



COMUNE DI ARQUA' PETRARCA
Provincia di Padova

P.R.G.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

del P.R.G. vigente

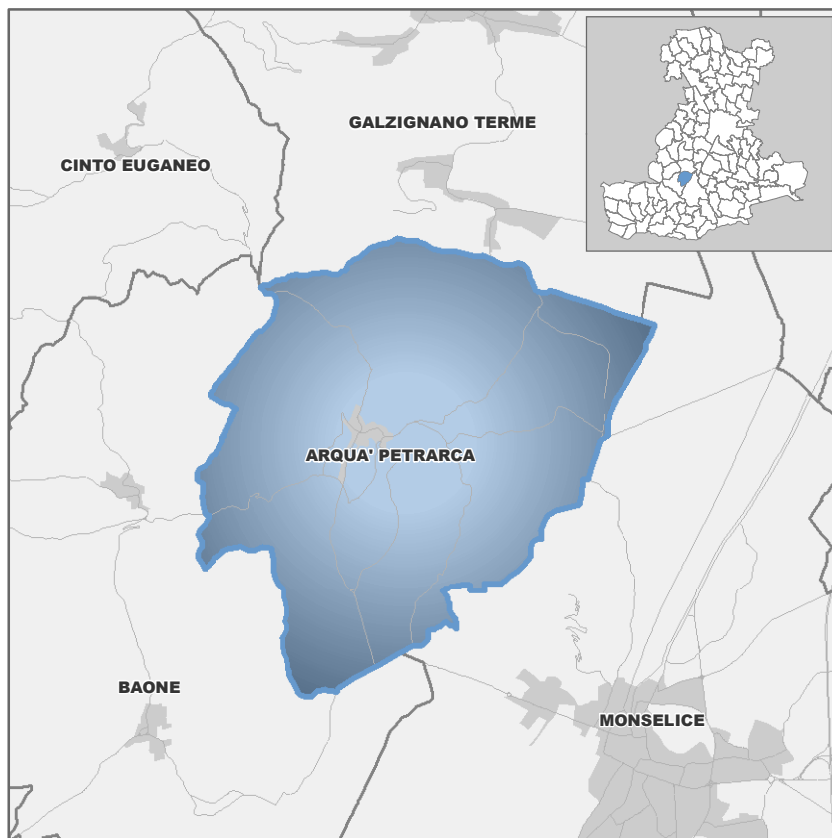
(approvato con D.G.R. n. 3266 in data 09.09.1998, successivamente modificato)

VARIANTE DI ADEGUAMENTO ALLA L.R. n. 14/2017

(comb. disp. art. 13, c. 10 – art. 14, c. 1, lett. a), L.R. n. 14/2017)

(procedura di approvazione: art. 50, commi 6, 7 e 8 della L.R. n. 61/1985)

TESTO COMPARATO



P.R.G.



Arquà Petrarca

Ufficio Tecnico Comunale:

Responsabile del Servizio Tecnico
Edilizia Privata – Urbanistica

Geom. DESTRO Federico

Attività tecnico-specialistica e di supporto

Gruppo di Lavoro multidisciplinare:

Arch. Giancarlo Ghinello
(comp. urb., adeg. L.R. 14/2017,
RECRED)
Dott. For. Allibardi Andrea
(comp. amb./paesagg. – sostenib.)
Ing. Zen Giuliano
(comp. idraulica)

Sindaco:

CALLEGARO Luca

Segretario Comunale

Dott. BATTISTON Michele

Estremi di adozione: D.C.C. n. del
Estremi di approvazione: D.C.C. n. del

Agosto 2023



REGIONE VENETO

COMUNE DI ARQUA' PETRARCA

PROVINCIA DI PADOVA

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

BASE Testo riferimento:

VARIANTE DI ADEGUAMENTO AL NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE REC

(come da mail U.T.C. del 10.10.2023)

VARIANTE DI ADEGUAMENTO ALLA L.R. n. 14/2017

con particolare riferimento

alle "DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO"
(comb. disp. art. 13, c. 10 – art. 14, c. 1, lett. a), L.R. n. 14/2017)

TESTO COMPARATO

Legenda:

testo vigente = testo colore di scrittura "nero"

modifiche / integrazioni = testo colore di scrittura "rosso"

Elencazione del TITOLO / Articolo interessato:

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

**Articolo 4 - DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO – MONITORAGGIO
DELLA PIANIFICAZIONE – GLI STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

