



**Città di
Preganziol**

VARIANTE N. 2 AL SECONDO PIANO INTERVENTI

(art. 18 L.R. 11/2004)

**Atto di Indirizzo Opere Incongrue
“Criteri per l’attribuzione della qualificazione di
incongruità agli immobili per il riconoscimento di crediti
edilizi da rinaturalizzazione (CER)”**

(art. 4, comma 2, L.R. 4 aprile 2019 n. 14)

Sindaco:
Dott. Paolo Galeano

Segretario Comunale:
Dott.ssa Paola De Noni

Assessore Urbanistica:
Dott. Stefano Mestriner

Responsabile III Settore:
Geom. Lucio Baldassa



INDICE

1. PREMESSA	4
2. CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE	7
3. LA DISCIPLINA DEL CREDITO EDILIZIO DA RINATURALIZZAZIONE (CER).....	9
4. MANUFATTI INCONGRUI E CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE (CER).....	10
5. L'INTERESSE PUBBLICO NELLA DEMOLIZIONE DEI MANUFATTI/OPERE INCONGRUE	11
6. INCONGRUITÀ - CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE NELLO STRUMENTO URBANISTICO DI OPERE/MANUFATTI INCONGRUI	12



1. PREMESSA

Ai fini dell'individuazione dei manufatti incongrui (di cui all'art. 4, c. 2, L.R. 14/2019), il Comune di Preganziol, nel processo di adeguamento dello strumento urbanistico alle recenti disposizioni normative regionali in materia di **consumo di suolo, riqualificazione urbana e rinaturalizzazione del territorio**, con il presente atto di indirizzo determina, ai fini dell'individuazione dei manufatti incongrui (di cui all'art. 4, c. 2, L.R. 14/2019) i **criteri** in forza dei quali attribuire la **qualificazione di incongruità** ai manufatti ai fini della possibilità di ricorrere allo strumento del credito edilizio da rinaturalizzazione (CER).

L'attribuzione di premialità volumetriche, ai sensi di quanto previsto dall'art. 12 della L. 241/1990, è considerata attribuzione di un vantaggio economico, con la conseguenza che è necessaria la predeterminazione dei criteri per l'individuazione dei manufatti incongrui ai fini della attribuzione di crediti edilizi da rinaturalizzazione da iscrivere nel RECRED sulla base dei principi di trasparenza, predeterminazione, generalità e astrattezza.

Pertanto, **la definizione dei criteri per l'individuazione di detti manufatti incongrui deve avvenire sulla base dell'interesse pubblico rilevante identificato nella tutela del paesaggio e nella riqualificazione sociale** con riferimento ai valori espressi dalla specificità del territorio comunale da individuare in via preventiva attraverso apposito atto di indirizzo che svolga l'identificazione e la ricognizione dei predetti valori.

Tale documento contiene gli obiettivi che intende perseguire il Comune di Preganziol attraverso le azioni di demolizione e rinaturalizzazione ed è necessario ai fini della pubblicazione dell'avviso pubblico (art. 4, c. 3, della L.R. 14/2019) per verificare l'interesse da parte dei proprietari di manufatti incongrui all'inserimento degli stessi nello strumento urbanistico.



L.R. 4 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"

L'art. 2 "Definizioni" della L.R. 14/2019, riporta al comma 1 quanto segue:

2. *Ai fini della presente legge, si intende per:*

...omissis...

b) manufatti incongrui: 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;

c) rinaturalizzazione del suolo: intervento di restituzione di un terreno antropizzato alle condizioni naturali o seminaturali di cui alla lettera a), del comma 1, dell'articolo 2, della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, attraverso la demolizione di edifici e superfici che hanno reso un'area impermeabile, ripristinando le naturali condizioni di permeabilità, ed effettuando le eventuali operazioni di bonifica ambientale; la superficie così ripristinata deve consentire il naturale deflusso delle acque meteoriche e, ove possibile, di raggiungere la falda acquifera;

d) crediti edilizi da rinaturalizzazione: capacità edificatoria di cui al comma 4, dell'articolo 36, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, riconosciuta 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 e della rinaturalizzazione del suolo, secondo quanto previsto dall'articolo 4;

...omissis...

