



Città di  
Preganziol

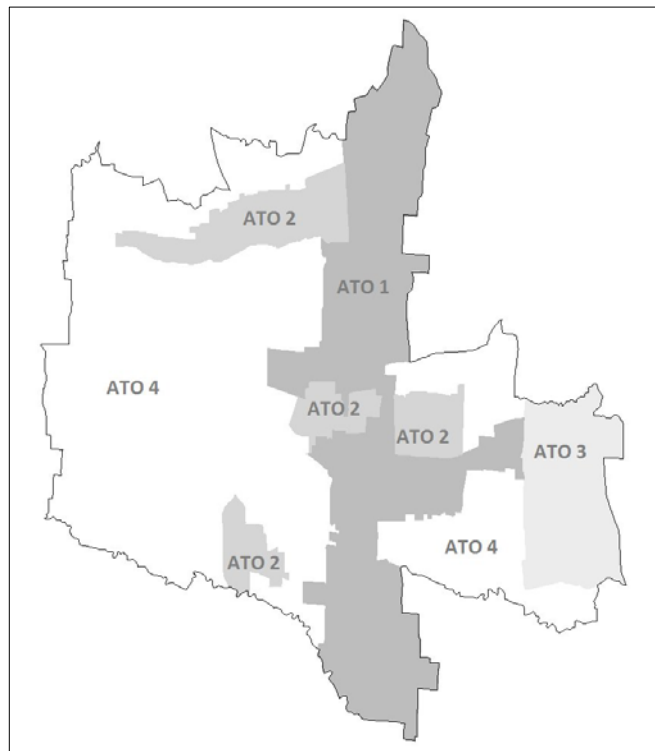
REGIONE DEL VENETO  
PROVINCIA DI TREVISO

ELABORATO  
REL

## 2 ^ PIANO DEGLI INTERVENTI | VAR. 2

Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione LR 14/19

### Relazione tecnica



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



## INDICE

1. PREMESSA .....	2
2. LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE .....	4
3. LA VARIANTE TEMATICA AL PIANO DEGLI INTERVENTI.....	5
3.1. Elenco elaborati.....	7
3.2. Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione - CER.....	7
3.3. Manufatti incongrui.....	7
3.4. Adeguamento delle Norme Tecniche Operative del P.I.....	9
3.5. Aggiornamento del RECREDE. ....	9
4. ELABORATI SPECIALISTICI .....	10

\*\*\*\*\*



## 1. PREMESSA

Il processo di significativo cambiamento e di innovazione riguardante le modalità, le procedure della pianificazione del territorio, le caratteristiche ed i contenuti delle strumentazioni urbanistiche territoriali e urbane, è stato avviato con l'entrata in vigore, nell'aprile del 2004, della legge urbanistica regionale n. 11, la quale stabilisce criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione, prevedendo l'utilizzo di nuove risorse territoriali solo quando non esistono alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistenti, così come dettato dall'art. 2, c. 1, lett. d), della L.R. n. 11/2004.

Il "suolo", <sup>1</sup>risorsa limitata e non rinnovabile, è "bene comune" di fondamentale importanza per la qualità della vita delle generazioni attuali e future, per la salvaguardia della salute, per l'equilibrio ambientale e per la tutela degli ecosistemi naturali, nonché per la produzione agricola finalizzata non solo all'alimentazione ma anche ad una insostituibile funzione di salvaguardia del territorio. Quest'ultimo in tutte le sue componenti, culturali, ambientali, naturali, paesaggistiche, urbane, infrastrutturali, costituisce "bene comune", di carattere unitario ed indivisibile, che contribuisce allo sviluppo economico e sociale dei Comuni e della Regione.

Per "paesaggio"<sup>2</sup>, invece, si intende il territorio espressivo di identità, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali, umani e dalle loro interrelazioni.