Agosto / Ottobre 2023



TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Articolo 4 – DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO – MONITORAGGIO DELLA PIANIFICAZIONE – GLI STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

A. DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO – MONITORAGGIO DELLA PIANIFICAZIONE

1. Con riferimento alle “norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio” di cui alla L.R. n. 11/2004 e s.m.i., in merito ai “Contenuti e finalità” di cui all’art. 2, la legge stabilisce criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione, per il raggiungimento principalmente delle seguenti finalità:
 - promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole, finalizzato a soddisfare le necessità di crescita e di benessere dei cittadini, senza pregiudizio per la qualità della vita delle generazioni future, nel rispetto delle risorse naturali (comma 1, lett. a));
 - tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti urbani ed extraurbani, attraverso la riqualificazione e il recupero edilizio ed ambientale degli aggregati esistenti, con particolare riferimento alla salvaguardia e valorizzazione dei centri storici (comma 1, lett. b));
 - tutela del paesaggio rurale e delle aree di importanza naturalistica (comma 1, lett. c));
 - l’utilizzo di nuove risorse territoriali solo quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente (comma 1, lett. d));
 - messa in sicurezza degli abitati e del territorio dal dissesto idrogeologico (comma 1, lett. e));
 - la semplificazione dei procedimenti di pianificazione, con riduzione di tempi e con garanzia di trasparenza e partecipazione (comma 2, lett. a));
 - il coinvolgimento dei cittadini, delle rappresentanze economico-sociali e delle associazioni alla formazione degli strumenti di pianificazione e alle scelte che incidono sull’uso delle risorse ambientali (comma 2, lett. c));
 - il riconoscimento in capo ai Comuni della responsabilità diretta nella gestione del proprio territorio (comma 2, lett. d));dette finalità sono perseguite nel rispetto dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, ed efficienza.
2. La L.R. n. 14/2017, entrata in vigore il 24.06.2017 – nel promuovere un processo di revisione sostanziale della disciplina urbanistica ispirata ad una nuova coscienza delle risorse territoriali ed ambientali, mirando a ridurre progressivamente il consumo di suolo non ancora urbanizzato, in coerenza con l’obiettivo comunitario di azzerarlo entro il 2050 – stabilisce criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica per programmare, limitare e controllare l’uso del suolo a fini insediativi ed infrastrutturali, per tutelare e valorizzare il territorio aperto e per promuovere la riqualificazione e la rigenerazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata (art. 3, c. 1, lett. b)).
3. Il suolo, 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 (art. 1, c. 1, L.R. n. 14/2017).
4. In merito al contenimento del consumo di suolo, riqualificazione, rigenerazione e miglioramento della qualità insediativa, il P.R.G. fa propri i seguenti 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;



- l'utilizzo di nuove risorse territoriali esclusivamente quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente;

in coerenza con quanto previsto al "Capo I" della L.R. n. 14/2017; per tali finalità vengono specificatamente richiamate le definizioni di cui all'art. 2 della citata legge regionale recante le disposizioni per il contenimento del consumo di suolo.

5. La pianificazione urbanistica – ai sensi dell'art. 3, c. 2, della L.R. n. 14/2017 – privilegia gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata che non comportano consumo di suolo, con l'obiettivo della riqualificazione e rigenerazione, sia a livello urbanistico-edilizio che economico-sociale, del patrimonio edilizio esistente, degli spazi aperti e delle relative opere di urbanizzazione, assicurando adeguati standard urbanistici, nonché il recupero delle parti del territorio in condizioni di degrado edilizio, urbanistico e socio-economico, o in stato di abbandono, sotto utilizzate o utilizzate impropriamente.

6. In coerenza con gli obiettivi e finalità delle politiche territoriali ed, in particolare, degli strumenti di pianificazione, di cui all'art. 3, c. 3, della L.R. n. 14/2017, poiché la priorità nella politica di contenimento del consumo di suolo è quella di favorire la rigenerazione e la riqualificazione del tessuto urbano esistente intervenendo sul patrimonio edilizio nelle aree dismesse e degradate, nonché prevedendo adeguate politiche regolative, fiscali e socio-economiche:

- le opere incongrue o elementi di degrado (edifici ed altri 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) sono assoggettabili agli interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale di cui all'art. 5 della L.R. n. 14/2017;

relativamente a detti interventi rispondono alle finalità di contenimento del consumo di suolo, riqualificazione, rigenerazione e miglioramento della qualità insediativa:

