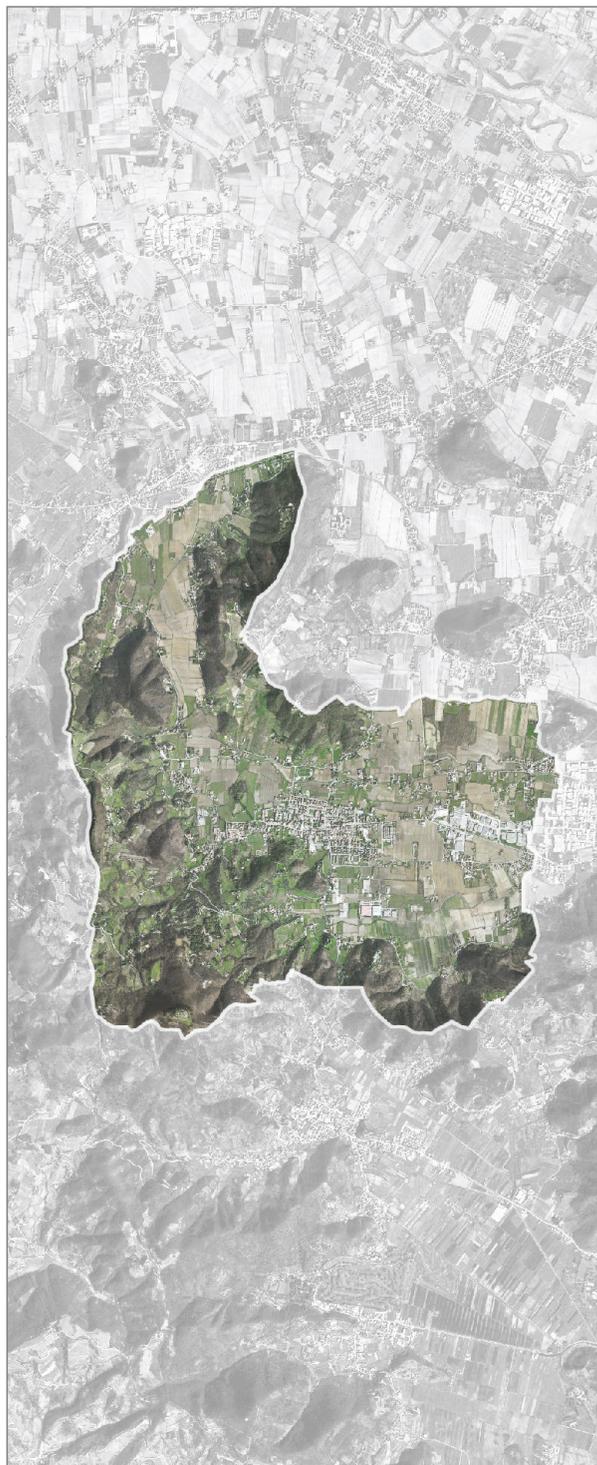


**P.I.**

Variante Parziale n.3.A

**COMUNE DI TORREGLIA**

Provincia di Padova



SINDACO

Marco Rigato

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Rosita Sbicego

Luca Bettin

PROGETTAZIONE VARIANTE P.I.  
COORDINAMENTO

TOMBOLAN & ASSOCIATI

Piergiorgio Tombolan

Ludovico Bertin

Piano Regolatore Comunale LR 11/2004

**PIANO DEGLI INTERVENTI**

Elaborato "01"

Variante Parziale n.3.A

Adeguamento alla disciplina per i crediti edilizi da rinaturalizzazione  
ai sensi dell'art.4, c.2 della L.R. n.14/2019 e D.G.R.V. n.263 del 02.03.2020

**P.I.**

**RELAZIONE PROGRAMMATICA**

tombolan&associati





# INDICE

---

INDICE .....	1
1. Il Quadro della Pianificazione Comunale .....	2
2. Variante parziale n.3.A al P.I.....	3
2.1 Obiettivi e contenuti .....	3
2.2 Concertazione.....	5
2.3 Procedura.....	6
2.3 Elaborati .....	8



# 1. Il Quadro della Pianificazione Comunale

La Legge Urbanistica Regionale 11/2004, come evidenziato nell'art. 2, stabilisce i criteri e gli indirizzi degli strumenti di pianificazione per conseguire un miglioramento complessivo della qualità della vita, per la promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole nel rispetto dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, efficienza e concertazione.