A tutt'oggi analizzare il paesaggio urbano, inteso quale paesaggio dell'attualità, costituisce l'obiettivo primario tra le politiche territoriali, ed in particolare degli strumenti di pianificazione, al fine di individuare isole di degrado e di scarsa riconoscibilità, marginali, con situazioni spaziali non definite, i vuoti generati da una progettazione incompiuta, spazi ambigui tra forme definite, infrastrutture obsolete, aree dimesse, ovvero porzioni di territorio ove sia possibile prefigurare nuovi scenari urbani, nuove aree di progetto urbano il cui ruolo è quello di configurare e connettere frammenti di territorio, rileggendo e reinterpretando il legame con il contesto, ricreando nuovi luoghi pure per le aree di margine che seguono il continuo del costruito, anche partendo da un disegno e da una nuova concezione delle infrastrutture urbane come occasioni di progetto architettonico.

Si tratta ora, nel nuovo corso della pianificazione, di stabilire criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica per il recupero della funzionalità del suolo attraverso l'assunzione di politiche di sviluppo e di conservazione in rapporto al valore ambientale del suolo, per tutelare e valorizzare il territorio aperto e per promuovere il riuso, la riqualificazione e la rigenerazione urbana sostenibile, integrata, contestuale, inclusiva delle aree di urbanizzazione consolidata e degli spazi residuali di bordatura, capace di coniugare le aspettative di tutti i diversi attori impegnati in questo processo, finalizzate al miglioramento delle condizioni urbanistiche,

---

<sup>1</sup> Art.1, comma 1, L.R. 14/2017

<sup>2</sup> Art. 131, comma 1 (così sostituito dall'art. 2 del D. Lgs. n. 63/2008), D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137"



abitative, socio-economiche, ambientali e culturali degli insediamenti umani, tenendo conto delle identità espresse dal territorio e degli scambi relazionali utili a migliorare la “sicurezza urbana”.

La **L.R. n. 14/2017**, nel dettare le norme per il contenimento del consumo di suolo, ha assunto quali “principi informativi” la programmazione dell’uso del suolo e la riduzione progressiva e controllata della sua copertura artificiale, la tutela del paesaggio, delle reti ecologiche, delle superfici agricole e forestali e delle loro produzioni, la promozione della biodiversità coltivata, la rinaturalizzazione di suolo impropriamente occupato, la riqualificazione e la rigenerazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata.

Parallelamente le nuove *“Politiche per la riqualificazione urbana e l’incentivazione alla rinaturalizzazione”* dettate dalla **L.R. n. 14/2019** (in vigore dal 06/04/2019) sono finalizzate a sostenere il settore edilizio, promuovendo misure finalizzate al miglioramento della qualità della vita delle persone, al riordino degli spazi urbani, alla rigenerazione urbana (in coerenza con i principi ed in attuazione della L.R. n. 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo) mediante la realizzazione di interventi mirati alla coesione sociale, alla tutela delle disabilità, alla qualità architettonica, alla sostenibilità ed efficienza ambientale con particolare attenzione all'economia circolare e alla bioedilizia, alla valorizzazione del paesaggio, alla rinaturalizzazione del territori e al preferibile utilizzo agricolo del suolo, alla implementazione delle centralità urbane, nonché alla sicurezza delle aree dichiarate di pericolosità idraulica o idrogeologica.

Ai fini del risparmio del suolo e della salvaguardia delle aree comunali non urbanizzate, i Comuni possono prevedere particolari misure di vantaggio volte a favorire il riuso e la riorganizzazione degli insediamenti residenziali e produttivi esistenti, rispetto alla concessione di aree non urbanizzate ai fini dei suddetti insediamenti, nonché prevedere opportuni strumenti e interventi per la conservazione e il ripristino del paesaggio rurale o forestale non urbanizzato di competenza dell’Amministrazione comunale.



## 2. LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE

La nuova legge urbanistica regionale L.R. n. 11/2004, prevede che la pianificazione urbanistica di livello comunale si attui mediante il Piano Regolatore Comunale, che si sostituisce al Piano Regolatore Generale della previgente L.R. n. 61/1985.