- 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;
- il recupero, la riqualificazione e la destinazione ad ogni tipo di uso compatibile con le caratteristiche urbanistiche ed ambientali del patrimonio edilizio esistente, mediante il miglioramento della qualità edilizia;

a tale proposito, ai sensi dell'art. 10, c. 1, lett. c), della L.R. n. 14/2017, è stato istituito un "*Fondo regionale per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione*" finalizzato al finanziamento delle spese per la demolizione delle opere incongrue di cui all'art. 5, c. 1, lett. a), della L.R. n. 14/2017, per le quali il Comune, a seguito di proposta dei proprietari, abbia accertato l'interesse pubblico e prioritario alla demolizione¹;

- gli ambiti urbani degradati (aree ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata, contraddistinti da una o più delle seguenti caratteristiche: degrado edilizio; degrado urbanistico; degrado socio-economico; degrado ambientale) sono assoggettabili agli interventi di riqualificazione urbana di cui all'art. 6 della L.R. n. 14/2017;

gli interventi di riqualificazione urbana possono essere attuati mediante:

- Piani Urbanistici Attuativi (ai sensi degli art.li 19 e 20 della L.R. n. 11/2004);
- Comparti (ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 11/2004);
- Permessi di Costruire convenzionati (ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. n. 380/2001);

¹ Il fondo è disciplinato dal provvedimento della Giunta regionale previsto all'art. 4, c. 2, lett. g), L.R. n. 14/2017; al fondo possono accedere enti pubblici, organismi di diritto pubblico ed associazioni, singolarmente o in forma associata, nonché soggetti privati (art. 10, c. 2, L.R. n. 14/2017): per anno 2018 v. D.G.R. n. 1133 del 31.07.2018; per anno 2019 v. D.G.R. n. 773 del 04.06.2019).

La Giunta regionale definisce, sentita la commissione consiliare competente in materia di governo del territorio, i criteri di riparto del fondo (art. 10, c. 3, L.R. n. 14/2017). Con D.G.R. n. 447 del 19.04.2022 è stato regolamentato il finanziamento di interventi di demolizione di opere incongrue con ripristino del suolo naturale o seminaturale – Bandi anno 2022. Deliberazione n. 24/CR del 15 marzo 2022.



- gli ambiti urbani di rigenerazione (aree ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata, caratterizzati da attività di notevole consistenza, dismesse o da dismettere, incompatibili con il contesto paesaggistico, ambientale od urbanistico, nonché le parti significative di quartieri urbani interessate dal sistema infrastrutturale della mobilità e dei servizi) sono assoggettabili ai programmi di rigenerazione urbana sostenibile, di cui all'art. 7 della L.R. n. 14/2017, finalizzati:
 - alla sostenibilità ecologica e all'incremento della biodiversità in ambiente urbano;
 - al contenimento del consumo di suolo;
 - alla riduzione dei consumi idrici ed energetici mediante l'efficientamento delle reti pubbliche e la riqualificazione del patrimonio edilizio;
 - all'integrazione sociale, culturale e funzionale mediante la formazione di nuove centralità urbane, alla qualità degli spazi pubblici, alla compresenza e all'interrelazione di residenze, attività economiche, servizi pubblici e commerciali, attività lavorative, nonché spazi ed attrezzature per il tempo libero, per l'incontro e la socializzazione, con particolare considerazione delle esigenze dei soggetti con disabilità;
 - al soddisfacimento della domanda abitativa e alla coesione sociale, mediante la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale;
 - all'integrazione delle infrastrutture della mobilità veicolare, pedonale e ciclabile con il tessuto urbano e, più in generale, con le politiche urbane della mobilità sostenibile e con la rete dei trasporti collettivi;
 - alla partecipazione attiva degli abitanti alla progettazione e gestione dei programmi di intervento;
 - all'innovazione e sperimentazione edilizia e tecnologica, promuovendo la sicurezza e l'efficientamento energetico;
 - allo sviluppo di nuove economie e di nuova occupazione, alla sicurezza sociale ed al superamento delle disuguaglianze sociali;

la Giunta regionale, ai sensi dell'art. 4, c. 2, lettera b), della L.R. n. 14/2017, definisce i criteri di individuazione e gli obiettivi di recupero degli ambiti urbani di rigenerazione, nel rispetto delle specifiche sopra elencate, nonché gli strumenti e le procedure atti a garantire l'effettiva partecipazione degli abitanti alla progettazione e gestione dei programmi di rigenerazione urbana sostenibile;

- al fine di evitare il consumo di suolo e favorire la riqualificazione, il recupero e il riuso dell'edificato esistente, il Comune può consentire l'uso temporaneo di volumi dismessi o inutilizzati ubicati in zona diversa da quello agricola, con esclusione di ogni uso ricettivo; in tal senso l'art. 8 (Interventi di riuso temporaneo del patrimonio immobiliare esistente) della L.R. n. 14/2018.

