



**Comune di Cinto Caomaggiore**  
**Ufficio Tecnico**

Piazza San Biagio n°1 - 30020 Cinto Caomaggiore (VE)  
C.F.: 83003710270 - P.I.: 01961250279  
Tel: 0421/209534 int.3

e-mail: [serviziotecnico@cintocao.it](mailto:serviziotecnico@cintocao.it) - PEC: [protocollo.cm.cintocao.ve@pecveneto.it](mailto:protocollo.cm.cintocao.ve@pecveneto.it)

Protocollo n. 6209 del 04.08.2023

## **AVVISO**

**ADOZIONE VARIANTE AL PIANO REGOLATORE COMUNALE DI ADEGUAMENTO ALL'ARTICOLO 4 COMMA 2 DELLA LEGGE REGIONALE 14/2019 VENETO 2050 E ALLA D.G.R. 263 DEL 02.03.2020 PER LA DETERMINAZIONE DEI CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE (RECREG)**

### **IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 31/07/2023, con la quale è stata adottata la variante al P.R.G. ai sensi del'Art. 4 comma 3 della L.R. n. 14/2019;

Visto l'Art. 4 comma 3 della L.R. n. 14/2019;

Visto l'Art. 32 della L.R. n. 69/2009;

### **RENDE NOTO**

che a decorrere dal 04/08/2023 e per la durata di 30 (trenta) giorni consecutivi, la variante al P.R.G. ai sensi del'Art. 4 comma 3 della L.R. n. 14/2019, adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 31/07/2023

### **E' DEPOSITATA**

a disposizione del pubblico, presso il Settore Tecnico del Comune di Cinto Caomaggiore, con sede in Piazza San Biagio n.1.

### **AVVERTE**

che l'intera documentazione è consultabile:

- previo appuntamento da concordarsi telefonicamente (0421-209534 int.3);
- on-line sul sito istituzionale del Comune di Cinto Caomaggiore, alla sezione Amministrazione Trasparente, Pianificazione e Governo del Territorio;

che ai sensi dell'Art. 18 della L.R. n. 11/2004, fino a 30 (trenta) giorni dopo la scadenza del periodo di deposito, chiunque può formulare "osservazioni" sulla Variante adottata.

Il termine di presentazione delle "osservazioni" è perentorio.

Le osservazioni potranno essere inviate mediante posta elettronica certificata (PEC) all'indirizzo: [protocollo.cm.cintocao.ve@pecveneto.it](mailto:protocollo.cm.cintocao.ve@pecveneto.it) oppure in alternativa redatte in carta semplice e presentate all'Ufficio Protocollo del Comune, in originale e tre copie, mediante una delle seguenti modalità:

- presentazione direttamente all'Ufficio Protocollo del Comune nell'orario di apertura al pubblico;
- trasmissione mediante raccomandata con avviso di ricevimento indirizzata al Comune di Cinto Caomaggiore – Ufficio Protocollo, Piazza San Biagio n.1 – 30020 Cinto Caomaggiore (in tal caso farà fede il timbro dell'ufficio postate accettante);

Cinto Caomaggiore, 04/08/2023

Il Responsabile del Settore  
Arch. Chiara Agnoletto

*documento sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.  
24 del d.lgs. 82/2005*

Comune di Cinto Caomaggiore  
Città metropolitana di Venezia



**P.R.G.**

Elaborato

**NTA**

**2**

Scala

–

## Norme Tecniche di Attuazione

Variante tematica al P.R.G. di adeguamento all'art. 4 comma 2 della LR 14/2019

"Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "



SINDACO  
Gianluca Falcomer

ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Arch. Daniele Daneluzzi

UFFICIO TECNICO  
Arch. Chiara Agnoletto  
Dott.ssa Veronica Geretto

PROGETTAZIONE  
Pian. Terr. Matteo Tres

Gruppo di lavoro  
Pian. Terr. Alberto Grava

Giugno 2023

**Norme Tecniche Operative**

**Norme Tecniche Operative**

<b>TITOLO I: DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA RIQUALIFICAZIONE URBANA E LA RINATURALIZZAZIONE DEL TERRITORIO .....</b>	<b>4</b>
<b>ART. 1 - CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE (CER) .....</b>	<b>4</b>
<b>TITOLO II: DISPOSIZIONI FINALI .....</b>	<b>10</b>
<b>ART. 2 – ENTRATA IN VIGORE E RACCORDO NORMATIVO .....</b>	<b>10</b>

## **TITOLO I: DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA RIQUALIFICAZIONE URBANA E LA RINATURALIZZAZIONE DEL TERRITORIO**

### **Art. 1 - Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER)**

#### **STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO**

- Legge Regionale n. 14, del 6 aprile 2019
- D.G.R. 263 del 2 marzo 2020 "Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi. Criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione"

#### **DEFINIZIONE**

1. Il Credito Edilizio da Rinaturalizzazione (CER), costituisce una sottocategoria dei crediti edilizi (CE) ed è definito quale capacità edificatoria riconosciuta dal PRG a seguito della realizzazione degli interventi di demolizione integrale di manufatti incongrui individuati negli elaborati del PRG (opere incongrue o elementi di degrado nonché manufatti ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica, o nelle fasce di rispetto stradale) la cui demolizione sia di interesse pubblico, con ripristino del suolo naturale o seminaturale, secondo quanto previsto dall'articolo 4 della L.R. 14/2019.
2. Si richiamano le Linee Guida regionali di cui alla DGR 263 del 02/03/2020, alle quali si rimanda per quanto non disciplinato dal presente articolo.

#### **MODALITA' DI INTERVENTO**

3. Ai fini del riconoscimento del CER gli interventi sui manufatti incongrui di cui al comma 1 dovranno prevedere la demolizione integrale dell'opera incongrua ovvero dell'elemento di degrado ed il ripristino del suolo naturale o seminaturale da realizzarsi precedentemente alla delocalizzazione della capacità edificatoria. La rinaturalizzazione potrà avvenire attraverso la demolizione di manufatti, edifici, depositi permanenti di materiali o attrezzature, impianti, superfici e coperture del terreno che lo hanno reso impermeabile, ripristinando le naturali condizioni di permeabilità ed effettuando le eventuali operazioni di bonifica ambientale.

#### **Quantificazione dei CER:**

4. I manufatti incongrui sono classificati in due categorie:
  - CATEGORIA 1: edifici, manufatti ecc. per i quali sia possibile quantificare un volume/superficie;
  - CATEGORIA 2: manufatti per i quali non sia possibile quantificare un volume/superficie.
5. Per la CATEGORIA 1 l'ammontare del CER espresso in volume (mc) con destinazione residenziale convenzionale, riconoscibile al soggetto attuatore e da iscrivere nel registro dei crediti edilizi (RECRED) è dato dal prodotto fra il *Dato Dimensionale Convenzionale* "DDC" del manufatto demolito e il coefficiente "K" assegnato dal Comune, secondo la seguente formula:

$$\text{CER} = \text{DDC} \times K$$

dove:

**Norme Tecniche Operative**

DDC = Dato Dimensionale Convenzionale del manufatto incongruo parametrato convenzionalmente alla destinazione residenziale, espresso in metri cubi (mc). Qualora la destinazione d'uso originaria non sia residenziale o assimilabile alla residenza, la superficie dovrà essere parametrata alla destinazione residenziale, convertendo le superfici in volume utilizzando l'altezza del fabbricato. Qualora l'altezza del fabbricato sia superiore a quella di un piano residenziale (che si assume pari a 2,70 ml), il DDC sarà dato dal prodotto tra la consistenza in mq della superficie e l'altezza media convenzionale di 2,70 ml.

$$DDC = A \times B \times C$$

*A= consistenza del manufatto incongruo (volume<sup>1</sup> [mc] o superficie totale<sup>2</sup> [mq]);*

*B= parametro di conversione alla destinazione residenziale*

<i>Residenziale o assimilabile*</i>	<i>parametro A espresso in mc</i>	<i>B = 1,00</i>
<i>Altre destinazioni (altezza fabbricato &lt; 2,70)</i>	<i>parametro A espresso in mc</i>	<i>B = 1,00</i>
<i>Altre destinazioni (altezza fabbricato &gt; 2,70)</i>	<i>parametro A espresso in mq</i>	<i>B = 2,70</i>

*C= coefficiente di riduzione ( $\alpha$ ):*

<i>Residenziale o assimilabile*</i>	<i><math>\alpha = 1,0</math></i>
<i>Altre destinazioni con Superficie totale fino a 250 mq</i>	<i><math>\alpha = 0,9</math></i>
<i>Altre destinazioni con Superficie totale oltre 250 mq e fino a 500 mq</i>	<i><math>\alpha = 0,7</math></i>
<i>Altre destinazioni con Superficie totale oltre 500 mq</i>	<i><math>\alpha = 0,5</math></i>

*\*Ai soli fini della quantificazione dei CER sono assimilabili alla destinazione residenziale le destinazioni turistico-ricettiva e direzionale.*

K = Rappresenta il valore assegnato dalla Amministrazione Comunale sulla base dei parametri indicati dall'art. 4, comma 2, della LR 14/2019, ovvero:

- localizzazione;
- costi di demolizione e rinaturalizzazione;
- costi per eventuale bonifica ambientale.

Il valore di K non potrà essere superiore al valore 0,9 ( $K \leq 0,9$ ), ai sensi della DGR 263 del 02/03/2020.

Per favorire ed incentivare l'avvio della pratica applicazione del credito edilizio, il coefficiente K viene assunto pari a 0,9, indipendentemente dai parametri di localizzazione e dei costi di demolizione, rinaturalizzazione e bonifica ambientale.

Per gli interventi su manufatti incongrui di categoria 1, la cui variante di individuazione sia stata adottata mediante la procedura dell'accordo di pianificazione di cui all'art. 6 della LR 11/2004, con la quale i proponenti forniscono garanzie sull'esecuzione degli interventi di demolizione e

<sup>1</sup> Come definito nel REC del Comune di Cinto Caomaggiore, o, in sua assenza, ai soli fini della quantificazione dei CER, come definito dall'Intesa Stato-Regioni-Enti locali il 20 Ottobre 2016.

<sup>2</sup> Come definito nel REC del Comune di Cinto Caomaggiore, o, in sua assenza, ai soli fini della quantificazione dei CER, come definito dall'Intesa Stato-Regioni-Enti locali il 20 Ottobre 2016.

**Norme Tecniche Operative**

rinaturalizzazione entro tempi concordati, il Comune può attribuire ai sopra elencati coefficienti il valore massimo  $\alpha = 1,0$ .

Lo schema di calcolo del CER per la Categoria 1 è il seguente:

<b>CATEGORIA 1</b>				
Volume/superficie				
Edifici, manufatti, opere per le quali sia possibile quantificare un volume/superficie, ivi comprese le attività produttive				
Dato dimensionale convenzionale DDC				CER
Consistenza del manufatto incongruo (mc o mq)	Parametro di conversione alla destinazione residenziale	Coefficiente di riduzione ( $\alpha$ ) da applicare ai manufatti produttivi/commerciali/rurali	DDC	
A	B	C	$A \times B \times C$	$DDC \times 0,9$

6. Per la CATEGORIA 2 l'ammontare del CER dei manufatti non misurabili in termini di volumi e superfici, espresso in volume (mc) con destinazione residenziale convenzionale, riconoscibile al soggetto attuatore e da iscrivere nel registro dei crediti edilizi (RECRED) è dato dal prodotto fra il Dato Dimensionale Convenzionale "DDC" del manufatto demolito e il coefficiente "K" assegnato dal Comune, secondo la seguente formula:

$$CER = DDC \times K$$

dove:

DDC = Dato Dimensionale Convenzionale del manufatto incongruo parametrato convenzionalmente alla destinazione residenziale, espresso in metri cubi (mc). Esso è dato dal costo di demolizione e rinaturalizzazione a cui sarà aggiunto l'eventuale costo di bonifica ambientale dell'area, costi desumibili da apposita perizia giurata di stima redatta da tecnico abilitato; la somma sarà divisa con il valore medio IMU di un mc (metro cubo) della capacità edificatoria con destinazione residenziale.

$$DDC = \frac{A + B}{C} \times D$$

A = Costo di demolizione e rinaturalizzazione (€)

- Il costo deve risultare da perizia di stima giurata redatta da tecnico abilitato.

