

COMUNE DI FIESSO UMBERTIANO
Provincia di Rovigo

VARIANTE
PRC

Elaborato

3

NORME TECNICHE DEL PAT

Articoli integrati

Variante PRC ai sensi della Lr 14/2019



SINDACO
Luigia Modonesi

Ufficio tecnico
Paolo Baldo
Federica Santi

ATP
Francesco Sbeti, SISTEMA stp
Marisa Fantin, ARCHISTUDIO

Collaboratori
Giorgio Cogni



Sistema stp Documentazione Ricerca Progettazione
Dorsoduro, 1249 - 30123 Venezia



Archistudio
Contrada Varmerlara- 23 - 36100 Vicenza

Novembre 2021

Articolo 51. Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica

Contenuto

Il PAT stabilisce criteri e modalità per l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica, perseguendo l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

Per attribuire il valore dell'indice maturato dall'area, sono stati individuati valori diversi in relazione alle caratteristiche "di fatto" delle diverse aree del comune. A tal fine il territorio è stato ripartito in tre ambiti rappresentati nello schema che segue.

	INDICE DI ZONA mc/mq
A – Fiesso Umbertiano	1
B – Ospitaletto	0,8
B – Capitello	0,8

Sulla base di tale ripartizione sono stabiliti gli indici maturati da ciascuna area di trasformazione (area strategica, linea di espansione, area destinata a dotazioni urbanistiche) che il PI attiverà.

Direttive

Nelle aree interessate dalle linee di espansione residenziale la modalità perequativa prevista dal PAT consiste nella cessione di una quota variabile dal 5% al 15% dell'area, secondo le prescrizioni determinate in sede di PI, da destinare come dotazione urbanistica aggiuntiva e/o per il trasferimento di crediti edilizi. Tale cessione potrà essere convertita in realizzazione di opere di interesse pubblico qualora l'amministrazione ne ravvisi l'opportunità.

Il conferimento dei diritti volumetrici necessari alla verifica dell'indice di edificazione delle aree di espansione deve essere documentato nella convenzione allegata allo strumento attuativo, all'atto della sua sottoscrizione.

Per i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi le modalità di attuazione della perequazione urbanistica saranno definite, nello specifico, in ciascun atto di programmazione negoziata, facendo riferimento ai criteri di perequazione sopra indicati e, ove presenti, alle direttive del PAT contenute nell'allegato 8.A .

Prescrizioni

Il PI dovrà prevedere di applicare l'istituto della perequazione urbanistica per l'attuazione di:

- a) Piani urbanistici attuativi e o parti di essi;
- b) Schede normative;
- c) Interventi che prevedano forme di negoziazione.

In ogni caso anche per interventi edilizi diretti il PI potrà prevedere l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica.

Il PI può motivatamente individuare altresì comparti attuativi costituiti da aree appartenenti ad ambiti di trasformazione diversi, computando i rispettivi indici perequativi e nel rispetto della massima capacità edificatoria assegnata a ciascun ambito.

A fini perequativi, potranno comprendersi anche aree distinte e non contigue, ma funzionalmente collegate ed idonee, in particolare per quanto riguarda la dotazione di servizi a scala territoriale.

Fanno parte di diritto dell'ambito territoriale assoggettato a perequazione urbanistica tutte le aree di trasformazione inserite dal PAT, comprese quelle destinate a dotazioni territoriali di standard, ad esclusione di quelle già nella disponibilità dell'Amministrazione comunale alla data di adozione del PAT.

Le aree cedute a seguito di perequazione o compensazione sono destinate ad accogliere, oltre alle funzioni già previste per l'ambito e secondo le indicazioni del PI e compatibilmente con le caratteristiche delle aree:

- crediti edilizi, [crediti edilizi da rinaturalizzazione](#);
- opere ad uso pubblico;
- dotazioni urbanistiche;
- edilizia residenziale sociale.

Articolo 52 Indirizzi e criteri per l'applicazione della compensazione urbanistica

Contenuto

La compensazione urbanistica è l'istituto mediante il quale, secondo le procedure di legge, viene permesso ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, oppure su parte dell'area oggetto di vincolo non necessaria alla realizzazione dell'opera pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.

Direttive

Il PI per conseguire gli obiettivi di cui al comma precedente, disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare individuando gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi e prevedendo a tal fine, per favorire la commerciabilità degli stessi, l'attribuzione alle varie zone di indici di edificabilità differenziati e un indice minimo di edificabilità fondiaria.

Il PI potrà individuare ulteriori aree particolarmente delicate da assoggettare a vincolo di inedificabilità, e potrà prevedere la possibilità, qualora posseggano una potenzialità edificatoria, di ottenere un credito edilizio spendibile secondo quanto previsto dall'art 36 della LR 11/04, [dall'art.4 della LR 14/19 e dal'Allegato A alla DGR n. 263/2020](#).

