



Comune di Cavarzere
Regione del Veneto
Città Metropolitana di Venezia

P.I.

Piano degli Interventi
variante n.7
LR. 14/2017, LR 14/2019

elaborato P.02

adozione - DCC.
approvazione - DCC.

Luglio 2022

Norme Tecniche
(variazioni)

Sindaco:
Pierfrancesco Munari - avvocato

Settore Governo del Territorio:
Federico Pugina - architetto

Progettista:
Gianluca Gallato - urbanista





Piano degli Interventi (PI) – Variante n. 7
LR. 4/2019 e LR.14/2019

ELABORATO P.02 | NORME TECNICHE

TITOLO I – NORME TECNICHE - VARIAZIONI	4
Articolo 1 Contenuti e campo di applicazione.....	4
Articolo 2 Elaborati costitutivi del Piano degli Interventi	5
Articolo 51 Crediti edilizio (CE) e Crediti Edilizi da Rinaturalizzare (CER)	6

Sono evidenziati con il colore "~~rosso-barrato~~" il testo stralciato (stralcio) e con il colore "blu" il testo integrato (integrazione).



TITOLO I – NORME TECNICHE - VARIAZIONI

Articolo 1 Contenuti e campo di applicazione

1. Il Piano degli Interventi costituisce, insieme al Piano dell'Assetto del Territorio, il Piano Regolatore Comunale.
2. Il Piano degli Interventi (in seguito PI) definisce l'assetto e l'uso di tutto il territorio comunale, regolando i processi di trasformazione in modo da renderli sostenibili e compatibili con l'esigenza primaria di conservare integre le risorse, in coerenza con gli indirizzi e i criteri generali fissati nel Piano dell'Assetto del Territorio. In particolar modo, secondo quanto disposto dall'art. 2 contenuti e finalità e con i contenuti dell'art. 17 contenuti del Piano degli Interventi della L.R. n.11/2004.
3. Il Piano degli Interventi subordina alle regole quadro fissate nel Piano dell'Assetto del Territorio ed è un approfondimento allo stesso in linea con il principio di sussidiarietà verticale. In caso di discordanza prevale la norma del Piano dell'Assetto del Territorio ed il Piano degli Interventi dovrà essere pertanto oggetto di specifica variante.



Articolo 2 Elaborati costitutivi del Piano degli Interventi

1. Il Piano degli Interventi è costituito dai seguenti elaborati:
 - Tavola 1 Intero territorio (scala 1:5.000);
 - Tavola 2 Zone significative (scala 1:2.000);
 - Tavola 3 Interventi esterni agli A.U.C. di cui all'art. 2 co. 1 lett. e) della L.R. n. 14/2017 (scala 1:10.000);
 - P.01 Relazione programmatica;
 - P.02 Norme Tecniche Operative;
 - P.02A Norme Tecniche - Elaborato grafico normativo - Aree di trasformazione;
 - P.02B Norme Tecniche - Elaborato grafico normativo - Schede Norma;
 - P.02C Norme Tecniche - Elaborato grafico normativo - Edifici di valore storico-testimoniale;
 - P.02D Norme Tecniche - Elaborato grafico normativo - Costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola
 - P.02E Norme Tecniche - Elaborato grafico normativo - Ambiti urbani degradati;
 - P.03 Prontuario per la qualità urbana architettonica e la mitigazione ambientale;
 - P.04 Dimensionamento;
 - P.05 Registro fondiario;
 - P.06 Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)
 - P.07 Asseverazione alla Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI);
 - P.08 Asseverazione Valutazione di Incidenza Ambientale (V.Inc.A);
 - P.09 Verifica di assoggettabilità a VAS.
 - P.10 QC Banca dati alfa-numerica e vettoriale



Articolo 51 Crediti edilizio (CE) e Crediti Edilizi da Rinaturalizzare (CER)

