

Comune di San Pietro in Gu

Provincia di Padova

VARIANTE al PRG/PI
per i Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione
(ai sensi dell'art.4 della L.R. n.14/2019)

**DOCUMENTO
PROGRAMMATICO
PRELIMINARE**

Novembre 2022

P.R.G. / P.I. – Documento Programmatico Preliminare

Variante per i “Crediti edlizi da rinaturalizzazione”, ai sensi dell’art.4 della L.R. n.14/2019

1. PREMESSA	3
1.1 Il Piano di Assetto del Territorio e il Piano degli Interventi	3
1.2 Cos'è il Documento Programmatico Preliminare e come si colloca	3
1.3 I Contenuti del Piano degli Interventi	4
1.4 I requisiti del Piano degli Interventi	4
2. OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE	5

1. PREMESSA

La Legge Regionale n.11/2004 e smi stabilisce criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione per il governo del territorioⁱ. Le finalità, sintetizzabili in una spinta propositiva tesa al miglioramento complessivo della qualità della vita, trovano attuazione nel rispetto dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, efficienza e concertazione.

1.1 Il Piano di Assetto del Territorio e il Piano degli Interventi

La Legge articola il Piano Regolatore Comunale in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) e in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI)ⁱⁱ.

Come precisato all'articolo 12 della LR n.11/2004, mentre il PAT delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio, il PI *"è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, 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"*ⁱⁱⁱ.

L'Amministrazione Comunale di San Pietro in Gu ha approvato il Piano di Assetto del Territorio approvato in sede di Conferenza dei servizi decisoria in data 13.01.2016, ratificato con decreto della Provincia di Padova n.34 del 01.04.2016; con Deliberazione del Consiglio Comunale n.6 del 22.05.2020 è stata approvata la Variante al Piano di Assetto del Territorio, ai sensi dell'art.14 della LR n.14/2017 e alla DGRV n.68 del 15.05.2018.

Per effetto dell'approvazione del PAT, il Piano Regolatore Generale ha assunto valore di Piano degli Interventi. L'Amministrazione Comunale intende ora procedere, a conclusione del percorso indicato dalla nuova legge urbanistica, all'adeguamento della strumentazione urbanistica operativa in vigore; in attesa della definizione della nuova struttura e forma del Piano degli Interventi (Variante Generale) in termini di disegno, regole e strumenti di attuazione e gestione dello stesso, sono succedute una serie di Varianti puntuali e/o tematiche, rispondenti ai sopraggiunti adeguamenti richiesti dalla vigente normativa.

1.2 Cos'è il Documento Programmatico Preliminare e come si colloca

La legge regionale introduce l'obbligo da parte dell'Ente Locale, nel momento in cui intraprende la redazione di un nuovo strumento urbanistico operativo (definito PI), di produrre un Documento Programmatico Preliminare^{iv} (noto come "Documento del Sindaco") che fissi gli obiettivi della nuova pianificazione.

Il Documento del Sindaco, presentato ed illustrato al Consiglio Comunale, è lo strumento strategico preliminare e propedeutico alla definizione ed alla costruzione del Piano degli Interventi. Esso rappresenta il punto di partenza per la redazione del Piano degli Interventi.

Il Documento diventa il punto di partenza per la redazione del nuovo Piano degli Interventi per aprire il dibattito e la partecipazione con i cittadini, con le categorie economiche, con i portatori di interesse in genere, affinché le scelte progettuali siano attuate nel massimo della partecipazione e con efficacia ed efficienza.

1.3 I Contenuti del Piano degli Interventi

I contenuti del PI sono stabiliti all'articolo 17^v della LR n.11/2004, mentre alcune prime indicazioni operative sono contenute anche in diversi atti di indirizzo regionali^{vi}. Per quanto riguarda invece l'iter di approvazione, questo è fissato dall'articolo 18^{vii} della LR n.11/2004 e prevede, come primo atto, la presentazione da parte del Sindaco del documento programmatico preliminare al Consiglio Comunale. Il PI viene successivamente adottato in Consiglio Comunale e, dopo la pubblicazione (30 gg per il deposito e 30 gg per le osservazioni), il Consiglio Comunale provvederà a controdedurre alle osservazioni pervenute e ad approvare definitivamente il PI.