[In queste aree, il PI, impone il vincolo espropriativo ed entro il termine di cinque anni deve fare ricorso all'espropriazione. Tuttavia può, in luogo dell'indennizzo pecuniario, ristorare il proprietario consenziente mediante l'attribuzione di crediti edilizi "compensativi".](#)

Articolo 53 Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito edilizio

Contenuto

Concordemente con quanto previsto dagli articoli 36, 37 e 39 della LR 11/04 e dalle norme tecniche, il credito edilizio può essere generato, oltre che dagli interventi di cui all'0 e all'0 delle norme del PAT, nel seguente modo:

- demolizione di opere incongrue esistenti in tutto il territorio comunale individuate dal [PATPI](#);
- eliminazione di elementi di degrado presenti su tutto il territorio comunale individuate dal [PATPI](#);
- ~~realizzazione degli~~ interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale
- [interventi di riordino della zona agricola](#).

Direttive

[Le opere incongrue e gli elementi di degrado sono rappresentate dagli edifici e altri manufatti che per caratteristiche localizzative, morfologiche, strutturali, funzionali, volumetriche o](#)

estetiche, costituiscono elementi non congruenti con il contesto paesaggistico, ambientale od urbanistico, o sotto il profilo igienico-sanitario e della sicurezza.

Il riconoscimento del credito edilizio è legata alla natura dell'intervento che deve produrre un riconoscibile beneficio pubblico, mentre non può essere legato alla soluzione di criticità ambientali direttamente causate dall'intervento stesso.

- Il PI ~~recepisce~~ individua le opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola e gli obiettivi di riqualificazione, in particolare: „la ricognizione degli elementi di degrado individuate dal PAT, integrandola con una definizione ad una scala di maggior dettaglio o aggiornando l'informazione, qualora siano intervenute variazioni significative rispetto alla situazione illustrata dal PAT opere incongrue, in quanto contrastanti con i vincoli e le tutele evidenziate nella tavole 1, 2, 3, e 4 e dalle presenti norme;

- **elementi di degrado**, costituiti da superfetazioni e pertinenze degli immobili incongrui che producono alterazioni negative all'architettura dell'edificio principale ed al contesto;
- **elementi in contrasto con il miglioramento della qualità urbana;**
- **elementi in contrasto con il riordino della zona agricola**, costituiti dagli immobili individuati dal PAT o dal PI;
- elementi in contrasto con il riordino della zona agricola, costituiti dagli **insediamenti produttivi fuori zona** non confermati.

Il recupero del credito dovrà essere sempre e comunque vincolato al recupero ambientale e di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale dei siti interessati.

Affinché il credito sia utilizzabile il recupero ambientale mediante demolizione e la costruzione del nuovo volume dovranno essere contenuti in un unico procedimento edilizio ed autorizzati contemporaneamente. Il credito ha efficacia ad avvenuta demolizione del volume interessato.

Le modalità di utilizzo dei crediti edilizi da rinaturalizzazione sono definiti dalla LR 11/2004 e dall'allegato A DGR263/2020 oltre che dalle presenti NT.

Il PI prevede in base alla zona di attivazione e a quella di destinazione dei coefficienti correttivi dei Crediti maturati.

~~Le modalità di utilizzo del credito edilizio generato da azioni di riqualificazione ambientale sono calcolate rispetto alla superficie di calpestio (f):~~

- ~~— per demolizione in ambiti di consolidamento delle urbanizzazioni esistenti il credito corrisponde alla superficie di calpestio esistente;~~
- ~~— per demolizione di fabbricati ad uso produttivo posti in zona impropria:~~
- ~~— $f + 100%$ se si sposta su una zona compatibile;~~
- ~~— per demolizione in ambiti agricoli e recupero nei nuclei abitati in territorio agricolo il diritto edificatorio potrà essere utilizzato con le seguenti percentuali di riduzione:~~
- ~~— 50% da rurale o produttivo a residenziale;~~
- ~~— 100% da rurale a rurale secondo specifiche schede di PI;~~
- ~~— 100% da residenziale a residenziale.~~

~~All'interno della zona agricola il credito edilizio recuperato non potrà mai essere superiore a 1200 mc., l'eccedenza eventuale potrà essere recuperata all'interno delle aree individuate dal PAT e dal PI.~~

~~Il PI, in ragione dello stato di conservazione e della qualità edilizia degli edifici, può modificare i parametri relativi alla volumetria riconosciuta per il trasferimento dei crediti. I parametri da applicare dovranno essere coerenti con i valori stabiliti nelle presenti norme. Il credito che non dovesse essere immediatamente riutilizzato viene riportato nell'apposito registro dei crediti che il PI dovrà istituire.~~

~~I crediti maturati in caso di trasferimento vengono corretti in base alla zona di attivazione e quella di destinazione~~

CREDITI TRASFERIMENTI VOLUMI

da	a			
	A	B	C	D
A – Fiesse Umbertino	4	4	4	Non ammesso
B – Ospitaletto	0,8	4	4	Non ammesso
C – Capitello	0,8	4	4	Non ammesso
D – Zona agricola	0,6	0,8	0,8	4

I crediti edilizi, riconosciuti ai sensi del presente articolo delle presenti norme vengono registrati nel RECRED Registro Comunale Elettronico dei Crediti edilizi – sezione prima e sono ai sensi dell'art.36 della LR 11/04 liberamente commerciabili previa trascrizione obbligatoria ai sensi dell'articolo 2643, comma 2 bis del Codice Civile.