La pianificazione urbanistica comunale, ai sensi dell'art.12 si esplica con il **Piano Regolatore Comunale (P.R.C.)** formato a sua volta da due diversi strumenti:

- il **Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)**, è lo strumento di pianificazione *“che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze della comunità locale”* (art.12, comma 2 - L.R. 11/2004).
- il **Piano degli Interventi (P.I.)** è lo strumento urbanistico che *“in coerenza e in attuazione del P.A.T. individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità”* (art.12, comma 3 - L.R. 11/2004).

Il Comune di Torreglia ha avviato il rinnovo della propria strumentazione di governo del territorio attraverso l'**approvazione del P.A.T.**, avvenuta con Decreto di approvazione del Presidente della Provincia n.67 del 07/06/2018 e pubblicato sul B.U.R.V. n.61 del 22/06/2018.

Con l'entrata in vigore della **L.R. 14/2017 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche alla Legge Regionale 11/2004"** e a seguito del provvedimento n. 668 del 15 maggio 2018 con la quale la Giunta regionale del Veneto ha approvato la definizione, ai sensi dall'art. 4 della legge regionale n. 14/2017, della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale e la sua ripartizione per ambiti comunali o sovracomunali omogenei, si è provveduto ad attivare l'iter di **adeguamento del P.A.T. approvato alle disposizioni sovraordinate della L.R. 14/2017 e alla D.G.R. 668/2018.**

Con D.C.C. n.14 del 26/03/2019 (successivamente integrata con D.C.C.n.31 del 25/06/2019) è stata quindi **approvata** la specifica **Variante al P.A.T.** recependo la quantità massima assegnata di consumo di suolo pari a 23,05 ha e approvando il perimetro degli ambiti di urbanizzazione consolidata divenuti principale campo di applicazione per la successiva L.R. 14/2019.

Il Comune di Torreglia, con D.C.C. n.38 del 28/07/2021, ha provveduto quindi ad approvare la **Variante Generale al Piano degli Interventi** completando il rinnovo della propria strumentazione di governo del territorio (P.R.C.). Tale prima Variante Generale costituisce la **base tecnica di riferimento per le successive varianti parziali al Piano degli Interventi**, operando nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal P.A.T. e dalla pianificazione sovraordinata (in primis il Piano Ambientale dei Colli Euganei), **senza compromettere le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del P.A.T. stesso.**

L'Amministrazione Comunale ha inoltre provveduto alla redazione delle seguenti **Varianti Puntuali al PI finalizzate all'inserimento di opere pubbliche:**

1. Variante puntuale al P.R.G./1^ P.I. per progetto di "Realizzazione pista ciclo-pedonale per messa in sicurezza di un tratto di via Castelletto lungo la S.P. n.25 all'interno del centro abitato" (Variante n.1 al P.I.).
2. Variante puntuale allo strumento urbanistico generale P.R.G./1^ P.I. per progetto di "Realizzazione aree a parcheggio in via L. da Vinci e via Alessandrini" (Variante n.2 al P.I.).



## 2. Variante parziale n.3.A al P.I.

### 2.1 Obiettivi e contenuti

La **rigenerazione urbana** ha trovato un importante spazio nella legislazione nazionale e regionale, anche se talvolta viene ancora intesa in modo improprio come unica risposta al contenimento del consumo di suolo, legandola solamente alla riqualificazione del patrimonio costruito (che si tratti di singoli edifici o di porzioni intere di città).