1.4 I requisiti del Piano degli Interventi

Il PI del Comune di San Pietro in Gu rappresenta una ulteriore tappa (complementare e parziale) del percorso che porta alla totale revisione del Piano Regolatore Comunale e dovrà rispondere ad essenziali requisiti di natura generale, quali:

La coerenza

Il PI è lo strumento operativo del PAT; lo stesso deve essere pertanto coerente con le previsioni del piano strutturale e/o le soprassedute normative regionali.

La chiarezza

Il Piano deve essere uno strumento per amministrare e come tale deve presentare una struttura ed un linguaggio facilmente comprensibili; l'impegno dell'Amministrazione è, pertanto, quello di costruire un PI il più possibile chiaro ed accessibile;

La capacità di interagire con gli altri strumenti di governo comunali

Il territorio comunale è caratterizzato da "valori e criticità" che sono state oggetto di studi e piani di settore già approvati o di futura redazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

Alla rilevanza delle tematiche affrontate consegue la necessità che il PI sia in grado di recepirne le indicazioni per fornire un quadro di governo del territorio di breve periodo (5 anni), che verrà attuato progressivamente con la redazione dei Piani Urbanistici Attuativi (lottizzazioni, piani di recupero, etc...) e degli Interventi Edilizi Diretti (progetti edilizi di nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento, riconversione dei volumi esistenti, etc...).

La flessibilità e i tempi certi

Il PI deve essere pensato come uno strumento flessibile e attuabile nel breve periodo (5 anni), nell'ambito degli indirizzi pianificatori generali dettati dal PAT.

Il PI definirà le proprie scelte operative in sintonia con il quadro di regole e di obiettivi strategici e di tutela definiti dal PAT; tale operazione di sviluppo e precisazione delle scelte del PAT potrà avvenire anche per fasi successive con ulteriori PI.

Altresì, visti e considerati i diversi tempi e modi di attivazione dei programmi definiti con il presente documento, il Comune potrà avviare nel PI interventi settoriali che saranno approvati, nei modi e nelle forme di legge, conseguentemente alla relativa maturazione tecnica e amministrativa, nel rispetto del disegno complessivo di Piano prefigurato.

2. OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE

La Variante, di carattere parziale, assume la valenza di adeguamento/conformazione all'istituto giuridico dei Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione, ai sensi della LR n.14/2019.

La Legge regionale è la n.14 del 4 aprile 2019, avente per oggetto "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"; è stata pubblicata nel BUR n.32 del 5 aprile 2019. "Veneto 2050" promuove misure finalizzate al miglioramento della qualità della vita delle persone all'interno della città e al riordino degli spazi urbani, alla rigenerazione urbana in coerenza con i principi del contenimento del consumo di suolo (LR n.14/2017). Tra gli aspetti rilevanti previsti da "Veneto 2050" è prevista la premialità correlata all'utilizzo di elementi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, ponendo particolare attuazione all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e all'economia circolare.

Il vigente Piano degli Interventi ha già approvato il Registro RECRED. La variante parziale al PI dovrà proseguire mediante il recepimento della specifica DGRV, applicando nello strumento urbanistico l'istituto del Registro comunale dei crediti edilizi (RECRED), ai sensi dell'art.17 della Legge Regionale 11/2004, comma 5, lett. e), così come già presente all'interno della pianificazione comunale.

Il credito edilizio

Dal punto di vista dell'oggetto, per credito edilizio^{viii} si intende una quantità di volume o di superficie coperta riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di:

- demolizione o rimozione di opere incongrue ed elementi di degrado;
- miglioramento della qualità urbana;
- riordino della zona agricola e realizzazione di boschi di pianura;
- cessione di aree per l'attuazione di interventi volti alla tutela del territorio sotto il punto di vista del rischio idraulico;
- altri interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio.

