



Città di  
Preganziol

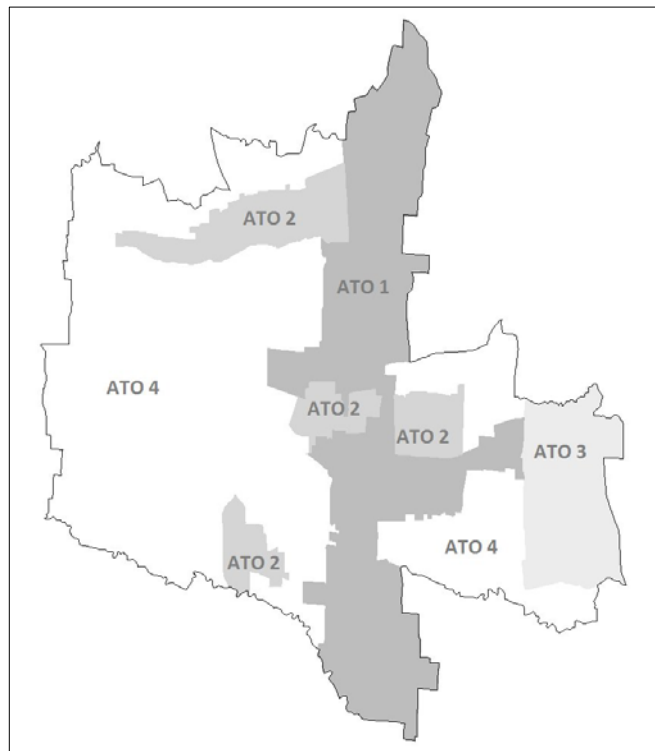
REGIONE DEL VENETO  
PROVINCIA DI TREVISO

ELABORATO  
NTO

## 2 ^ PIANO DEGLI INTERVENTI | VAR. 2

Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione LR 14/19

### Estratto Norme Tecniche Operative



COMUNE DI PREGANZIOL

*Sindaco*

Dott. Paolo Galeano

*Assessore Urbanistica*

Dott. Stefano Mestriner

*Responsabile Settore III*

Geom. Lucio Baldassa

PROGETTAZIONE - MRM Plus

Dott. Gianluca Malaspina | urbanista

Dott.ssa Sara Malgaretto | urbanista

Dott. Michele Miotello | pianificatore

ADOZIONE  
DCC N. .... DEL .....

APPROVAZIONE

DCC N. .... DEL .....

OCTOBRE 2022



## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

....

### Articolo 2 - Elaborati grafici prescrittivi del Piano degli Interventi

1. Il Secondo Piano degli Interventi è costituito dai seguenti elaborati:

a) Elaborati cartografici:

- Tavole 1 N – 1 S Zonizzazione e Vincoli 1:5.000 (2 fogli)
- Tavole 2 - Zone significative: zonizzazione scala 1: 2.000 (8 fogli)
  - 2.1 Frescada
  - 2.2 San Trovaso
  - 2.3 Settecomuni
  - 2.4 Le Grazie
  - 2.5 Preganziol
  - 2.6 Borgoverde
  - 2.7 Sambughè
  - 2.8 Boschetta
- Tavole 3 N-3S- Vincoli intero territorio comunale scala 1:5.000 (2 fogli)
- Tavole 6 (\*)
  - Tavola 6A - individuazione delle medie (superfici superiori ai 1.500 mq) e grandi strutture di vendita e dei centri e parchi commerciali esistenti ai sensi della LR 50/2012 e/o previsti dal PI (originale in 2 fogli in scala 1:5000 e versione stampabile in 1 foglio d'assieme in scala 1:10.000) (\*)
  - Tavola 6B-- individuazione delle aree idonee, degradate e dismesse ai sensi della LR 50/2012 e del Regolamento regionale n° 1 del 21 giugno 2013 (originale in 2 fogli in scala 1:5000 e versione stampabile in 1 foglio d'assieme in scala 1:10.000) (\*)

b) Elaborati testuali:

- Relazione illustrativa
- Norme Tecniche Operative
- Verifica Dimensionamento
- Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi Edilizi e dei Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione "RECREd"
- Registro Fondiario Consumo di Suolo - Monitoraggio
- Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale
- Sussidi operativi per la gestione e quantificazione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione

c) Schede normative:

- Allegato I - Attività produttive in zone improprie
- Allegato II - Schede delle Zone C3 edificazione diffusa
- Allegato III - Accordi Pubblico-Privato ex art. 6 L.R. 11/2004 (\*)

d) Elaborati di valutazione:

- Valutazione di Compatibilità Idraulica (\*)
  - Relazione e allegati (\*):
  - Carta del Rischio Idraulico scala 1:5.000 (2 fogli) (\*)
- Valutazione Compatibilità Idraulica - VCI
- Verifica assoggettabilità VAS - Rapporto Ambientale Preliminare



- Dichiarazione di non necessità di VinCA Allegato “E” e Relazione ai sensi della DGRV n.1400/2017
- e) Elaborati informatici:
- DVD Banche dati alfanumeriche e vettoriali
2. Fanno parte del Secondo Piano degli Interventi anche alcuni elaborati del Primo Piano degli Interventi che rimangono invariati. I suddetti elaborati sono indicati con un asterisco (\*) nell’elenco di cui al precedente comma 1.



