

COMUNE DI SUSEGANA

Provincia di Treviso
Regione del Veneto



PRC - Piano Regolatore Comunale

Articolo 12 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

PI - Piano degli Interventi

Articoli 17 e 18 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

RECREG

Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi

Art. 17, c.5 lett.e) LR 11/2004 – Art. 4, c.8 LR 14/2019

PI adozione con DCC n.46 del 08.11.2016 approvazione con DCC n.06 del 21.03.2017 entrata in vigore il 20.04.2017
PI var.1 adozione con DCC n.02 del 08.02.2018 approvazione con DCC n.16 del 30.04.2018 entrata in vigore il 31.05.2018
PI var.2 adozione con DCC n.08 del 07.03.2019

PROGETTAZIONE

Paolo Furlanetto
Matteo Gobbo

SINDACO

Vincenza Scarpa

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Enrico Maretto

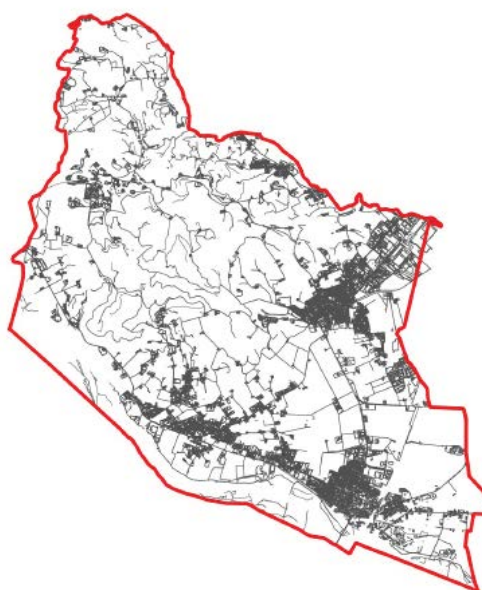
SERVIZIO URBANISTICA

Eddy Dall'Anese
Paola Ceschin

SEGRETARIO

Martina Pol

agosto 2019



RECREd

Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi

Caratteristiche del Credito Edilizio

1. Istituzione del Registro dei Crediti Edilizi

1. È istituito il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECREd) ai sensi della Legge Regionale del Veneto 23 aprile 2004, n. 11, art. 17, comma 5 lettera e) e della Legge Regionale 04 aprile 2019, n.14, art. 4 comma 8.
2. Il RECREd, ai sensi del comma 5 dell'art. 17 della LR 11/2004, annota le informazioni dei crediti edilizi generati e utilizzati nel territorio del Comune di Motta di Livenza in applicazione degli artt. 35, 36, 37 della LR 11/2004, degli art. 19 delle NT del PAT e degli artt. 69 - 70 delle NTO de PI.
3. Il RECREd è conservato ed aggiornato a cura del Comune.

2. Definizione e formazione dei Crediti Edilizi

1. Ai sensi della LR 11/2004 e dell'art. 19 del PAT, per credito edilizio si intende una quantità volumetrica riconosciuta a seguito della realizzazione di:
 - a) interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione;
 - b) rilocalizzazione dello *jus ædificandi*;
 - c) vincolo di destinazione d'uso a parco pubblico per le aree all'interno degli "Ambiti per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse comunale";
 - d) interventi di riqualificazione mediante interventi puntuali in ambiti territoriali di importanza, paesaggistica e ambientale;
 - e) interventi soggetti a compensazione urbanistica.
2. Il credito edilizio può essere riconosciuto anche a seguito di compensazione urbanistica che permetta ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata area o capacità edificatoria su altre aree e/o edifici, nonché di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo.
3. Possono costituire credito edilizio, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, le cubature demolite, a cura e spese del proprietario e con l'onere del ripristino dello stato dei luoghi, dei seguenti edificati, previa verifica della loro legittimità:
 - a) capannoni destinati all'attività di allevamento e annessi rustici, inutilizzati, in zona impropria e/o inagibili;
 - b) edifici relativi ad attività produttive in zona impropria;
 - c) edifici in fregio alle strade a distanza minore di quelle prescritte;
 - d) edifici in disuso, civili, industriali, commerciali, artigianali e produttivi in genere;
 - e) opere incongrue ed elementi di degrado, edifici in conflitto di cui ai agli articoli 39, 56 e 73 delle NTO;
 - f) edificato degradante l'ambiente urbano o portatore di pericolo;
 - g) altri edifici e manufatti in disuso e degradati presenti in *territorio agricolo E* situati all'interno della Rete Ecologica comunale.
4. 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 totale difformità dai titoli abilitativi, salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio. (art. 36, comma 5, della Legge Regionale n. 11 del 2004).

5. Le aree di pertinenza delle cubature demolite sono automaticamente gravate da vincolo di non edificabilità e devono essere restituite agli usi che saranno definiti volta per volta nel titolo abilitativo e/o nella convenzione o atto d'obbligo allegato allo stesso titolo.