Il Piano Regolatore Comunale (PRC) si articola in:

- Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) “strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale” ,oppure Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.), qualora predisposto in concerto tra due o più Amministrazioni comunali;
- Piano degli Interventi (P.I.), “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 Comune di Preganziol è dotato di **Piano di Assetto del Territorio (PAT)** redatto ai sensi della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 “Norme per il governo del Territorio”. Con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 175 del 27/06/2011 il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Preganziol (PAT) è stato approvato ai sensi della L.R. 11/2004 ed è divenuto efficace a seguito della pubblicazione sul BUR in data 24/09/2011. Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 79 del 17/12/2019 è stata approvata la Variante Semplificata al PAT di adeguamento alle disposizioni sul Contenimento del Consumo di Suolo di cui alla L.R. 14/2017.

Considerato che con l’approvazione del P.A.T. il Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R.V. n. 5357 del 22/10/1985 e successive varianti, ai sensi dell’art. 48 della L.R. n. 11/2004, *“acquista il valore e l’efficacia del P.I. per le sole parti compatibili con il P.A.T.”*, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 18/07/2013 è stato adottato il **Primo Piano degli Interventi (PI)** il quale è stato successivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 18/12/2013 e diventato efficace in data 05/03/2014 e successive Varianti n.1 (approvata con DCC 26 del 08/06/2017) e Variante n.3.( approvata con DCC n.15 del 30/01/2015). Successivamente, è stata approvata con DCC n.29 del 28.06.2018 la Variante Parziale n.4 al PI e infine con DCC n. 42 del 13.07.2017 è stata adottata la Variante Parziale n. 5 al Piano degli Interventi.



Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 80 del 17/12/2019 è stato approvato il **Secondo Piano degli Interventi** e successivamente si sono avviate la redazione di specifiche Varianti tematiche al PI tutt'ora in corso di elaborazione.

### 3. LA VARIANTE TEMATICA AL PIANO DEGLI INTERVENTI

La Variante tematica n. 2 al Secondo Piano degli Interventi, di cui al presente documento, è relativa all'adeguamento dello strumento urbanistico comunale alla **disciplina per i crediti edilizi da rinaturalizzazione**, detti anche CER.

L'art. 4, commi 2 e 3 della L.R. 14/2019 riporta quanto segue:

*“..omissis...*

*2. Entro dodici mesi dall'adozione del provvedimento della Giunta regionale di cui al comma 1, e successivamente con cadenza annuale, 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 oppure, per i comuni non dotati di piani di assetto del territorio (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:*

*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.*

*3. Ai fini dell'individuazione dei manufatti incongrui di cui alla lettera a), del comma 2, i comuni pubblicano un avviso con il quale invitano gli aventi titolo a presentare, entro i successivi sessanta giorni, la richiesta di classificazione di manufatti incongrui. Alla richiesta va allegata una relazione che identifichi i beni per ubicazione, descrizione catastale e condizione attuale, con la quantificazione del*



*volume o della superficie esistente, lo stato di proprietà secondo i registri immobiliari, nonché eventuali studi di fattibilità di interventi edificatori finalizzati all'utilizzo di crediti edilizi da rinaturalizzazione.*

*..omissis...”*

Gli obiettivi della variante tematica al Piano degli Interventi, in coerenza con quanto stabilito dalla L.R. n. 14 del 04 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" saranno pertanto i seguenti:

- definizione di criteri per l'attribuzione della qualificazione di incongruità a immobili per il riconoscimento di crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER) ;
- individuazione dei manufatti incongrui la cui demolizione darà origine ai CER;
- individuazione e disciplina dell'ambito di pertinenza soggetto a rinaturalizzazione;
- definizione di specifica normativa per indicare il CER attribuito ai singoli manufatti incongrui, le modalità per l'attivazione ed il definitivo inserimento nel RECREC del CER a seguito dell'avvenuto intervento demolitorio e della rinaturalizzazione del suolo dell'ambito individuato;
- individuazione delle eventuali aree riservate all'utilizzo dei CER – e dei crediti edilizi “ordinari” CE - ovvero delle aree nelle quali sono previsti indici di edificabilità differenziata in funzione del loro utilizzo;
- adeguamento delle N.T.O. alla disciplina dei crediti edilizi da rinaturalizzazione.