Per le finalità di cui agli articoli 5 e 6 della L.R. n. 14/2017, i Comuni non ancora dotati di P.A.T. possono adottare, in deroga al divieto di cui all'art. 48, c. 1, della L.R. n. 11/2004, una variante al P.R.G. con la procedura di cui all'art. 50, commi 6, 7 e 8, della L.R. n. 61/1985, secondo quanto specificatamente disposto dall'art. 13, c. 13, della L.R. n. 14/2017.

7. In osservanza alle disposizioni regionali per il contenimento del consumo di suolo, di cui alla L.R. n. 14/2017, il Comune di Arquà Petrarca ha trasmesso alla Regione (via pec in data 18.08.2017) la scheda informativa di cui all'"Allegato A" (ai sensi dell'art. 4, c. 5), unitamente alla documentazione relativa agli "ambiti di urbanizzazione consolidata", individuati con D.G.C. n. 21 del 18.08.2017 (ai sensi dell'art. 13, comma 9).
8. Ottemperando a quanto dettato dall'art. 4, comma 2, lett. a), della L.R. n. 14/2017, la Giunta regionale con propria Deliberazione n. 668 del 15.05.2018 (pubblicata nel B.U.R. n. 51 del 25.05.2018) ha provveduto ad individuare la quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale, nonché la sua ripartizione per i 541 Comuni che, entro il 05.10.2017, hanno inviato la Scheda informativa di cui all'allegato A della L.R. n. 14/2017, compilata con i dati richiesti.

In merito al limite quantitativo alle trasformazioni, ossia alla quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio comunale di Erbezzo, i dati salienti sono quelli di seguito riepilogati:

- A.S.O.: 13 (COLLI EUGANEI E MONTI BERICI – Collina: 24 comuni)



- quantità massima di consumo di suolo ammesso (ha): 2,00²
- valore medio della quantità massima di consumo di suolo assegnata all'A.S.O. di appartenenza (ha): 12,14 (rif.: D.G.R. n. 668/15.05.2018, Allegato D)

Nota: ai sensi di quanto stabilito dall'art. 28 della L.R. n. 14/2017, successivamente alla pubblicazione nel B.U.R. del provvedimento della Giunta regionale di cui all'art. 4, comma 2, lett. a) della medesima legge, e nei comuni interessati dal provvedimento medesimo, con specifico riferimento all'art. 13 (contenuti del piano di assetto del territorio (P.A.T.) della L.R. 11/2004, trova applicazione quanto dettato dall'art. 20, c. 1, della L.R. n. 14/2017.

9. Per le finalità di cui all'art. 13, c. 10, della L.R. n. 14/2017 (adeguamento dello strumento urbanistico generale alle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo) i Comuni non dotati di P.A.T., in deroga al divieto di cui all'art. 48, c. 1, della L.R. n. 11/2004, approvano la variante di adeguamento al P.R.G. secondo la procedura di cui all'art. 50, commi 6, 7 e 8, della L.R. n. 61/1985 (ai sensi dell'art. 14, c. 1, lett. a), della L.R. n. 14/2017).

Copia integrale della variante approvata è trasmessa, a fini conoscitivi, all'Ente competente all'approvazione, ed è depositata presso la sede del Comune per la libera consultazione (art. 14, c. 4, L.R. n. 14/2017).

