REGIONE DEL VENETO

Provincia di Verona

Comune di Valeggio sul Mincio

Piano Regolatore Comunale

Quarto PI_Prima Fase

ISTITUZIONE REGISTRO CREDITI EDILIZI ART. 4 LEGGE REGIONALE 04 APRILE 2019, N. 14 "VENETO 2050. ADOZIONE AI SENSI COMMA 2 ART. 18 L.R. 23/04/2004, N.11 E S.M.I. E ATTO DI INDIRIZZO

Amministrazione
Sindaco Alessandro Gardoni

Ufficio Tecnico Comunale
Giovanni Manauzzi

Progettista incaricato PI
Arch. Emanuela Volta

Dicembre 2022

Relazione Programmatica

Specialista incaricato:
STUDIO DI URBANISTICA - ARCHITETTURA - VALUTAZIONI AMBIENTALI

EMANUELA VOLTA ARCHITETTO

via Belvedere, 4d – 37064 Povegliano V.se Verona (Vr)
Via Leoncino, 24a – 370121 Verona (Vr)
volta.emanuela@gmail.com

SOMMARIO

SOMMARIO 1

CONTENUTI DELLA VARIANTE 2

1 Previsioni del Quarto PI_Prima Fase e Documento del Sindaco 3

2 L'oggetto del Quarto PI_Prima Fase 4

3 Contenuti del Quarto PI_Prima Fase in coerenza con le indicazioni del Documento del Sindaco 6

4 Elaborati di piano 13

CONTENUTI DELLA VARIANTE

Il comune di Valeggio sul Mincio è dotato del Piano Regolatore Comunale di cui all'art. 12 della L.R. 11/2004, formato dal PAT - Piano di Assetto del Territorio approvato nella Conferenza di Servizi decisoria con la Provincia di Verona e la Regione del Veneto del 26.09.2013, ratificato con deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n. 1846 del 15.10.2013 pubblicata il 05.11.2013 sul B.U.R. n. 94, divenuto efficace in data 21.11.2013, e dai vari PI - Piani degli Interventi che sono stati approvati sia in diretta attuazione della citata legge regionale e in conformità al PAT, sia in relazione a procedure di SUAP in variante urbanistica.
Ad oggi i Piani degli Interventi approvati dal Consiglio Comunale sono i seguenti:
- 1^ fase del Primo Piano degli Interventi approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 80 del 27.11.2014
- 2^ fase del Primo Piano degli Interventi approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 27.11.2014
- 3^ e conclusiva fase del Primo Primo Piano degli Interventi, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 28.05.2015, divenuta efficace in data 14.07.2015, che assorbe e recepisce la 1^ e la 2^ fase del Piano degli Interventi e costituisce il Primo Piano degli Interventi del Comune di Valeggio sul Mincio
- Variante n. 1 al Primo Piano degli Interventi approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 78 del 29.10.2016 (variante puntuale)
- Variante n. 2 al Primo Piano degli Interventi approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 64 del 17.09.2015 (in attuazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni 2015-2017)
- Variante n. 3 al Primo Piano degli Interventi approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 28.04.2016 (in attuazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni 2016-2018)
- Variante n. 4 - Varianti Verdi 2016 al Primo Piano degli Interventi approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 29.09.2017
- Variante n. 5 (SUAP) al Primo Piano degli Interventi approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 09.03.2017 - Variante n. 6 (SUAP) al Primo Piano degli Interventi approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 61 del 25.10.2018
- Secondo Piano degli Interventi approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 20.04.2017, con contestuale adeguamento al PTCP
- Variante n. 1 (SUAP) al Secondo Piano degli Interventi approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 26.10.2017
- Variante n. 2 al Secondo Piano degli Interventi approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 26.09.2018 (in attuazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni 2018-2020);
- con D.C.C. n. 62 del 28.10.2018 è stata approvata la "Ricognizione varianti al PI approvate dopo il 29/9/2017 - Aggiornamento elaborati", che non costituisce variante al Secondo Piano degli Interventi vigente;
- con D.C.C. n. 71 del 31.07.2019 è stata approvata la Variante n. 3 al Secondo Piano degli Interventi approvata;
- con D.C.C. n. 37 del 09.04.2019 è stata approvata la Variante n. 4 al Secondo Piano degli Interventi adottata; - con D.C.C. n. 39 del 09.04.2019 è stato adottato il Terzo Piano degli Interventi;
- con D.C.C. n. 14 del 30.30.2021 è stato approvato il Terzo Piano degli Interventi.
C'è da specificare che dopo l'approvazione del Secondo Piano degli Interventi la Regione del Veneto ha approvato la 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" pubblicata nel BUR n. 56 del 9 giugno 2017. Il Comune di Valeggio sul Mincio, in ottemperanza alle disposizioni contenute nella sopra menzionata legge, con deliberazione di Giunta Comunale n. 120 del 03.08.2017 ha individuato ai sensi dell'art. 13, comma 9, della L.R. 14/2017, gli ambiti di urbanizzazione consolidata, di cui all'articolo 2, comma 1, lettera e) della medesima legge, e ha trasmesso alla Regione Veneto, in data 08.08.2017, la scheda con i dati e gli elaborati richiesti.