B = Eventuale costo di bonifica ambientale (€)

- Il costo deve risultare da perizia di stima giurata redatta da tecnico abilitato.

C = Valore medio di 1 mc della capacità edificatoria con destinazione residenziale (€/mc)

- Si assume come valore medio della capacità edificatoria con destinazione residenziale il valore di 50 €/mc.

D = Fattore di riconversione funzionale  $\beta$

Per interventi con costi complessivi fino a € 50.000,00	$\beta = 1,00$
oltre € 50.000,00 e fino a € 100.000,00	$\beta = 0,70$
oltre € 100.000,00 e fino a € 200.000,00	$\beta = 0,50$

**Norme Tecniche Operative**

oltre € 200.000,00

$\beta = 0,30$

K = Rappresenta il valore assegnato dalla Amministrazione Comunale sulla base dei parametri indicati dall'art. 4, comma 2, della LR 14/2019, ovvero:

- localizzazione;
- costi di demolizione e rinaturalizzazione;
- costi per eventuale bonifica ambientale.

Il valore di K non potrà essere superiore al valore 0,9 ( $K \leq 0,9$ ), ai sensi della DGR 263 del 02/03/2020.

Per favorire ed incentivare l'avvio della pratica applicazione del credito edilizio, il coefficiente K viene assunto pari a 0,9, indipendentemente dai parametri di localizzazione e dei costi di demolizione, rinaturalizzazione e bonifica ambientale.

Per gli interventi su manufatti incongrui di categoria 2, la cui variante di individuazione sia stata adottata mediante la procedura dell'accordo di pianificazione di cui all'art. 6 della LR 11/2004, con la quale i proponenti forniscono garanzie sull'esecuzione degli interventi di demolizione e rinaturalizzazione entro tempi concordati, il Comune può attribuire ai sopra elencati coefficienti il valore massimo  $\beta = 1,0$ .

Lo schema di calcolo del CER per la Categoria 2 è il seguente:

<b>CATEGORIA 2</b>					
Manufatti per i quali non sia possibile individuare un volume (Aree movimentazione merci, elementi strutturali, tralicci, impianti tecnologici, ecc...)					
Dato dimensionale convenzionale DDC					CER
Costo di demolizione e rinaturalizzazione (€)	Eventuale costo di bonifica ambientale (€)	Valore medio di un mc della capacità edificatoria con destinazione residenziale (€/mc)	Fattore di riconversione funzionale ( $\beta$ )	DDC	
A	B	C	D	$((A + B)/C) \times D$	$DDC \times 0,9$
		62			

7. Il CER per gli immobili pubblici comunali viene riconosciuto e quantificato di volta in volta previa delibera del Consiglio Comunale.

**Registrazione dei CER**

8. I proprietari (od altri aventi titolo) del manufatto riconosciuto incongruo dal PRG presentano idonea istanza allo Sportello Unico dell'Edilizia (SUE) per l'attivazione dell'intervento demolitorio e di rinaturalizzazione del suolo ai fini dell'iscrizione del CER nella specifica sezione del RECREd, utilizzando il modulo di richiesta di cui all'Allegato A3 alla DGC n. 86 del 08/07/2021. L'istanza dovrà essere accompagnata dalla documentazione prevista, secondo le vigenti disposizioni in materia edilizia.
9. Al termine dell'intervento demolitorio il proprietario, o avente titolo, comunicherà la "fine lavori" e chiederà l'attivazione dell'accertamento, da parte del competente Ufficio comunale, dell'avvenuta demolizione del manufatto incongruo e della rinaturalizzazione dell'area. L'accertamento avverrà necessariamente tramite sopralluogo, con predisposizione di uno specifico verbale dal quale dovrà risultare la conformità dell'intervento previsto in rapporto ai contenuti del PRG.
10. A seguito della verifica effettuata dal Comune in merito all'avvenuta demolizione del manufatto incongruo e della rinaturalizzazione dell'area, i CER previsti per tale intervento verranno iscritti nell'apposita sezione del RECREd.

**Norme Tecniche Operative**

11. A seguito dell'avvenuta iscrizione dei CER nel RECREd il suolo ripristinato all'uso naturale o seminaturale è assoggettato ad un vincolo di non edificazione, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del beneficiario delle agevolazioni. Il vincolo permane fino all'approvazione di una specifica variante al PRG che non può essere adottata prima di dieci anni dalla trascrizione del vincolo, così come previsto dall'art. 5, c. 3, della LR 14/2017.

**Utilizzo dei CER**

12. La richiesta di utilizzo del CER registrato nell'apposita sezione del RECREd deve essere presentata contestualmente alla richiesta del titolo edilizio.
13. Il CER iscritto nel RECREd potrà essere utilizzato nelle zone deputate alla sua collocazione ed è assoggettato all'esistenza delle opere di urbanizzazione in loco dovute alla nuova destinazione d'uso e/o del loro eventuale adeguamento dovuto all'aumento del carico urbanistico.
14. I CER potranno essere impiegati esclusivamente nelle sole zone A-B-C-D ed F all'interno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC), ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. e) della LR 14/2017, individuati in Tavola Allegato 1 del PRG Variante tematica
- entro gli interventi di cui agli artt. 6 e 7 della LR 14/2019;
  - nelle aree riservate dal PRG per la loro esclusiva collocazione;
  - nelle aree private edificabili alle quali il PRG attribuisce indice differenziato di edificabilità aggiuntivo per l'utilizzo, facoltativo, del CER.
15. L'utilizzo dei CER in zona agricola è vietato ai sensi dell'art. 8 della LR 14/2019.
16. L'utilizzo dei CER è modulato sul territorio comunale, sulla base dei valori immobiliari riferiti alla superficie lorda di pavimento, nelle aree di atterraggio, stimati secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (c.d. Valori OMI) e rappresentati nell'Allegato 1 alle NTO "Carta del valore immobiliare". I valori riportati nella seguente tabella sono riferiti al secondo semestre 2022/1 e sono soggetti a periodico aggiornamento, senza che ciò comporti variante al Piano, secondo quanto riportato in tabella e sulla base dei valori aggiornati dall'Agenzia delle Entrate.

<b>CER – Crediti edilizi da Rinaturalizzazione</b>				
Aree di Atterraggio – Valori immobiliari stimati da banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (cd. Valori OMI)				
		Valore medio tipologia "Ville e villini" (euro)	Valore medio tipologia "abitazioni civili" (euro)	Valore medio tipologia "di tipo economico" o, in assenza, valore minimo tipologia "abitazioni civili" (euro)
B1	'Capoluogo'	1.275,00	1.175,00	828,00
R1	'Zona rurale e frazioni'	1.150,00	1.125,00	828,00

17. L'utilizzo del CER è differenziato sul territorio comunale attraverso coefficienti di atterraggio 'C' secondo la seguente formula:

$$C_i = \frac{Val_{min}}{Val_i}$$

Dove

- Val<sub>i</sub> è il valore stimato secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (cd. Valori OMI) nella determinata Zona (i<sub>esima</sub>) della Frazione/Località (i<sub>esima</sub>) individuata come area di atterraggio;
- Val<sub>min</sub> è il valore minimo tra tutti i valori Val<sub>i</sub>.

**Norme Tecniche Operative**

<b>CER – Crediti edilizi da Rinaturalizzazione</b>				
Aree di Atterraggio – <u>Coefficienti di atterraggio</u>				
		<i>Valore medio tipologia "Ville e villini" (euro)</i>	<i>Valore medio tipologia "abitazioni civili" (euro)</i>	<i>Valore medio tipologia "di tipo economico"</i>
B1	'Capoluogo'	C = 0,65	C = 0,71	C = 1
R1	'Zona rurale e frazioni'	C = 0,72	C = 0,74	C = 1

18. Nel caso in cui l'ambito di utilizzo dei CER sia ricompreso in aree con differenti coefficienti di atterraggio si considererà il valore medio dei coefficienti.
19. Per gli interventi di utilizzo dei CER attuati con variante adottata mediante la procedura dell'accordo di pianificazione, il Comune può attribuire ai sopra elencati coefficienti il valore massimo  $C = 1,00$ .

## **TITOLO II: DISPOSIZIONI FINALI**

### **Art. 2 – Entrata in vigore e raccordo normativo**

1. La presente Variante al PRG del Comune di Cinto Caomaggiore, al termine delle procedure 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", diventa efficace 30 giorni dopo la sua pubblicazione nell'Albo pretorio del Comune.
2. Sono abrogate le disposizioni normative del PRG vigente in contrasto con quanto disciplinato dalle presenti Norme Tecniche.
3. Il RECREd, parte integrante della presente variante, integra e sostituisce il Registro dei Crediti Edilizi istituito con DCC 14 del 08/02/2021
4. Per quanto non espressamente previsto dalle presenti Norme Tecniche valgono le previsioni del vigente Regolamento Edilizio Comunale e gli elaborati del PRG vigente.

Comune di Cinto Caomaggiore  
Città metropolitana di Venezia



**P.R.G.**

Elaborato

**RECRED**

**3**

Scala

—

## Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)

Variante tematica al P.R.G. di adeguamento all'art. 4 comma 2 della LR 14/2019

"Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "



SINDACO  
Gianluca Falcomer

ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Arch. Daniele Daneluzzi

UFFICIO TECNICO  
Arch. Chiara Agnoletto  
Dott.ssa Veronica Geretto

PROGETTAZIONE  
Pian. Terr. Matteo Tres

Gruppo di lavoro  
Pian. Terr. Alberto Grava

Giugno 2023

Comune di Cinto Caomaggiore  
Città Metropolitana di Venezia

PPG | Variante tematica di adeguamento all'art. 4 comma 2 della LR 14/2019

**Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)**

**Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)**

Il Comune di Cinto Caomaggiore, ai sensi della Legge Regionale del Veneto 23 aprile 2004, n. 11, istituisce il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (d'ora in poi, "RECRED"), che dà attuazione all'art.17, comma 5, della citata Legge Regionale.

Il RECRED è tenuto dall'Ufficio Tecnico comunale, il quale provvede ad aggiornarlo periodicamente e a pubblicarlo per estratto nel sito web del Comune, al fine di poter verificare la disponibilità di volumetrie edificabili.

Ogni credito edilizio per essere iscritto nel RECRED, dovrà essere attestato da una Determina Dirigenziale dell'Ufficio Tecnico comunale, ovvero da atto deliberativo del Consiglio Comunale, a seconda del procedimento di formazione del credito.

Il RECRED contiene le informazioni minime previste dalla D.G.R.V. 263 del 02/03/2020. Definizioni, disciplina e relative condizioni di attribuzione trovano riscontro entro la normativa di piano e, per quanto non previsto, entro la richiamata D.G.R.V..

Di seguito si riportano Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) e delle rispettive sezioni dedicate alla gestione del Credito Edilizio (CE – Sezione 1) e del Credito Edilizio da Rinaturalizzazione (CER – Sezione 2).