Il credito edilizio da rinaturalizzazione

I Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione, di seguito CER^{ix}, definiti all'art. 2, comma 1, lett. d), della LR n.14/2019 rappresentano una capacità edificatoria riconosciuta dalla strumentazione urbanistica comunale connessa all'attuazione di un intervento di integrale demolizione di manufatti incongrui e della contestuale rinaturalizzazione del suolo.

I suddetti interventi rientrano tra le azioni di riqualificazione edilizia ed ambientale previsti all'art. 5 c. 1 lett. a), della LR n.14/2017 e possono riguardare la demolizione integrale di opere incongrue o di elementi di degrado nonché di manufatti ricadenti in aree a pericolosità idraulica, geologica, sismica o nelle fasce di rispetto stradale.

Si evidenzia come la LR n.14/2019 ponga l'attenzione sull'interesse pubblico della demolizione, come indicato all'art. 4 comma 2, lett. a), in considerazione del valore derivante alla comunità e al paesaggio dall'eliminazione dell'elemento detrattore.

Rinaturalizzazione del suolo

Obiettivo del Piano al riguardo deve essere quello dell'ottimizzazione del contributo della rinaturalizzazione^x sotto i profili:

- della ricostituzione dei caratteri del suolo, inteso come elemento dotato di capacità ecosistemiche intrinseche;
- del ripristino del ciclo dell'acqua: nell'infiltrazione profonda, nel ruscellamento superficiale (corrivazione) e nell'infiltrazione superficiale funzionale all'assorbimento dell'acqua da parte degli apparati radicali della vegetazione (evapotraspirazione);
- della salvaguardia del paesaggio e della sua correlazione con i servizi ecosistemici del territorio; come conseguenza dell'aumento globale della prosperità economica e sociale, gli ecosistemi e le risorse naturali sono stati sostanzialmente sfruttati, degradati e distrutti negli ultimi decenni.

Per prevenire l'ulteriore abbattimento della qualità degli ecosistemi, il concetto di servizi ecosistemici è diventato una questione centrale nella pianificazione della conservazione della natura e della valutazione di impatto ambientale. I servizi ecosistemici sono quindi "la capacità dei processi e dei componenti naturali di fornire beni e servizi che soddisfino, direttamente o indirettamente, le necessità dell'uomo e garantiscano la vita di tutte le specie" (progetto LIFE+ Making Good Natura – Making public Good provision the core business of Natura 2000 - codice LIFE11 ENV/IT/000168). L'ambiente fornisce cibo, foraggio, legno, ecc., ma anche servizi non materiali come la conservazione del carbonio, la depurazione delle acque e i valori estetici. Dare una valutazione alla fornitura di servizi ecosistemici che un'area assolve è molto importante. Così facendo si esplicita la funzione dei servizi ecosistemici nella gestione del paesaggio, nella pianificazione del territorio e nella lotta ai cambiamenti climatici. Nell'ambito del percorso di pianificazione, la mappatura dei servizi ecosistemici per l'intero territorio comunale con riferimento allo stato attuale costituisce un utile strumento per la valutazione di interventi di trasformazione o rigenerazione ad alta sostenibilità ecosistemica e consente il miglioramento quantitativo, prestazionale e funzionale della capacità ecosistemica dei suoli.

Le segnalazioni ritenute coerenti con la definizione di opere incongrue saranno, quindi, inserite in cartografia mediante individuazione puntuale dell'opera stessa e della sua area di pertinenzialità; queste saranno quindi inserite nell'apposito registro.

ⁱ LR n.11/2004, articolo 2 – Contenuti e finalità.