A seguito dell'elaborazione dei dati trasmessi dai vari comuni del Veneto, con Deliberazione di Giunta Regionale n. 668 del 15.05.2018, pubblicata sul BUR n. 51 del 25.05.2018 la Regione ha attribuito al Comune di Valeggio sul Mincio la quantità massima di suolo consumabile fino all'anno 2050, pari a ettari 29,11 disponendo che a seguito della pubblicazione di tale DGR, i Comuni dovessero adeguare i propri PAT / PATI entro il 24.11.2019.

Il Comune di Valeggio sul Mincio ha concluso il procedimento di adeguamento del PAT alla normativa sul consumo di suolo approvando con Deliberazione di Giunta Comunale n. 143 del 04.07.2018 e n. 146 del 12.07.2018 il Documento preliminare della Variante al PAT - Piano di Assetto del Territorio di adeguamento al PTCP della Provincia di Verona di cui all'art. 3, comma 5 della L.R. 11/2004, e il Documento preliminare della Variante al PAT - Piano di Assetto del Territorio di adeguamento alla L.R. 6 giugno.

Successivamente con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 70 del 2019 è stata approvata la Variante numero 1 al PAT in adeguamento alla L.R. 14-2017 con le modifiche al regolamento edilizio comunale REC; l'adeguamento del PAT al PTCP è rimasto invece sospeso in attesa della pubblicazione delle nuove linee guida e degli indirizzi operativi da parte della Provincia in linea con la recente pubblicazione del PTRC regionale approvato.

In Conformità ai disposti della LRV n° 14/2019, l'Amministrazione di Valeggio sul Mincio ha ritenuto di procedere con la Delibera di Giunta Comunale n.36 del 01.03.2021 con cui sono stati stata approvati la "Definizione degli obiettivi, criteri di valutazione, schema di avviso e modulistica in merito ai crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER) ai sensi della legge regionale 14/2019 art.4, comma 3 "Veneto 2050", dando mandato al responsabile di procedere con l'adozione dello strumento urbanistico che mappi i rilievi che deriveranno dalla pubblicazione del Bando.

Con delibera di Giunta comunale n. 53 del 22.03.2021 è stato approvato l'atto di indirizzo per la ricognizione degli ambiti decaduti relativi ai piani od ai vincoli preordinati all'esproprio che necessitano di essere ripianificati o reiterati. Tale attività è di carattere ricognitivo per quanto attiene le aree con vincoli preordinati all'esproprio al fine di verificarne l'attuazione o meno rispetto alla decadenza dei piani degli interventi precedenti la cui vigenza si collega con l'attuazione delle trasformazioni urbanistiche ammesse.

Con delibera di Giunta n 59 del 01.04.2021 è stato approvato l'atto di indirizzo con cui la giunta incarica gli uffici di procedere con l'attivazione del Quarto Piano degli Interventi che sara' affrontato per fasi, di cui la prima fase di tipo ricognitivo e la seconda fase di tipo operativo.