## Articolo 15 - Credito edilizio (CE) e Credito edilizio da rinaturalizzazione (CER)

1. Il credito edilizio (CE) consiste in una quantità volumetrica riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di trasformazione:
  - a) riconversione;
  - b) demolizione e/o rimozione di opere incongrue e/o di elementi di degrado;
  - c) riordino della zona agricola;
  - d) tutela, riqualificazione e valorizzazione;
  - e) demolizione di edifici, anche singoli, in contrasto con l'ambiente;
  - f) cessione di aree ed eventuali edifici oggetto di vincolo espropriativo (compensazione urbanistica);
  - g) trasformazione di aree ed edifici in contrasto con i valori e le tutele;
  - h) ulteriori interventi su ambiti strategici finalizzati alla salvaguardia del territorio anche sotto il profilo idraulico e alla sua riqualificazione, puntualmente individuati dal P.I. e dalle successive varianti;
  - i) interventi finalizzati all'allontanamento di manufatti dalle aree e dalle fasce di rispetto.

I "crediti edilizi da rinaturalizzazione" (CER) si possono definire come capacità edificatoria (art. 36, c. 4, L.R. n. 11/2004) riconosciuta dalla strumentazione urbanistica comunale derivante dagli interventi di "riqualificazione edilizia ed ambientale" (in attuazione di quanto previsto dall'art. 5 della L.R. n. 14/2017), a seguito della completa demolizione dei "manufatti incongrui" e della rinaturalizzazione del suolo (art. 2, c. 1, lett. d, L.R. n. 14/2019). I "crediti edilizi da rinaturalizzazione" sono pertanto "una sottocategoria dei crediti edilizi.
2. I fabbricati generatori di credito individuati dal P.A.T. possono essere aggiornati dal P.I., anche attraverso l'individuazione di manufatti di minor rilevanza o nell'ambito di eventuali P.U.A. o di accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004.  
Il P.I. individua le opere e gli interventi soggetti all'istituto del credito edilizio che si concretizzano nel riconoscimento di una quantità volumetrica.
3. I crediti edilizi (CE) e i crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER) sono annotati nel registro elettronico dei crediti edilizi "RECREd" di cui al precedente art. 2, comma 1 lett. b), redatto e pubblicato digitalmente, conservato presso l'Ufficio Tecnico del Comune e sono liberamente commerciabili. Obiettivo del RECREd è quello di censire e annotare tutte le informazioni rilevanti relative ai CE, nonché ai CER, dal momento della loro iscrizione sino al momento dell'utilizzo, quindi della loro cancellazione. Inoltre, il RECREd registra i mutamenti di proprietà dei CE e dei CER che possono avvenire a seguito della loro commercializzazione, ai sensi dell'art. 2643, c. 2-bis, del Codice Civile. In termini generali, il RECREd contiene le informazioni e i dati di tutti i CE e CER riconosciuti dal Comune agli aventi titolo ai fini della loro conservazione e del successivo utilizzo poiché, sebbene il RECREd non sia probatorio dei diritti reali sui crediti edilizi iscritti, il suo scopo è di garantire trasparenza e certezza rispetto alla loro univoca individuazione ed al loro impiego.
4. Le opere, realizzate in violazione di norme di legge o degli 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, fatti salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente.
5. Il P.I. individua gli ambiti che determinano:
  - a) la generazione dei crediti edilizi:
    - i crediti edilizi sono individuati e regolamentati con una specifica Scheda di perequazione ex art. 6 L.R. 11/2004, che assume i contenuti, l'articolazione e l'efficacia di quelle previste dal precedente art. 8 delle presenti N.T.O e definisce i principali parametri edilizi ed urbanistici;
    - la generazione dei crediti edilizi è determinata da tutti gli interventi per i quali all'art. 10, comma 5, lettere b) e c) delle presenti N.T.O. sia previsto un incentivo edilizio per il quale non sia possibile e/o funzionale l'utilizzo all'interno dell'area di proprietà del volume;



- i crediti edilizi sono regolamentati nelle zone diverse da quelle agricole nelle quali non sia possibile e/o funzionale l'utilizzo all'interno dell'area di proprietà del volume, o parte di esso, previsto dal P.I.. La variazione del dimensionamento del Piano e del Registro elettronico dei Crediti Edilizi conseguente allo spostamento del volume è proposta dalle parti interessate e approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale, previa istruttoria dell'Ufficio Tecnico;
- i crediti edilizi sono regolamentati nell'art. 48 delle presenti N.T.O. che specifica le disposizioni relative ai crediti edilizi generati nelle zone agricole di ammortizzazione del passante di Mestre per la demolizione di edifici esistenti privi di valore storico, architettonico o ambientale e per il rimboschimento di terreni all'interno di tali aree.

