ASSOCIATO ZANELLA
Dott. Pian. Terr.le Alice Zanella
Architettura e Urbanistica
Via Vittime delle Foibe, 74/6
36025 Noventa Vic. (VI)
Tel 0444 787040
Fax 0444 787326
info@studiozanella.it



INDICE

1. IL P.R.C. - PIANO REGOLATORE COMUNALE DEL COMUNE DI MONTEGALDA....	4
2. VARIANTE N. 2 DEL P.I. DI MONTEGALDA	5
2.1 Normativa di riferimento	5
2.2 Contributo regionale e protocollo di intesa Regione - Comune.....	6
2.3 Iter della Variante n. 2	7
2.4 Contenuti della Variante n. 2	8
2.5 Elaborati della Var. 2 al P.I.....	10

1. IL P.R.C. - PIANO REGOLATORE COMUNALE DEL COMUNE DI MONTEGALDA

La Legge Urbanistica Regionale 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i. per il governo del territorio prevede all'art. 12 per la pianificazione urbanistica comunale la "sostituzione" del vecchio Piano Regolatore Generale - P.R.G. - introdotto dalla L.R. 61/85, con il **Piano Regolatore Comunale (P.R.C.)** che si articola in due strumenti urbanistici:

1. il **Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)** o **Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.)** se redatto da più Comuni, costituito da disposizioni strutturali e strategiche;
2. il **Piano degli Interventi (P.I.)** contenente disposizioni operative, come il vecchio P.R.G.

In particolare, come previsto dall'art. 12 della L.R. 11/04, commi 2 e 3:

- 2) *Il piano di assetto del territorio (PAT) 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 della comunità locale.*
- 3) *Il piano degli interventi (PI) è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, 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.*

Il **P.R.C. del Comune di Montegalda** è costituito da:

- **Piano di Assetto del Territorio (PAT)** redatto mediante la procedura concertata tra Comune, Provincia e Regione ai sensi dell'art. 15 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i., approvato con Verbale della Conferenza di Servizi con la Provincia di Vicenza, in data 30.05.2016, successivamente ratificato con deliberazione di Giunta Provinciale n.58 del 20.06.2016 (efficace dal 23.07.2016 - pubblicazione BURV n.65 del 08.07.2016);
- **Variante n.1 al Piano di Assetto del Territorio (PAT)** redatta in adeguamento alla L.R. 14/2017 e D.G.R. 668/2018 per il contenimento del consumo di suolo, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 26.03.2019, a cui ha fatto seguito la deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 23.07.2019 di approvazione della medesima, in deroga all'art.14 della L.R. n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i., definita dall'art. 14 della L.R. n. 14 del 6 giugno 2017, in base alla procedura di adeguamento alla normativa sul consumo di suolo di cui alla L.R. n. 14 del 6 giugno 2017 e DGR n. 668 del 15/05/2018;
- **Piano degli Interventi**, adottato con Delibera Consiliare n° 19 del 02.07.2020, e approvato con Delibera Consiliare n° 26 del 05.11.2020 con efficacia in data 19.12.2020
- **Variante n.1 al Piano degli Interventi** redatta in attuazione dell'art.7 della Legge Regionale n.05 del 16.03.2015 - Varianti Verdi anno 2020, adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n.19 del 26.05.2021, ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i., e approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n.28 del 28.07.2021, esecutive ed efficaci.

2. VARIANTE N. 2 DEL P.I. DI MONTEGALDA

2.1 NORMATIVA DI RIFERIMENTO

La **Legge Regionale 6 giugno 2017, n. 14** avente per oggetto "*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"*", **mira ad una progressiva riduzione dell'uso del suolo** per finalità insediative e infrastrutturali, promuovendo nel contempo azioni volte alla riqualificazione edilizia, ambientale e urbana e alla rigenerazione sostenibile; in particolare l'articolo 5, comma 2 dispone che, fermo restando il rispetto del dimensionamento del Piano di Assetto del Territorio (PAT), il Piano degli Interventi (**PI**), **definisce le misure e gli interventi finalizzati al ripristino, al recupero e alla riqualificazione nelle aree occupate dalle opere incongrue o elementi di degrado**; la norma prevede altresì misure di agevolazione che possono comprendere il riconoscimento di crediti edilizi per il recupero di potenzialità edificatoria negli ambiti di urbanizzazione consolidata.