## SEZIONE 1

---

### 1.1 | Crediti Edilizi (CE) | REGISTRO

Num. Scheda	C.F. / P. IVA titolare cedente	C.F. / P. IVA titolare acquirente	Entità credito (mc o mq)	Parametro edilizio impiegato
01/CE				
02/CE				

## 1.2 | Crediti Edilizi (CE) | MODELLO SCHEDA

<b>Num. progressivo scheda (01/CE)</b>	
<b>Titolare/ Intestatario</b>	<i>Cognome Nome o Ragione sociale</i>
	<i>Luogo e data di nascita</i>
	<i>Residenza o sede legale</i>
	<i>C.F. / P. IVA</i> <i>(ripetere per eventuali comproprietà)</i>

<b>Provvedimento amministrativo</b>	Data e numero della delibera	
	Data e numero della determina	
	Altro	

<b>Origine Credito (CE)</b>	a.	Demolizione opere incongrue	
	b.	Eliminazione elementi di degrado	
	c.	Realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale	
	d.	Attuazione di interventi di riequilibrio paesaggistico	
	e.	Compensazione urbanistica	
	f.	Demolizioni in fasce di rispetto idraulico	
	g.	Demolizioni in zone di pericolosità idraulica e geologica	
	h.	Demolizioni in zone di attenzione geologica per fenomeni franosi non delimitati	
	i.	Demolizione in aree non idonee ai fini edificatori	
	j.	Rilocalizzazione in zona propria di attività produttive classificate dal P.I. da bloccare / trasferire	
	k.	Attuazione di interventi finalizzati al recupero, alla valorizzazione e fruizione pubblica delle antiche rogge	
l.	Realizzazione di interventi di riordino della zona agricola		

<b>Identificazione</b>	Frazione, via, civico		
	Catasto (T-U)	Foglio	Mappali
<b>Consistenza</b>	Volume espresso in mc		Superficie espressa in mq
	Parametro edilizio impiegato		
<b>Descrizione</b>	Nota sintetica		
	Stato di conservazione		
	Valore economico		
<b>Destinazione urb.</b>	Rif. zona		

<b>Estremi Amministrativi</b>	Repertorio n.	Notaio	Registrazione (data, numero)
	Oggetto		
	Altro		
<b>Titolo abilitativo</b>	Rif. pratica atterraggio		
	Note		

<b>Termini validità</b>	Data	
-------------------------	------	--

<b>Atterraggio</b>	<i>Acquirente (Cognome Nome o Ragione sociale)</i>
	<i>Luogo e data di nascita</i>
	<i>Residenza o sede legale</i>
	<i>C.F. / P. IVA</i>
	<i>(ripetere per eventuali comproprietà)</i>

<b>Atto trasferimento</b>	Repertorio n.	Notaio	Registrazione (data, numero)
	Oggetto		
	Note		
<b>Titolo abilitativo</b>	Rif. pratica atterraggio		
	Note		

### 1.3 | Crediti Edilizi (CE) | SALDO

Num. Scheda	Quantità totale del CE (mc o mq)	Utilizzo totale o parziale del CE (mc o mq)	Quantità a saldo del CE (mc o mq)	Parametro edilizio impiegato
01/CE				
02/CE				

## SEZIONE 2

---

### 2.1 | Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER) | REGISTRO

Num. Scheda	C.F. / P. IVA titolare cedente	C.F. / P. IVA titolare acquirente	Entità credito (mc)
01/CER			
02/CER			

## 2.2 | Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER) | MODELLO SCHEDA

Num. progressivo scheda <b>(01/CER)</b>	
<b>Titolare/ Intestatario</b>	<i>Cognome Nome o Ragione sociale</i>
	<i>Luogo e data di nascita</i>
	<i>Residenza o sede legale</i>
	<i>C.F. / P. IVA</i> <i>(ripetere per eventuali comproprietà)</i>

<b>Atto Attribuzione</b>	Rif. Amministrativo	Determina Dirigente num.	Delibera CC
<b>Origine Credito (CER)</b>			
<b>Identificazione</b>	Catasto (T-U)	Foglio	Mappali
<b>Consistenza</b>	Volume espresso in mc		
<b>Descrizione</b>	Nota sintetica		
	Descrizione parametri tecnici impiegati per la determinazione del credito		
<b>Destinazione urb.</b>	Rif. zona		
<b>Accertamento iter</b>	Rif. pratica demolizione	Rif. atto vincolo inedificabilità	Note

<b>Atterraggio</b>	<i>Acquirente (Cognome Nome o Ragione sociale)</i>		
	<i>Luogo e data di nascita</i>		
	<i>Residenza o sede legale</i>		
	<i>C.F. / P. IVA</i> <i>(ripetere per eventuali comproprietà)</i>		
<b>Identificazione</b>	Catasto (T-U)	Foglio	Mappali
<b>Consistenza</b>	Volume espresso in mc		
<b>Descrizione</b>	Nota sintetica		
	Descrizione parametri tecnici impiegati per la determinazione del credito		
<b>Destinazione urb.</b>	Rif. ZTO PRG		
<b>Zona OMI</b>	Rif. Allegato 1 "Carta del valore immobiliare"		
<b>Tipologie intervento</b>	Ampliamento (art. 6 L.r. 14/2019)	Riqualificazione (art. 7 L.r. 14/2019)	Altro
<b>Atto trasferimento</b>	Repertorio n.	Notaio	Registrazione (data, numero)
	Oggetto		
	Note		
<b>Titolo abilitativo</b>	Rif. pratica atterraggio		
	Note		

### 3.3 | Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER) | SALDO

Num. Scheda	Quantità totale del CE (mc)	Utilizzo totale o parziale del CE (mc)	Quantità a saldo del CE (mc)
01/CER			
02/CER			

Comune di Cinto Caomaggiore  
Città metropolitana di Venezia



**P.R.G.**

Elaborato

**REL**

**4**

Scala

—

## Relazione Quadro Conoscitivo

Variante tematica al P.R.G. di adeguamento all'art. 4 comma 2 della LR 14/2019

"Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "



SINDACO  
Gianluca Falcomer

ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Arch. Daniele Daneluzzi

UFFICIO TECNICO  
Arch. Chiara Agnoletto  
Dott.ssa Veronica Geretto

PROGETTAZIONE  
Pian. Terr. Matteo Tres

Gruppo di lavoro  
Pian. Terr. Alberto Grava

Giugno 2023



<b>1. PREMESSA.....</b>	<b>4</b>
<b>2. CONTENUTI E MODALITÀ DI CREAZIONE DEL SUPPORTO INFORMATICO .....</b>	<b>4</b>
<b>3. BASE CARTOGRAFICA.....</b>	<b>4</b>
<b>4. BANCHE DATI E MATRICI DEL QC-PRG.....</b>	<b>4</b>

## **1. PREMESSA**

Per il Comune di Cinto Caomaggiore che non è dotato di PAT e di conseguenza presenta ancora quale strumento di pianificazione vigente il PRG, si propone di applicare per la parti ove possibile e direttamente funzionali alla variante in oggetto quanto previsto dalla Regione in materia di Quadro conoscitivo.

Se la definizione di elaborati e documentazione di piano del Piano degli Interventi la si rileva all'art.17 della L.R.11/2004, dove peraltro si fa esplicito riferimento a "una banca dati alfanumerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento nonché le informazioni contenute negli elaborati di cui alle lettere a), b), e c)" ovvero, la relazione programmatica, gli elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali e le norme tecniche operative, il richiamo che si ritiene di poter citare, vista la particolare circostanza in oggetto, è quindi il Decreto del Direttore dell'Unità Organizzativa Urbanistica (n.1 del 06/12/2018) pubblicato sul BUR n. 124 del 14/12/2018.

Nel merito, nella redazione della presente variante è stato seguito per l'aggiornamento del QC del PRG, quanto previsto entro l'Allegato A al citato Decreto 1, riconducibile a:

- la consegna della documentazione di variante sarà effettuata entro un DVD di PRG. Tale consegna, rispetto a quella prevista per i PAT-PATI, sarà semplificata e conterrà necessariamente solo quanto previsto dalla procedura in oggetto;
- il DVD del Quadro Conoscitivo del PRG, contenere l'immagine ISO della cartella di consegna dell'intera struttura del QC, opportunamente contraddistinta dall'impronta Hash MD5 applicabile attraverso l'utilizzo di un software specifico (Md5Checker), il file SintesiClassi\_C.xls e la delibera di approvazione del PRG in formato pdf.

## **2. CONTENUTI E MODALITÀ DI CREAZIONE DEL SUPPORTO INFORMATICO**

Date le premesse, la predisposizione del supporto informatico legato alla variante in oggetto, prevede la seguente documentazione:

- Relazione, norme e documenti progettuali di PRG in formato PDF/A.

La cartella PRG\_CintoCaomaggiore contiene quindi, in analogia a quanto previsto, il file SintesiClassi\_C.xls.

## **3. BASE CARTOGRAFICA**

Per la tipologia, contenuti e finalità della presente variante non si è reso necessario predisporre l'ordinario supporto cartografico e relativa base per la rappresentazione del PRG.

Di conseguenza non è stata prevista la revisione e la nuova definizione della documentazione di piano sostituendo ed adeguando la base cartografica agli indirizzi regionale, ma si è procedendo quindi nella sola definizione dell'apparato relazionale.

Nel merito, la variante facendo propri gli obiettivi e le finalità della Legge Regionale 14/2019 ed applicando le modalità operative previste dalla citata D.G.R . 263/2020, si limita nell'integrare l'apparato normativo di Piano del PRG vigente proponendo un "articolo unico" con il quale definisce e quantifica i criteri attuativi e le modalità operative legate al riconoscimento dei CER.

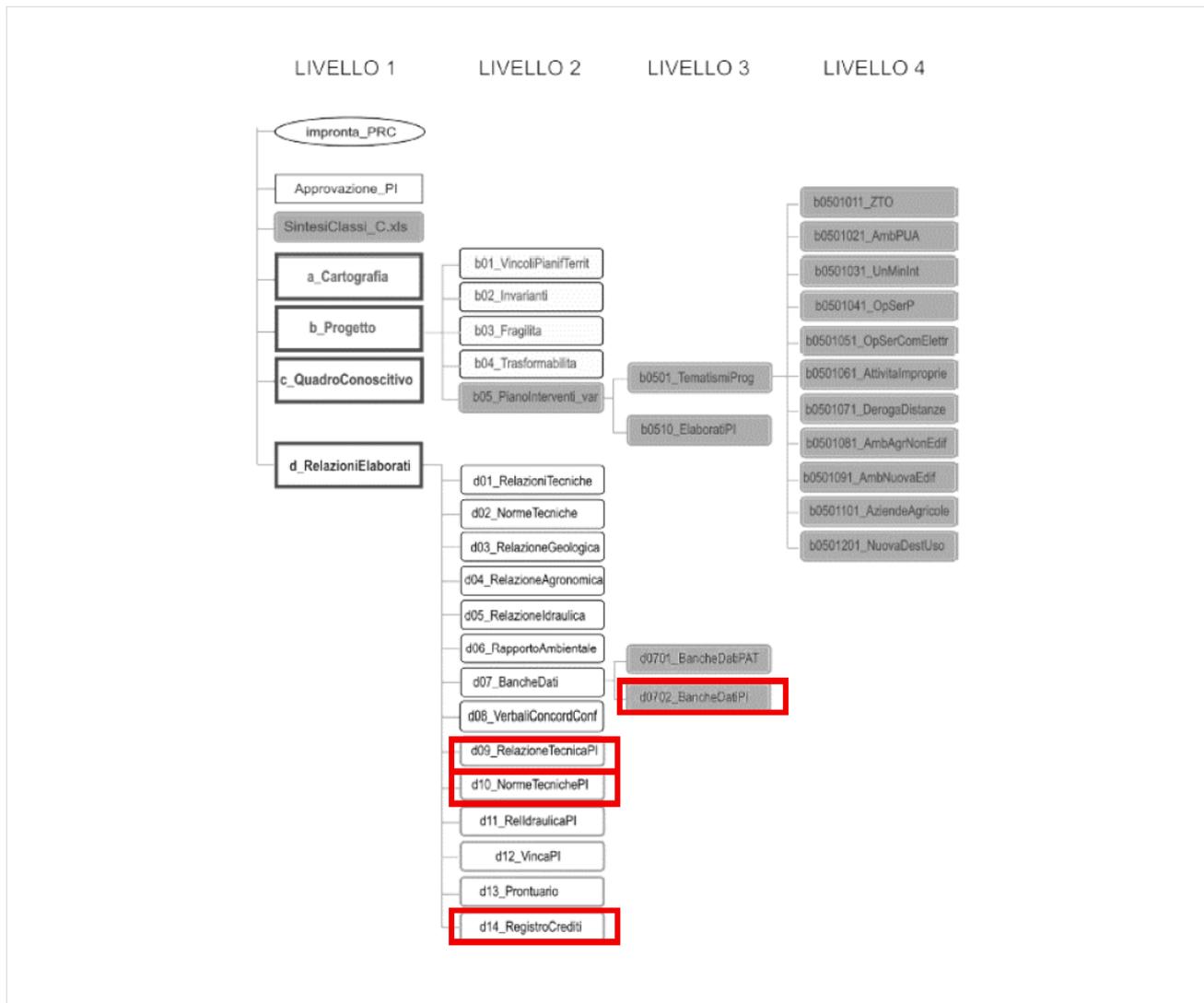
Nella sostanza, prevede misure per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio con la finalità principale del contenimento del consumo di suolo e non introduce aree di nuova edificazione all'esterno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC), ma, anzi, fissa i criteri per la possibile demolizione di manufatti incongrui e la successiva rinaturalizzazione del suolo.