DEFINIZIONE

1. Per credito edilizio (CE) si intende una quantità volumetrica o di superficie edificabile riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di riqualificazione ambientale tramite la demolizione di opere incongrue, l'eliminazione di elementi di degrado, la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio e di riordino della zona agricola, individuati nell'ambito del PAT ~~per i tematismi di cui alle norme del PAT stesse~~, ovvero a seguito della compensazione urbanistica di cui all'art. 37 della L.R. n.11/2004, come definita ai successivi articoli.
2. Ai sensi dell'art.5/1 della L.R. 14/2017 costituiscono, in ogni caso, manufatti incongrui, i manufatti ricadenti:
 - nelle fasce di rispetto stradale (D.M. 1 aprile '68 – Nuovo Codice della strada – D. Lvo 30 aprile 1992 n°285);
 - nelle aree a pericolosità idraulica P1 – P2 – P3 – Area fluviale;
 - nelle fasce dei corsi d'acqua (ex RD 523/1904 art.96);
 - nelle fasce di rispetto cimiteriale;Il ripristino del suolo naturale o seminaturale dà origine ai crediti edilizi da rinaturalizzare (CER).
3. ~~La demolizione integrale di opere incongrue o di elementi di degrado nonché di manufatti ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica, o nelle fasce di rispetto stradale, con ripristino del suolo naturale o seminaturale, dà origine ai crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER).~~

CRITERI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE DEL CREDITO EDILIZIO

L'applicazione del "credito edilizio" è demandata alla esclusiva facoltà discrezionale dell'Amministrazione Comunale ed è sempre regolata da una specifica convenzione nella quale saranno riportati gli impegni e gli obblighi del soggetto attuatore. Il tutto in un contesto di concertazione con il Comune.

Gli ambiti nei quali è consentito l'utilizzo del credito edilizio (aree di atterraggio) possono ricadere esclusivamente **all'interno degli Ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) (art.2/1c LR 14/2017)**.

3. Il credito edilizio viene determinato conseguentemente a:
 - demolizione di opere incongrue;
 - eliminazione degli elementi di degrado;
 - rimozione di manufatti ricompresi in aree di pericolosità idraulica o idrogeologica;
 - demolizione di opere ricadenti nelle fasce di rispetto stradale;



- realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale;
 - interventi di riordino delle zone agricole;
 - cessione di aree ed edifici oggetto di vincoli preordinati all'esproprio.
4. La demolizione delle opere incongrue ovvero l'eliminazione degli elementi di degrado deve essere integrale e portare al ripristino del suolo naturale o seminaturale, il quale viene assoggettato ad un vincolo di non edificazione, di durata decennale, da trasciversi presso la conservatoria dei registri immobiliari. La demolizione delle opere deve precedere l'eventuale delocalizzazione delle capacità edificatorie da questa generate.
5. Qualora sia ritenuto necessario ed utile, lo specifico Piano degli Interventi (PI) individua gli ambiti e gli edifici in cui è consentito l'utilizzo di detti crediti e disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare che determinano un credito edilizio, coerentemente con quanto disposto all'art. 61 del PAT, prevedendo l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi da raggiungere, ai sensi dell'art. 36, co.4, della L.R. n.11/2004.
6. Gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo del credito edilizio sono, in via preliminare, costituiti da:
- a) zone specifiche preposte per l'accoglimento di crediti edilizi e caratterizzate da indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare;
 - b) le aree di trasformazione soggette a perequazione;
 - c) le aree, anche non contigue, assoggettate al preventivo accordo pubblico privato ai sensi dell'art.6 della L.R. n.11/2004.

Negli ambiti di cui alle lettere a) e b), per l'accoglimento del credito edilizio la capacità edificatoria derivante dall'indice di zona (e/o la volumetria massima ammessa) assegnata, può in via preliminare

- essere incrementata fino ad un massimo del 30%;
- essere condizionata all'accoglimento del credito edilizio maturato.

scomponendo l'indice territoriale assegnato in proporzioni che l'Amministrazione Comunale potrà definire in un successivo atto di programmazione. Nel qual caso, l'approvazione dei PUA riguardanti le zone sopra citate è condizionato all'utilizzo di almeno il 75% della volumetria totale prevista.

Negli ambiti di cui alla lettera c) il credito edilizio potrà essere concesso anche attraverso una trasposizione dei volumi da un'area all'altra, potrà essere concesso un premio volumetrico alle proprietà assegnatarie dell'atterraggio. La quantificazione dei volumi interessati al credito e al premio di atterraggio, sarà oggetto di trattativa tra le parti ma dovrà rispettare il criterio dell'equo interesse pubblico, ovvero non ci dovrà essere squilibrio tra il vantaggio privato e l'interesse della collettività.