La definizione di "manufatti incongrui" o di "elementi di degrado" si riferisce a tutte le costruzioni (edifici e non) che sono in contrasto con l'ambiente circostante in ragione sia della loro struttura edilizia obsoleta, sia del grado di abbandono e di vetustà, sia del pericolo per l'ambiente e/o la sicurezza privata/pubblica.

La suddetta normativa regionale attribuisce ai Comuni, anche su richiesta di soggetti privati, la funzione di classificazione dei manufatti incongrui la cui demolizione genera crediti edilizi da rinaturalizzazione, come previsto nelle finalità dell'art. 1.



A tal proposito, l'art. 16 attribuisce alla normativa del P.A.T. e del P.I. la funzione, rispettivamente, di fissare i criteri direttivi e di individuare specificatamente queste "opere incongrue".

L'art. 5 stabilisce inoltre che le somme introitate dagli enti per la cessione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione devono essere utilizzate, prioritariamente, per la demolizione dei manufatti incongrui.

Per quanto riguarda invece la "rinaturalizzazione del suolo" la demolizione dei manufatti incongrui di cui alla lett. b), c. 1 dell'art. 2 della L.R. 14/2019 deve comportare l'effettiva naturalizzazione o semi-naturalizzazione del suolo (art. 2, c. 1, lett. a) della L.R. 14/2017: *"tutte le superfici non impermeabilizzate, comprese quelle situate all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata e utilizzate, o destinate, a verde pubblico o ad uso pubblico, quelle costituenti continuità ambientale, ecologica e naturalistica con le superfici esterne della medesima natura, nonché quelle destinate all'attività agricola"*).

Di fatto l'eliminazione del manufatto incongruo o della superficie impermeabilizzata di degrado deve comportare il ripristino effettivo e concreto delle pregresse ed originarie condizioni naturali di permeabilità del terreno, ovvero permettere e garantire nel tempo il normale deflusso nel sottosuolo delle acque meteoriche e, ove possibile, il raggiungimento della falda acquifera.

In mancanza di tali adempimenti il soggetto titolare del manufatto incongruo non potrà usufruire dei crediti da rinaturalizzazione dallo stesso generato¹.

¹ Parimenti, se dopo la rinaturalizzazione si scoprissero nuovi e/o diversi fenomeni di inquinamento del sottosuolo, sarebbe logico supporre che l'applicazione del principio comunitario *"Chi inquina paga"*, come interpretato dalla giurisprudenza italiana, permetta di circoscrivere le responsabilità dei vari soggetti coinvolti. L'attuale proprietario del fondo inquinato, infatti, dovrà porre in essere le misure emergenziali di cui all'art. 240, c. 1, lett. m) e n) del D.lgs. 152/2006, fermo restando la responsabilità esclusiva dell'autore dell'inquinamento, in caso di responsabilità colposa o dolosa accertata dall'Autorità competente, ex art. 242 del D.lgs. 152/2006, quelle concorrenti e/o sostitutive del proprietario c.d. incolpevole o degli altri soggetti interessati, ex art. 245 del D.lgs. 152/2006 e, infine, quelle residuali dell'Amministrazione ex art. 250 del D.lgs. 152/2006



2. CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE

L'art. 4 della L.R. 14/2019 riporta quanto segue:

1. Entro quattro mesi dall'entrata in vigore della presente legge, la Giunta regionale, con il provvedimento di cui alla lettera d), del comma 2, dell'articolo 4, della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, detta una specifica disciplina per i crediti edilizi da rinaturalizzazione, prevedendo in particolare:

- a) i criteri attuativi e le modalità operative da osservarsi per attribuire agli interventi demolitori, in relazione alla specificità del manufatto interessato, crediti edilizi da rinaturalizzazione, espressi in termini di volumetria o superficie, eventualmente differenziabili in relazione alle possibili destinazioni d'uso;*
- b) le modalità applicative e i termini da osservarsi per l'iscrizione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione in apposita sezione del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) di cui alla lettera e), del comma 5, dell'articolo 17, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, nonché le modalità e i termini per la cancellazione;*
- c) le modalità per accertare il completamento dell'intervento demolitorio e la rinaturalizzazione;*
- d) i criteri operativi da osservare da parte dei comuni per la cessione sul mercato di crediti edilizi da rinaturalizzazione generati da immobili pubblici comunali, secondo quanto previsto dall'articolo 5.*

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.*
- 4. Salvi eventuali limiti più restrittivi fissati dai comuni, sui manufatti incongrui, individuati dalla variante allo strumento urbanistico di cui al comma 2, sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dalle lettere a) e b) del comma 1, dell'articolo 3, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".*
- 5. I crediti edilizi da rinaturalizzazione sono liberamente commerciabili ai sensi dell'articolo 2643, comma 2 bis del codice civile.*
- 6. Per quanto non diversamente disposto, si applica l'articolo 36 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.*
- 7. I comuni non dotati di PAT istituiscono il RECRED, entro tre mesi dall'entrata in vigore della presente legge, garantendo adeguate forme di pubblicità. Fino all'istituzione del RECRED non possono essere adottate varianti al piano regolatore generale, ad eccezione di quelle che si rendono necessarie per l'adeguamento obbligatorio a disposizioni di legge.*
- 8. I comuni dotati di PAT che ancora non hanno provveduto all'istituzione del RECRED, e fino alla sua istituzione, non possono adottare varianti al piano degli interventi (PI) di cui all'articolo 17, della legge regionale 23.*



I crediti edilizi da rinaturalizzazione, in sostanza, rappresentano una quantità volumetrica riconosciuta a seguito di interventi di demolizione di manufatti incongrui, eliminazione degli elementi di degrado, realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica ed ambientale, in applicazione delle disposizioni contenute negli strumenti urbanistici. Costituiscono altresì un bonus edificatorio², espresso in termini di volume o superficie a seconda dei casi e delle scelte dell'Amministrazione coinvolta che consegue alla completa ed integrale demolizione del manufatto incongruo ed alla rinaturalizzazione del suolo.

3. LA DISCIPLINA DEL CREDITO EDILIZIO DA RINATURALIZZAZIONE (CER)

I crediti edilizi rappresentano, dal 2004, un istituto innovativo per promuovere e incentivare la cooperazione tra l'operatore privato e il soggetto pubblico nella promozione di interventi di riqualificazione edilizia, ambientale e urbana in tutto il territorio, dalla scala minuta, edilizia, fino alla scala territoriale. Esso trova la propria definizione e l'indicazione degli obiettivi, delle politiche e delle azioni di riqualificazione edilizia, urbana ed ambientale che ne determinano il riconoscimento nell'art. 36 della L.R. 11/2004 il quale definisce i quattro ambiti di applicazione che vanno dalla demolizione di opere incongrue e l'eliminazione di elementi di degrado, all'attuazione di interventi finalizzati al miglioramento della qualità edilizia, architettonica, urbana fino al riordino della zona agricola oltre alle compensazioni di cui all'art. 37 che permettono ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria a fronte della loro cessione al demanio comunale.

La L.R. 14/2017 amplia i riferimenti per l'impiego dei crediti edilizi: essi rimangono strumenti per una strategia di sviluppo sostenibile aggiuntivo per la valorizzazione e la trasformazione dell'ambiente costruito³ e per la riqualificazione e la

² Il legislatore nazionale, con l'introduzione dell'art. 2643, n.2-bis) del Codice Civile, nel 2011 ha deciso di tipizzare "un nuovo schema contrattuale diffuso nella prassi: la «cessione di cubatura»" intervenendo con una modalità abbastanza singolare: l'art. 5 del D.L. 70/2011, convertito con L. 103/2011, ha introdotto all'art. 2643, con il n. 2-bis), una nuova ipotesi di trascrizione obbligatoria per quei "contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale". La finalità della novella è espressamente indicata dal legislatore medesimo: per "garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori".