3. Caratteristiche del Registro Elettronico dei Crediti Edilizi

1. Nel RECREED sono annotati i seguenti elementi:
 - a) n. progressivo del Credito;
 - b) quantità di capacità edificatoria (SNP o Volume) e destinazione d'uso del Credito;
 - c) dati identificativi catastali della particella "di decollo" che ha conferito i Crediti Edilizi;
 - d) dati identificativi catastali della particella "di atterraggio" dei Crediti Edilizi;
 - e) estremi degli atti comunali attinenti al riconoscimento dei Crediti Edilizi ovvero degli atti notarili attinenti all'acquisto o alla cessione di Crediti Edilizi;
 - f) volturazioni inerenti le acquisizioni o le cessioni di Crediti Edilizi avvenute nel tempo;
 - g) eventuali annotazioni che precisano le modalità di conferimento dei Crediti Edilizi.
2. L'annotazione dei Crediti Edilizi nel Registro ha natura certificativa circa lo stato di diritto delle proprietà immobiliari per quanto attiene al credito edilizio sotto il profilo della disciplina urbanistica, fermo restando che i profili civilistici relativi a i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, sono normati dal Codice Civile.
3. Nel Registro i Crediti Edilizi sono generalmente annotati in mq di SNP o mc di volume: qualora in origine siano espressi mediante parametri urbanistici diversi (ad es. superficie lorda di pavimento) non ne può essere modificata la tipologia senza assenso preventivo del Comune.
4. Il Comune può annotare nel RECREED, anticipatamente rispetto all'approvazione del Piano degli Interventi o di una sua Variante, i Crediti Edilizi pertinenti alle aree di proprietà pubblica o di società controllate da enti pubblici.
5. L'entità del credito è determinata con disposizione della Giunta Comunale e ratificata dal Consiglio Comunale secondo criteri che partendo dal volume edilizio rilevato prevedano l'applicazione di coefficienti parametrici correttivi che tengano conto:
 - della tipologia e destinazione d'uso dell'immobile;
 - dell'interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile;
 - dell'effettivo valore di mercato dell'immobile.
6. In particolare, gli interventi di riqualificazione ambientale in zona agricola mediante demolizione di volumi, e/o superficie lorda di pavimento, legittimi ma che presentano motivi di turbativa ambientale o gravi problemi ineliminabili di inquinamento del territorio (annessi rustici non più funzionali, capannoni già utilizzati per attività produttive in zona impropria o per allevamenti zootecnici intensivi, ecc.) determinano la formazione di credito edilizio a destinazione residenziale, da localizzare nelle zone residenziali o compatibili con la residenza, con le seguenti modalità:

Volume iniziale				Volume utilizzabile
fino a mc	600			100%
da mc	600	a mc	1200	70%
da mc	1200	a mc	2400	60%
da mc	2400	a mc	4800	50%
da mc	4800	a mc	9600	40%
oltre mc	9600			30%

Ai fini residenziali il valore dovrà essere convertito in Snp mediante l'indice di conversione definito all'art. 7 delle NTO.

7. È consentito l'utilizzo del credito edilizio da valutare caso per caso a giudizio del Comune:
 - a) nelle aree cedute al Comune a seguito dell'applicazione della perequazione urbanistica;

- b) in aree di proprietà comunale opportunamente individuate e con caratteristiche idonee;
 - c) in ambiti edificabili privati ai quali il PI attribuisca indici di edificabilità differenziati, o riservi quota parte degli indici di edificabilità all'utilizzo, facoltativo od obbligatorio, del credito edilizio;
 - d) nelle aree private soggette a controllo pubblico;
 - e) nelle aree individuate all'art.19 comma 2 delle NT del PAT.;
 - f) all'interno del territorio agricolo entro e/o a margine delle Zto Ep.
8. In ogni caso l'area di "atterraggio" del credito edilizio, se non definita con il riconoscimento del Credito Edilizio, deve essere sottoposta alla procedura di Variante al PI, secondo le modalità previste all'articolo 77, comma 3 delle NTO del PI.