## **4. BANCHE DATI E MATRICI DEL QC-PRG**

La struttura seguita per la compilazione delle banche dati e delle matrici è riassumibile nell'estratto seguente tratto dal file SintesiClassi\_C.xls che consente quindi di comprendere i percorsi dei file relativi al PRG/PI in formato pdf/a e le relative risorse informative in formato shape file.

Si precisa che nel DVD sono presenti unicamente le classi e gli elaborati modificati – integrati con la presente variante come riportati nella tabella seguente che riporta l'estratto dell'allegato A al Decreto n. 1 del 6 dicembre 2018 pag. 22.

Entro il riquadro rosso sono state evidenziate le classi oggetto della presente variante.



Comune di Cinto Caomaggiore  
Città metropolitana di Venezia



**P.R.G.**

Elaborato

**ALL**

**A**

Scala

—

## Dichiarazione di non necessità di procedura VINCA

Variante tematica al P.R.G. di adeguamento all'art. 4 comma 2 della LR 14/2019

"Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e  
modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "



SINDACO  
Gianluca Falcomer

ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Arch. Daniele Daneluzzi

UFFICIO TECNICO  
Arch. Chiara Agnoletto  
Dott.ssa Veronica Geretto

PROGETTAZIONE  
Pian. Terr. Matteo Tres

Gruppo di lavoro  
Pian. Terr. Alberto Grava

Giugno 2023

Comune di Cinto Caomaggiore  
Città Metropolitana di Venezia

PPG | Variante tematica di adeguamento all'art. 4 comma 2 della LR 14/2019

**ALLEGATO A - Dichiarazione di non necessità di procedura di VINCA**

<b>1. DICHIARAZIONE DI NON NECESSITÀ DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA .....</b>	<b>4</b>
<b>2. RELAZIONE TECNICA ALLEGATA ALLA DICHIARAZIONE DI NON NECESSITÀ DELLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA .....</b>	<b>9</b>
2.1. Descrizione del piano .....	9
2.2. Identificazione degli Elementi dei Siti della Rete Natura 2000 interessati .....	10
2.3. Verifica della presenza di elementi naturali nell'area interessata .....	13
2.4. Valutazione delle possibili interferenze .....	14

## 1. DICHIARAZIONE DI NON NECESSITÀ DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA

PROCEDURA PER LA VALUTAZIONE DI INCIDENZA  
**MODELLO PER LA DICHIARAZIONE DI NON NECESSITÀ  
DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA**

Il sottoscritto **Matteo Tres**

[la parte in corsivo da compilarsi qualora non si provveda alla sottoscrizione con firma elettronica qualificata o con firma elettronica digitale ai sensi del D.Lgs n. 82/2005 e ss.mm.ii. e del D.P.C.M. n. 129/09]

nata/o a \_\_\_\_\_ prov. \_\_\_\_

il \_\_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_

nel Comune di \_\_\_\_\_ prov. \_\_\_\_

CAP \_\_\_\_\_ tel. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ fax \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

email \_\_\_\_\_

in qualità di incaricato per la valutazione di incidenza del piano denominato Variante al Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Cinto Caomaggiore, di adeguamento alla Legge Regionale 14/2019 (Art.4 comma 2) "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".

### DICHIARA

che per l'istanza presentata NON è necessaria la valutazione di incidenza in quanto riconducibile all'ipotesi di non necessità di valutazione di incidenza prevista dell'Allegato A, paragrafo 2.2 della D.G.R. n° 1400 del 29/08/2017 al punto / ai punti [barrare quello/i pertinente/i]

1	2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	<del>23</del>	

Alla presente si allega la relazione tecnica dal titolo: "**Relazione Tecnica allegata alla Dichiarazione di non necessità della procedura di Valutazione di Incidenza**"

DATA  
Giugno 2023

II DICHIARANTE

**Matteo Tres**  
SOTTOSCRIZIONE APPOSTA CON FIRMA DIGITALE



***Informativa sull'autocertificazione ai del D.P.R. 28/12/2000 n. 445 e ss.mm.ii.***

*Il sottoscritto dichiara inoltre di essere a conoscenza che il rilascio di dichiarazioni false o mendaci è punito ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445 e ss.mm.ii., dal Codice Penale e dalle leggi speciali in materia.*

*Tutte le dichiarazioni contenute nel presente documento, anche ove non esplicitamente indicato, sono rese ai sensi, e producono gli effetti degli artt. 47 e 76 del DPR 445/2000 e ss.mm.ii.*

*Ai sensi dell'art. 38 del DPR 445/2000 ss.mm.ii., la dichiarazione è sottoscritta dall'interessato in presenza del dipendente addetto ovvero sottoscritta o inviata insieme alla fotocopia, non autenticata di un documento d'identità del dichiarante, all'ufficio competente Via fax, tramite un incaricato, oppure mezzo posta.*

DATA  
Giugno 2023

II DICHIARANTE

**Matteo Tres**  
SOTTOSCRIZIONE APPOSTA CON FIRMA DIGITALE

MODELLO DI  
INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI  
**(ex art. 13, Regolamento 2016/679/UE - GDPR)**

di cui alla dichiarazione di non necessità di valutazione di incidenza

**In base al Regolamento 2016/679/UE (General Data Protection Regulation – GDPR) “ogni persona ha diritto alla protezione dei dati di carattere personale che la riguardano”.**

**I trattamenti di dati personali sono improntati ai principi di correttezza, liceità e trasparenza, tutelando la riservatezza dell'interessato e i suoi diritti.**

Il Titolare del trattamento dei dati, **suo rappresentante, che La riguardano è Comune di Cinto Caomaggiore, con sede in Piazza San Biagio n.1, 30020 Cinto Caomaggiore (VE).**

**La casella mail del Titolare del trattamento, quale punto di contatto a cui potrà rivolgersi per le questioni relative al trattamento dei dati che La riguardano, è: protocollo.cm.cintocao.ve@pecveneto.it**

Il Responsabile della Protezione dei dati (**Data Protection Officer**) che La riguardano è \_\_\_\_\_, con sede a

La casella mail del Responsabile della Protezione, quale punto di contatto a cui potrà rivolgersi per le questioni relative alla protezione dei dati che La riguardano, è: \_\_\_\_\_.

La finalità del trattamento cui sono destinati i dati personali è quella di consentire lo svolgimento dei compiti di valutazione dell'incidenza di piani, progetti e interventi sui siti della rete Natura 2000 e di quelli ad esso connessi e conseguenti (es. vigilanza, monitoraggio, ...) e la base giuridica del trattamento (ai sensi degli articoli 6 e 9 del Regolamento 2016/679/UE) è l'adempimento di un obbligo legale al quale è soggetto il titolare del trattamento (D.P.R. n. 357/97 e ss.mm.ii.).

I dati raccolti potranno essere trattati inoltre a fini di archiviazione (protocollo e conservazione documentale) nonché, in forma aggregata, a fini statistici.

**I dati, trattati da persone autorizzate, [indicare una opzione e compilare la parte mancante]:**

- potranno essere comunicati alla Regione del Veneto – Autorità regionale competente per la valutazione di incidenza o ad altre Pubbliche Amministrazioni ai fini della vigilanza in materia di valutazione di incidenza e non saranno diffusi.
- potranno essere comunicati alla Regione del Veneto – Autorità regionale competente per la valutazione di incidenza o ad altre Pubbliche Amministrazioni ai fini della vigilanza in materia di valutazione di incidenza e diffusi attraverso il sito web del Comune, ai sensi dell'art. 14 della L.r. 14/2017.

Il periodo di conservazione, ai sensi dell'articolo 5, par. 1, lett. e) del Regolamento 2016/679/UE, è determinato in base ai seguenti criteri:

- per fini di archiviazione (protocollo e conservazione documentale), il tempo stabilito dalle regole interne proprie all'Amministrazione e da leggi e regolamenti in materia;
- per altre finalità, il tempo necessario a raggiungere le finalità in parola.

Le competono i diritti previsti dal Regolamento 2016/679/UE e, in particolare, potrà chiedere al *Titolare del trattamento o suo rappresentante* l'accesso ai dati personali che La riguardano, la rettifica, l'integrazione o, ricorrendone gli estremi, la cancellazione o la limitazione del trattamento, ovvero opporsi al loro trattamento.

Ha diritto di proporre reclamo, ai sensi dell'articolo 77 del Regolamento 2016/679/UE, al Garante per la protezione dei dati personali con sede in Piazza di Monte Citorio n. 121, 00186 – ROMA, ovvero ad altra autorità europea di controllo competente.



## 2. RELAZIONE TECNICA ALLEGATA ALLA DICHIARAZIONE DI NON NECESSITÀ DELLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA

### 2.1. Descrizione del piano

Oggetto della presente variante sono le disposizioni legate all'integrazione normativa della disciplina dei crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER) previsti con la L.R. 14/2019.

Finalità della L.R. 14/2019 "Veneto 2050" è infatti quella di compiere operazioni di "cleaning" ovvero di pulizia del territorio da quegli edifici o elementi la cui permanenza ulteriore risulterebbe in contrasto con l'interesse pubblico alla tutela dell'ambiente, del paesaggio e dell'ordinato sviluppo urbano. A tal fine le operazioni di demolizione e rinaturalizzazione sono incentivate tramite l'attribuzione di CER dalla cui alienazione, o altra forma di circolazione, la proprietà possa essere ristorata dei costi di demolizione ed eventuale bonifica nonché del valore residuo dell'immobile. La L.R. 14/2019 ha meglio chiarito i contorni dell'istituto in parola, in particolare ha ritenuto di definire "crediti edilizi da rinaturalizzazione" (CER) quelli derivanti dalla demolizione di manufatti incongrui (cioè dalla demolizione di opere incongrue e di elementi di degrado, secondo la terminologia derivante dall'art. 36 della L.R. 11/2004 e dall'art. 5 della L.R. 14/2017). Con D.G.R. n. 263 del 2 marzo 2020 la Regione Veneto ha approvato uno specifico atto di indirizzo per la disciplina dei CER, 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 della L.R. 14/2019.

La presente variante adegua quindi la strumentazione urbanistica ai criteri attuativi e alle modalità operative di cui alla D.G.R. 263/2020 (d'ora in poi DGR) andando a precisare ulteriormente le modalità di quantificazione e trasferimento dei CER con riferimento ad alcuni tra i parametri previsti dalla L.R. 14/2019 e di seguito riportati:

- 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.

**La variante facendo propri gli obiettivi e le finalità della Legge Regionale 14/2019 ed applicando le modalità operative previste dalla citata D.G.R. 263/2020, si limita nell'integrare l'apparato normativo di Piano Regolatore vigente (PRG) proponendo un "articolo unico" con il quale definisce e quantifica i criteri attuativi e le modalità operative legate al riconoscimento dei CER.**

Nella sostanza, prevede misure per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio con la finalità principale del contenimento del consumo di suolo e non introduce aree di nuova edificazione all'esterno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC), ma fissa piuttosto i criteri per la possibile demolizione di manufatti incongrui e la successiva rinaturalizzazione del suolo.

## 2.2. Identificazione degli Elementi dei Siti della Rete Natura 2000 interessati

Il Territorio comunale di Cinto Caomaggiore è interessato dai seguenti siti:

- Sito di Interesse Comunitario – **IT3250044** – Fiume Reghena e Lemene – Canale Taglio e rogge limitrofe – Cave di Cinto Caomaggiore;
- Zona di Protezione Speciale – **IT3250012** – Ambiti Fluviali del Reghena e del Lemene – Cave di Cinto Caomaggiore;
- Zona di Protezione Speciale – **IT3250022** – Bosco Zacchi.