³ La L.R. 14/2017 all'art. 5 c. 2 lett. a) riprende i contenuti dell'art. 36 c. 3 e, coerentemente agli obiettivi dichiarati nell'art. 1 di riduzione della copertura artificiale del suolo, la tutela del paesaggio, la rinaturalizzazione di suolo impropriamente occupato, precisa ulteriormente il perimetro del possibile riconoscimento dei crediti edilizi. Il primo ambito



rigenerazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata⁴, e nel contempo assumono un ruolo inedito quando vengono indicati come “strumenti finalizzati alla promozione delle politiche di tutela e la rinaturalizzazione del territorio compromesso”.

È entro questa strategia di sviluppo attraverso il “cleaning territoriale” si collocano i crediti da rinaturalizzazione, introdotti dalla L.R. 14/2019 per dare strumenti concreti al perseguimento degli obiettivi di miglioramento e ricostruzione condivisa di un nuovo territorio e paesaggio veneto.

4. MANUFATTI INCONGRUI E CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE (CER)

L'obiettivo insito nell'istituto dei crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER) è quello di creare le condizioni di operatività per l'attuazione degli interventi di demolizione integrale già indicati all'art. 5 c. 2 lett. a) della L.R. 14/2017 e quindi il loro riconoscimento è connesso all'attuazione di un progetto di riqualificazione urbanistica di un ambito mediante la rinaturalizzazione del suolo.

Essi rappresentano quindi un sottoinsieme dei crediti edilizi di cui all'art. 36 della L.R. 11/2004 il cui riconoscimento è connesso in modo specifico ed esclusivo alla completa attuazione del processo di rinaturalizzazione che inizia con la demolizione integrale di tutti i manufatti che insistono su un'area, continua mediante le attività di rinaturalizzazione e si conclude, come indica la, con il mantenimento del suolo in condizioni di rinaturalizzazione e di inedificabilità per un periodo non inferiore a 10 anni⁵.

L'aspetto principale del riconoscimento del credito edilizio da rinaturalizzazione è insito nell'obiettivo della “sottrazione”, o “*cleaning* territoriale”, finalizzata a riportare naturalità e permeabilità attraverso l'eliminazione di una specifica categoria di manufatti edilizi ovvero i fabbricati e manufatti dismessi e inutilizzati,

d'impiego è indicato nella lett. a) e riguarda il contenimento del consumo di suolo mediante demolizione integrale di opere incongrue e elementi di degrado. Il secondo ambito d'impiego è indicato nella lett. b) e attiene alla promozione di interventi di riqualificazione e miglioramento di tutte le componenti (architettoniche, edilizie, tecniche e tecnologiche, ambientale, di accessibilità, ecc..) del patrimonio edilizio esistente.

⁴ La L.R. 14/2017 anche all'art. 6 c. 2 riprende i contenuti dell'art. 36 c. 3 portando l'attenzione sugli interventi a scala urbana, e non più edilizia, che possono generare i crediti. Ancora una volta, la legge, coerentemente agli obiettivi dichiarati nell'art. 1 di riqualificazione e rigenerazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, precisa il perimetro delle azioni già indicate nell'art. 36 L.R. 11/2004.

⁵ L.R. 14/2017 all'art. 5 c. 3



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”.

Gli oggetti delle demolizioni hanno completato infatti il loro ciclo di vita utile, esaurendo tutte le dimensioni del valore in termini di qualità edilizia, di funzionalità ed efficienza prestazionale e di efficacia economica per i quali erano stati realizzati oltre a quella economica che li caratterizzava.

Tali manufatti rappresentano di fatto elementi che generano effetti negativi nel contesto, oltre che sulle proprietà di terzi e nel paesaggio circostante generando costi che si riflettono sui valori economici e sociali della comunità locale e sul territorio anche ad ampia scala.