4. Trasferimento dei Crediti Edilizi

1. I Crediti Edilizi sono liberamente commerciabili con richiamo all'art. 36, comma 4, della Legge Regionale n. 11 del 2004. I Crediti Edilizi, in conformità alle previsioni del Piano degli Interventi, sono trasferibili da terreni identificati come particelle nel Catasto dei Terreni o come Ente Urbano ad altri terreni anch'essi identificati come particelle nel medesimo Catasto. Il trasferimento dei crediti edilizi è definito dalle parti interessate ed avviene con atto notarile. Il Comune rilascia il Certificato di urbanistico dei Crediti edilizi che ne indica la quantità in relazione alla localizzazione e dalla destinazione urbanistica.
2. La trasferibilità dei Crediti Edilizi, nonché il loro utilizzo nell'ambito dei piani attuativi o dei titoli abilitativi degli interventi edilizi, sono assoggettati alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano degli Interventi. Il Comune riconosce i Crediti Edilizi trasferiti tra proprietà che non risultino in contrasto con la disciplina urbanistica del Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) o con atti e strumenti di pianificazione sovraordinata.
3. Ove non diversamente disposto nell'atto di compravendita della particella catastale cui i Crediti Edilizi sono annotati, il trasferimento della proprietà del terreno include quello della proprietà dei Crediti Edilizi ad esso afferenti.
4. Ogni qualvolta vengono posti in essere atti civili o giudiziali od amministrativi che trasferiscano, costituiscano o modifichino i Crediti Edilizi, coloro che sono tenuti alla registrazione degli atti stessi hanno l'obbligo di richiedere al Comune le conseguenti volture da inserire nel Registro Elettronico dei Crediti Edilizi. Lo stesso obbligo incombe, nei casi di trasferimenti per causa di morte, a coloro che sono tenuti alla presentazione delle denunce di successione. Le volture devono essere richieste mediante la presentazione delle apposite domande, nel termine di trenta giorni dall'avvenuta registrazione degli atti o delle denunce di cui ai precedenti punti, all'ufficio comunale competente. Alle domande di voltura vanno allegati copia in carta libera degli atti civili o giudiziali od amministrativi che danno origine alle domande stesse o delle denunce di trasferimento, per causa di morte, queste ultime corredate dalle copie dei documenti relativi alla successione.

5. Durata dei Crediti Edilizi

1. La titolarità dei Crediti Edilizi riconosciuti dal Comune non è sottoposta ai limiti che riguardano l'efficacia temporale delle previsioni del Piano degli Interventi e dei Piani Urbanistici Attuativi. Sono fatti salvi eventuali casi specifici in cui nell'atto di riconoscimento del Credito Edilizio sia stato motivatamente stabilito un limite temporale all'utilizzo della capacità edificatoria riconosciuta.

Definizioni

LR 14/2017 (art. 2 comma 1)

f) opere incongrue o elementi di degrado	gli edifici e gli altri manufatti, assoggettabili agli interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale di cui all'articolo 5, che per caratteristiche localizzative, morfologiche, strutturali, funzionali, volumetriche od estetiche, costituiscono elementi non congruenti con il contesto paesaggistico, ambientale od urbanistico, o sotto il profilo igienico-sanitario e della sicurezza.
g) ambiti urbani degradati	le aree ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata, assoggettabili agli interventi di riqualificazione urbana di cui all'articolo 6, contraddistinti da una o più delle seguenti caratteristiche: <ol style="list-style-type: none">1. <u>degrado edilizio</u>, riferito alla presenza di un patrimonio architettonico di scarsa qualità, obsoleto, inutilizzato, sottoutilizzato o impropriamente utilizzato, inadeguato sotto il profilo energetico, ambientale o statico-strutturale;2. <u>degrado urbanistico</u>, riferito alla presenza di un impianto urbano eterogeneo, disorganico o incompiuto, alla scarsità di attrezzature e servizi, al degrado o assenza degli spazi pubblici e alla carenza di aree libere, alla presenza di attrezzature ed infrastrutture non utilizzate o non compatibili, sotto il profilo morfologico, paesaggistico o funzionale, con il contesto urbano in cui ricadono;3. <u>degrado socio-economico</u>, riferito alla presenza di condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili, di impropria o parziale utilizzazione degli stessi, di fenomeni di impoverimento economico e sociale o di emarginazione;4. <u>degrado ambientale</u>, riferito a condizioni di naturalità compromesse da inquinanti, antropizzazioni, squilibri degli habitat e altre incidenze anche dovute a mancata manutenzione del territorio ovvero da situazioni di rischio individuabili con la pianificazione generale e di settore.

LR 14/2019 (art. 2 comma 1)

b) manufatti incongrui	le opere incongrue o gli elementi di degrado di cui alla lettera f), del comma 1, dell'articolo 2, della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 "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", individuati, anche su istanza di soggetti privati, dallo strumento urbanistico comunale, secondo quanto previsto dall'articolo 4.
c) rinaturalizzazione del suolo	intervento di restituzione di un terreno antropizzato alle condizioni naturali o seminaturali di cui alla lettera a), del comma 1, dell'articolo 2, della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, attraverso la demolizione di edifici e superfici che hanno reso un'area impermeabile, ripristinando le naturali condizioni di permeabilità, ed effettuando le eventuali operazioni di bonifica ambientale; la superficie così ripristinata deve consentire il naturale deflusso delle acque meteoriche e, ove possibile, di raggiungere la falda acquifera.
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.