**L'Amministrazione comunale di Preganziol ha pubblicato l'Avviso pubblico per la raccolta di richieste di classificazione dei manufatti incongrui in data 06.04.2022 e, alla scadenza del termine fissato, non sono pervenute richieste specifiche. Secondo gli obiettivi suddetti e i criteri per l'individuazione di manufatti incongrui di cui al successivo Paragrafo 3.3, l'Amministrazione comunale di Preganziol ha individuato con specifica scheda, all'interno dei Sussidi Operativi per l'utilizzo dei CE/CER, manufatti incongrui afferenti ad una precedente attività presente nel territorio, tale da generare crediti edilizi da rinaturalizzazione.**



### 3.1. Elenco elaborati

La variante tematica al Piano degli Interventi è formata dai seguenti elaborati:

- elab. REL : “Relazione Tecnica”;
- elab. NTO: “ Estratto Norme Tecniche Operative”;
- elab. RECRED : “ Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi – RECRED”
- elab. SO-CER: “Sussidi Operativi per la gestione e quantificazione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione”;
- elab. “V01 – Dichiarazione di non necessità della V.C.I.”.
- elab. “V02- Dichiarazione di non necessità della VAS.”;
- elab. “V03- Dichiarazione di non necessità della V.Inc.A.”;

### 3.2. Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione - CER

I crediti edilizi possono essere definiti come una capacità edificatoria (espressa in volume o superficie) in grado di circolare, avulsa dalla localizzazione, al pari di ogni altro bene giuridico ed allo scopo di essere successivamente espressa su di un fondo tramite edificazione. I “crediti edilizi da rinaturalizzazione” sono pertanto una sottocategoria dei crediti edilizi.

Importante la sostanziale novità apportata all’istituto sempre dalla L.R. n. 14/2019, ovvero la possibilità per i “crediti edilizi da rinaturalizzazione” di essere utilizzati nelle operazioni di “riqualificazione del patrimonio edilizio esistente” (Titolo III), ossia negli “Interventi edilizi di ampliamento” e negli “interventi di riqualificazione del tessuto edilizio” esistente.

Nell’elaborato SO-CER “Sussidi Operativi per la gestione e quantificazione dei crediti edilizi e da rinaturalizzazione”, redatto sulla base della D.G.R.V. 263/2020, sono stati definiti i coefficienti di decollo dei crediti edilizi da rinaturalizzazione e le aree di atterraggio degli stessi. Per quanto riguarda la definizione dei valori urbanistici, da considerare per la definizione degli stessi coefficienti, si è valutato anche la relazione tecnica denominata “Stima dei terreni edificabili nel territorio comunale suddivisi per destinazione urbanistica”, approvata dall’Amministrazione comunale con D.G.C. n. 69 del 21.04.2020, oltre alle dinamiche pianificatorie in essere. La disciplina urbanistica per i Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione infine ha comportato l’adeguamento dell’art. 15 delle N.T.O. a cui si rinvia.

### 3.3. Manufatti incongrui

I manufatti o opere incongrue sono disciplinati dalla L.R. 14/2017 all’art. 2, co. 1 lett. f) (“opere incongrue ed elementi di degrado”) e dalla L.R. 14/2019, all’art. 2 co. 1, lett. b) (“manufatti incongrui”) e si possono definire come: “edifici e manufatti che per caratteristiche localizzative, morfologiche, strutturali, funzionali, volumetriche od estetiche, costituiscono elementi non





congruenti con il contesto paesaggistico, ambientale od urbanistico, o sotto il profilo igienico-sanitario e della sicurezza”.

