

COMUNE DI MERLARA

PROVINCIA DI PADOVA



VARIANTE PARZIALE

AI SENSI DELL'ART. 36 DELLA L.R. 11/2004 e
ART. 4 DELLA L.R. 14/2019

P.R.G. - P.I.

2021

REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI

Elab:

RELAZIONE



IL SINDACO:

dott.ssa **CORRADIN CLAUDIA**

IL RESPONSABILE UTC:

arch. **BONACCI FEDERICO**

IL PROGETTISTA:

urb. **COSTANTINI MAURO**

adottato:

approvato:

redazione:
GENNAIO 2021

STUDIO URBANISTICA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - COSTANTINI - ESTE

PIANO DEGLI INTERVENTI

REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI – RECRED

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA

Il Comune di Merlara è dotato di Piano di Assetto del Territorio adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 3 in data 21.03.2012 e approvato con D.G.P. n. 137 del 11 settembre 2013 con parere favorevole di V.T.P del Comitato Tecnico Provinciale n. 26 del 05 settembre 2013 e ratificato con la Delibera della Giunta Provinciale di Padova n. 137 del 11 settembre 2013 pubblicata sul BUR n. 105 del 21 dicembre 2012. Con D.C.C. n° 21 del 26.11.2020 è stata adottata la “Variante Tecnica” al PAT per adeguamento alla L.R. 14/2017 relativa all’adeguamento ai nuovi parametri regionali di “consumo del suolo”.

Il Comune di Merlara è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione di Giunta Regionale n.1980 in data 19/07/2002, variante approvata con DGRV n.576 del 13/03/2007 B.U.R.n.33 del 03/04/2007, ora Piano degli Interventi per le parti compatibili con il P.A.T. approvato.

Con il “Documento del Sindaco” presentato al Consiglio Comunale con D.C.C. n. 26 del 23.06.2020 l’Amministrazione Comunale ha dato avvio al percorso di concertazione per la redazione del nuovo Piano degli Interventi e per l’allineamento del PRG al PAT approvato e ai più recenti indirizzi normativi in materia di governo del territorio. In questo percorso si colloca anche la presente Variante al PRG-PI per l’introduzione del “Registro Elettronico dei Crediti Edilizi” (acronimo: RECRED) ai sensi dall’art.36 della legge regionale 23 aprile 2004, n.11 “*Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio*” così come recepito nel PAT vigente all’art. 8 delle Norme Tecniche, e secondo i più recenti indirizzi e criteri introdotti con dell’art. 4 della legge regionale 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 per il “credito edilizio da rinaturalizzazione.*

L’aspetto, richiamato nel Documento del Sindaco a pag. 19¹, pur inserito in un percorso di revisione complessiva del PRG vigente, costituisce un elemento proprio e a se stante in forza del disposto normativo e dell’obbligo di istituzione dello stesso previsto dalle DGR 263 del 02 marzo 2020 ed in particolare al punto 3.2.1 dell’allegato A entro 12 mese dalla pubblicazione della DGR stessa.

¹ Estratto Documento del Sindaco pag. 19:

.... Appare soprattutto indispensabile riorganizzare una struttura normativa che renda conto dei nuovi istituti disposti con la riforma della Legge Urbanistica Regionale in particolare riguardo a: “credito edilizio”, “perequazione urbanistica”, “compensazione urbanistica” “incentivi per la qualità degli interventi” anche in relazione agli obiettivi di compatibilità ambientale del PAT e alle più recenti procedure e modalità derivanti dall’applicazione del “piano casa” e dai relativi sviluppi normativi

CONTENUTO DELLA VARIANTE

L'attuale articolazione normativa distingue il "Credito Edilizio ordinario" ovvero quello già indicato dall'art. 36 della L.R. 11/2004 prima della LR 14/2017 e LR 14/2019 e che trova riscontro all'art. 8 delle NT del PAT vigente², ed il "credito edilizio da rinaturalizzazione" introdotto con la LR 14/2019 dove il secondo afferisce in modo esplicito alle "opere incongrue", in particolare se fuori zona, e comunque secondo percorsi complessi di riqualificazione in cui gli ambiti dismessi vanno restituiti alla naturalità e permeabilità dei suoli.

Diversamente dal "credito edilizio ordinario" il "credito edilizio da rinaturalizzazione" non configura un percorso interno e coerente alla strumentazione urbanistica, bensì un fatto distinto che necessita di valutazioni specifiche e può avvalersi di premialità finalizzate ad un bilancio ecologico comprensivo delle opere di mitigazione necessarie o opportune. Per questo è previsto anche il ricorso ad un bando di evidenza pubblica per raccogliere le eventuali proposte in merito. Con la pubblicazione del Documento del Sindaco e con l'avvio della fase di concertazione sono già pervenute alcune "manifestazioni di interesse" nessuna delle quali però inerente al tema della riqualificazione di opere incongrue. Se pertanto una prima fase ricognitiva può dirsi compiuta rimane la necessità di dotare il PRG-PI vigente del registro dei crediti, anche in riferimento al credito edilizio ordinario, anche nel rispetto dei tempi dettati dalla Legge.