1. *La presente legge stabilisce criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione, per il raggiungimento delle seguenti finalità:*

- a) *promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole, finalizzato a soddisfare le necessità di crescita e di benessere dei cittadini, senza pregiudizio per la qualità della vita delle generazioni future, nel rispetto delle risorse naturali;*
 - b) *tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti urbani ed extraurbani, attraverso la riqualificazione e il recupero edilizio ed ambientale degli aggregati esistenti, con particolare riferimento alla salvaguardia e valorizzazione dei centri storici;*
 - c) *tutela del paesaggio rurale, montano e delle aree di importanza naturalistica;*
 - d) *utilizzo di nuove risorse territoriali solo quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente;*
 - e) *messa in sicurezza degli abitati e del territorio dai rischi sismici e di dissesto idrogeologico;*
 - f) *coordinamento delle dinamiche del territorio regionale con le politiche di sviluppo nazionali ed europee.*
- (omissis)

ⁱⁱ LR n.11/2004, articolo 3 - Livelli di pianificazione.

(omissis)

4. *La pianificazione si articola in:*

- a) *piano di assetto del territorio comunale (PAT) e piano degli interventi comunali (PI) che costituiscono il piano regolatore comunale, piano di assetto del territorio intercomunale (PATI) e piani urbanistici attuativi (PUA);*
 - b) *piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP);*
 - c) *piano territoriale regionale di coordinamento (PTRC).*
- (omissis)

ⁱⁱⁱ LR n.11/2004, articolo 12 – Il Piano Regolatore Comunale.

1. *La pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante il piano regolatore comunale che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel piano di assetto del territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel piano degli interventi (PI).*

2. *Il piano di assetto del territorio (PAT) 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 dalla comunità locale.*

3. *Il piano degli interventi (PI) è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, 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.*

(omissis)

^{iv} LR n.11/2004, articolo 18 – Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli interventi.

1. *Il sindaco predisporre un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra presso la sede del comune nel corso di un apposito consiglio comunale.*

(omissis)

^v LR n.11/2004, articolo 17 – Contenuti del Piano degli interventi (PI).

(omissis)

2. *“Il PI in coerenza e in attuazione del piano di assetto del territorio (PAT) sulla base del quadro conoscitivo aggiornato provvede a:*

- a) *suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera b);*
- b) *individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;*
- c) *definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all'articolo 20, c. 14;*
- d) *individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;*
- e) *definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;*
- f) *definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;*
- g) *individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;*
- h) *definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;*
- i) *individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'articolo 36 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'articolo 37;*

j) dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli articoli 40, 41 e 43;

k) dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica.”
(omissis)

^{vi} LR n.11/2004, articolo 50 lettera b) ZTO e lettera g) Grafie ed elaborati.

^{vii} LR n.11/2004, articolo 18 – Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli interventi.

1. Il sindaco predisporre un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra presso la sede del comune nel corso di un apposito consiglio comunale.

2. Il piano degli interventi è adottato e approvato dal consiglio comunale. L'adozione del piano è preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati.

3. Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato con le modalità di cui all'articolo 32 della legge n. 69 del 2009 il comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.

4. Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.

5. Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla provincia ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione.

5 bis. Il comune trasmette alla Giunta regionale l'aggiornamento del quadro conoscitivo di cui all'articolo 11 bis dandone atto contestualmente alla pubblicazione nell'albo pretorio; la trasmissione del quadro conoscitivo e del suo aggiornamento è condizione per la pubblicazione del piano.

6. Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.

7. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tali ipotesi si applica l'articolo 33 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree, da adottarsi entro il termine di centottanta giorni dalla scadenza, con le procedure previste dai commi da 2 a 6; decorso inutilmente tale termine, si procede in via sostitutiva ai sensi dell'articolo 30.

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

8. Le varianti al piano sono adottate e approvate con le procedure di cui al presente articolo.

9. L'approvazione del piano e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.

^{viii} LR n.11/2004, Art. 36 – Riqualficazione ambientale e credito edilizio.

1. Il comune nell'ambito del piano di assetto del territorio (PAT) individua i criteri per identificare le opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola, e definisce gli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare.