Già la **L.R. n. 11/2004**:

- all'art. 36 ha definito i **crediti edilizi**, da annotarsi in apposito Registro e liberamente commerciabili, come una capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di demolizione delle opere incongrue e di eliminazione degli elementi di degrado;
- all'art. 46, comma 1, lettera c), nel regolare l'attività di indirizzo, ha disposto che la Giunta Regionale con apposito provvedimento deve disciplinare "i criteri per l'omogenea applicazione della perequazione, dei crediti edilizi e della compensazione".

La **L.R. n. 14/2017, all'art.4, comma 2, lettera d)**, richiamando gli articoli sopra citati della L.R. n. 11/2004, stabilisce che la Giunta regionale, sentita la competente Commissione regionale, detti le regole e le misure applicative ed organizzative per la determinazione, registrazione e circolazione dei crediti edilizi, mediante apposito provvedimento.

Successivamente **L.R. n. 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"**, in attuazione della legge regionale per il contenimento del consumo di suolo (L.R. n. 14/2017), **mira a promuovere operazioni di rinaturalizzazione del suolo occupato da manufatti incongrui, mediante la loro demolizione e il riconoscimento di specifici Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione, abbreviati CER.**

Tali crediti, che rappresentano un sottoinsieme dei crediti edilizi di cui all'articolo 36 della L.R. n. 11/2004, rivestono un ruolo centrale nell'impianto normativo di "Veneto 2050" in quanto rappresentano gli unici diritti edificatori in grado di avvantaggiarsi delle regole introdotte dalla nuova legge che, in tal modo, ne incentiva l'utilizzo; infatti, sia per gli interventi di cui all'articolo 6 (*Interventi edilizi di ampliamento*) che per quelli previsti dall'articolo 7 (*Interventi di riqualificazione del tessuto edilizio*) della L.R. 14/2019, la massima percentuale di ampliamento ammissibile è raggiungibile proprio mediante l'utilizzo dei CER - Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione.

Relativamente ai CER, la **L.R. n. 14/2019**, ha stabilito all'art. 4, comma 2, che i Comuni dotati di PAT devono approvare, con la procedura di cui ai commi da 2 a 6 dell'articolo 18, della L.R. n. 11/2004 oppure, per i Comuni non dotati di PAT, con la procedura di cui ai commi 6, 7 e 8,

dell'articolo 50, della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 "Norme per l'assetto e l'uso del territorio", una **Variante** al proprio strumento urbanistico 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.

A tal fine con **D.G.R.V. n. 263 del 02/03/2020 "Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione, registrazione e circolazione dei crediti edilizi"** la Giunta Regionale ha fornito ai Comuni strumenti di comprensione, indirizzi e linee guida per l'impiego dell'istituto del CE - Credito Edilizio e, in particolare, del CER - Credito Edilizio da Rinaturalizzazione; a questo scopo il provvedimento contiene indicazioni di carattere sia metodologico che operativo. In particolare la DGRV n. 263/2020 è articolata in tre parti:

- la prima, ai sensi dell'articolo 4, comma 2 lettera d) della L.R. n. 14/2017, contiene misure applicative ed operative per la determinazione, registrazione e circolazione dei crediti edilizi;
- la seconda, ai sensi dell'articolo 4, comma 1 della L.R. n. 14/2019, detta i criteri attuativi e le modalità operative per attribuire i CER - Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione;
- la terza, che si riferisce ad entrambe le sezioni di crediti edilizi, prevede le modalità applicative per l'iscrizione e la cancellazione dei crediti nel RECRED - Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi.