1 Previsioni del Quarto PI_Prima Fase e Documento del Sindaco

Il Quarto Piano degli Interventi ha preso origine dal Documento del Sindaco presentato illustrato in consiglio Comunale, di cui alla DCC N. 43 DEL 15/07/2021. Con il Documento del Sindaco si definiscono gli obiettivi

principali da perseguire, considerando che a seguito dell'approvazione del Terzo PI sono state raccolte alcune manifestazioni di interesse di cui tenere conto nella pianificazione del territorio.
Si è dato pertanto inizio alla fase di concertazione con la cittadinanza, attraverso la raccolta di nuove manifestazioni di interesse in coerenza agli obiettivi del Documento del Sindaco, considerando che le manifestazioni non trattate nel terzo PI e quelle successivamente pervenute presso l'ente saranno trattate secondo gli indirizzi dell'amministrazione.
Data la complessità e l'elevato numero dei temi da affrontare e gestire, si è valutato di procedere per fasi successive, anche alla luce delle nuove disposizioni regionali in tema di Valutazione Ambientale Strategica e di valutazioni Sismiche.
Già la normativa consente di definire le scelte operative finalizzate al raggiungimento degli obiettivi strategici e di tutela previsti dal P.A.T. attraverso più varianti parziali, cioe' attraverso più Piani degli Interventi, lavorando per ambiti limitati del territorio e/o per tematiche, ai sensi di quanto disposto dalla Legge Regionale n. 11/2004, al fine di dare risposte concrete e tempestive alle proposte espresse dalla cittadinanza nonché programmare contestualmente non solo gli interventi di tutela, valorizzazione, organizzazione e trasformazione del territorio ma anche il loro completamento attraverso l'esecuzione dei servizi connessi e delle infrastrutture per la mobilità.

2 L'oggetto del Quarto PI_Prima Fase

OGGETTO: ISTITUZIONE REGISTRO CREDITI EDILIZI ART. 4 LEGGE REGIONALE 04 APRILE 2019, N. 14 "VENETO 2050. ADOZIONE AI SENSI COMMA 2 ART. 18 L.R. 23/04/2004, N.11 E S.M.I. **e INDIRIZZI GENERALI E APPROVAZIONE DEI MODELLI DI CUI ALLA LRV N° 14/2019**

in Data 06/04/2019 a seguito di pubblicazione sul BUR n. 32 del 05/04/2019, è entrata in vigore la Legge Regionale 04/04/2019, n.14 - "Veneto 2050 : politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23/04/2004, n.11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio "che promuove in particolare politiche per la densificazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata mediante la demolizione di manufatti incongrui e la riqualificazione edilizia ed ambientale contemplando specifiche premialità e incrementi volumetrici connessi all'utilizzo di crediti edilizi da rinaturalizzazione.
L'art.4 comma 8 della Legge Regionale 04/04/2019, n.14 prevede che i Comuni dotati di PAT che non hanno provveduto all'istituzione del Registro Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED), e fino alla sua istituzione, non possono adottare varianti al Piano degli Interventi (PI) di cui all'art.17 della Legge Regionale 23/04/2004, n.11 e s.m.i., ad eccezione di quelle che si rendono necessari e per l'adeguamento obbligatorio a disposizioni di Legge.
La Legge Regionale n.11 del 23 aprile 2004 recante "Norme per il governo del territorio" ha previsto il superamento dei Piani Regolatori Generali, proponendo un livello di pianificazione comunale che si articola in disposizioni strutturali contenute nel Piano di Assetto del Territorio comunale o Intercomunale (P.A.T. /P.A.T.I.) e in disposizioni operative contenute nel Piano degli Interventi (P.I.).