Al fine di garantire la certezza della piena utilizzabilità dei diritti edificatori espressi dai crediti edilizi il PI predispone delle opportune aree destinate all'utilizzo del credito edilizio, ovvero aree che prevedano l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati, ovvero attraverso accordi consensuali con i proprietari di aree ad edificabilità parzialmente o totalmente vincolata all'utilizzo del credito edilizio.

L'efficacia temporale del credito edilizio è stabilita in rapporto alle previsioni del PI connesse agli interventi che danno diritto al tale riconoscimento e al suo utilizzo. Il successivo PI può comunque, con le stesse modalità previste dai comma 7 e 7 bis dell'art. 18 della LR 11/04, riconfermare i diritti edificatori già riconosciuti in termini di credito edilizio, purchè ne tenga conto in sede di determinazione dei fabbisogni.

Articolo 53bis Credito edilizio da rinaturalizzazione

I Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione, previsti dall'art. 2, comma 1, lett. d), della L.R. 14/2019 rappresentano una capacità edificatoria connessa all'attuazione di un intervento di integrale demolizione di manufatti incongrui, così come definiti dall'art 2 comma 1 lettera f della LR 14/19, e della contestuale rinaturalizzazione del suolo. Rientrano tra i manufatti incongrui anche quelli ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica e nelle fasce di rispetto stradale. I manufatti incongrui possono avere qualsiasi destinazione d'uso ed essere collocati in tutto il territorio comunale.

I manufatti incongrui sono individuati dal PI, anche su istanza di soggetti privati, attraverso una variante del PI con la procedura prevista dall'art. 18 commi da 2 a 6 della LR 11/04.

Ai fini dell'individuazione dei manufatti incongrui il comune pubblica un avviso con il quale invita 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.

Con l'avviso pubblico il Comune indica i criteri per selezionare i manufatti incongrui e i rispettivi ambiti destinati alla rinaturalizzazione sulla base delle priorità di interesse pubblico, considerando anche i valori paesaggistici, ambientali e igienico sanitari.

Il PI in base alle manifestazioni di interesse raccolte con l'avviso pubblico e selezionate in base ai principi e ai criteri definiti dalla LR 14/19, dall'Allegato A DGR n.263 del 2 marzo 2020, e dalle norme contenute nel presente articolo, provvederà con apposita variante, ad individuare e regolamentare l'attuazione degli interventi e il riconoscimento dei crediti da rinaturalizzazione specificando:

- i manufatti incongrui la cui demolizione darà origine ai CER;
- l'ambito di pertinenza soggetto a rinaturalizzazione individuandolo e disciplinandolo;
- la normativa per attribuire il Credito Edilizio da Rinaturalizzazione attribuito ai singoli manufatti incongrui, le modalità per l'attivazione e il definitivo inserimento nel RECRED del CER a seguito dell'avvenuto intervento demolitorio e della rinaturalizzazione del suolo dell'ambito individuato;
- ed individuando le eventuali aree riservate all'utilizzo dei CER, ovvero delle aree nelle quali sono previsti indici di edificabilità differenziata in funzione del loro utilizzo.

In sede di predisposizione della variante l'Amministrazione può individuare direttamente manufatti incongrui sia pubblici che privati.

Le modalità di utilizzo dei crediti edilizi da rinaturalizzazione sono definiti dalla LR 14/2019 e dall'allegato A DGR263/2020 oltre che dalle presenti NT.

Il PI prevede in base alla zona di attivazione e a quella di destinazione dei coefficienti correttivi dei Crediti maturati.

I crediti edilizi da rinaturalizzazione, riconosciuti ai sensi del presente articolo delle presenti norme vengono registrati nel RECRED Registro Comunale Elettronico dei Crediti edilizi – sezione seconda e sono ai sensi dell'art.36 della LR 11/04 liberamente commerciabili previa trascrizione obbligatoria ai sensi dell'articolo 2643, comma 2 bis del Codice Civile.

Al fine di garantire la certezza della piena utilizzabilità dei diritti edificatori espressi dai crediti edilizi da rinaturalizzazione il PI predispone delle opportune aree destinate al loro utilizzo, ovvero aree che prevedano l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati, ovvero attraverso accordi consensuali con i proprietari di aree ad edificabilità parzialmente o totalmente vincolata all'utilizzo del credito edilizio da rinaturalizzazione. I CER iscritti nel RECRED sono liberamente commerciabili e hanno durata illimitata. Ai sensi dell'art. 8, della L.R. 14/2019, l'utilizzo dei CER in zona agricola è consentito esclusivamente:

a) per la prima casa di abitazione e relative pertinenze; b) in aderenza o sopra elevazione; c) in deroga ai soli parametri edilizi di superficie e volume. I CER potranno essere utilizzati esclusivamente all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata, individuati dal Comune in attuazione dell'art. 2, comma 1, lett. e), della L.R. 14/2017.