2.2 CONTRIBUTO REGIONALE E PROTOCOLLO DI INTESA REGIONE - COMUNE

In considerazione che la L.R. n. 14/2019 all'art. 4, comma 2 prevede che i Comuni devono approvare una Variante al P.I. di adeguamento alla disciplina per i CER - Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione, come specificato al cap. 2.1 precedente, la Giunta regionale, ai sensi dell'art. 7 della Legge regionale n. 39 del 29 dicembre 2020, ha definito i criteri e le modalità per **l'erogazione del contributo finalizzato appunto a favorire l'adeguamento degli strumenti urbanistici alla disciplina per i CER.**

Il Comune di Montegalda in data 20/04/2021, prot. n. 1930 ha presentato domanda di contributo alla Regione Veneto via PEC, assegnato con Decreto del Direttore della Direzione di pianificazione Territoriale n. 77 del 10/06/2021 come di seguito specificato:

27	Montegalda	VI	180217	20/04/2021	14:12	6
----	------------	----	--------	------------	-------	---

Successivamente è stato sottoscritto il **Protocollo di Intesa tra Regione e Comune** dove sostanzialmente: la Regione si obbliga a trasferire al Comune il contributo stabilito per le spese di redazione della Variante al PI di adeguamento alla disciplina dei CER, ed il Comune si obbliga a redigere la Variante al PI citata, a trasmettere il relativo provvedimento di approvazione alla Regione entro il 31.12.2022 ed a rendicontare le spese sostenute entro 30 gg dalla data di approvazione della Variante.

2.3 ITER DELLA VARIANTE N. 2

Con Delibera di Giunta Comunale - **D.G.C. n. 32 del 22.06.2022**:

- sono state avviate le procedure di individuazione dei "**manufatti incongrui**", ai sensi dell'art. 4, commi 9, della L.R. 14/2019, in coerenza con il PAT vigente, in base agli obiettivi, criteri di valutazione e modulistica, secondo i contenuti di cui alle lett. a) - b) - c), comma 2, art. 4, della L.R. n.14/2019;
- sono stati approvati i seguenti allegati:
 - **Allegato "A"** - Obiettivi. criteri di valutazione e modulistica secondo i contenuti di cui alle lettere a) b) e c), c. 2, art. 4 della L.R. n. 14/2019;
 - **Allegato "B"** - Avviso pubblico per la raccolta delle richieste di classificazione di manufatti incongrui ai sensi del c. 3, art. 4, della L.R. n. 14/2019;
 - **Allegato "D"** - Richiesta di attivazione dell'intervento demolitorio del manufatto incongruo e di registrazione del credito edilizio da rinaturalizzazione ai sensi del c. 3, art. 4 della L.R. n. 14/2019 (Il modulo allegato "D" è da presentare dopo il riconoscimento di manufatto incongruo da parte della variante urbanistica per procedere alla demolizione e riconoscimento del credito da rinaturalizzazione).

Con **prot. n° 4226 del 30.06.2022** è stato pubblicato l'**Avviso pubblico comunale per la raccolta delle richieste di classificazione di manufatti incongrui**, ai sensi del c. 3, art. 4 della L.R. n. 14/2019, da presentare al Comune entro il 30.08.2022.

A seguito del succitato Avviso, **non sono pervenute richieste.**

La presente Variante n. 2, come stabilito dall'art. 4, comma 2 della LR n. 14/2019, viene redatta con la **procedura di cui ai commi da n. 2 a n. 6 dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004** essendo il Comune di Montegalda dotato di PAT.