L'art. 25 della Legge Regionale 06 giugno 2017, n. 14 recante disposizioni per il Contenimento del Consumo di Suolo, ha modificato l'art. 36 della LR 11/2004 stabilendo la sostituzione del comma 4 e disponendo l'annotazione dei crediti edilizi nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) di cui all'art. 17, comma 5, lett. e), della LR 11/2004, come si seguito precisato:

> *"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).";

La definizione di cui all' Art. 2 Definizioni – LRV n° 14/2019 intende per Credito edilizio da rinaturalizzazione:

"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".

La definizione di cui all'"Art. 36 - Riqualificazione ambientale e credito edilizio" della LRV n° 11/2004 intende per 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).

Si richiama la seguente normativa:

- 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", entrata in vigore il 06.04.2019, all'art. 4 "Crediti edilizi da rinaturalizzazione" dispone:
  - *al comma 1, che "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: (…)"*
  - *al comma 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 al recepimento della suddetta disciplina dettata dalla Giunta regionale;*
  - *al comma 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".*

Si richiamano le delibere comunali:

DGC n. 36 del 01.03.2021 avente per Oggetto: Definizione degli obiettivi, criteri di valutazione, schema di avviso e modulistica in merito ai crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER) ai sensi LR 14/2019 art. 4 comma 3 "Veneto 2050", con cui venivano approvati i criteri preventivi per la valutazione delle istanze, il testo dell' "Avviso pubblico per la raccolta delle richieste di classificazione di manufatti incongrui ai sensi del c. 3 art. 4 della Legge Regionale 4 aprile 2019, n. 14 "Veneto 2050" (Allegato "A") e il fac-simile del Modello "Richiesta di classificazione di manufatto incongruo ai sensi del c. 3 art. 4 della Legge Regionale 4 aprile 2019, n. 14 "Veneto 2050" (Allegato "B") da utilizzare per la valutazione preventiva delle istanze

3 Contenuti del Quarto PI_Prima Fase in coerenza con le indicazioni del Documento del Sindaco

Si richiamano i contenuti del Documento del Sindaco:

"In ordine alle indicazioni normative sovraesposte, l'Amministrazione di Valeggio sul Mincio ha ritenuto di procedere con la Delibera di Giunta Comunale n.36 del 01.03.2021 con cui sono stati stata approvati la "Definizione degli obiettivi, criteri di valutazione, schema di avviso e modulistica in merito ai crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER) ai sensi della legge regionale 14/2019 art.4, comma 3 "Veneto 2050", dando mandato al responsabile di procedere con l'adozione dello strumento urbanistico che mappi i rilievi che deriveranno dalla pubblicazione del Bando. Con tale delibera l'Amministrazione comunale, al fine di perseguire gli obiettivi della recente normativa regionale, sulla base di un'azione amministrativa tempestiva andrà ad individuare criticità che potranno rilevarsi come opportunità. La legge 14/2019 riporta all'art 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.". I crediti edilizi da rinaturalizzazione rappresentano un sottoinsieme dei crediti edilizi di cui all'art.36 della L.R.11/2004 e rivestono un ruolo centrale nell'impianto normativo di "Veneto 2050" in quanto rappresentano gli unici diritti edificatori in grado di avvantaggiarsi delle regole introdotte dalla nuova legge che, in tal modo, ne incentiva l'utilizzo: infatti sia per gli interventi di cui all'art.6 che per quelli previsti dall'articolo 7 della L.R.Veneto 14/2019, la massima percentuale di ampliamento ammissibile è raggiungibile prorpio mediante l'utilizzo dei crediti edilizi da rinaturalizzazione. Il Comune di Valeggio sul Mincio ha istituito un registro dei crediti risalente al primo piano degli interventi, che a tutt'oggi è vuoto e non riporta i crediti edilizi da rinaturalizzazione con una regolamentazione e valutazione connessa ai fini dell'applicabilità ed attuazione dello stesso. Peraltro la stessa normativa demanda alla regione la concessione " al fine di favorire l'adeguamento degli strumenti urbanistici alla disciplina per i crediti edilizi da rinaturalizzazione, …. un contributo ai Comuni per la redazione delle varianti di cui all'articolo 4, comma 2, della legge regionale 4 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"".
Ad oggi pertanto è necessario procedere con la predisposizione del recred sulla base delle indicazioni di legge completo di Regolamento di gestione dei Crediti di cui alla DGR n.26372020. Successivamente con delibera di Giunta comunale n. 53 del 22.03.2021 è stato approvato l'atto di indirizzo per la ricognizione degli ambiti decaduti relativi ai piani od ai vincoli preordinati all'esproprio che necessitano di essere ripianificati o reiterati. Tale attività è di carattere ricognitivo per quanto attiene le aree con vincoli preordinati all'esproprio al fine di verificarne l'attuazione o meno rispetto alla decadenza dei piani degli interventi precedenti la cui vigenza si collega con l'attuazione delle trasformazioni urbanistiche ammesse."