10. La Giunta regionale tramite propria Deliberazione n. 668 del 15.05.2018 ha stabilito quanto segue:

- *"(...) per i Comuni dotati di P.R.G., la quantità assegnata non potrà in ogni caso superare il residuo di territorio trasformabile, quali zone di espansione residenziale Z.T.O. C e zone di espansione produttive Z.T.O. D non attuate ed esterne al consolidato";*
- *"i Comuni in sede di adeguamento al presente provvedimento provvederanno, ai sensi dell'articolo 13, comma 9 della L.R. n. 14/2017, alla "conferma o rettifica" degli ambiti di urbanizzazione consolidata inizialmente individuati e alla verifica dei dati trasmessi e contenuti nella "Scheda Informativa" (v. punto 8 del deliberato).*

11. Considerato che:

- il P.R.G. vigente mantiene efficacia fino all'approvazione del primo P.A.T. (ai sensi dell'art. 48, c. 5, della L.R. n. 11/2004);
- a seguito dell'approvazione del primo P.A.T., il P.R.G. vigente, per le "parti compatibili con il P.A.T.", diventa il P.I. (ai sensi dell'art. 48, c. 5 bis, della L.R. n. 11/2004);
- quanto previsto al punto precedente non trova applicazione nel caso di approvazione di P.A.T.I. che disciplinano solo in parte il territorio dei Comuni interessati o affrontano singoli tematismi, ai sensi dell'articolo 16, c. 1, della L.R. n. 11/2004 (art. 48, c. 5 ter, L.R. n. 11/2004);

dall'approvazione del primo P.A.T. decorre, per il P.R.G. vigente divenuto il P.I. per le "parti compatibili con il P.A.T.", il termine di decadenza di cui all'articolo 18, c. 7, della L.R. n. 11/2004, ferma restando la specifica disciplina per i vincoli preordinati all'esproprio prevista dalla normativa vigente (art. 48, c. 5 quater, della L.R. n. 11/2004).

Per le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 18, c. 7 bis, della L.R. n. 11/2004, gli aventi titolo possono richiedere al Comune la proroga del termine quinquennale; la proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato in misura non superiore all'1% del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU; detto contributo è corrisposto al comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale ed è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione; l'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga e trova applicazione quanto previsto dall'art. 18, c. 7, della L.R. n. 11/2004.

12. Per le finalità di cui al punto precedente, tramite la D.C.C. n. 15 del 30.05.2022 (a seguito della ricognizione delle previsioni relative alle aree soggette a strumenti attuativi non approvati) è avvenuta la presa d'atto richieste di proroga pervenute; con D.C.C. n. 22 del 26.07.2023 è stata approvata la Variante

² Come da rimando alle specificazioni di dettaglio applicabili ai comuni individuati nell'Allegato D con riferimento alla Tab. 3 (Prospetto di ridefinizione dei valori minimi della quantità massima di consumo ammissibile assegnata ai comuni).



- n. 22 al P.R.G. relativa alla “nuova disciplina urbanistica” per le aree non pianificate (ai sensi dell’art. 18, c. 7, della L.R. n. 11/2004).
13. La superficie complessiva – intesa quale incremento della superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo, o da interventi di copertura artificiale, scavo o rimozione, che ne compromettano le funzioni eco-sistemiche e le potenzialità produttive – non potrà superare la “quantità massima di consumo di suolo ammesso” per il Comune di Arquà Petrarca (come sopra indicata). Detto calcolo comunque va derivato dal bilancio tra le predette superfici e quelle ripristinate a superficie naturale e seminaturale.
14. 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.
15. Per le suddette finalità la L.R. n. 14/2019 promuove la densificazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, mediante la demolizione di manufatti incongrui e la riqualificazione edilizia ed ambientale, contemplando specifiche premialità e incrementi volumetrici connessi all’utilizzo di crediti edilizi da rinaturalizzazione (il credito edilizio da rinaturalizzazione è una tipologia di credito edilizio – previsto e disciplinato in via generale dagli articoli 36 (riqualificazione ambientale e credito edilizio) e 46 (attività di indirizzo) L.R. n. 11/2004 – che sorge a seguito della demolizione di manufatti incongrui e della rinaturalizzazione del suolo dagli stessi occupato. L’individuazione dei manufatti e dei relativi crediti edilizi avviene con apposita variante allo strumento urbanistico generale, finalizzata a valutare l’interesse pubblico all’eliminazione del manufatto incongruo).
16. Relativamente alle “Misure per promuovere la rinaturalizzazione del suolo”, l’art. 4 (crediti edilizi da rinaturalizzazione) della L.R. n. 14/2019 principalmente stabilisce quanto segue:
- entro 4 mesi dall’entrata in vigore della legge, la Giunta regionale, con il provvedimento di cui alla lett. d), del c. 2, dell’art. 4, della L.R. n. 14/2017³, detta una specifica disciplina per i crediti edilizi da rinaturalizzazione (c. 1);
 - tale disciplina dovrà prevedere 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 lett. e), del c. 5, dell’art. 17, della L.R. n. 11/2004, nonché le modalità e i termini per la cancellazione (c. 1, lett. b);
 - per quanto non diversamente disposto, si applica l’art. 36 della L.R. n. 11/2004 (c. 4);
 - i Comuni non dotati di P.A.T. istituiscono il RECRED, garantendo adeguate forme di pubblicità (c. 7);
 - entro 12 mesi dall’adozione del provvedimento della Giunta regionale sopra citato (rif.: art. 4, c. 1, L.R. n. 14/2019), e successivamente con cadenza annuale, i Comuni non dotati di P.A.T. approvano, con la procedura di cui ai commi 6, 7 e 8, dell’Art. 50, della L.R. n. 61/1985, una variante al proprio strumento urbanistico finalizzata (art. 4, c. 2, L.R. n. 14/2019):
 - 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;