2.4 CONTENUTI DELLA VARIANTE N. 2

Con il P.I. è stato istituito il **RECRED - Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi-elaborato n. 6 del PI**, in osservanza dell'obbligo stabilito dall'art. 4, c. 8, della L.R. n. 14/2019 e tenuto conto dell'atto di indirizzo emanato dalla Giunta Regionale con D.G.R.V. n. 263 del 02.03.2020 (ai sensi dell'art. 4 c. 2, lett. d), della L.R. n. 14/2017 e dell'art. 4, c. 1, lett. b) della L.R. n. 14/2019, tenendo conto di quanto previsto dall'art. 46 c.1, lett. c) della LR 11/2004.

Sostanzialmente con il PI è stato predisposto il RECRED in conformità all'Allegato D del DGRV. n. 263/2020, e costituisce il Registro nel quale il Comune iscrive i Crediti Edilizi (**CE**) di cui all'art. 36 della LR 11/2004 e i Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (**CER**) di cui all'art. 4 c. 8 della LR 14/2019.

Il RECRED prevede pertanto la gestione delle due suddette tipologie di credito:

- **CE "Credito Edilizio"** introdotto dalla LR 11/2004, con definizione della sua gestione e attribuzione nell'art. 36, con specificazione (al comma 3, al comma 4 e al comma 5) che:
 - *"La demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale, gli interventi di riordino della zona agricola di cui al comma 5 bis, determinano un credito edilizio". (comma 3)*
 - *"Per credito edilizio si intende una capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma 3 ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'art. 37. I crediti edilizi sono annotati nel Registro Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) di cui all'art. 17, comma 5 lett. e), e sono liberamente commerciabili. Il PI individua e disciplina gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi, mediante l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati, ovvero di previsioni edificatorie localizzate, in funzione degli obiettivi di cui al comma 1, ovvero delle compensazioni di cui all'art. 37, nel rispetto dei parametri e dei limiti di cui all'art. 13, comma 1, lett. k). (comma 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". (comma 5)*
- **CER "Credito Edilizio da Rinaturalizzazione"** introdotto con la L.R. n. 14/2019, come sottocategoria specifica dei Crediti Edilizi derivanti da interventi di demolizione di manufatti incongrui e di elementi di degrado e alla rinaturalizzazione del suolo, secondo quanto disposto nell'art. 4 c. 8.

In ottemperanza alla L.R. n. 14/2019, art. 4, comma 2 e nel rispetto del Protocollo di Intesa sottoscritto con la Regione (descritto al cap. 2.2 precedente) , **è stata redatta la presente Variante n. 2 di PI al fine adeguarsi alla normativa per i CER - Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione**, in conformità a quanto previsto dalla **DGRV n. 263 del 02/03/2020 "Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi. Criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione"**, ad integrazione di quanto previsto dalla L.R. 11/2004 e della L.R. 14/2017, che ha fornito chiarimenti per i "crediti edilizi da rinaturalizzazione", ovvero crediti derivanti da demolizione di opere incongrue ed elementi di degrado (manufatti incongrui) che prevedano la demolizione integrale e rinaturalizzazione del suolo e la trascrizione del vincolo di non edificazione, con la possibilità solo per questa tipologia di essere utilizzati nelle operazioni di cui agli artt. 6 e 7 della L.R. 14/2019 di ampliamento e di riqualificazione del patrimonio edilizio.

Più dettagliatamente le **finalità della presente Variante n. 2 al P.I. di adeguamento alla disciplina per i CER** sono state quelle di:

- individuare i manufatti incongrui la cui demolizione darà origine ai CER - Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione;
- individuare e disciplinare l'ambito di pertinenza soggetto a rinaturalizzazione;
- prevedere specifica normativa per indicare il CER - Credito Edilizio da Rinaturalizzazione attribuito ai singoli manufatti incongrui, le modalità per l'attivazione e il definitivo inserimento nel RECRED 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;

Il **riconoscimento e l'operatività del CER** saranno attuati tramite:

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.