La **legge regionale n. 14 del 4 aprile 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 - Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"** promuove politiche per il **contenimento del consumo di suolo**, di cui alla L.R. 14/2017, nonché di **rigenerazione** e **riqualificazione** del patrimonio immobiliare, la **densificazione** degli ambiti di urbanizzazione consolidata, mediante la **demolizione di manufatti incongrui** e la **riqualificazione edilizia ed ambientale**, contemplando specifiche **premierità** e **incrementi volumetrici** connessi all'utilizzo di crediti edilizi da rinaturalizzazione.

Per credito edilizio si intende una capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma 3 dell'art. 36 della L.R. 11/2004 ovvero a seguito della compensazione urbanistica di cui all'articolo 37 della stessa legge.

La legge regionale n. 14 del 4 aprile 2019 introduce il **nuovo strumento**, denominato **Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER)**, riconosciuto dalla strumentazione urbanistica comunale in attuazione di quanto previsto dall'articolo 5 della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, **a seguito della completa demolizione dei manufatti incongrui ed elementi di degrado che prevedano la demolizione integrale e rinaturalizzazione del suolo e la trascrizione del vincolo di non edificazione**, secondo quanto previsto dall'articolo 4 della L.R. 14/2019. I **Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER)** possono essere utilizzati nelle operazioni di cui agli artt. 6 e 7 della L.R. 14/2019 di ampliamento e di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

Finalità di "Veneto 2050" è quindi 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 crediti edilizi da rinaturalizzazione dalla cui alienazione, o altra forma di circolazione, la proprietà possa essere ristorata rispetto ai costi sostenuti (demolizione ed eventuale modifica, valore residuo dell'immobile, ecc.).

L'**art. 4 della L.R. 14/2019**, nell'istituire i CER, prevede che la Giunta Regionale definisca una specifica disciplina che preveda la definizione dei **criteri attuativi** e le **modalità operative** da osservarsi per **attribuire agli interventi demolitori**, in relazione alla specificità del manufatto interessato, i **crediti edilizi da rinaturalizzazione**, espressi in termini di **volumetria o superficie**, eventualmente differenziabili in relazione alle possibili destinazioni d'uso, nonché le **modalità** e i **termini per la cancellazione** e per l'**accertamento del completamento dell'intervento demolitorio e la rinaturalizzazione**, i **criteri operativi da osservare da parte dei comuni per la cessione sul mercato di CER generati da immobili pubblici comunali**, secondo quanto previsto dall'articolo 5.

Con propria deliberazione n. 263 del 2 marzo 2020, la Giunta Regionale ha pertanto approvato le **"regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi e dei criteri attuativi e modalità operative per attribuire i Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione"**. Con tale DGR sono state definite, inoltre, le modalità operative che i Comuni devono applicare ai fini dell'approvazione della variante allo strumento urbanistico comunale finalizzata all'individuazione dei manufatti incongrui la cui demolizione e rinaturalizzazione genera il riconoscimento dei CER.



La Legge Regionale 04 aprile 2019, n. 14 *"Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 - Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"*, stabilisce all'art. 4, comma 2, *"..con cadenza annuale, i comuni approvano, con la procedura di cui ai commi da 2 a 6 dell'articolo 18, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 oppure, per i comuni non dotati di piani di assetto del territorio (PAT), con 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", una variante al proprio strumento urbanistico finalizzata"*:

- 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**:
  - localizzazione, consistenza volumetrica o di superficie e destinazione d'uso del manufatto esistente;
  - costi di demolizione e di eventuale bonifica, nonché di rinaturalizzazione;
  - differenziazione del credito in funzione delle specifiche destinazioni d'uso e delle tipologie di aree o zone di successivo utilizzo;
- 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**;
- 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.