---

### **Ambito territoriale interessato dal SIC IT 3250044 e dalla ZPS IT3250012**

#### *Inquadramento generale e valenze paesaggistiche*

L'area tutelata comprende la parte relativa ai Fiumi Reghena e Lemene insieme alla cava di Cinto Caomaggiore, ed ad essa si aggiunge il Canale Taglio e le rogge limitrofe. Il fiume Lemene nasce nelle zone di risorgiva della bassa friulana tra i comuni di S.Vito al Tagliamento e Casarsa. A Portogruaro si unisce alla roggia Versiola ed al fiume Reghena e, dopo essere confluito nel canale Nicesolo, sfocia nella laguna di Caorle. A questi corsi d'acqua principali, vengono inseriti nell'area di tutela anche una fitta rete di canali di varie dimensioni e lunghezza che si sviluppa in modo capillare all'interno del territorio. Nella macroarea l'ecosistema di riferimento è un agroecosistema in cui l'intervento umano è presente in modo significativo; il paesaggio attraversato è infatti un mosaico complesso di seminativi, orti e frutteti, interrotto da paesi ed infrastrutture viarie. Ad interrompere l'orizzontalità e uniformità del paesaggio concorrono anche alcuni laghetti artificiali originati da cave dismesse, che sebbene di natura anch'essi antropica hanno acquisito una certa importanza dal punto di vista ecologico e naturalistico.

#### *Valori naturalistici*

La superficie del sito di interesse comunitario è rappresentata da un ambito di matrice agricola, ma in essa si evidenziano ampi tratti ad elevato grado di biodiversità che si manifesta nei "campi chiusi", caratterizzati da ampie siepi arboree-arbustive coincidenti in genere con la rete minuta degli impluvi. Essi delineano dei corridoi ecologici e si evidenziano come strisce di territorio differente dalla matrice in cui sono inclusi, circondando gli appezzamenti a prato-pascolo alternato ai seminativi. Tra le associazioni prative si deve segnalare alcuni appezzamenti a prato magro (6510 - Praterie magre da fieno a bassa altitudine). Accanto a questi elementi lineari sono riscontrabili nuclei boscati più rappresentativi, in termini areali, che si possono associare a relitti di bosco planiziale (91L0 "Querceti di rovere illirici). Nonostante l'alterazione dovuta ad interventi del passato da parte dell'uomo, l'abbandono cui sono stati soggetti negli ultimi anni ha favorito il riaffermarsi della componente vegetale tipica con farnia (*Quercus robur*), carpino bianco (*Carpinus betulus*), acero campestre (*Acer campestre*), frassino (*Fraxinus oxycarpa*) ed olmo (*Ulmus minor*). Lungo le rive del Lemene si rileva un nucleo relitto di querceto golenale e/o planiziale identificato con l'habitat 91FO Foreste miste riparie di grandi fiumi a *Quercus robur*, *Ulmus laevis* e *Ulmus minor*, *Fraxinus excelsior* o *Fraxinus angustifolia*. L'ambito più strettamente fluviale è caratterizzato invece dai saliceti a salici bianco e pioppo, si sviluppano linearmente lungo il corso dei due fiumi, anche se con superfici piuttosto limitate. L'habitat di riferimento è il 91E0 prioritario secondo la direttiva Natura 2000. Le formazioni arboree riparie si concentrano nei tratti superiori, mentre in quelli medi ed inferiori, sono costituiti da fragmiteti (*Phragmites australis*) o da tratti erbosi regolarmente falciati. La vegetazione maggiormente legata all'acqua si articola in due comunità vicarianti a seconda della velocità della corrente: nei tratti a corrente più rapida, le comunità di *Ranuncion fluitantis* e *Callitricho-Batrachion* (3260), e, nei tratti più calmi, le comunità di *Magnopotamion* o *Hydrocharition* (3150).

*Segue l'elenco degli habitat specifici*

Il SIC IT3250044 – Fiume Reghena e Lemene – Canale Taglio e rogge limitrofe – Cave di Cinto Caomaggiore

- 3260 Fiumi delle pianure e montani con vegetazione del Ranunculion fluitantis e Callitriche-Batrachion
- 6410 Praterie con Molinia su terreni calcarei, torbosi o argilloso-limosi (Molinion caeruleae)
- 6430 Bordure planiziali, montane e alpine di megaforie idrofile
- 91E0 Foreste alluvionali di Alnus glutinosa e Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)

ZPS IT3250012 – Ambiti fluviali del Reghena e del Lemene - cave di Cinto Caomaggiore

- 3260 Fiumi delle pianure e montani con vegetazione del Ranunculion fluitantis e Callitriche-Batrachion
- 6430 Bordure planiziali, montane e alpine di megaforie idrofile
- 91E0 Foreste alluvionali di Alnus glutinosa e Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)

*Sinteticamente ed in ragione della presente, segue la descrizione degli Habitat elencati nei formulari standard e nella cartografia regionale dei siti in esame.*

-3260 Fiumi delle pianure e montani con vegetazione del Ranunculion fluitantis e Callitriche-Batrachion: Questo habitat si identifica con i corsi d'acqua fluente, ricchi in vegetazione acquatica adicante e fluitante. Si tratta di corpi idrici talora anche di piccole dimensioni diffusi per lo più in ambiente planiziale e collinare. Spesso sono corsi di risorgiva che nella pianura padana sono ben rappresentati.

-6410 Praterie con Molinia su terreni calcarei, torbosi o argilloso-limosi (Molinion caeruleae): Rappresenta cenosi erbacea, praterie a Molinia distribuite dal piano fino alla fascia montana su suoli più o meno umidi, poveri in nutrienti (azoto, fosforo).

-6430 Bordure planiziali, montane e alpine di megaforie idrofile: Include comunità di orli e mantelli boschivi, a carattere nitro-igrofilo, con specie in generale di taglia elevata (alte erbe, megaforie), che si sviluppano al margine dei boschi e dei corsi d'acqua. Lungo i corsi d'acqua queste associazioni hanno la capacità di tollerare elevati livelli di nutrienti e di rigenerarsi in seguito a modificazioni spaziali determinate dalla normale dinamica fluviale. Nella fascia collinare e submontana sono prevalenti gli aspetti di GalioUrticetea, antropogenici, ma ormai "naturalizzati" nel paesaggio culturale.

-91E0: Foreste alluvionali di Alnus glutinosa e Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae) HABITAT PRIORITARIO: Foreste alluvionali, ripariali e paludose di Alnus spp., Fraxinus excelsior e Salix spp. Presenti lungo i corsi d'acqua sia nei tratti montani e collinari che planiziali o sulle rive dei bacini lacustri e in aree con ristagni idrici non necessariamente collegati alla dinamica fluviale. Si sviluppano su suoli alluvionali spesso inondati o nei quali la falda idrica è superficiale.

-3150 Laghi eutrofici naturali con vegetazione del Magnopotamion o Hydrocharition: Queste alleanze sono inquadrabili nelle classi Lemnetea e Potametea, è un habitat rappresentato da specchi acquei, sia di origine artificiale (vecchie cave abbandonate) o da tratti di lanca fluviale.

-6510: Praterie magre da fieno a bassa altitudine (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis): Prati da mesici a pingui, regolarmente falciati e concimati in modo non intensivo, floristicamente ricchi, distribuiti dalla pianura alla fascia montana inferiore, riferibili all'alleanza Arrhenatherion

-91FO Foreste miste riparie di grandi fiumi a Quercus robur, Ulmus laevis e Ulmus minor, Fraxinus excelsior o Fraxinus angustifolia: Rappresenta boschi alluvionali e ripariali misti meso-igrofilo che si sviluppano lungo le rive dei grandi fiumi nei tratti mediocollinare e finale che, in occasione delle piene maggiori, sono soggetti a inondazione. In alcuni casi possono svilupparsi anche in aree depresse svincolati dalla dinamica fluviale. Si sviluppano su substrati alluvionali limoso-sabbiosi fini. Per il loro regime idrico sono dipendenti dal livello della falda freatica. Rappresentano il limite esterno del "territorio di pertinenza fluviale".

-91L0 "Querceti di rovere illirici (Erythronio-Carpinion)": Boschi mesofili si sviluppano su suoli piuttosto profondi in condizioni climatiche fresche e trovano quindi la loro massima diffusione nel sistema collinare. Con l'aggiornamento dell'allegato I della Direttiva habitat del 2003 sono stati distinti i boschi mesofili dominati da carpino bianco e farnia a gravitazione illirica, includendoli in un nuovo habitat autonomo rispetto a quelli centroeuropei.

## **Ambito territoriale interessato dalla ZPS – IT3250022 – Bosco Zacchi.**

### *Inquadramento generale e valenze paesaggistiche*

Il sito classificato anche SIC si trova nella zona nord orientale della Provincia di Venezia al confine con la Regione Friuli Venezia Giulia. Ha una superficie inferiore all'ettaro ricadenti nei comuni di Cinto Caomaggiore e Pramaggiore. Si caratterizza in quanto lembo di bosco naturale inserito in un contesto strettamente agrario e antropizzato. Trattasi del relitto di un bosco planiziale, con prevalenza di quercus robur, carpinus betulus, acer campestre e ulmus minor.

### *Valori naturalistici*

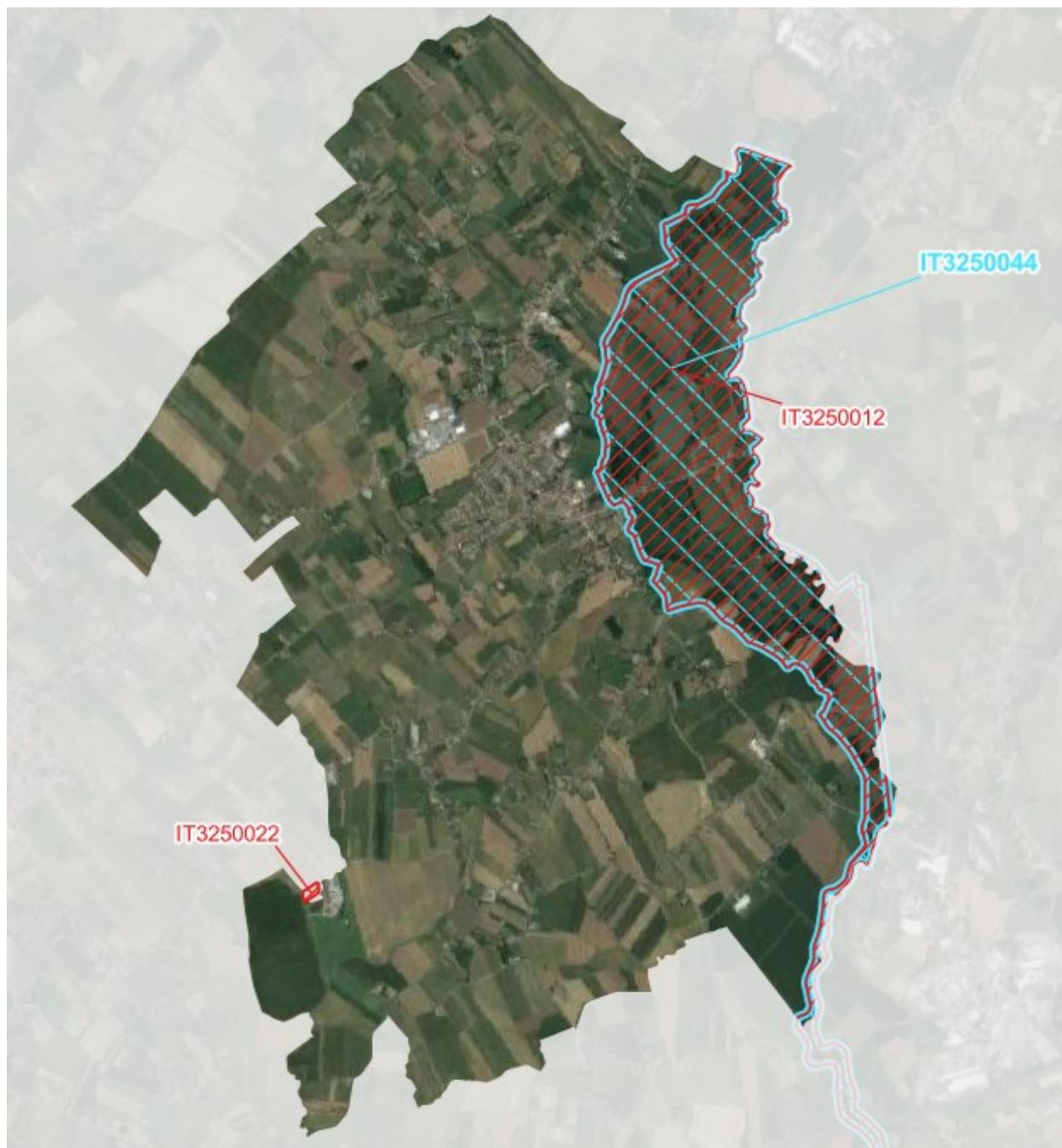
Nel sito è presente 1 habitat di interesse comunitario, non di interesse prioritario.