³ Con D.G.R. n. 263 del 02.03.2020 (BUR n. 30 del 10.03.2020) sono state approvate le “Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione, registrazione e circolazione dei crediti edilizi” – in adempimento a quanto previsto dall’art. 4, c. 2, lett. d) della L.R. n. 14/2017 e dall’ art. 4, c. 1, della L.R. n. 14/2019 (Deliberazione/CR n. 132 del 29.11.2019) – Allegato A: Criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione (Atto di Indirizzo).



- 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;
- ai fini dell'individuazione dei manufatti incongrui di cui alla lettera a) sopra descritta (di cui all'art. 4, c. 2, L.R. n. 14/2019), i Comuni pubblicano un avviso con il quale invitano gli aventi titolo a presentare, entro i successivi 60 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 (art. 4, c. 3, L.R. n. 14/2019);
- salvi eventuali limiti più restrittivi fissati dai Comuni, sui manufatti incongrui – individuati dalla variante allo strumento urbanistico (di cui all'art. 4, c. 2, L.R. n. 14/2019) – sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dall'art. 3, c. 1, lettere a) (interventi di manutenzione ordinaria) e b) (interventi di manutenzione straordinaria), del D.P.R. n. 380/2001 (art. 4, c. 4, L.R. n. 14/2019);
- i crediti edilizi da rinaturalizzazione sono liberamente commerciabili ai sensi dell'articolo 2643, comma 2 bis, del Codice Civile (art. 4, c. 5, L.R. n. 14/2019)⁴;
- Per quanto non diversamente disposto troverà applicazione l'art. 36 (riqualificazione ambientale e credito edilizio) della L.R. n. 11/2004 (art. 4, c. 6, L.R. n. 14/2019).
17. Il Comune di Arquà Petrarca: 1) con D.C.C. n. 23 del 26.07.2023 ha istituito il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED); 2) con D.C.C. n. 40 del 12.10.2023 ha approvato il Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.) in adeguamento al Regolamento Edilizio Tipo (R.E.T.).
18. Nell'ambito delle finalità di contenimento del consumo di suolo, nonché di rigenerazione e riqualificazione del patrimonio immobiliare vengono richiamate le "politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio" dettate dalla L.R. n. 14/2019, finalizzate anche alla densificazione degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata, mediante la demolizione di manufatti incongrui e la riqualificazione edilizia ed ambientale, contemplando specifiche premialità e incrementi volumetrici connessi all'utilizzo di crediti edilizi da rinaturalizzazione, quindi richiamati gli adempimenti comunali stabiliti, in particolare, dall'art. 4 (crediti edilizi da rinaturalizzazione), c. 2, (già precedentemente descritto).
19. Ai sensi dell'art. 36, c. 5 bis, della L.R. n. 11/2004, gli interventi di riordino della zona agricola sono finalizzati alla riqualificazione dell'edificato inutilizzato o incongruo esistente, alla riduzione della dispersione insediativa e alla restituzione all'uso agricolo di suoli impermeabilizzati e di aree occupate da insediamenti dismessi.
20. Gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente previsti dalla L.R. n. 14/2019 sono essenzialmente interventi di ampliamento o interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificio, che associano alla presenza delle condizioni elencate nelle legge (agli articoli 6 e 7) le premialità volumetriche e di superficie, quantificate in un apposito allegato alla legge (allegato A) in funzione della destinazione d'uso residenziale o non residenziale dell'edificio; tra dette condizioni figurano, in particolare:
- eliminazione delle barriere architettoniche;

⁴ V. L. n. 106/2011 (Conversione in legge, con modificazioni, del c.d. "Decreto Sviluppo", ossia decreto legge 13 maggio 2011, n. 70: Semestre Europeo – Prime disposizioni urgenti per l'economia) – Art. 5. (Costruzioni private), c. 3 "3. Per garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori, all'articolo 2643 del codice civile, dopo il n. 2), è inserito il seguente: "2-bis) i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale"".