Il R.E.C.R.E.D è l'elaborato previsto dall'art. 17, comma 5, lettera e), della L.R. 11/2004 e di cui all'art. 4 della L.R. 14/2019 sul quale vengono annotati i crediti edilizi (C.E.) formati sul territorio ed i crediti edilizi da rinaturalizzazione (C.E.R.), compreso quelli generati da immobili appartenenti al Comune / altri Enti pubblici. Esso è stato istituito dal Comune di Torreglia con D.C.C. n.38/2021 ed è composto di una sezione per i crediti edilizi "CE" (Sezione 1) e da una sezione per i crediti edilizi da rinaturalizzazione "CER" (Sezione 2), come da D.G.R.V. 263/2020.

Per quanto riguarda i contenuti della Variante n. 3.A al P.I., essi risultano coerenti con gli indirizzi del Documento del Sindaco illustrato durante il Consiglio Comunale del 21/03/2022 (art. 18, c.1 della L.R. 11/2004); tra i temi enunciati nel Documento del Sindaco è presente, infatti, l'adeguamento dello strumento urbanistico relativamente ai Crediti Edilizi di Rinaturalizzazione (CER) ai sensi dell'art 4 della LR 14/2019.

La Variante Parziale n. 3.A al P.I. modifica/integra il vigente art.12 delle NTO e introduce l'art.12.bis "Manufatti incongrui (L.R. 14/2019).



## 2.2 Concertazione

Come definito al comma 3 dell'articolo 4 della L.R. 14/2019 "Ai fini dell'individuazione dei manufatti incongrui di cui alla lettera a), del comma 2, i comuni pubblicano un avviso con il quale invitano gli aventi titolo a presentare, entro i successivi sessanta 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".

L'Amministrazione Comunale procedendo con la redazione della variante allo strumento urbanistico di cui al comma 2 dell'art. 4 della L.R. 14/2019, con D.G.C. 29/2022:

- ha determinato gli obiettivi e i criteri in forza dei quali attribuire la qualificazione di incongruità ai manufatti ai fini della possibilità di ricorrere allo strumento del credito edilizio da rinaturalizzazione. La definizione dei criteri per l'individuazione dei manufatti incongrui è avvenuta sulla base dell'interesse pubblico rilevante identificato nella tutela del paesaggio e nella riqualificazione sociale con riferimento ai valori espressi dalla specificità del territorio comunale da individuare in via preventiva attraverso apposito atto di indirizzo che svolga l'identificazione e la ricognizione dei predetti valori.

Per la definizione e quantificazione dei crediti da rinaturalizzazione il riferimento è la D.G.R. n. 263 del 2 Marzo 2020, e più precisamente il Capitolo 3 "Criteri attuativi e modalità operative per attribuire crediti edilizi da rinaturalizzazione".

- ha pubblicato uno specifico **Avviso Pubblico** (pubblicato in data 20/05/2022) contenente tutta la documentazione da presentare e tutte le informazioni necessarie per individuare i "manufatti incongrui" (ai sensi del comma 3 art. 4 L.R. 14/2019) da demolire ai fini dell'ottenimento dei crediti edilizi da rinaturalizzazione.



L'avviso richiamava, al suo interno, i criteri e i tempi (60 giorni dalla data di pubblicazione) per la presentazione delle istanze di individuazione dei manufatti incongrui di cui alla LR 14/2019 art.4 comma 2. Durante la fase di pubblicazione dell'avviso, la cui scadenza era il 20/07/2022, non sono pervenute al Comune istanze.



## 2.3 Procedura

La legge regionale n.11/2004 all'art.18 introduce l'obbligo da parte del sindaco, nel momento in cui si intraprende la redazione di una variante al Piano degli Interventi, di produrre un **Documento** (noto anche come **Documento del Sindaco**) che evidenzi, secondo le priorità dettate dal proprio programma amministrativo: le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi. Il Documento del Sindaco diventa il punto di partenza per la redazione del nuovo piano promuovendo la partecipazione dei cittadini e in generale dei portatori di interesse mediante la pubblicazione di Bandi pubblici attraverso i quali sarà possibile manifestare le proprie esigenze che dovranno essere coerenti con gli obiettivi e i criteri previsti nel presente Documento.