Il RECRED rappresenta comunque una prima fase propedeutica alla rilettura complessiva del Piano Regolatore in attuazione del PAT, e nel prosieguo del percorso potranno essere assunte eventuali proposte in merito anche in funzione di successive fasi concertative.

Pertanto il documento del RECRED che viene qui proposto si articola in due parti, una relativa al credito ordinario di fatto immediatamente operativa, e una riferita al credito da rinaturalizzazione la cui attuazione potrà avvenire solo con una specifica variante al Piano Regolatore (PRG – P.I.).

Va richiamato che per credito edilizio si intende una quantità volumetrica o di superficie edificabile riconosciuta a seguito della demolizione di opere incongrue, l'eliminazione di elementi di degrado, la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, anche all'interno degli ambiti di riqualificazione e riconversione urbanistica e ambientale, ovvero a seguito delle compensazioni

² Estratto art. NT del PAT:

Il PAT ai sensi dell'articolo 36 dalla legge regionale 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni, individua le principali situazioni di riqualificazione ambientale alle quali risulta applicabile, ferme le prescrizioni di cui al presente articolo, il credito edilizio, nonché i criteri per la più puntuale e sistematica individuazione da effettuare con il P.I.:

- opere incongrue, realizzate all'interno delle aree oggetto di vincolo e tutela da parte delle normative nazionale, regionale e comunale;
- elementi di degrado, immobili in contrasto con i caratteri ambientali e paesaggistici, superfetazioni edilizie, opere di carattere precario, manufatti che inibiscono percezione e comprensione dello spazio aperto;
- interventi di miglioramento della qualità urbana, che interessano parti del territorio urbano edificate totalmente o parzialmente e/o con caratteristiche di impianto, edilizie, morfologiche, funzionali ed ambientali, dotazione di servizi, qualità del paesaggio e dell'arredo urbano, appaiono inadeguate rispetto al ruolo territoriale alle quali sono destinate;
- completamento e razionalizzazione della rete viaria esistente o realizzazione di nuova viabilità;
- realizzazione di aree boscate o a prato permanente, recupero di superfici agrarie utilizzabili. Realizzazione di invasi a cielo aperto per lo smaltimento delle acque piovane e di superfici boscate ai fini della realizzazione della rete ecologica. Cessione al demanio pubblico delle aree di "forestazione" relative al "riequilibrio ecologico" derivante dalla perequazione ambientale; vincolo di utilizzo a "forestazione", comprese le garanzie fidejussorie.
- riordino della zona agricola, comprendenti la rimozione o il trasferimento degli immobili destinati all'allevamento zootecnico intensivo, anche se dismessi, degli annessi rustici dismessi, il ripristino del suolo agricolo compromesso da trasformazioni per finalità esulanti dall'attività agricola (depositi e simili), il trasferimento dei fabbricati residenziali incongrui, e non più funzionali all'attività primaria, sparsi in zona agricola all'interno degli ambiti dell'edificazione diffusa o in aggregazione, ricomposizione e riordino degli abitati cortili degli insediamenti esistenti.

Il PI individua e disciplina gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi, prevedendo l'attribuzione degli indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi del PAT.

di cui all'art. 37 della L.R.11/04. Quello che si intende perseguire è quindi una sorta di "cleaning" territoriale ovvero di pulizie da elementi di possibile degrado e recupero di naturalità in un percorso di riordino "centripeto" e di coagulo dei fatti insediativi volto a ridurre il consumo del suolo e la dispersione del costruito.

In questo senso si distinguono:

- **la "partenza"** o origine (formazione) del credito edilizio che può avvenire per:
 - a) eliminazione di elementi contrastanti con i vincoli e la tutela definiti dal P.A.T. e dal P.I. relativi alle fasce di rispetto, alle aree con penalità idrogeologica – rischio idraulico, di cui all'art. 30 delle NT e riportate alla tavola 3 del PAT;
 - b) demolizione di superfetazioni e pertinenze che producono alterazioni negative in ambiti soggetti a tutela mediante grado di protezione del P.I. ;
 - c) compensazione ai sensi dell'art.37 della L.R. 11/2004;
 - d) riordino della zona agricola mediante la demolizione di strutture agricole produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola o mediante la demolizione e il trasferimento di insediamenti produttivi ubicati in zona impropria;
- **l'atterraggio**, ovvero dove il credito può essere speso che, in base ai criteri di riordino dell'uso del suolo e di "concentrazione" richiamati, potrà avvenire all'interno del sistema "consolidato" e delle zone edificabili previste dal Piano Regolatore. Così, un elemento con partenza da una zona già residenziale o meno (es. agricola) potrà essere ricollocato in altro ambito del territorio classificato come edificabile. In questo, per evitare fenomeni distorsivi, vengono comunque indicati degli indici di densità specifici per interventi di atterraggio del credito:
 - ZTO A, a condizione che nell'ambito di ricaduta non sia superato con l'intervento l'indice fondiario di 3,00 mc/mq e nel rispetto dei gradi di protezione previsti dagli elaborati di Piano;
 - ZTO B, a condizione che nell'ambito di ricaduta non sia superato con l'intervento l'indice fondiario di 2,50 mc/mq e nel rispetto di eventuali gradi di protezione previsti dagli elaborati di Piano;
 - ZTO C1, a condizione che nell'ambito di ricaduta non sia superato con l'intervento l'indice fondiario di 2,00 mc/mq e nel rispetto di eventuali gradi di protezione previsti dagli elaborati di Piano;
 - ZTO C1.e, limitatamente ai crediti edilizi generati in ZTO "E" e C1.e, a condizione che nell'ambito di ricaduta non sia superato con l'intervento l'indice fondiario di 1,50 mc/mq e nel rispetto di eventuali gradi di protezione previsti dagli elaborati di Piano;
 - ZTO C2, a condizione che nell'ambito di ricaduta non sia superato l'indice territoriale di 1,50 mc/mq e che il piano attuativo sia dimensionato tenendo conto anche dell'ulteriore volume generato dal credito.
 - ZTO D, senza limitazione di superficie coperta, fermo restando il rispetto di tutti gli altri parametri urbanistici e la destinazione d'uso produttiva.
 - nelle sottozone agricole, esclusivamente per recupero di volumi preesistenti in zona agricola, e ad integrazione a nuclei e insediamenti preesistenti, in ampliamento di fabbricati residenziali esistenti o a valorizzazione dell'organizzazione cortilizia, senza consumo di Superficie Agraria Utilizzata.

In ogni caso è condizione di rilascio del permesso di costruire finalizzato alla realizzazione dei volumi generati dal credito edilizio il recupero dell'area di provenienza ad uso agricolo, a superficie boscata o giardino, orto, brolo, senza superfici impermeabilizzanti.

In caso particolare riguarda il credito mediante la conversione di opere a destinazione diversa da quella agricola; sempre al fine evitare forme di trasformazione incontrollata o incontrollabile del territorio viene indicata una tabella di conversione in grado di evitare la formazione di nuove “contraddizioni” rispetto all’obiettivo di riqualificazione da localizzare nelle zone residenziali o compatibili con la residenza con le seguenti modalità:

| sup. calpestabile iniziale | | | | sup. calpestabile utilizzabile come credito edilizio in % |
|----------------------------|------|-------|------|---|
| fino a mq | 150 | | | 50% |
| da mq | 151 | a mq | 300 | 40% |
| da mq | 301 | da mq | 600 | 30% |
| da mq | 601 | da mq | 1200 | 20% |
| da mq | 1201 | da mq | 2400 | 15% |
| oltre mq | 2400 | | | 10% |

Va richiamato che i crediti edilizi, dopo l’iscrizione sul registro, sono liberamente commerciabili, ai sensi dell’art. 36 c. 4 della L.R. n. 11/2004 e pertanto sono trasferibili a terzi, in tutto o in parte, mediante titolo idoneo al trasferimento del credito, senza necessità di previa autorizzazione da parte del Comune.

Il registro quindi è lo strumento digitale su cui vengono riportati tutti i dati relativi ai crediti edilizi, dalla loro generazione, alla cessione, all’atterraggio, fino all’estinzione, è composto di un elenco sommario dei crediti edilizi (ordinari e da rinaturalizzazione), nonché dalle Schede per iscrizione dei crediti edilizi, è costituito da un unico elaborato (in formato digitale) tenuto e gestito dal Responsabile dell’area tecnica e pubblicato sul sito internet istituzionale.

Per quanto riguarda il credito edilizio ordinario il registro che viene istituito con il presente documento rappresenta la mera attuazione della previsione del PAT, mentre per quanto riguarda il credito edilizio da rinaturalizzazione il rinvio qui proposto a fasi attuative specifiche e successive comporta che le eventuali valutazioni di sostenibilità ambientale potranno essere svolte solo in tale occasione con le varianti al PRG-P.I. connesse.