Elenco e Schede dei Crediti Edilizi

<i>N. Scheda</i>	<i>Denominazione</i>	<i>Consistenza del Credito Edilizio</i>
01	BORTOLETTO	100 mq SNP

SCHEMA TIPO	
Denominazione	
<i>Nome e Cognome</i>	
<i>Luogo e data di nascita</i>	
<i>Indirizzo residenza</i>	
<i>Ragione sociale</i>	
<i>Sede</i>	
<i>Codice Fiscale/Partita IVA</i>	
Provvedimento Amministrativo	
Delibera n. ... del ...	Determina n. ... del ...
TIPLOGIA DEL CREDITO EDILIZIO	
Categoria del CREDITO con riferimento alle seguenti disposizioni legislative regionali:	
<i>Art. 2 c.1 lett. d) LR 14/2019</i>	<i>Rinaturalizzazione</i>
<i>Art. 5 c.1 lett. a) LR 14/2017</i>	<i>Riqualificazione edilizia e ambientale</i>
<i>Art. 5 c.1 lett. b) LR 14/2017</i>	<i>Riqualificazione edilizia e ambientale</i>
<i>Art. 6 c. 3 lett. a) LR 14/2017</i>	<i>Riqualificazione urbana mediante PUA artt. 19 e 20 LR 11/2004</i>
<i>Art. 6 c. 3 lett. b) LR 14/2017</i>	<i>Riqual. urbana mediante comparti art. 21 LR 11/2004</i>
<i>Art. 6 c. 3 lett. c) LR 14/2017</i>	<i>Riqual. urbana mediante pdc convenzionato art. 28bis DPR 380/2001</i>
<i>Art. 7 c. 3 lett. a) LR 14/2017</i>	<i>Rigenerazione urbana sostenibile</i>
<i>Art. 37 LR 11/2004</i>	<i>Compensazione urbanistica</i>
Altre categorie di CREDITO introdotte dal PI	
INDIVIDUAZIONE, CONSISTENZA E CARATURE DELL'IMMOBILE (Decollo)	
Individuazione catastale e urbanistica	
<i>Sezione</i>	<i>Foglio</i>
<i>Superficie territoriale</i>	<i>Superficie fondiaria</i>
<i>Superficie utile esistente</i>	<i>Volume esistente</i>
<i>ZTO</i>	<i>Destinazione d'uso</i>
<i>Note</i>	
Altre informazioni	
<i>Utilizzo del credito nella stessa ZTO</i>	<i>Utilizzo del credito su altra ZTO</i>
<i>Note</i>	
Termini e validità del Credito Edilizio	
Atto Notarile e riferimenti al Registro Immobiliare	
<i>Notaio</i>	<i>Rep. n. ...</i>
<i>Registrato in data</i>	<i>Prot. n. ...</i>
<i>Oggetto:</i>	
<i>Note</i>	
INDIVIDUAZIONE, CONSISTENZA E CARATURE DELL'IMMOBILE (Atterraggio)	
Individuazione catastale e urbanistica	
<i>Sezione</i>	<i>Foglio</i>
<i>Particelle</i>	<i>Superficie territoriale</i>
<i>Superficie fondiaria</i>	<i>Volume esistente</i>
<i>Superficie utile esistente</i>	<i>Destinazione d'uso</i>
<i>Note</i>	
Estremi titolo abilitativo	

CESSIONE DEL CREDITO EDILIZIO			
Acquirente del Credito Edilizio			
<i>Nome e Cognome</i>			
<i>Luogo e data di nascita</i>			
<i>Indirizzo Residenza</i>			
<i>Ragione sociale</i>			
<i>Sede</i>			
<i>Codice Fiscale/Partita IVA</i>			
Individuazione catastale			
<i>Sezione</i>		<i>Foglio</i>	
<i>Superficie territoriale</i>		<i>Superficie fondiaria</i>	
<i>Superficie utile esistente</i>		<i>Volume esistente</i>	
<i>ZTO</i>		<i>Destinazione d'uso</i>	
<i>Note</i>			
Altre informazioni			
<i>Utilizzo del credito nella stessa ZTO</i>		<i>Utilizzo del credito su altra ZTO</i>	
<i>Note</i>			
Termini e validità del Credito Edilizio			
Atto Notarile e riferimenti al Registro Immobiliare			
<i>Notaio</i>		<i>Rep. n. ...</i>	
<i>Registrato in data</i>		<i>Prot. n. ...</i>	
<i>Oggetto:</i>			
<i>Note</i>			
Estremi titolo abilitativo			