Di seguito sono riportati gli habitat presenti nella ZSC/ZPS IT3250022 "Bosco Zacchi".

-91L0 "Querceti di rovere illirici (Erythronio-Carpinion)": Boschi mesofili si sviluppano su suoli piuttosto profondi in condizioni climatiche fresche e trovano quindi la loro massima diffusione nel sistema collinare. Con l'aggiornamento dell'allegato I della Direttiva habitat del 2003 sono stati distinti i boschi mesofili dominati da carpino bianco e farnia a gravitazione illirica, includendoli in un nuovo habitat autonomo rispetto a quelli centroeuropei.

### 2.3. Verifica della presenza di elementi naturali nell'area interessata

La Variante al PRG non introduce nuove previsioni edificatorie ma piuttosto come anticipato, prevede misure per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio con la finalità principale del contenimento del consumo di suolo. Non introduce quindi aree di nuova edificazione quanto piuttosto fissa i criteri per la possibile demolizione di manufatti incongrui e la successiva rinaturalizzazione del suolo. Pertanto la presenza di elementi naturali nel territorio comunale non viene interessata da nuove pressioni o attività conseguenti all'entrata in vigore della puntuale variazione cartografica.



Individuazione dei siti Rete Natura 2000 presenti nel territorio in esame. Rispettivamente:



#### **2.4. Valutazione delle possibili interferenze**

A fronte di quanto descritto nel paragrafo precedente, dato il contesto territoriale dell'area di analisi, la tipologia di intervento e degli effetti potenziali si escludono incidenze significative su habitat, specie e habitat di specie connessi ai siti della rete Natura 2000.

**Matteo Tres**

SOTTOSCRIZIONE APPOSTA CON FIRMA  
DIGITALE

Comune di Cinto Caomaggiore  
Città metropolitana di Venezia



**P.R.G.**

Elaborato

**ALL**

**B**

Scala

—

## Asseverazione di non necessità di Valutazione di Compatibilità Idraulica

Variante tematica al P.R.G. di adeguamento all'art. 4 comma 2 della LR 14/2019

"Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e  
modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "



SINDACO  
Gianluca Falcomer

ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Arch. Daniele Daneluzzi

UFFICIO TECNICO  
Arch. Chiara Agnoletto  
Dott.ssa Veronica Geretto

PROGETTAZIONE  
Pian. Terr. Matteo Tres

Gruppo di lavoro  
Pian. Terr. Alberto Grava

Giugno 2023

Comune di Cinto Caomaggiore  
Città Metropolitana di Venezia

PPG | Variante tematica di adeguamento all'art. 4 comma 2 della LR 14/2019

**ALLEGATO B -Asseverazione di non necessità di Valutazione di Compatibilità Idraulica**

**ALLEGATO B -Asseverazione di non necessità di Valutazione di Compatibilità Idraulica**

Inviata via PEC | [geniocivileve@pec.regione.veneto.it](mailto:geniocivileve@pec.regione.veneto.it)

e pc e-mail: [geniocivileve@regione.veneto.it](mailto:geniocivileve@regione.veneto.it)

**OGGETTO | Variante tematica al PRG di Cinto Caomaggiore di adeguamento alla Legge Regionale 14/2019 “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”.**

**ASSEVERAZIONE IDRAULICA**

Il Sottoscritto MATTEO TRES nato a FELTRE l'11/09/1980 (CF. TRSMTT80P11D530B), in qualità di tecnico estensore, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di PORDENONE al n.962, della Variante tematica al Piano Regolatore Generale (PRG) del comune di Cinto Caomaggiore per l'adeguamento alla Legge Regionale 14/2019 “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”.

**VISTE** le disposizioni di cui alla deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 3637 del 13 dicembre 2002 e ss.mm.ii. in materia di “individuazione e perimetrazione delle aree a rischio idraulico e idrogeologico, indicazione per la formazione di nuovi strumenti urbanistici”, tra cui:

- n. 3637 del 13.12.2002 “L. 3 agosto 1998, n.267 – individuazione e perimetrazione delle aree a rischio idraulico. Indicazione per la formazione dei nuovi strumenti urbanistici”;
- n° 1322 del 10.05.2006 “L. 3 agosto 1998, n.267 – individuazione e perimetrazione delle aree a rischio idraulico. Indicazione per la formazione dei nuovi strumenti urbanistici”;
- n° 1841 del 19.06.2007 “L. 3 agosto 1998, n.267 – individuazione e perimetrazione delle aree a rischio idraulico. Nuove indicazioni per la formazione dei nuovi strumenti urbanistici. Modifica della D.G.R. 1322 del 10.05.2006, in attuazione della sentenza del TAR del Veneto n.1500/07 del 17.05.2007”.

**VISTA** la D.G.R.V. n.2948/2009 che dispone che, per le varianti che non comportino una trasformazione territoriale che possa modificare il regime idraulico, il tecnico estensore produca specifica asseverazione che dovrà essere trasmessa all'Unità Complessa del Genio Civile Regionale competente per il territorio, il quale potrà esprimersi entro trenta giorni dal ricevimento.

**CONSIDERATO** che la Variante al PRG del comune di Cinto Caomaggiore:

- facendo propri gli obiettivi e le finalità della Legge Regionale 14/2019 ed applicando le modalità operative previste dalla D.G.R. 263/2020, è finalizzata esclusivamente alla modificazione delle Norme Tecniche di Attuazione relativamente all'integrazione dell'apparato normativo del PRG vigente proponendo un “articolo unico” che definisce e quantifica i criteri attuativi e le modalità operative legate al riconoscimento dei Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione;
- non comporta trasformazioni territoriali che possano modificare il regime idraulico, né aggravano l'esistente eventuale livello di rischio idraulico, né pregiudicano la possibilità di ridurre, anche in futuro, tale rischio;

**ASSEVERA** che per quanto sopra esposto la variante al PRG in oggetto non necessita della redazione della Valutazione di Compatibilità Idraulica, secondo quanto stabilito dalla D.G.R.V. n. 2948/2009.

Cordiali Saluti  
Giungo 2023

Pian.Terr. Matteo Tres

SOTTOSCRIZIONE APPOSTA CON FIRMA DIGITALE

*Si allega copia documentazione di variante:*

*-Elab. 1 Relazione programmatica di variante*

*-Elab.2 Norme tecniche di attuazione di variante*



## Carta del valore immobiliare

Variante tematica al P.R.G. di adeguamento all'art. 4 comma 2 della LR 14/2019

\*Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 \*



SINDACO  
Gianluca Falcomer  
ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Arch. Daniele Daneluzzi  
UFFICIO TECNICO  
Arch. Chiara Agnoletto  
Dott.ssa Veronica Geretto

PROGETTAZIONE  
Plan. Terr. Matteo Tres

Gruppo di lavoro  
Plan. Terr. Alberto Grava



Giugno 2023

### LEGENDA

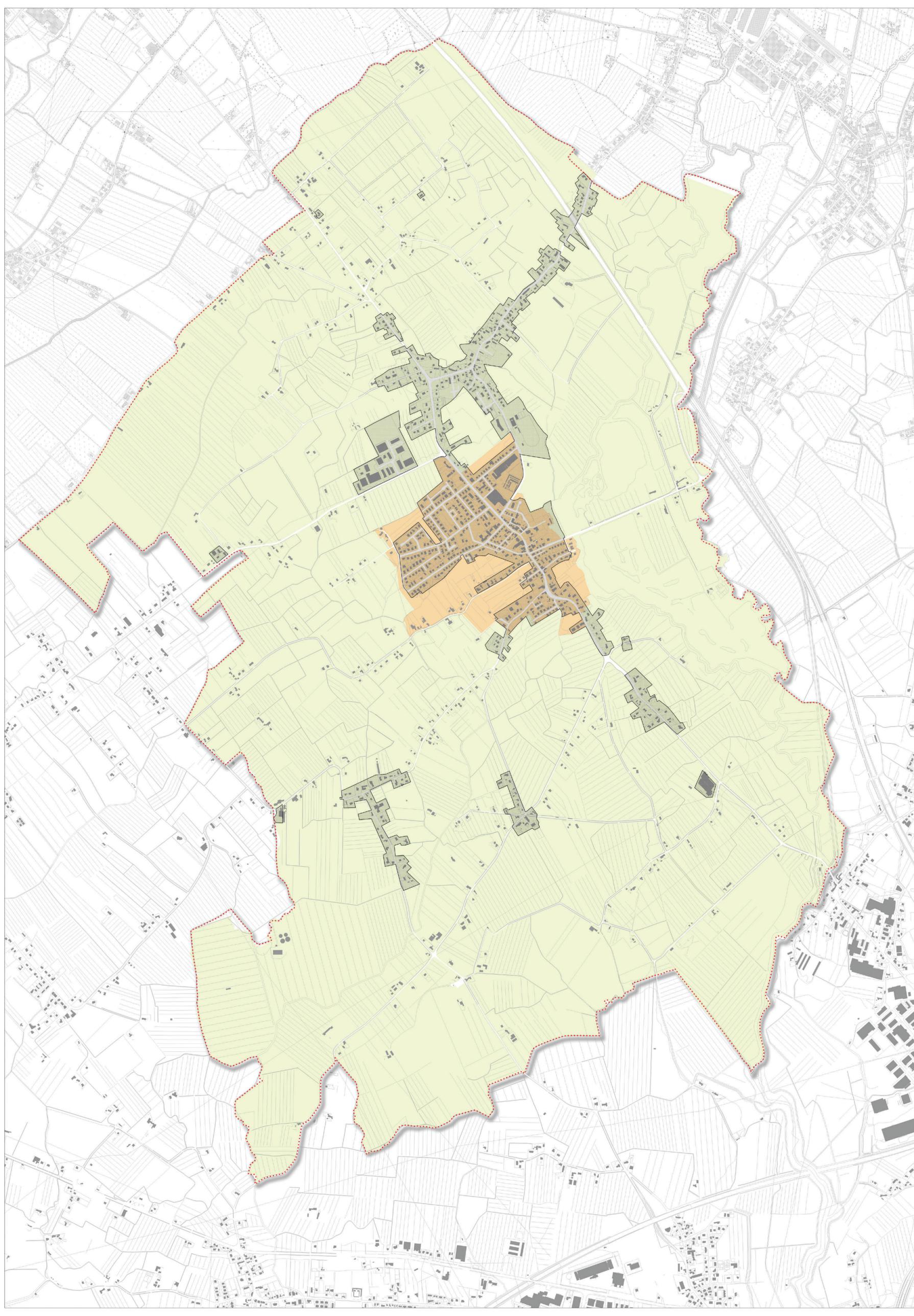
--- Limite amministrativo del Comune

■ Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) - Art. 2 LR 14/2017  
Variante n.14 PRG - DCC n.52, 16/11/2019 e DCC n.8 04/05/2020

#### Zone OMI

■ Zona OMI B1 | 'Capoluogo'

■ Zona OMI R1 | Zona rurale e frazioni



Comune di Cinto Caomaggiore  
Città metropolitana di Venezia



**P.R.G.**

Elaborato

**REL**

**1**

Scala

—

## Relazione Programmatica

Variante tematica al P.R.G. di adeguamento all'art. 4 comma 2 della LR 14/2019

"Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "



SINDACO  
Gianluca Falcomer

ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Arch. Daniele Daneluzzi

UFFICIO TECNICO  
Arch. Chiara Agnoletto  
Dott.ssa Veronica Geretto

PROGETTAZIONE  
Pian. Terr. Matteo Tres

Gruppo di lavoro  
Pian. Terr. Alberto Grava

Giugno 2023

**Relazione programmatica**

**Relazione programmatica**

<b>1. PREMESA.....</b>	<b>4</b>
<b>2. INQUADRAMENTO URBANISTICO.....</b>	<b>5</b>
<b>3. OGGETTO E CONTENUTI.....</b>	<b>6</b>
<b>4. ELABORATI .....</b>	<b>12</b>
<b>5. PROCEDURA .....</b>	<b>12</b>
<b>6. TEMPISTICHE.....</b>	<b>12</b>

## **1. PREMESSA**

La presente relazione programmatica ha l'obiettivo di indicare i contenuti, i tempi, le priorità operative ed il quadro economico della variante al PRG del Comune di Cinto Caomaggiore di adeguamento alla Legge Regionale 14/2019 *"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"*.