Considerato che, a seguito di apposito Avviso pubblico (descritto cap. 2.3 precedente) **non sono pervenute richieste di classificazione di manufatti incongrui**, con la presente Variante n. 2 PI:

- non sono stati individuati manufatti incongrui;
- è stata redatta la **disciplina per i CER** nel nuovo **Elaborato 6.1 di P.I.** denominato **Disciplina per i CER - Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione** che costituisce parte integrante delle N.T.O. di PI.

In particolare nell'elaborato **6.1 - Disciplina per i CER - Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione** sono state normate:

- **le modalità di quantificazione del CER da iscrivere nel RECRED** - Registro Elettronico Comunale dei Crediti Edilizi per:
 - i **Manufatti incongrui di categoria 1**, ovvero edifici, manufatti, opere per le quali sia possibile quantificare un volume/superficie (ad es. edifici residenziali, commerciali, produttivi, agricoli, ecc...);
 - i **Manufatti incongrui di categoria 2**, ovvero manufatti per i quali non sia possibile quantificare un volume/superficie (ad es. aree movimentazione merce, tralicci, impianti tecnologici, ecc...);
- **l'utilizzo del CER e le aree di atterraggio**, specificando in particolare in quali aree del territorio comunale potranno essere atterrati i CER riconosciuti, che devono comunque essere sempre incluse negli A.U.C. - Ambiti di Urbanizzazione Consolidata indicati nella *Tavola A.U.C. e interventi di PI* del PI;
- **le modalità di utilizzo del CER**, specificando in particolare le modalità per:
 - l'annotazione del CER nel RECRED;

- la registrazione dei CER;
- la demolizione, la rinaturalizzazione e l'assoggettamento al vincolo di non edificazione;
- la gestione e le modalità di trasferimento dei crediti;
- l'utilizzo e cancellazione dei crediti.

La presente Variante n. 2 di PI **ha adeguato**:

- l'**elaborato 6 - Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)** di PI specificando sinteticamente che con la Variante n. 2 di PI si è provveduto all'adeguamento alla disciplina per i CER;
- l'**elaborato 3 - Norme Tecniche Operative** specificando all'art. 2 - *Elementi costitutivi del Piano degli Interventi* che il nuovo elaborato 6.1 - *Disciplina per i CER - Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione* fa parte degli elaborati di PI.

Le modifiche introdotte sopra descritte sono state evidenziate in **giallo** e saranno poi pulite in sede di approvazione della Variante n. 2 di PI.

In considerazione dei contenuti della Variante che sinteticamente disciplina i CER, si specifica che la stessa non prevede nuovi interventi di trasformazione del territorio, non modifica il dimensionamento, il fabbisogno di aree per servizi del P.I., non prevede consumo di suolo, e pertanto non modifica altri elaborati di P.I. oltre a quelli sopra citati.

2.5 ELABORATI DELLA VAR. 2 AL P.I.

Gli elaborati facenti parte della presente Var. 2 PI sono:

1. **Relazione illustrativa**
3. **Norme Tecniche Operative – Estratto art. 2** con evidenziate le parti modificate in **giallo**
6. **Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)** con evidenziate le parti modificate in **giallo**
- 6.1 **Disciplina per i CER Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione**
 - **Dichiarazione di non necessità VINCA - DGRV 1400/2017**
 - **Asseverazione non necessità V.C.I. – Valutazione Compatibilità Idraulica**

Si specifica che l'**Elab. 8 - DVD-ROM del Q.C. - Banca dati alfanumerica e vettoriale del P.R.C. (P.A.T. – P.I.)** contenete l'aggiornamento del Q.C. e informatizzazione e integrazione dei dati del PI secondo le specifiche tecniche regionali di cui all'allegato A "*Specifiche tecniche per la formazione e l'aggiornamento delle banche dati per la redazione degli strumenti urbanistici generali su carta tecnica regionale e per l'aggiornamento della relativa base cartografica da parte dei Comuni*", del Decreto del Direttore della Unità Organizzativa Urbanistica n. 1 del 06.12.2018, sarà prodotto dopo l'approvazione della Var. 2 PI.