SCHEDA n°		01	
Denominazione		BORTOLETTO	
Nome e Cognome		BORTOLETTO Ersida e BORTOLETTO Graziella	
Luogo e data di nascita			
Indirizzo residenza		via A. Meucci, 5 - Mansuè (TV) – via Belvedere, 12 - Farra di Soligo (TV)	
Ragione sociale			
Sede			
Codice Fiscale/Partita IVA			
Provvedimento Amministrativo			
Delibera di Consiglio Comunale n. 06 del 21.03.2017		-	
TIPLOGIA DEL CREDITO EDILIZIO			
<i>Categoria del CREDITO con riferimento alle seguenti disposizioni legislative regionali:</i>			
	Art. 2 c.1 lett. d) LR 14/2019	Rinaturalizzazione	
	Art. 5 c.1 lett. a) LR 14/2017	Riqualificazione edilizia e ambientale	
	Art. 5 c.1 lett. b) LR 14/2017	Riqualificazione edilizia e ambientale	
	Art. 6 c. 3 lett. a) LR 14/2017	Riqualificazione urbana mediante PUA artt. 19 e 20 LR 11/2004	
	Art. 6 c. 3 lett. b) LR 14/2017	Riquil. urbana mediante comparti art. 21 LR 11/2004	
	Art. 6 c. 3 lett. c) LR 14/2017	Riquil. urbana mediante pdc convenzionato art. 28bis DPR 380/2001	
	Art. 7 c. 3 lett. a) LR 14/2017	Rigenerazione urbana sostenibile	
X	Art. 37 LR 11/2004	Compensazione urbanistica	
<i>Altre categorie di CREDITO introdotte dal PI</i>			
INDIVIDUAZIONE, CONSISTENZA E CARATURE DELL'IMMOBILE (Decollo)			
Individuazione catastale e urbanistica			
Sezione		Foglio	6
		Particelle	56 - 57
Superficie territoriale	8.000 mq circa		Superficie fondiaria
			8.000 mq circa
Superficie utile esistente	106,60 mq		Volume esistente
ZTO	Fc/85		Destinazione d'uso
			agricola
Note: manufatti in legno, legnaie, elementi precari in materiale e forme varie			
Altre informazioni			
Utilizzo del credito nella stessa ZTO		Utilizzo del credito su altra ZTO	X
Note:			
Termini e validità del Credito Edilizio			
Acquisizione in data 21.03.2017			
Atto Notarile e riferimenti al Registro Immobiliare			
Notaio			Rep. n. ...
Registrato in data			Prot. n. ...
Oggetto:			
Note:			
INDIVIDUAZIONE, CONSISTENZA E CARATURE DELL'IMMOBILE (Atterraggio)			
Individuazione catastale e urbanistica			
Sezione		Foglio	
		Particelle	
Superficie territoriale			Superficie fondiaria
Superficie utile	100 mq di SNP		Volume
ZTO			Destinazione d'uso
Note: si rinvia alla Relazione del PI approvato con DCC n. 06 del 21.03.2017			
Estremi titolo abilitativo			

CESSIONE DEL CREDITO EDILIZIO			
Acquirente del Credito Edilizio			
<i>Nome e Cognome</i>			
<i>Luogo e data di nascita</i>			
<i>Indirizzo Residenza</i>			
<i>Ragione sociale</i>			
<i>Sede</i>			
<i>Codice Fiscale/Partita IVA</i>			
Individuazione catastale			
<i>Sezione</i>		<i>Foglio</i>	
<i>Superficie territoriale</i>		<i>Superficie fondiaria</i>	
<i>Superficie utile esistente</i>		<i>Volume esistente</i>	
<i>ZTO</i>		<i>Destinazione d'uso</i>	
<i>Note</i>			
Altre informazioni			
<i>Utilizzo del credito nella stessa ZTO</i>		<i>Utilizzo del credito su altra ZTO</i>	
<i>Note</i>			
Termini e validità del Credito Edilizio			
Atto Notarile e riferimenti al Registro Immobiliare			
<i>Notaio</i>		<i>Rep. n. ...</i>	
<i>Registrato in data</i>		<i>Prot. n. ...</i>	
<i>Oggetto:</i>			
<i>Note</i>			
Estremi titolo abilitativo			

Riferimenti normativi

LR 11/2004

Art. 35 – Perequazione urbanistica.

1. *La perequazione urbanistica persegue 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.*
2. *Il piano di assetto del territorio (PAT) stabilisce i criteri e le modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica.*
3. *Il piano degli interventi (PI), i piani urbanistici attuativi (PUA), i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata attuano la perequazione disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.*
4. *Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva derivante dall'indice di edificabilità attribuito, i piani urbanistici attuativi (PUA), i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata, individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche ai sensi dell'articolo 37.*

art. 36 - Riqualificazione 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.*

art. 37 – Compensazione urbanistica

1. *Con le procedure di cui agli articoli 7,20 e 21 sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'articolo 36, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo.*