L'amministrazione comunale secondo i “Criteri per l'attribuzione della qualificazione di incongruità a immobili per il riconoscimento di crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER)” di cui alla D.C.C. n. 26 del 31.03.2022 può pertanto valutare come “incongrue” le opere/manufatti, tali da generare crediti edilizi (CE) e da rinaturalizzazione (CER), che hanno le seguenti caratteristiche:

- sono localizzate in aree per la valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio o rappresentative dei paesaggi agricoli del Veneto così come individuati dal P.A.T. nella Tavola 2 Invarianti e Tavola 3 Fragilità;
- confliggono con le aree agricole strutturalmente deboli ( aree a criticità primaria e/o secondaria soggette a frequenti e persistenti allagamenti) così come individuati dal P.A.T. nella Tav. 3 Fragilità;
- sono localizzate in contesti di pregio e qualità paesaggistico-ambientale, in particolare confliggenti con gli elementi della rete ecologica regionale, provinciale o comunale, o confliggenti con gli elementi di tutela paesaggistica individuati ai sensi del D.lgs. 42/04 e nelle aree di elevata naturalità;
- confliggono con le peculiarità paesaggistiche del contesto in cui sono inserite (gli ambiti paesaggistici del Terraglio, i giardini e le aree di pertinenza delle ville, gli ambiti del Bosco di Preganziol come individuati nella Tav.2 Invarianti del PAT);
- interferiscano con le funzioni ecosistemiche dei corsi d'acqua naturali ed artificiali e delle aree ad essi connesse;
- sono localizzate in aree a pericolosità geologica e idrogeologica così come indicato nelle tavole del P.A.T. o di altri strumenti urbanistici e/o Piani;
- sono localizzate all'interno di fasce di rispetto stradale;
- sono localizzate all'interno delle fasce di rispetto ferroviario;
- sono localizzate all'interno delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua;
- sono localizzate all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti o comunque di altri vincoli generatori di fasce di rispetto;
- sono localizzate all'interno di aree di sito inquinato o di attenzione o in aree contigue ad esse;
- costituiscono elemento incongruo rispetto agli elementi circostanti, per uno o più parametri tra dimensioni planivolumetriche, materiali e finiture, stato di degrado, epoca recente di costruzione, in contrasto per tipologia nei confronti di limitrofi beni culturali di cui al D. Lgs. 42/2004, edifici a destinazione specializzata incongrua con la Z.T.O. di appartenenza (ad esempio “attività produttive in zona impropria”);
- sono localizzate in aree da destinarsi a verde pubblico, parco pubblico e similare.



L'Amministrazione Comunale, secondo i criteri suddetti, con la specifica Scheda n. 1 di cui all'elaborato SO-CER "Sussidi Operativi per la gestione e quantificazione dei crediti edilizi e da rinaturalizzazione" ha individuato manufatti incongrui oggetto di Credito edilizio da rinaturalizzazione.

### **3.4. Adeguamento delle Norme Tecniche Operative del P.I.**

L'apparato normativo del Piano degli Interventi è opportunamente adeguato alla disciplina dei crediti edilizi da rinaturalizzazione con l'introduzione di un nuovo elaborato "Sussidi operativi per la gestione e quantificazione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione" di cui alla lettera b), comma 1, dell'**art. 2 delle N.T.O.**

Viene adeguato l'**art. 15 Credito edilizio (CE) e Credito edilizio da rinaturalizzazione (CER)** introducendo la disciplina che regola il Credito edilizio da rinaturalizzazione (CER).

Il nuovo **art. 16 – Opere Incongrue** definisce il procedimento che regola l'individuazione, demolizione delle stesse opere incongrue e la gestione del relativo CER.

### **3.5. Aggiornamento del RECRED.**

La Variante in oggetto adegua il RECRED "Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi Edilizi e dei Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione" secondo le indicazioni della D.G.R.V. 263/2020.



#### 4. ELABORATI SPECIALISTICI

Al fine dell'approvazione della Variante non occorre acquisire il parere del Genio Civile per la Compatibilità Idraulica (VCI) in quanto le modifiche normative o urbanistiche non comportano impermeabilizzazioni con superficie superiori ai 1.000 mq mentre per la Verifica di Sostenibilità Ambientale si fa proprio il parere motivato n. 259 del 14.10.2021 della Commissione VAS di cui si riporta parte del testo in cui le **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*
- *"Varianti al PAT/PATI o al PI previste dall'articolo 7 "Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili" della legge regionale 16 marzo 2015, n. 4 "Modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali".*
- *Varianti al PAT/PATI o al PI riguardanti la modificazione d'uso di singoli edifici esistenti.*

....