La variante si configura come variante tematica.

Come previsto dall'articolo 4, comma 2 della LR 14/2019 la variante è finalizzata esclusivamente:

- 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

## 2. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dal punto di vista della pianificazione urbanistica il Comune di Cinto Caomaggiore è dotato di Piano Regolatore Comunale composto di:

- 20/12/2010|**variante parziale n.12** al P.R.G.C. vigente ai sensi dell'art.50, comma 4 lett. b), l.r. 61/85 – APPROVAZIONE
- 26/09/2011|**variante parziale n.13** al P.R.G.C. vigente ai sensi dell'art.50, comma 4 lett. h), l.r. 61/85 – APPROVAZIONE
- 19/03/2012|variante normativa vigente regolamento edilizio con introduzione dell'art. 94/bis "misure preventive e protettive per la manutenzione in quota" ai sensi dell'art. 50, comma 4, lett. l), l.r. n. 61/85 – APPROVAZIONE
- 27/07/2019|**variante nr. 15** al P.R.G.C. con l'individuazione dei due ambiti i.a.c. elementi di interesse ambientale collettivo del lago di Premarine e delle ex cave Acco - APPROVAZIONE.
- 16/11/2019|**variante nr. 14** al P.R.G.C. con le disposizioni relative al regolamento edilizio tipo e alla legge regionale nr. 14 del 06.06.2017 " disposizioni per il contenimento del consumo del suolo" - esame delle osservazioni - deliberazione del consiglio comunale n.52 del 16.11.2019.
- 04/06/2020|**variante nr. 14** al P.R.G.C. - approvazione della parte dell'osservazione nr. 6 definita nr. 6 bis - deliberazione del consiglio comunale n.8 del 04.06.2020.
- 08/02/2021|**approvazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica** con contestuale adozione della variante n. 16 al P.R.G.C. e apposizione del vincolo preordinato all'esproprio relativamente ai "lavori di realizzazione infrastrutture per il miglioramento della fruibilità delle aree del parco dei fiumi Lemene, Reghena e dei laghi di Cinto - CUP: F12B20000030005"
- 17/03/2022|**approvazione progetto di fattibilità tecnica ed economica** per la realizzazione dell'intervento di rigenerazione urbana denominato "mobilità sostenibile nell'area nord della Venezia Orientale" ed adozione variante al piano degli interventi ai sensi dell'art. 19 del DPR n. 327 del 08/06/2001

Si ricorda che con Delibera di Giunta Comunale num.117 del 30/12/2022 è stata adottata la fase preliminare per la redazione del PAT, contestualmente alla presentazione del Documento Preliminare.

### **3. OGGETTO E CONTENUTI**

#### **Introduzione**

Fra le disposizioni relative alla riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio, quella dei crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER), oggetto della presente variante, rappresenta uno degli strumenti fondanti.

Finalità della L.R. 14/2019 "Veneto 2050" è infatti quella di compiere operazioni di "*cleaning*" ovvero di pulizia del territorio da quegli edifici o elementi la cui permanenza ulteriore risulterebbe in contrasto con l'interesse pubblico alla tutela dell'ambiente, del paesaggio e dell'ordinato sviluppo urbano. A tal fine le operazioni di demolizione e rinaturalizzazione sono incentivate tramite l'attribuzione di CER dalla cui alienazione, o altra forma di circolazione, la proprietà possa essere ristorata dei costi di demolizione ed eventuale bonifica nonché del valore residuo dell'immobile.

I crediti edilizi possono essere quindi definiti come una capacità edificatoria (espressa in volume o superficie) in grado di circolare al pari di ogni altro bene giuridico ed allo scopo di essere successivamente espressa su di un fondo tramite edificazione. La L.R. 14/2019 ha meglio chiarito i contorni dell'istituto in parola, in particolare ha ritenuto di definire "crediti edilizi da rinaturalizzazione" (CER) quelli derivanti dalla demolizione di manufatti incongrui (cioè dalla demolizione di opere incongrue e di elementi di degrado, secondo la terminologia derivante dall'art. 36 della L.R. 11/2004 e dall'art. 5 della L.R. 14/2017).

Con D.G.R. n. 263 del 2 marzo 2020 la Regione Veneto ha approvato uno specifico atto di indirizzo per la disciplina dei CER, 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 della L.R. 14/2019.

La presente variante adegua la strumentazione urbanistica ai criteri attuativi e alle modalità operative di cui alla D.G.R. 263/2020 andando a precisare ulteriormente le modalità di quantificazione e trasferimento dei CER con riferimento ad alcuni tra i parametri previsti dalla L.R. 14/2019 e di seguito riportati:

- 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.

#### **L'avviso pubblico per la classificazione di manufatti incongrui**

In ottemperanza all'articolo 4, comma 3 della L.R. 11/2004, ai fini dell'individuazione dei manufatti incongrui la cui demolizione sia di interesse pubblico, il comune di Cinto Caomaggiore con DGC n. 17 del 13/02/2023 ha approvato la modulistica per la presentazione di richieste di classificazione di manufatti incongrui ed ha aperto il bando per le manifestazioni di interesse.

**Relazione programmatica**

A seguito della chiusura dei termini (fissata nel 18 aprile 2023) per la presentazione delle manifestazioni di interesse non sono giunte richieste di classificazione di manufatti incongrui.

**Quantificazione dei Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER)**

La disciplina dei CER costituisce l'oggetto dell'Art. 1 delle Norme di Variante tematica al PRG.

Innanzitutto, come specificato dalla DGR 263/2020, il PRG ribadisce che il CER può essere attribuito al proprietario di un immobile esclusivamente a seguito della demolizione integrale di manufatti incongrui individuati negli elaborati cartografici del PRG e alla completa rinaturalizzazione del suolo, in conformità a quanto disposto dall'art. 4 della LR 14/2019.

L'art. 1 delle Norme di variante del PRG recepisce quindi la classificazione dei manufatti incongrui compiuta dalla DGR 263/2020 confermando e precisando ulteriormente le modalità di quantificazione e di utilizzo dei CER riconosciuti.

Nel merito della classificazione riconosciuta dalla DGR 263/2020, si richiamano:

- CATEGORIA 1: edifici, manufatti ecc. per i quali sia possibile quantificare un volume/superficie;
- CATEGORIA 2: manufatti per i quali non sia possibile quantificare un volume/superficie.

**Categoria 1**

Per la categoria 1 lo schema di calcolo è il seguente:

<b>CATEGORIA 1</b>				
<b>Volume/superficie</b>				
Edifici, manufatti, opere per le quali sia possibile quantificare un volume/superficie, ivi comprese le attività produttive				
Dato dimensionale convenzionale DDC				CER
Consistenza del manufatto incongruo (mc o mq)	Parametro di conversione alla destinazione residenziale	Coefficiente di riduzione ( $\alpha$ ) da applicare ai manufatti produttivi/commerciali/rurali	DDC	
A	B	C	$A \times B \times C$	$DDC \times 0,9$

Ove:

$A =$  consistenza del manufatto incongruo (volume<sup>1</sup> [mc] o superficie totale<sup>2</sup> [mq]);

Al fine di utilizzare i medesimi parametri in tutto il territorio comunale si fa riferimento alle definizioni di cui al RET di cui all'Intesa Stato-Regioni-Enti Locali.

$B =$  parametro di conversione alla destinazione residenziale

Residenziale o assimilabile <sup>3</sup>	parametro A espresso in mc	$B = 1,00$
Altre destinazioni (altezza fabbricato < 2,70)	parametro A espresso in mc	$B = 1,00$
Altre destinazioni (altezza fabbricato > 2,70)	parametro A espresso in mq	$B = 2,70$

<sup>1</sup> Come definito nel REC del Comune di Cinto Caomaggiore, o, in sua assenza, ai soli fini della quantificazione dei CER, come definito dall'Intesa Stato-Regioni-Enti locali il 20 Ottobre 2016.

<sup>2</sup> Come definito nel REC del Comune di Cinto Caomaggiore, o, in sua assenza, ai soli fini della quantificazione dei CER, come definito dall'Intesa Stato-Regioni-Enti locali il 20 Ottobre 2016.

<sup>3</sup> Ai soli fini della quantificazione dei CER sono assimilabili alla destinazione residenziale le destinazioni turistico-ricettiva e direzionale.

**Relazione programmatica**

Non sono assimilate alla destinazione residenziale le destinazioni produttive, commerciali e rurali, in quanto possono avere altezze di molto superiori ai ml 2,70 indicati dalla DGR 263/2020 e pertanto è preferibile quantificarne la consistenza in termini di superficie totale.

*C= coefficiente di riduzione ( $\alpha$ ):*

<i>Residenziale o assimilabile<sup>4</sup></i>	$\alpha = 1,0$
<i>Altre destinazioni con Superficie totale fino a 250 mq</i>	$\alpha = 0,9$
<i>Altre destinazioni con Superficie totale oltre 250 mq e fino a 500 mq</i>	$\alpha = 0,7$
<i>Altre destinazioni con Superficie totale oltre 500 mq</i>	$\alpha = 0,5$

Il parametro C, come suggerito dalla DGR 263/2020, prevede una riduzione della consistenza dell'edificio in maniera crescente rispetto alla dimensione dello stesso, fermo restando che per gli interventi su manufatti incongrui la cui variante di individuazione sia stata adottata mediante accordo pubblico-privato, con la quale i proponenti forniscono garanzie sull'esecuzione degli interventi di demolizione e rinaturalizzazione entro tempi concordati, il Comune può attribuire un coefficiente massimo  $\alpha = 1,0$ .

*K = Rappresenta il valore assegnato dalla Amministrazione Comunale sulla base dei parametri indicati dall'art. 4, comma 2, della LR 14/2019, ovvero:*

- localizzazione;
- costi di demolizione e rinaturalizzazione;
- costi per eventuale bonifica ambientale.

*Il valore di K non potrà essere superiore al valore 0,9 ( $K \leq 0,9$ ), ai sensi della DGR 263/2020.*

Per favorire ed incentivare l'avvio della pratica applicazione del credito edilizio, il coefficiente K viene assunto pari a 0,9, indipendentemente dai parametri di localizzazione e dei costi di demolizione, rinaturalizzazione e bonifica ambientale.

**Categoria 2**

Per la categoria 2 lo schema di calcolo è il seguente:

<b>CATEGORIA 2</b>					
Manufatti per i quali non sia possibile individuare un volume (Aree movimentazione merci, elementi strutturali, tralicci, impianti tecnologici, ecc...)					
Dato dimensionale convenzionale DDC					CER
Costo di demolizione e rinaturalizzazione (€)	Eventuale costo di bonifica ambientale (€)	Valore medio di un mc della capacità edificatoria con destinazione residenziale (€/mc)	Fattore di riconversione funzionale ( $\beta$ )	DDC	
A	B	C	D	$((A + B)/C) \times D$	$DDC \times 0,9$
		62			

*Ove:*

*A = Costo di demolizione e rinaturalizzazione (€)*

*Il costo deve risultare da perizia di stima giurata redatta da tecnico abilitato.*

*B = Eventuale costo di bonifica ambientale (€)*

*Il costo deve risultare da perizia di stima giurata redatta da tecnico abilitato.*

*C = Valore medio di 1 mc della capacità edificatoria con destinazione residenziale (€/ mc)*

<sup>4</sup> Si veda nota 3.

**Relazione programmatica**

Si assume come valore medio della capacità edificatoria con destinazione residenziale il valore di 62 €/mc. Tale costo medio è stato determinato approssimando il valore medio delle aree edificabili determinato ai fini IMU.