LR 14/2017

Art. 5 - Riqualficazione edilizia ed ambientale

1. *Rispondono alla finalità di cui al presente Capo:*
 - a) *la demolizione integrale di opere incongrue o di elementi di degrado nonché di manufatti ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica, o nelle fasce di rispetto stradale, con ripristino del suolo naturale o seminaturale, fatti salvi eventuali vincoli o autorizzazioni;*
 - b) *il recupero, la riqualficazione e la destinazione ad ogni tipo di uso compatibile con le caratteristiche urbanistiche ed ambientali del patrimonio edilizio esistente, mediante il miglioramento della qualità edilizia in relazione a tutti o ad una parte rilevante dei parametri seguenti: qualità architettonica e paesaggistica; qualità delle caratteristiche costruttive, dell'impiantistica e della tecnologia; efficientamento energetico e riduzione dell'inquinamento atmosferico; eliminazione o riduzione delle barriere architettoniche; incremento della sicurezza sotto il profilo, statico e antisismico, idraulico e geologico, garantendo nella trasformazione dell'area l'invarianza idraulica e valutando, ove necessario, il potenziamento idraulico.*
2. *Fermo restando il rispetto del dimensionamento del piano di assetto del territorio (PAT), il piano degli interventi (PI) di cui all'articolo 12, comma 3, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, definisce le misure e gli interventi finalizzati al ripristino, al recupero e alla riqualficazione nelle aree occupate dalle opere di cui al comma 1 e prevede misure di agevolazione che possono comprendere il riconoscimento di crediti edilizi per il recupero di potenzialità edificatoria negli ambiti di urbanizzazione consolidata, premialità in termini volumetrici o di superficie e la riduzione del contributo di costruzione. Le demolizioni devono precedere l'eventuale delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse, salvo eccezioni motivate e prestazione di adeguate garanzie.*
3. *Il suolo ripristinato all'uso naturale o seminaturale, con utilizzazione delle agevolazioni di cui al comma 2, 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 allo strumento urbanistico che non può essere adottata prima di dieci anni dalla trascrizione del vincolo.*

Art. 6 - Riqualficazione urbana

1. *Gli interventi di riqualficazione urbana rispondono alla finalità del presente Capo e sono realizzati negli ambiti urbani degradati.*
2. *Fermo restando il rispetto del dimensionamento del piano di assetto del territorio (PAT), il piano degli interventi (PI) individua il perimetro degli ambiti urbani degradati da assoggettare ad interventi di riqualficazione urbana e li disciplina in una apposita scheda, precisando: i fattori di degrado, gli obiettivi generali e quelli specifici della riqualficazione, i limiti di flessibilità rispetto ai parametri urbanistico-edilizi della zona, le eventuali destinazioni d'uso incompatibili e le eventuali ulteriori misure di tutela e compensative, anche al fine di garantire l'invarianza idraulica e valutando, ove necessario, il potenziamento idraulico nella trasformazione del territorio.*
3. *Il PI può prevedere il riconoscimento di crediti edilizi per il recupero di potenzialità edificatoria negli ambiti di urbanizzazione consolidata, premialità in termini volumetrici o di superficie e la riduzione del contributo di costruzione.*
4. *Gli interventi di riqualficazione urbana possono essere attuati mediante:*
 - a) *piani urbanistici attuativi, ai sensi degli articoli 19 e 20 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11,*
 - b) *comparti, ai sensi dell'articolo 21 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11;*
 - c) *permessi di costruire convenzionati, ai sensi dell'articolo 28 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".*

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (PAT)

Norme Tecniche

Articolo 19 CREDITO EDILIZIO

Direttive

1. *Il PI, ai sensi dell'art. 36 della LR 11/2004 nell'assegnazione delle carature urbanistiche e degli indici di zona, determina le modalità di utilizzo del credito edilizio nell'ambito del dimensionamento di ogni singolo ATO, sia negli interventi edilizi diretti (demolizione con o senza ricostruzione, ampliamento degli edifici esistenti e nuove costruzioni), sia negli interventi di trasformazione edilizia soggetti a comparto urbanistico o PUA, sulla base delle prescrizioni di cui ai successivi commi.*

Prescrizioni

2. *Il PAT individua le seguenti modalità di formazione del credito edilizio:*
 - a) *interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione;*
 - b) *rilocalizzazione dello jus ædificandi;*
 - c) *vincolo di destinazione d'uso a parco pubblico per le aree all'interno degli "Ambiti per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse comunale".*
 - d) *interventi di riqualificazione mediante interventi puntuali in ambiti territoriali di importanza, paesaggistica e ambientale;*
 - e) *interventi soggetti a compensazione urbanistica.*
3. *Il credito edilizio è liberamente commerciabile e potrà essere utilizzato, dai soggetti aventi titolo, con le modalità e negli ambiti definiti dal PI, nel rispetto delle specifiche norme relative alle distanze minime dai confini e dalla strada, delle altezze massime e della superficie coperta massima.*
4. *L'utilizzo del credito edilizio è in ogni caso soggetto a verifica degli standard urbanistici.*
5. *I crediti edilizi sono annotati nel «registro dei crediti edilizi» allegato al PI, ai sensi dell'art. 17, comma 5, lettera e) della LR 11/2004.*
6. *Ai fini della formazione del credito edilizio sono considerati utili gli interventi realizzati a partire dall'entrata in vigore del PAT.*