"2.2. Fase ricognitiva – fase 1

La fase ricognitiva rileverà quindi gli ambiti decaduti i vincoli decaduti o da reiterare, la cui riattribuzione o nuova attribuzione di disciplina urbanistica verrà trattata in una seconda fase, la definizione della disciplina urbanistica da attribuire alle aree individuate per il soddisfacimento dei crediti edilizi da rinaturalizzazione eventualmente trattati nella fase operativa, oltre all'istituzione del recred ed alla valutazione delle fasce di rispetto degli allevamenti in prossimità dei centri abitati. Considerazioni in relazione ai servizi o delle infrastrutture pubbliche vanno vanno fatte per eventualmente riorganizzarli in termini di rete verificandone: gerarchie, relazioni, qualità, integrazione, funzionalità, efficienza. Considerazioni originate dalla ricognizione e trattabili nella parte operativa, attuativa. In questa fase si raccoglieranno le istanze private o di iniziativa pubblica per parte dell'Amministrazione, vocate all'atterraggio di eventuali crediti.
Con questo spirito sarà importante valutare ai fini della LR 14/2019 come trattazione urbanistica e di orientamento trasformativo i siti relativi ai Monte Vento e Monte Mamaor acquisiti al patrimonio pubblico e già individuati quali "Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi".
Tali ambiti qualificabili come progetti strategici, è necessario trattarli in questa fase ai fini dell'individuazione di aree potenzialmente trasformabili o rinnovabili attraverso cui impostare un progetto complesso successivo specifico. Nella fase di ricognizione e attuazione sarà quindi necessario considerare le indicazioni della DGC n.108 del 10.06.2021 nella quale si specifica propriamente che è necessario con l'attuazione degli indirizzi normativi degli strumenti pianificatori vigenti in premessa descritti, ed in particolare in prima fase, con la costituzione del Parco naturale di interesse locale da individuare sul Monte Mamaor, e quindi alla perimetrazione specifica degli ambiti di tutela dei due Monti in seguito alle attività di accatastamento degli edifici individuando quali demolire ai fini del recupero creditizio.
La ricognizione sarà opportunità di approfondimento del tema della Rigenerazione urbana non solo in termini privatistici, puntuali e disarticolati, ma come azioni inquadrate all'interno di un disegno complessivo della città alla cui definizione ogni intervento per propria parte collabora. La ricognizione sarà quindi occasione per un disegno urbano che abbracci le nuove esigenze, elabori le criticità in un ragionamento complessivo da finalizzare nella parte operativa insieme ai tematismi che saranno presi in considerazione. Altra opportunità è ravvisabile nella definizione di una strategia di utilizzo degli strumenti del credito edilizio da rinaturalizzazione, dall'istituto del recred allegato e dal suo regolamento attuativo per incentivare la riqualificazione urbana e territoriale ed un'equa distribuzione dei diritti edificatori e de- gli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali. Assumere quindi la rigenerazione urbana come politica strategica orientata al miglioramento della qualità ambientale, ecologica e sociale dell'insediamento, finalizzata al raggiungimento di uno sviluppo urbano più intelligente, sostenibile ed inclusivo, promuovendo politiche mirate al riuso dei suoli, alla riconversione o riutilizzo di aree dismesse, rigenerazione ambientale degli spazi aperti, efficientamento energetico degli edifici, integrazione del verde privato, pubblico ed extraurbano in una logica di rete multifunzionale, nel rispetto delle LR14/2017 e LR 14/2019."