- prestazione energetica;
- messa in sicurezza sismica;
- utilizzo di materiali di recupero;
- utilizzo di coperture a verde;
- realizzazione di pareti ventilate;
- isolamento acustico;
- adozione di sistemi per il recupero dell'acqua piovana;
- rimozione e smaltimento cemento amianto;
- utilizzo del BACS (*Building Automation Control System*) e BIM (*Building Information Modeling*) nella progettazione dell'intervento.

21. Al fine di incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, nonché di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti, nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, tenuto conto anche della necessità di favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili, trova applicazione quanto specificatamente dettato dall'art. 5, comma 9 e seguenti, della L. n. 106/2011⁵.
22. Ai fini del risparmio del suolo e della salvaguardia delle aree comunali non urbanizzate, il Comune può 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, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 6 (promozione di iniziative locali per lo sviluppo degli spazi verdi urbani), comma 2, della L. n. 10/2013 (Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani).
23. Al fine di agevolare le procedure edilizie e ridurre gli oneri a carico dei cittadini e delle imprese, nonché di assicurare processi di sviluppo sostenibile, con particolare riguardo al recupero del patrimonio edilizio esistente e alla riduzione del consumo di suolo, trovano applicazione le semplificazioni e le altre misure introdotte dall'art. 17 (Semplificazioni ed altre misure in materia edilizia) della L. n. 164/2014⁶ (in particolare agli articoli 3-bis, 4, 14⁷, 16 e 17 del T.U. Edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2001).
24. La Regione del Veneto, al fine di agevolare la rigenerazione e l'efficientamento del patrimonio edilizio esistente, nonché sostenere la ripresa economica e produttiva della Regione, in particolare del comparto edilizio, nel rispetto della normativa regionale sul contenimento del consumo del suolo, dell'autonomia

⁵ Legge 12 luglio 2011, n. 106: Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 (c.d. "Decreto Sviluppo") Semestre Europeo – Prime disposizioni urgenti per l'economia. Il T.A.R. Veneto (Sezione II, Sentenza n. 205/2016) ha stabilito che *"Non corrisponde a verità che la regione Veneto non abbia provveduto all'approvazione della specifica legge regionale per incentivare le azioni previste dal comma 9 dell'art. 5 del d.l. n. 70 del 2011 perché la regione Veneto ha specificamente adottato la legge regionale n. 32 del 2013."*

⁶ Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 11 settembre 2014, n. 133 (c.d. "Sblocca Italia"), Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive.

⁷ c. 1-bis. *Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni.* (comma introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera e), L. n. 164/2014)

c. 3. *La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi nonché, nei casi di cui al comma 1-bis, le destinazioni d'uso, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.* (comma così modificato dall'art. 17, comma 1, lettera e), L. n. 164/2014)



degli Enti locali ed avuto riguardo alla sostenibilità ambientale degli interventi, con la L.R. n. 19/2021⁸ ha dettato misure per la semplificazione dei procedimenti amministrativi urbanistici ed edilizi.