La procedura per l'approvazione della Variante al P.I. è definita dall'art. 18 della L.R. 11/2004:

### 1. DOCUMENTO DEL SINDACO (Presentato nel Consiglio Comunale del 21/05/2022)

L'Amministrazione Comunale predispone un documento che introduce e precede la variante al P.I., in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra nel corso di un apposito Consiglio Comunale.

### 2. PARTECIPAZIONE E CONSULTAZIONE (Pubblicazione Bando e Modelli avvenuta con D.G.C. 29/2022)

A seguito della presentazione del Documento del Sindaco è quindi dedicato un adeguato periodo per la presentazione delle manifestazioni di interesse che dovranno essere redatte secondo gli appositi modelli previsti nel Bando pubblico per la raccolta delle istanze.

### 3. ELABORAZIONE DELLA VARIANTE AL P.I.

Predisposizione degli elaborati ai fini dell'adozione da parte del Consiglio Comunale.

### 4. INVIO ELABORATI VALUTATIVI PER ACQUISIZIONE DEI PARERI

Prima dell'adozione dovranno essere inviate agli enti competenti (Genio Civile e Consorzi di Bonifica) la richiesta di parere relativamente alla Compatibilità Idraulica (per questa fattispecie è prevista un'Asseverazione di non necessità di V.C.I.). I pareri relativi dovranno essere acquisiti prima dell'approvazione della variante. Se la variante al P.I. riguarda temi non valutati dalla VAS del PAT o non esclusi dalla Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale, la stessa dovrà essere accompagnata dalla documentazione necessaria per la Verifica di assoggettabilità alla VAS. La variante dovrà inoltre essere corredata da una Dichiarazione di non necessità della VINCA (Valutazione di Incidenza Ambientale).

### 5. ADOZIONE

La variante è adottata dal Consiglio Comunale.

### 6. DEPOSITO

Entro otto giorni dall'adozione, la variante al P.I. è depositata a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo on-line del Comune. Il Comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.

### 7. PERIODO DESTINATO ALLE OSSERVAZIONI

Entro i successivi trenta giorni chiunque può formulare osservazioni.

### 8. APPROVAZIONE

Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva la variante al P.I. In fase di approvazione la variante al P.I. dovrà essere corredata dai pareri relativi alla compatibilità idraulica e, se richiesto, dal parere Regionale in merito alla verifica di assoggettabilità alla VAS e VINCA.



#### **9. TRASMISSIONE E DEPOSITO**

Copia integrale della variante al P.I. approvata è trasmessa alla provincia ed è depositata presso la sede del Comune per la libera consultazione.

#### **10. EFFICACIA**

La variante al P.I. diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione nell'albo Comunale dell'avviso dell'avvenuta approvazione da effettuarsi a cura del Comune.



## 2.3 Elaborati

La Variante n.3.A al Piano degli interventi del Comune di Torreglia è costituita dai seguenti elaborati:

- Elab.01 "Relazione programmatica"
- Elab.02 "N.T.O. – solo parti oggetto di variante"
- Elab.03 "Asseverazione della non necessità di valutazione di compatibilità idraulica"
- Elab.04 "Dichiarazione di non necessità VIncA ai sensi della DGR 1400/2017".

Per quanto attiene:

- alla redazione della Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale si rinvia a quanto citato nel Parere Motivato n. 259 del 14 ottobre 2021 che prevede tale tipo di variante tra le categorie di esclusione;
- alla redazione del Q.C., ai sensi dell'art.11 bis della L.R. 11/2004, verrà consegnato successivamente all'approvazione della Variante per l'invio alla Giunta Regionale ai fini del monitoraggio.

Sono fatti salvi tutti gli altri elaborati, i contenuti e le disposizioni normative non in contrasto con la presente Variante.