INTERVENTI NELLE AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE

7. *Il volume e/o la superficie netta di pavimento legittima all'interno delle aree di riqualificazione e riconversione e che, a seguito degli interventi di trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale, non potrà essere rilocalizzata nelle aree medesime perché eccedente rispetto agli indici di densità territoriale e fondiaria stabiliti dal PI, potrà essere trasformata in tutto o in parte in credito edilizio, secondo le modalità definite dal PI ovvero da specifico piano urbanistico attuativo, o da specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004.*

RILOCALIZZAZIONE DELLO JUS ÆDIFICANDI

8. *Mediante specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004, anche eventualmente³⁴ corredato da Valutazione Strategica Certificata (VSC) di cui al successivo Art. 20 comma 10, il consiglio comunale potrà ammettere la trasformazione in credito edilizio di una quota dello jus ædificandi già assegnato dalla pianificazione vigente agli ambiti soggetti a Piani Urbanistici Attuativi.*

VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO A PARCO PUBBLICO

9. *Ogni ettaro di superficie prativa su cui sia istituito un vincolo di destinazione d'uso a parco pubblico, all'interno degli «Ambiti per la formazione dei parchi e delle riserve naturali d'interesse comunale» di cui al precedente Art. 9 commi 49, 50, 51, 52 produce un credito edilizio di 800 mc. L'utilizzo ai fini edificabili del credito edilizio, è consentito secondo le seguenti modalità:*
 - a) *Istituzione di un vincolo di destinazione d'uso a parco pubblico.*
 - b) *Stipula di specifica convenzione che dovrà contenere le modalità d'uso pubblico dell'area.*

INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE MEDIANTE INTERVENTI PUNTUALI IN AMBITI TERRITORIALI DI IMPORTANZA STORICO-MONUMENTALE, PAESAGGISTICA E AMBIENTALE

10. *All'interno dei centri storici come individuati dal PAT nella Tav. 2 – Invarianti di natura storico monumentale, il PI può riconoscere al soggetto attuatore un credito edilizio fino al 50% dello jus ædificandi oggetto di intervento, in conformità alla disciplina degli interventi ed ai gradi di protezione assegnati dal PI e secondo le modalità stabilite dal PI medesimo, per gli interventi sugli edifici esistenti di valore storico-testimoniale ed ambientale, realizzati anteriormente al 1989 e legittimati da titoli abilitativi, che necessitano di essere adeguati agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza. Il credito edilizio non è riconosciuto per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.*
11. *È ammessa la trasformazione in credito edilizio dello jus ædificandi corrispondente agli edifici o alle loro superfetazioni destinate alla demolizione senza ricostruzione. L'utilizzo ai fini edificabili del credito edilizio è consentito previo rilascio del certificato di abitabilità dell'edificio oggetto di intervento di rigenerazione, ovvero certificato di ultimazione dei lavori nel caso di intervento di demolizione senza ricostruzione.*
12. *Il PI individua le opere incongrue e gli elementi detrattori che determinano gravi motivi di turbativa ambientale o paesaggistica (in relazione ai singoli elementi che compongono il quadro delle invarianti di natura paesaggistica, storico-monumentale ed ambientale) e disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare per conseguire gli obiettivi di ripristino e riqualificazione a cui potrà essere assegnato un credito edilizio, in conformità alle disposizioni di cui al presente articolo.*
13. *Il PI individua ulteriori modalità di formazione del credito edilizio in relazione ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica, ambientale e storico-monumentale localizzati negli ambiti delle invarianti di cui ai precedenti Art. 8, Art. 9 e Art. 10.*
14. *In particolare, gli interventi di riqualificazione ambientale in zona agricola mediante demolizione di volumi, e/o superficie lorda di pavimento, legittimi ma che presentano motivi di turbativa ambientale o gravi problemi ineliminabili di inquinamento del territorio (annessi rustici non più funzionali, capannoni già utilizzati per attività produttive in zona impropria o per allevamenti zootecnici intensivi, ecc.) determinano la formazione di credito edilizio a destinazione residenziale, da localizzare nelle zone residenziali o compatibili con la residenza, con le seguenti modalità:*

Volume. iniziale				Volume. utilizzabile come credito edilizio in %
fino a mq	600			Tutta
da mq	600	a mc	1200	70%
da mq	1200	a mc	2400	60%
da mq	2400	a mc	4800	50%
da mq	4800	a mc	9600	40%
oltre mq	9600			30%

15. *Nelle aree agricole classificate come invarianti dal PAT, lo jus ædificandi utilizzabile come credito edilizio a fini residenziali può essere incrementato in sede di PI fino al 15%.*
16. *Ai fini della formazione del credito edilizio utilizzabile nelle zone produttive o assimilate a quelle produttive è ammesso l'utilizzo del parametro della superficie lorda di pavimento in luogo della S.n.p.*

INTERVENTI SOGGETTI A COMPENSAZIONE URBANISTICA

17. *Con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21 della LR. 11/2004 sono consentite compensazioni che permettano 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, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo.*

PIANO DEGLI INTERVENTI (PI)

Norme Tecniche Operative

Articolo 69 CREDITO EDILIZIO

1. *Il PI individua le opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola, definendo gli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica,*

paesaggistica, rigenerazione urbana, architettonica e ambientale del territorio, che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare. Il Consiglio Comunale, tramite specifica Variante, può procedere alla individuazione di ulteriori immobili sui quali rendere applicabile il credito edilizio.