7. I crediti edilizi da rinaturalizzazione sono utilizzabili negli interventi edilizi di ampliamento e di riqualificazione del tessuto edilizio secondo le modalità definite dagli artt. 6 e 7 della Legge regionale 4 aprile 2019, n. 14 (c.d. "Veneto 2050").
8. 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 e difformità dai titoli abilitativi, non possono dare luogo al riconoscimento del credito edilizio.
9. Il credito edilizio si concretizza a favore del soggetto avente titolo, nel rispetto delle specifiche norme relative alle distanze minime dai confini e dalla strada, delle altezze massime e della superficie massima coperta, senza pregiudizio dei diritti di terzi.
10. L'utilizzo del credito edilizio è, in ogni caso, soggetto a verifica degli standards urbanistici essendo fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L.R. n.11/2004 e alle presenti norme.

~~11. Registrazione dei crediti:~~ Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)

Il Registro Elettronico dei Crediti edilizi (RECRED), istituito ai sensi dell'art. 17, comma 5, lettera e) della L.R. n. 11/2004 e smi, è il registro digitale su cui vengono riportati tutti i dati relativi ai Crediti Edilizi (CE) e ai Crediti da Rinaturalizzazione (CER), dalla loro generazione, alla cessione, all'atterraggio, fino all'estinzione.

Il RECRED è pubblico, liberamente consultabile e costituito da un database elettronico, tenuto e gestito dal competente ufficio Urbanistica ed è reso pubblico sul sito istituzionale del comune. Ogni credito edilizio per essere iscritto nel RECRED dovrà essere attestato con determinazione del competente dirigente dell'Area tecnica, ovvero con atto deliberativo di Consiglio Comunale, a seconda del procedimento di formazione del credito.

L'Amministrazione Comunale provvederà ad annotare i crediti edilizi nell'apposito "registro elettronico dei crediti edilizi" RECRED (Elaborato P.06), indicando:

- Il titolare del credito edilizio;
- Il volume o la superficie coperta edificabili riconosciute all'avente titolo, nonché le destinazioni d'uso, in rapporto alle fattispecie di intervento ;
- I termini di validità del credito edilizio;
- Le eventuali particolari modalità di utilizzo prescritte e/o ambiti nei quali ne è consentito l'utilizzo;

~~— i crediti, qualora presenti, sono rubricati nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (Elaborato P.06 RECRED) di cui all'articolo 17, comma 5, lettera e) della Legge regionale 23 aprile 2004, n.11;~~



- i crediti iscritti nel RECREd sono liberamente commerciabili; nel rispetto di quanto dispone il Codice Civile nell'art. 2643 comma 2bis, il trasferimento dei crediti deve avvenire per atto pubblico o scrittura privata con sottoscrizioni autenticate e trascritti nei Registri Immobiliari;
- all'atto notarile riguardante il trasferimento dei crediti dovrà essere allegato il certificato dei crediti stessi, in originale, e nell'atto dovrà essere previsto l'obbligo dell'acquirente di comunicare al Comune l'avvenuto acquisto dei predetti crediti ai fini dell'annotazione del passaggio di proprietà nel RECREd a favore del nuovo proprietario (o avente titolo) pena l'inutilizzabilità degli stessi.

12. Nelle more dell'adeguamento alle disposizioni di cui alla DGR n. 263 del 2 marzo 2020 "Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi" e "Criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione" il valore economico indicativo del credito è pari al valore del terreno edificabile per realizzare una pari volumetria a quella iscritta e concessa secondo gli indici di edificabilità stabiliti).

13. Uso dei crediti:

- i crediti vengono utilizzati dai richiedenti sulla base di una lista ordinata per data di iscrizione; alla domanda, per il rilascio del titolo abilitativo, ovvero all'istruttoria per l'approvazione dello strumento attuativo, deve essere allegato il certificato rilasciato dall'Ufficio competente, il quale dovrà provvedere alla verifica che il richiedente sia l'ultimo proprietario risultante dal RECREd.
- i volumi e le superfici iscritti nel RECREd possono essere utilizzati o commercializzati in tutto o in parte;
- l'utilizzo del credito edilizio è ammesso con intervento edilizio diretto solo per interventi con volume non superiore a 1.500 mc o comunque riguardanti superfici di zona non superiori a 5.000 mq. Interventi con volume e/o superficie di zona maggiore sono subordinati a PUA. In ogni caso deve essere garantita la realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'integrazione/adeguamento delle esistenti opere di urbanizzazione e delle superfici a servizi previste dalla vigente legislazione e dalle presenti norme, dimensionate sull'entità complessiva dell'intervento.