5. L'INTERESSE PUBBLICO NELLA DEMOLIZIONE DEI MANUFATTI/OPERE INCONGRUE

L'art. 4, co. 2, lett. a) della L.R. 14/2019 indica nell'intervento di demolizione un'azione finalizzata al perseguimento dell'interesse pubblico, in quanto attraverso la sottrazione e l'eliminazione di un elemento detrattore è possibile creare valore per la comunità ed il paesaggio.

La demolizione si configura come un dispositivo in grado di creare valore, in quanto agisce su un manufatto incongruo i cui costi di gestione possono rappresentare una leva su cui intervenire per rendere interessante la trasformazione e il cui costo opportunità sarà di fatto nullo poiché non vi sono usi alternativi economicamente convenienti e interessanti a livello di mercato.

Inoltre, il valore dell'area rinaturalizzata (quindi permeabilizzata) che rimane in capo alla proprietà può assumere nuove funzioni connesse alla qualità ecologica, ambientale, agricola.



6. INCONGRUITÀ – CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE NELLO STRUMENTO URBANISTICO DI OPERE/MANUFATTI INCONGRUI

Rispetto all'oggetto dei presenti criteri, ovvero alla definizione di incongruità, appare appropriato riferirsi in particolare alle opere edilizie esistenti che, per impatto visivo, dimensioni planivolumetriche o caratteristiche tipologiche e funzionali, rappresentino un'evidente alterazione negativa e permanente (detrattori ambientali) dell'integrità e dell'identità storica, culturale e paesaggistica dei luoghi. Infatti, ciò che è incongruo e degradato lo è secondo un giudizio che può essere elaborato secondo diverse prospettive.

Nella prospettiva dell'Amministrazione Pubblica saranno gli obiettivi pubblici sottesi alle **azioni di riqualificazione e rinaturalizzazione del territorio** che forniranno i criteri per l'individuazione dei manufatti incongrui.

Nella prospettiva di una comunità, sarà incongruo, per esempio, un immobile o un'area che per le proprie condizioni di inadeguatezza crea un disvalore alle proprietà adiacenti, rappresenta una minaccia alla sicurezza fisica o sociale della comunità o limita un più proficuo utilizzo dei luoghi.

Si riportano di seguito i principali elementi da considerare (sia per immobili di proprietà pubblica sia privata).



CRITERI PER LA DEFINIZIONE DI INCONGRUITA'

- 1) Si individuano i principali aspetti in relazione ai quali le opere/manufatti possono risultare incongrue/i:
 - ⇒ dimensioni planivolumetriche;
 - ⇒ funzioni e usi;
 - ⇒ tipologie edilizie, materiali e stato di conservazione;
 - ⇒ interferenza con aree agricole di alto valore produttivo o comunque di rilievo in relazione alla multifunzionalità agricola;
 - ⇒ interferenza con il sistema paesaggistico-ambientale;
 - ⇒ interferenza con il sistema delle aree protette e/o con altre componenti della rete ecologica;
 - ⇒ interferenza con i corsi d'acqua o con aree a pericolosità geologica e idrogeologica.

- 2) Il Comune di Preganziol potrà pertanto valutare incongrue le opere/manufatti che:
 - 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. 42/2004 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 rischio idraulico così come indicato nelle tavole del P.A.T. e del P.I. 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 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.