2. Il comune con il piano degli interventi (PI) disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare per conseguire gli obiettivi di cui al comma 1 ed individua le eventuali opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola.

3. La demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale di cui al comma 1, e gli interventi di riordino delle zone agricole di cui al comma 5 bis, determinano un credito edilizio.

4. Per credito edilizio si intende una capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma 3 ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'articolo 37. I crediti edilizi sono annotati nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECREd) di cui all'articolo 17, comma 5, lettera e), e sono liberamente commerciabili. Il PI individua e disciplina gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi, mediante l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati, ovvero di previsioni edificatorie localizzate, in funzione degli obiettivi di cui al comma 1, ovvero delle compensazioni di cui all'articolo 37, nel rispetto dei parametri e dei limiti di cui all'articolo 13, comma 1, lettera k).

5. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio.

5 bis. Gli interventi di riordino della zona agricola sono finalizzati alla riqualificazione dell'edificato inutilizzato o incongruo esistente, alla riduzione della dispersione insediativa e alla restituzione all'uso agricolo di suoli impermeabilizzati e di aree occupate da insediamenti dismessi. Il piano regolatore comunale individua, nel rispetto dei limiti definiti ai sensi dell'articolo 13, comma 1, lettera f), gli ambiti e le aree da destinare alla rilocalizzazione e alla ricomposizione insediativa di edifici demoliti per le finalità di cui al presente comma, preferibilmente all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata di cui all'articolo 13, comma 1, lettera o), nonché le modalità di riconoscimento del credito edilizio. Sono in ogni caso tutelate e valorizzate le testimonianze del territorio agricolo ed incentivati la loro conservazione e il loro recupero ai fini della promozione del turismo rurale.

^{ix} LR n.19/2019, Art. 2 – Definizione.

1. (omissis)

d) crediti edilizi da rinaturalizzazione: capacità edificatoria di cui al comma 4, dell' articolo 36, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 , riconosciuta 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 e della rinaturalizzazione del suolo, secondo quanto previsto dall'articolo 4.

(omissis)

^x LR n.14/2019, Art. 4 - Crediti edilizi da rinaturalizzazione.

1. Entro quattro mesi dall'entrata in vigore della presente legge, la Giunta regionale, con il provvedimento di cui alla lettera d), del comma 2, dell'articolo 4, della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 , detta una specifica disciplina per i crediti edilizi da rinaturalizzazione, 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.

2. Entro dodici mesi dall'adozione del provvedimento della Giunta regionale di cui al comma 1, e successivamente 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:

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.

3. 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.

4. Salvi eventuali limiti più restrittivi fissati dai comuni, sui manufatti incongrui, individuati dalla variante allo

strumento urbanistico di cui al comma 2, sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dalle lettere a) e b) del comma 1, dell'articolo 3, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

5. I crediti edilizi da rinaturalizzazione sono liberamente commerciabili ai sensi dell'articolo 2643, comma 2 bis, del codice civile.

6. Per quanto non diversamente disposto, si applica l'articolo 36 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.

7. I comuni non dotati di PAT istituiscono il RECRED, entro tre mesi dall'entrata in vigore della presente legge, garantendo adeguate forme di pubblicità. Fino all'istituzione del RECRED non possono essere adottate varianti al piano regolatore generale, ad eccezione di quelle che si rendono necessarie per l'adeguamento obbligatorio a disposizioni di legge e quelle finalizzate o comunque strettamente funzionali alla realizzazione di opere pubbliche e di impianti di interesse pubblico.

8. I comuni dotati di PAT che ancora non hanno provveduto all'istituzione del RECRED, e fino alla sua istituzione, non possono adottare varianti al piano degli interventi (PI) di cui all'articolo 17, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, ad eccezione di quelle che si rendono necessarie per l'adeguamento obbligatorio a disposizioni di legge e

quelle finalizzate o comunque strettamente funzionali alla realizzazione di opere pubbliche e di impianti di interesse pubblico.