

COMUNE DI PONSO

Provincia di Padova



PIANO DEGLI INTERVENTI

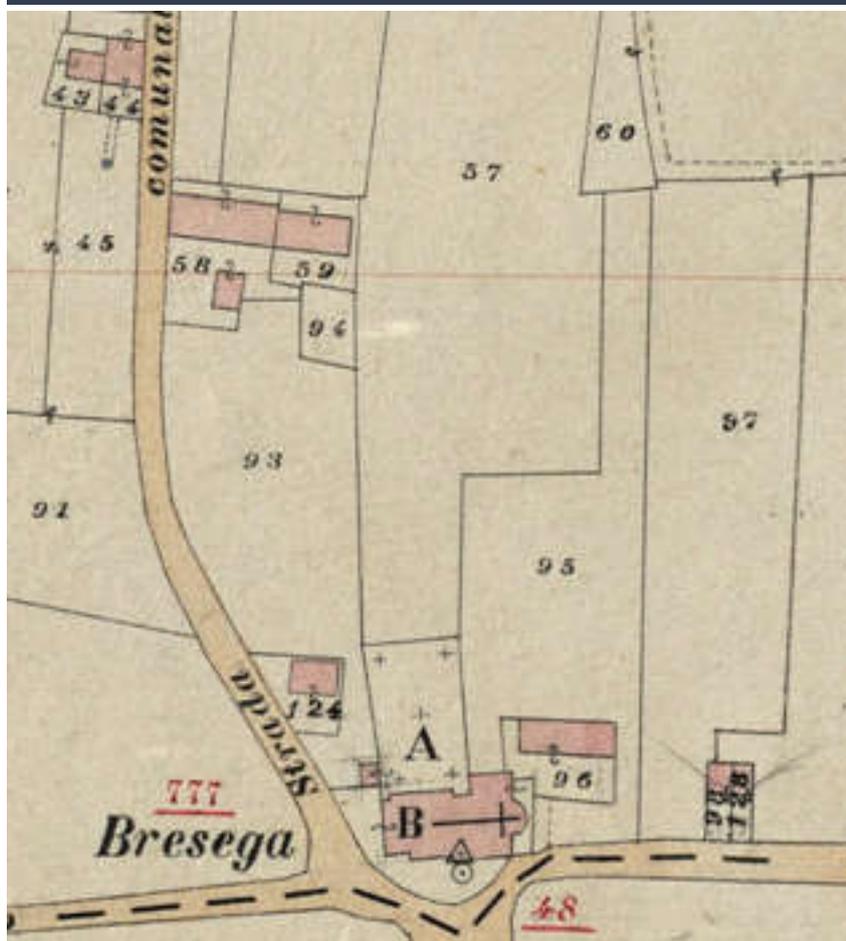
2022

(art. 17 L.R. 11/2004)

Registro Elettronico dei Crediti Edilizi

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

RELAZIONE TECNICA



IL SINDACO:

Dott. Matteo Chiodin

IL RESPONSABILE AREA
TECNICA:

Arch. Nicoletta Semenza

PROGETTISTA:

Urbanista:

Dott. Mauro Costantini

ADOTTATO:

APPROVATO:

DATA:

GIUGNO 2022

PIANO DEGLI INTERVENTI

ISTITUZIONE DEL REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI
- RECRED -

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA

Il Comune di Ponso è dotato di Piano di Assetto del Territorio approvato con Delibera della Giunta Provinciale di Padova n. 219 del 02.12.2013, e successivamente di Piano degli Interventi approvato con D.C.C. n.° 32 del 15-10-2014

Successivamente è stata approvata una variante puntuale per la ZTO D1/3 mediante accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 (adottata con DCC n. 19 del 21.12.2015 e approvata con DCC n. 5 del 29.04.2016), più recentemente sono state redatte ulteriori varianti che riguardano:

- Variante n. 2: modifica alla zonizzazione del P.I. per inserimento dell'allargamento sede stradale al fine di permettere l'inserimento di una nuova rotonda in località Bresega e conseguente modifica del perimetro della ZTO C2/4;
- Variante n. 3: Variante "verde" per accoglimento istanze conseguenti al bando pubblicato dal Comune di Ponso ai sensi della L.R. 16.03.2015 n. 4 - art.7;
- Variante 4 per schedatura edifici in fascia di rispetto stradale ai sensi dell'art. 41 della L.R. 11/2004;
- Variante 5 per trasformazione area F3 di proprietà comunale in lotto produttivo in ambito consolidato.

la presente Variante al PI è redatta al fine dell'adeguamento nel P.I. di Poso riguardo al "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 ne 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.*

Si tratta di una sorta di "atto dovuto" in quanto la stessa normativa di riferimento della L.R. 14/2019 all'art. l'art. 4, comma 8, , prevede che i comuni dotati di PAT che non hanno provveduto all'istituzione del RECRED (Registro Elettronico dei Crediti Edilizi), e fino alla sua istituzione, non possono adottare varianti al piano degli interventi (PI) di cui all'art. 17 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, ad eccezione di quelle che si rendono necessarie per l'adeguamento obbligatorio a disposizioni di Legge;

L'aspetto, costituisce un elemento proprio e a se stante proprio in forza del disposto normativo richiamato.

La presente variante è inoltre prodotta “parallelamente” alla Variante Tecnica al PAT relativa al Consumo del Suolo di cui alla L.R. 14/2017 che costituisce un altro passaggio dell’adeguamento obbligatorio ai nuovi indirizzi urbanistici della Regione Veneto.

Il P.I. vigente è già dotato di registro dei crediti edilizi all’art. 8 delle NT del PAT e all’art. 32 delle NTO del P.I. vigenti, si tratta quindi di integrare il registro vigente rispetto alla nuova normativa regionale

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 e all'art. 32 delle NTO del P.I. vigenti, 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" (di fatto già normato dal P.I. vigente anche con l'apposito registro di cui all'elaborato D del P.I.) 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.

Inoltre la nuova normativa prevede che il Registro dei Crediti edilizio sia reso disponibile in forma elettronica, disponibile per la consultazione pubblica, e costantemente aggiornato, da cui il nuovo acronimo "RECREd" (registro elettronico dei crediti edilizi).

Il documento del RECREd che viene qui proposto si articola in due parti, una relativa al credito ordinario di fatto già operativa con la normativa vigente del P.I., e una riferita al credito da rinaturalizzazione la cui attuazione potrà avvenire solo con una specifica variante al P.I. per le proposte e le opere incongrue eventualmente segnalate in forza della pubblicazione del "bando", e specifica inoltre le modalità operative per la registrazione e gestione dei crediti edilizi.

Con la presente variante viene predisposta la modulistica specifica per l'avviso pubblico per la raccolta delle richieste di classificazione di manufatti incongrui ai sensi dell'art. 4, c. 3, della L.R. n. 14/2019 "VENETO 2050" riportata in allegato al RECREd

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 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,;
 - 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 P.I.. 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:
 - a) 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;
 - b) ZTO B e C.1. 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;
 - c) sottozona agricola Nucleo Rurale a condizione che nell'ambito di ricaduta non sia superato con l'intervento l'indice fondiario di 1,00 mc/mq e nel rispetto di eventuali gradi di protezione previsti dagli elaborati di Piano;
 - d) nelle Zone Agricole, esclusivamente per recupero di volumi preesistenti in zona agricola, e ad integrazione a nuclei e insediamenti preesistenti, a valorizzazione dell'organizzazione cortilizia, senza consumo di Superficie Agraria utilizzata. L'area di provenienza dovrà essere recuperata ad uso agricolo o giardino, orto, brolo, senza superfici impermeabilizzanti
 - e) ZTO D, senza limitazione di superficie coperta.

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 P.I. connesse.

ELABORATI DELLA VARIANTE:

La presente variante è composta dai seguenti elaborati:

- La presente relazione tecnica
- RECRED – registro elettronico dei credi edilizi
- RECRED – allegato A - modulistica