**b) la riscossione dei crediti edilizi:**

- i crediti edilizi potranno essere sempre cumulati alla capacità edificatoria di tutto il territorio urbanizzato ed edificabile con destinazione di zona residenziale, con le limitazioni specificate nei successivi articoli di cui al Capo 2 – Sistema residenziale.
  - **la quantificazione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER) e dei coefficienti di atterraggio è disciplinata nell'apposito elaborato "Sussidi operativi per la gestione e quantificazione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione", ai sensi della D.G.R.V. 263/2020.**
6. Il registro elettronico dei crediti edilizi è costituito per tutte le volumetrie già riconosciute dal primo P.I. e per quelle successivamente introdotte con apposita variante al P.I. dalle specifiche Schede o ai sensi del precedente comma 5.
  7. I crediti edilizi hanno la validità temporale pari alla durata del P.A.T.; in tale periodo possono essere utilizzati dall'avente titolo negli ambiti di cui al precedente comma 5.
  8. Il trasferimento dei crediti edilizi avviene nelle forme degli atti di trasferimento della proprietà come stabilite dalle norme in materia ed è associato ad una o più particelle catastali. Una volta trasferiti, i crediti dovranno essere obbligatoriamente spesi in termini edificatori nell'area di trasferimento.
  9. Il trasferimento dei crediti edilizi da una zona territoriale omogenea ad un'altra è soggetto ai seguenti criteri di coerenza di trasferibilità:
    - a) i crediti edilizi di natura residenziale possono essere utilizzati esclusivamente all'interno di aree a destinazione residenziale di cui al Capo 2. Gli interventi su aree o fabbricati residenziali non possono in ogni caso dare origine a crediti edilizi di carattere diverso dal residenziale;
    - b) i crediti edilizi di tipo produttivo possono essere utilizzati esclusivamente all'interno di aree a destinazione residenziale di cui al Capo 2 previa riconversione dei crediti stessi a tipologia residenziale. Nel caso di generazione del credito dovuta alla rimozione di manufatti produttivi l'edificabilità del credito deve essere calcolata nel rapporto  $1,00 \text{ mq SIp rimossa} = 1,50 \text{ mc credito edilizio}$ ;
    - c) per gli edifici di destinazione non residenziale il trasferimento è ammesso esclusivamente in zona propria;
  10. I crediti edilizi derivanti da manufatti in fascia di rispetto possono essere allocati nelle aree di atterraggio individuate dal Piano purché non in contrasto con l'ambiente.
  11. Ogni operazione di credito edilizio viene regolata attraverso convenzione; il credito potrà divenire commerciabile solamente a seguito della trascrizione dello stesso nei registri immobiliari (o analogo registrazione con valore legale prevista dalla normativa vigente), previa demolizione del bene incongruo o esecuzione dell'opera connessa al credito.
  12. Nella gestione dei crediti edilizi il Comune, che dispone di una quota di crediti edilizi pari a 10.000 mc, usufruibili nell'ambito dell'ATO 2 potrà cedere i propri crediti solo qualora non vi fossero altri crediti disponibili dai privati; in tal caso il valore del credito dovrà essere valutato in 50 €/mc alla data di adozione del PI, soggetto ad aggiornamento ISTAT, prezzi al consumo, da corrispondere



all'Amministrazione Comunale per un fondo da dedicare esclusivamente all'aumento e/o riqualificazione del verde, degli spazi e delle attrezzature pubblici e della mobilità sostenibile.

#### **Articolo 16 – Opere incongrue**

1. Il Piano degli Interventi individua le opere incongrue (art. 2, c. 1, lett. b) L.R. 14/2019) delle quali, per le loro caratteristiche e la particolare collocazione, prevede la demolizione e/o la riqualificazione con il recupero ambientale e paesaggistico delle aree interessate anche tramite l'applicazione dell'istituto del credito edilizio (CE) e del Credito Edilizio da Rinaturalizzazione (CER) con le modalità di cui al RECREED e ai relativi "Sussidi Operativi" (elaborato del P.I.). Il procedimento di demolizione e/o riqualificazione delle opere incongrue è assoggettata a convenzionamento con il Comune; prima del convenzionamento per le opere incongrue non sono ammessi interventi di alcun tipo, tranne la manutenzione ordinaria.
2. Affinché l'eventuale credito sia inserito nel registro dei crediti e commercializzato l'opera incongrua deve essere demolita prima dell'inizio dei lavori della nuova costruzione, in quanto il credito ha efficacia ad avvenuta demolizione del volume interessato.
3. La realizzazione dei nuovi volumi derivanti dal cosiddetto "credito da rinaturalizzazione" (CER) è subordinata alla preventiva demolizione delle opere incongrue e al ripristino ambientale dei suoli (eventualmente attraverso convenzione di reciproco impegno delle parti). Inoltre è prescritta la trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari del vincolo di non edificazione sul suolo ripristinato all'uso naturale per 10 anni, ai sensi dell'articolo 5, comma 3, L.R. n. 14/2019, che dovrà essere formalizzata (e quindi comprovata) prima che si proceda all'iscrizione del credito generato dall'intervento di demolizione e ripristino *de quo*.