25. Con l'obiettivo di promuovere lo sviluppo sostenibile e durevole – in particolare nei modi previsti dalla Commissione Mondiale sull'Ambiente nel Rapporto Brundtland (1987) e nelle successive Agenda 21 e Dichiarazione di Rio su Ambiente e Sviluppo (1992) – ed assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente, il Comune provvederà a valutare gli effetti sull'ambiente derivanti dall'attuazione delle scelte contenute nei Piani stessi, sulla base della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), di cui alla Direttiva Comunitaria n. 2001/42/CE e della relativa normativa di recepimento; inoltre provvederà a valutare gli effetti degli impatti sugli habitat naturali localizzati nei Siti di Importanza Comunitaria (S.I.C.) e nelle Zone di Protezione Speciale (Z.P.S.), ai sensi della direttiva Comunitaria n. 79/409/CE (conservazione degli uccelli selvatici) e n. 92/43/CE (conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche), nonché del D.P.R. n. 357/1997 e del D.M. 03.04.2000.
26. Con la D.G.R. n. 1366 del 18.09.2018 (pubblicata nel B.U.R. n. 98 del 28.09.2018) sono state integrate le disposizioni contenute nella D.G.R. n. 668 del 15.05.2018 fornendo indicazioni di tipo procedurale in materia di valutazione ambientale strategica (V.A.S.), alle Amministrazioni comunali che devono aggiornare i propri strumenti urbanistici ai sensi della L. R. n. 14/2017 in tema di "contenimento del consumo di suolo". La Giunta Regionale ha deliberato di integrare – nell'ottica di semplificazione dell'azione amministrativa, fermo restando il rispetto della normativa e l'efficacia dell'azione regionale in materia di tutela dell'ambiente – le disposizioni contenute nella D.G.R. n. 668/2018 con l'indicazione alle Amministrazioni Comunali dell'opportunità di potersi avvalere dei criteri di esclusione di cui alla D.G.R. n. 1717/2013 non assoggettando a valutazione ambientale strategica (V.A.S.) o a verifica V.A.S., gli strumenti urbanistici adeguati ai contenuti di cui alla legge regionale n. 14/2017 e della D.G.R. n. 668/2018".
27. Il Comune di Arquà Petrarca provvede alla verifica e monitoraggio del consumo di suolo rispetto alla quantità massima ammessa, come precedentemente indicata, nel rispetto delle procedure dettate dalla Giunta regionale ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 4, comma 2, lett. e), della L.R. n. 14/2017.
28. Per le finalità di cui al presente articolo, con particolare riferimento alle "disposizioni per il contenimento del consumo di suolo" sopra descritte, la Giunta comunale – tramite propria deliberazione – ha predisposto uno specifico "atto di indirizzo" in merito agli "obiettivi prioritari e criteri informativi per le future politiche in materia di governo del territorio con particolare riferimento al contenimento del

⁸ Legge regionale 30 giugno 2021, n. 19 (B.U.R. n. 88/02.07.2021) "Semplificazioni in materia urbanistica ed edilizia per il rilancio del settore delle costruzioni e la promozione della rigenerazione urbana e del contenimento del consumo di suolo – "VENETO CANTIERE VELOCE" (entrata in vigore il 03.07.2021).

Particolare interesse rivestono:

- l'art. 3, che ha sostituito l'art. 14 bis (Varianti urbanistiche semplificate al piano di assetto del territorio comunale) della L.R. n. 11/2004;
- l'art. 4, che ha inserito il comma "8 ter" (che consente ai piani urbanistici attuativi di poter prevedere varianti alle previsioni del P.I., purché in coerenza ed attuazione con gli obiettivi e i criteri generali del P.I. medesimo) all'art. 20 (Procedimento di formazione, efficacia e varianti del piano urbanistico attuativo) della L.R. n. 11/2004;
- l'art. 10, che ha modificato l'art 10 (Titolo abilitativo e incentivi) della L.R. n. 14/2019 aggiungendo il comma "2 bis" ("Fermo restando quanto previsto dai commi 1 e 2 dell'articolo 11, gli interventi sugli edifici esistenti di cui agli articoli 6 e 7, qualora ricadano in uno o più ambiti territoriali assoggettati a piano urbanistico attuativo dallo strumento urbanistico generale, possono comunque essere assentiti con permesso di costruire di cui agli articoli 10 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 o con segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA) di cui all'articolo 23 del medesimo decreto, in presenza delle principali opere di urbanizzazione e previa deliberazione del Consiglio comunale che si esprime in ordine alla possibilità di prescindere dal piano attuativo richiesto.")

La legge è stata impugnata dal Governo innanzi alla Corte costituzionale con ricorso n. 49/2021 (G.U. - 1ª Serie speciale n. 41/2021). Con sentenza n. 217/2022 (G. U. - 1ª Serie speciale n. 43/2022), la Corte costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 7 che ha introdotto l'art. 93-bis nella L.R. n. 61/1985 "Norme per l'assetto e l'uso del territorio" per contrasto con i principi fondamentali della materia "governo del territorio" dettati dall'art. 9-bis, c. 1-bis, del D.P.R. n. 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".



consumo di suolo”, qui espressamente richiamato.

B. ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore Generale si attua mediante:

- a) Intervento edilizio diretto;
- b) Intervento urbanistico attuativo:
 - il Piano Particolareggiato
 - il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P)
 - il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.)
 - il Piano di Recupero
 - il Piano di Lottizzazione.