INDICAZIONI RELATIVE AL DIMENSIONAMENTO

- 1) L'attribuzione di **diritti edificatori** in cambio della demolizione delle opere incongrue e della rinaturalizzazione del suolo comporta che **la generazione stessa dei diritti deve essere il più possibile contestuale alla realizzazione degli stessi**, in modo che lo sviluppo degli insediamenti risponda a uno scenario complessivo di trasformazione del territorio e sia nello stesso tempo realizzabile (ossia è necessario evitare la generazione di volumetrie difficilmente allocabili o la cui realizzazione non sia definita nel tempo).
- 2) 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'art. 5, c 3, L.R. 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*.
- 3) Inoltre:
 - le opere incongrue sono identificate, tramite apposita variante urbanistica (art. 4, c. 2, L.R. 14/2019), negli elaborati grafici del P.I.;
 - i diritti volumetrici da esse generate rientrano nel conteggio complessivo del dimensionamento del P.R.C. in modo da definire idonee aree di atterraggio;
 - i diritti volumetrici da esse generate contribuiscono a definire gli obiettivi di sviluppo del territorio in relazione al fabbisogno insediativo e alla dotazione di servizi e infrastrutture;
 - i diritti volumetrici da esse generate vengono collocati preferibilmente negli ambiti di urbanizzazione consolidata (art. 2, c. 1, lett. e), L.R. 14/2017), in particolare privilegiando gli ambiti di riqualificazione e rigenerazione urbana, gli ambiti di ricucitura dei margini urbani, gli ambiti periurbani alla zona agricola;



- in zona agricola non è possibile individuare opere incongrue che danno origine a crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER), ma solamente a crediti edilizi ordinari (CE), secondo quanto disposto dall'art. 8, c. 1, L.R. 14/2019.
- 4) Si individuano infine alcuni aspetti che il Comune può utilizzare per dimensionare la quantità di diritti edificatori da riconoscere a soggetti terzi in cambio della demolizione di opere incongrue e della rinaturalizzazione del suolo, in coerenza con quanto definito nel Registro Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) allegato al P.I. ea quanto disciplinato dalla D.G.R.V. 263/2020:
- la dimensione dell'opera incongrua (ovvero il volume esistente regolarmente assentito);
 - il livello e la tipologia di incongruità rispetto al contesto, ossia il grado di priorità che il Comune Preganziol attribuisce alla rimozione dell'opera e alla contestuale valorizzazione del contesto agricolo o di valore paesaggistico in cui si inserisce;
 - il costo della demolizione dell'opera e del ripristino della permeabilità dei suoli;
 - il probabile maggiore valore delle aree su cui atterrano i diritti edificatori in quanto generalmente localizzate in adiacenza ad altri edifici ed in aree dotate di maggiori servizi.
- 5) Non saranno ritenute ammissibili le istanze se la demolizione è in contrasto con il P.A.T., o la cui demolizione comporta un "vuoto" urbano.



INDICAZIONI RELATIVE AL RIPRISTINO AMBIENTALE DEI SUOLI

- 1) La demolizione delle opere incongrue e la contestuale rinaturalizzazione delle aree si possono configurare come possibili tasselli del sistema rurale-paesaggistico-ambientale.

Le aree agricole e le aree di pregio paesaggistico su cui incentivare la demolizione delle opere incongrue devono infatti essere individuate in funzione dell'implementazione della rete ecologica e/o della rete verde, della valorizzazione delle aree di pregio ambientale, della ricostruzione/consolidamento del paesaggio agrario, delle azioni di riqualificazione fluviale.

- 2) **L'individuazione dell'oggetto dell'intervento di demolizione** non si configura solamente come un'operazione di "*cleaning* territoriale" ovvero di eliminazione e conseguente creazione di un "vuoto", generatore di un miglioramento estetico-visuale, ma anche **come un'occasione di ridisegno progettuale del contesto**, sia esso agricolo o urbano, che produce un innalzamento di qualità del paesaggio e, più in generale, di tutto il territorio.

Da questo punto di vista i principali riferimenti legislativi per approcciare il tema della qualità del paesaggio sono la "*Convenzione Europea del Paesaggio*" e il "*Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*", che, richiamando un insieme di requisiti di natura culturale, percettiva, ecologica, di uso del suolo, mirano alla realizzazione di contesti territoriali che assicurino la conservazione del sistema delle relazioni percettive e identitarie riconosciute dalla cultura e tradizione locale, garantiscano la funzionalità sotto il profilo ecologico e della diversità ambientale, prevedano la strategia di recupero delle situazioni compromesse e degradate.

Preganziol, marzo 2022