2. *La demolizione di opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, determinano un credito edilizio.*
3. *Per credito edilizio si intende una quantità di volumetria o di capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma precedente.*
4. *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. *Possono costituire credito edilizio, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, le cubature demolite, a cura e spese del proprietario e con l'onere del ripristino dello stato dei luoghi, dei seguenti edificati, previa verifica della loro legittimità:*
 - a) *capannoni destinati all'attività di allevamento e annessi rustici, inutilizzati, in zona impropria e/o inagibili;*
 - b) *edifici relativi ad attività produttive in zona impropria;*
 - c) *edifici in fregio alle strade a distanza minore di quelle prescritte;*
 - d) *edifici in disuso, civili, industriali, commerciali, artigianali e produttivi in genere;*
 - e) *opere incongrue ed elementi di degrado, edifici in conflitto di cui ai precedenti articoli 39, 56 e al successivo articolo 73;*
 - f) *edificato degradante l'ambiente urbano o portatore di pericolo;*
 - g) *altri edifici e manufatti in disuso e degradati presenti in territorio agricolo E situati all'interno della Rete Ecologica comunale.*
6. *È consentito l'utilizzo del credito edilizio, a giudizio del Comune:*
 - a) *nelle aree cedute al Comune a seguito dell'applicazione della perequazione urbanistica;*
 - b) *in aree di proprietà comunale opportunamente individuate e con caratteristiche idonee;*
 - c) *in ambiti edificabili privati ai quali il PI attribuisca indici di edificabilità differenziati, o riservi quota parte degli indici di edificabilità all'utilizzo, facoltativo od obbligatorio, del credito edilizio;*
 - d) *nelle aree private soggette a controllo pubblico;*
 - e) *nelle aree individuate all'art. 19 comma 2 delle NT del PAT;*
 - f) *all'interno delle territorio agricolo Ep.*
7. *Le aree di pertinenza delle volumetrie demolite sono automaticamente gravate da vincolo di non edificabilità e devono essere restituite agli usi che saranno definiti volta per volta nel titolo abilitativo e/o nella convenzione o atto d'obbligo allegato allo stesso titolo.*
8. *Con l'attivazione degli ambiti di cui al precedente punto 6 del presente articolo, viene attivato il registro dei crediti edilizi predisposto dal Comune, contenente:*
 - a) *il titolare del credito edilizio;*
 - b) *gli estremi del titolo abilitativo;*
 - c) *i termini di validità del credito edilizio;*
 - d) *eventuali particolari modalità di utilizzo del credito.*
9. *L'entità del credito è determinata in conformità con la seguente tabella definita al comma 14 art. 19 delle NT del PAT:*

Volume iniziale				Volume utilizzabile	
fino a mc	600			100%	
da mc	600	a mc	1200	70%	
da mc	1200	a mc	2400	60%	
da mc	2400	a mc	4800	50%	
da mc	4800	a mc	9600	40%	
oltre mc	9600			30%	

Ai fini residenziali il valore dovrà essere convertito in Snp mediante l'indice di conversione definito all'art. 7 delle NTO.

10. Sono consentite deroghe applicative sulla determinazione dell'entità del credito edilizio tenuto conto:
- della tipologia e destinazione d'uso dell'immobile;
 - del valore venale e/o di mercato dell'immobile;
 - dell'interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile.

Articolo 70 COMPENSAZIONE URBANISTICA

1. *Nella forma del credito edilizio di cui al precedente articolo 69, il Comune può compensare la cessione gratuita di aree oggetto di vincolo preordinato all'esproprio con adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del Credito Edilizio.*
2. *L'atto di cessione specifica le modalità di utilizzo e di attuazione di tale capacità edificatoria.*
3. *La compensazione urbanistica si applica nelle seguenti aree:*
 - a) *nelle zone consolidate e di riqualificazione e/o riconversione, attraverso puntuali incrementi di capacità edificatoria;*
 - b) *nelle zone di trasformazione e di nuova previsione con l'individuazione di quote aggiuntive di capacità edificatoria da destinare alla compensazione dei crediti edilizi;*
 - c) *entro le altre parti di territorio non sottoposte a vincolo e/o a invarianza, secondo le modalità attuative e i parametri urbanistici fissati dal PI.*
4. *Le modalità e l'entità dei valori dei beni oggetto di compensazione e di quelli dei diritti edificatori ricevuti o dati a titolo di indennizzo, al fine di una loro equivalenza, sono determinate dal Consiglio Comunale.*