*D = Fattore di riconversione funzionale  $\beta$*

<i>Per interventi con costi complessivi fino a € 50.000,00</i>	<i><math>\beta = 1,00</math></i>
<i>oltre € 50.000,00 e fino a € 100.000,00</i>	<i><math>\beta = 0,70</math></i>
<i>oltre € 100.000,00 e fino a € 200.000,00</i>	<i><math>\beta = 0,50</math></i>
<i>oltre € 200.000,00</i>	<i><math>\beta = 0,30</math></i>

Il parametro D, come suggerito dalla DGR, prevede una riduzione della consistenza convenzionale del manufatto in maniera crescente rispetto ai costi dell'intervento, fermo restando che per gli interventi su manufatti incongrui la cui variante di individuazione sia stata adottata mediante accordo pubblico-privato con la quale i proponenti forniscono garanzie sull'esecuzione degli interventi di demolizione e rinaturalizzazione entro tempi concordati, il Comune può attribuire un coefficiente massimo  $\beta = 1,00$ .

*K = Rappresenta il valore assegnato dalla Amministrazione Comunale sulla base dei parametri indicati dall'art. 4, comma 2, della LR 14/2019.*

*Il valore di K non potrà essere superiore al valore 0,9 ( $K \leq 0,9$ ), ai sensi della DGR 263/2020.*

Per favorire ed incentivare l'avvio della pratica applicazione del credito edilizio, il coefficiente K viene assunto pari a 0,9, indipendentemente dai parametri di localizzazione e dei costi di demolizione, rinaturalizzazione e bonifica ambientale.

L'art. 1 delle Norme Tecniche di variante tematica al PRG precisa inoltre che il CER per gli immobili pubblici comunali viene riconosciuto e quantificato di volta in volta previa delibera del Consiglio Comunale.

### **Registrazione dei CER**

La procedura di registrazione dei CER è quella definita della DGR 263/2020 che viene fatta propria dalla variante.

### **Utilizzo dei CER**

Come definito dalla L.R. 14/2019 i CER potranno essere impiegati esclusivamente nelle sole zone A-B-C-D ed F all'interno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC), ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. e) della LR 14/2017, individuati dalla variante al PRG num.14<sup>5</sup> al:

- entro gli interventi di cui agli artt. 6 e 7 della LR 14/2019;
- nelle aree riservate dal PI per la loro esclusiva collocazione;
- nelle aree private edificabili alle quali il PRG attribuisce indice differenziato di edificabilità aggiuntivo per l'utilizzo, facoltativo, del CER.

La variante in oggetto non limita ulteriormente gli ambiti di utilizzo entro gli interventi di cui agli artt. 6 e 7 della LR 14/2019 che potranno essere attuati in tutti gli AUC, fatta salva la presenza delle necessarie opere di urbanizzazione. In questa fase non vengono individuate aree riservate o aree dotate di indici differenziali dedicate totalmente o parzialmente all'atterraggio dei CER.

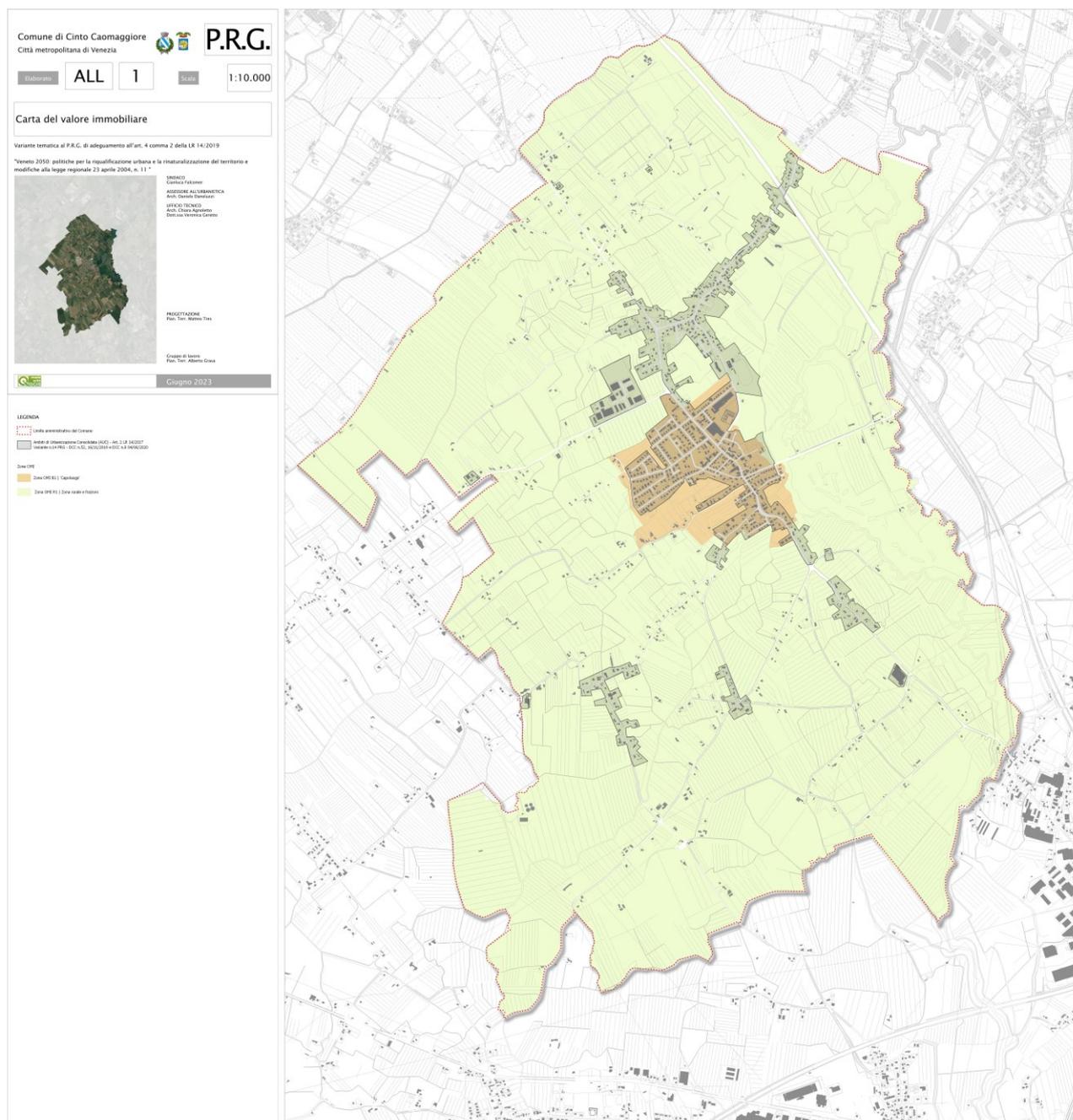
---

<sup>5</sup> Variante approvata con DCC 52 del 16/11/2019 e DCC 8 del 01/06/2020.

**Relazione programmatica**

L'utilizzo dei CER è modulato sul territorio comunale, sulla base dei valori immobiliari riferiti alla superficie lorda di pavimento, nelle aree di atterraggio, stimati secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (c.d. Valori OMI) e rappresentati nell'Allegato 1 alle Norme Tecniche della presente variante tematica, inedificato come "Carta del valore immobiliare".

Si veda estratto.



*Allegato 1 alle NTA del PRG "Carta del Valore Immobiliare"*

I valori riportati nella seguente tabella sono riferiti al secondo semestre dell'anno 2022 e sono soggetti a periodico aggiornamento, senza che ciò comporti variante al Piano, secondo quanto riportato in tabella e sulla base dei valori aggiornati dall'Agenzia delle Entrate.

**Relazione programmatica**

<b>CER – Crediti edilizi da Rinaturalizzazione</b>				
Aree di Atterraggio – Valori immobiliari stimati da banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (cd. Valori OMI)				
		Valore medio tipologia "Ville e villini" (euro)	Valore medio tipologia "abitazioni civili" (euro)	Valore medio tipologia "di tipo economico" o, in assenza, valore minimo tipologia "abitazioni civili" (euro)
B1	'Capoluogo'	1.275,00	1.175,00	828,00
R1	'Zona rurale e frazioni'	1.150,00	1.125,00	828,00

L'utilizzo del CER è differenziato sul territorio comunale attraverso coefficienti di atterraggio 'C' secondo la seguente formula:

$$C_i = \frac{Val_{min}}{Val_i}$$

Dove

- Val<sub>i</sub> è il valore stimato secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (cd. Valori OMI) nella determinata Zona (i<sub>esima</sub>) della Frazione/Località (i<sub>esima</sub>) individuata come area di atterraggio;
- Val<sub>min</sub> è il valore minimo tra tutti i valori Val<sub>i</sub>.

<b>CER – Crediti edilizi da Rinaturalizzazione</b>				
Aree di Atterraggio – Coefficienti di atterraggio				
		Valore medio tipologia "Ville e villini" (euro)	Valore medio tipologia "abitazioni civili" (euro)	Valore medio tipologia "di tipo economico"
B1	'Capoluogo'	C = 0,65	C = 0,71	C = 1
R1	'Zona rurale e frazioni'	C = 0,72	C = 0,74	C = 1

Nel caso in cui l'ambito di utilizzo dei CER sia ricompreso in aree con differenti coefficienti di atterraggio si considererà il valore medio dei coefficienti.

Infine, se l'intervento di utilizzo dei CER è attuato con variante adottata mediante la procedura dell'accordo pubblico-privato, il Comune può attribuire ai sopra elencati coefficienti il valore massimo C = 1,00.

### **Verifica relativa al consumo di suolo**

L'art. 2 comma 1 lett. C) della L.R. n. 14 del 06/06/2017 definisce il consumo di suolo "l'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 ecosistemiche e le potenzialità produttive; il calcolo del consumo di suolo si ricava dal bilancio tra le predette superfici e quelle ripristinate a superficie naturale e seminaturale".

Si ricorda che la quantità massima di consumo di suolo stabilita ai sensi della LR. 14/2017 ed in applicazione della Delibera di Giunta Regionale 668/2018 mediante variatene n.14 la PRG (approvata con DCC 52 del 16-11-2019 e con DCC 8 del 04-06-2020 - approvazione osservazione 6 bis) è pari a 2 ettari.

La presente variante, come precedentemente descritto, prevede **misure per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio** con la finalità principale del contenimento del consumo di suolo e non introduce aree di nuova edificazione all'esterno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC), ma, anzi, fissa i criteri per la possibile demolizione di manufatti incongrui e la successiva rinaturalizzazione del suolo.

Gli eventuali interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente di cui agli artt. 6 e 7 che utilizzino Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER) all'interno degli AUC saranno per definizione conseguenti a

#### Relazione programmatica

interventi di rinaturalizzazione del suolo finalizzati a mantenere un bilancio negativo del consumo di suolo.

Visti i contenuti della presente variante e richiamato l'art. 12 della medesima L.R. 14/2017:

*“Sono sempre consentiti sin dall'entrata in vigore della presente legge ed anche successivamente, in deroga ai limiti stabiliti dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a):*

*a) gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata;*

*b) gli interventi di cui agli articoli 5 e 6, con le modalità e secondo le procedure ivi previste;*

*[...]*

si evince pertanto che **la presente variante non incide nella quantità massima di consumo di suolo** stabilita con D.G.R. n. 668 del 15/05/2018.

Future varianti al P.R.G./P.I. di individuazione di manufatti incongrui, redatte ai sensi dell'art. 4, comma 2, della L.R. 14/2019, provvederanno ad aggiornare il registro del consumo di suolo con gli interventi di rinaturalizzazione del suolo eventualmente previsti all'interno degli AUC.

#### 4. ELABORATI

La variante è costituita dai seguenti elaborati:

1 | Relazione programmatica

2 | Norme Tecniche Attuative

3 | Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)

4 | Relazione Quadro Conoscitivo

ALL. 1 | Carta del valore immobiliare - scala 1:10.000

Banca dati alfanumerica e vettoriale (in formato digitale).

*Elaborati di carattere specialistico*

ALL A | Dichiarazione di non necessità di relazione della V.Inc.A;

ALL B | Asseverazione idraulica;

#### 5. PROCEDURA

La variante è redatta ai sensi dell'art. 4, comma 2, della LR 14/2019, il quale prevede per i comuni non dotati di piani di assetto del territorio (PAT), 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”.

#### 6. TEMPISTICHE

La presente variante costituisce l'adeguamento alla L.R. 14/2019 e definisce la disciplina generale per l'attribuzione dei CER a livello comunale.

A seguito dell'approvazione della variante verrà riaperto annualmente il bando per l'individuazione dei manufatti incongrui secondo i criteri stabiliti dalla DGC n. 86 del 08/07/2021 ed i parametri definiti dalla presente variante al PRG/PI.