2.2.1. Ricognizione manufatti Incongrui e istituzione del Recred

In seguito all'approvazione della delibera di giunta n.36 -2021, ai sensi della Legge Regionale n.14 del 2019 denominata "Veneto 2050", art. 4 comma 3 è stato pubblicato quindi l'"Avviso per la raccolta delle richieste di classificazione di manufat t i incongrui" insieme al modello per la richiesta da utilizzare per la valutazione preventiva delle istanze. Al termine della pubblicazione sarà necessario procedere alla mappatura dei manufatti che su istanza di privati ed anche sulla base di valutazioni dell'ente e dell'amministrazione, dovranno essere valutati preventivamente secondo i criteri indicati nella Delibera di Giunta comunale n.36 dello 01.03.2021, e individuabili nella LR14, che permetteranno di scremare le istanze, ovvero:
Salvaguardia dei caratteri fondamentali dell'ambiente e del paesaggio, protezione dai rischi naturali o che conseguono alle sue modifiche e trasformazioni, costruzione di un territorio ecologicamente stabile, garantendo una qualità architettonica armonicamente inserita nel contesto paesaggistico, da attuarsi tramite:
- riduzione consumo suolo con ripristino condizioni di naturalità del suolo;
- valorizzazione paesaggistica e ambientale derivante dall'eliminazione dell'elemento detrattore;
- conseguimento di migliori condizioni igienico sanitarie e di sicurezza (p.to 3.2.1 all. A DGR 263/2020);

Criteri e modalità operative:
Il credito sarà riconosciuto sulla base di un dato dimensionale, rapportato a:

- interesse all'eliminazione dell'elemento detrattore;
- destinazione d'uso e consistenza volumetrica o di superficie del manufatto da demolire moltiplicato per un "Coefficiente K" posto minore o uguale a 0,9 (p.to 4.1 All. A DGR 263/2020) definito sulle basi dei seguenti criteri:
- valutazione dell'area di atterraggio del credito edilizio;
- valutazione dei costi di demolizione e rinaturalizzazione e di bonifica ambientale; L'Amministrazione in seguito alla pubblicazione del bando e come enunciato nella delibera di giunta n. 36 intende procedere alla redazione della variante allo strumento urbanistico di cui al comma 2 art 4 LR 14-2019 n.14 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:
- 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;
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.
La variante relativa a quanto enunciato avrà il compito di definire e trattare i CER eventualmente attribuibili dalla valutazione delle istanze, la cui natura è quella di creare le condizioni di operatività per l'attuazione degli interventi di demolizione integrale il cui riconoscimento è connesso all'attuazione di un progetto di riqualificazione urbanistica di un ambito mediante la rinaturalizzazione del suolo preventiva. Pertanto i Cer individuati hanno necessità di essere alloggiati, in attesa di attuazione degli interventi descritti, all'interno di un registro, il Recred registro dei crediti edilizi, registro già annoverato nell'elenco degli elaborati che costituiscono il Piano degli interventi come indicato dall'art 17 comma 5 della Legge 11-2004.

Il Comune di Valeggio sul Mincio è attualmente sprovvisto di Recred che tratti specificatamente i crediti da rinaturalizzazione, crediti su cui verte la normativa regionale. Sarà pertanto necessario istituirlo ed approvarlo contestualmente alla ricognizione dei manufatti incongrui: la sua compilazione procederà di pari passo con l'individuazione di crediti edilizi e dei futuri Piani degli Interventi. Detto piano degli Interventi n.4, previa verifica di coerenza con il PAT, con gli strumenti sovraordinati e con la normativa urbanistica vigente, prevederà i contenuti elencati e che derivano dalle indicazioni contenute nell'art. 4 comma 2 della L.R. n. 14/2019 per pervenire all'adozione del provvedimento di variante allo strumento urbanistico vigente.

Si premette che per dare corpo al registro dei crediti edilizi occorre la predisposizione di un regolamento che disciplini le modalità di gestione, di trasferimento dei diritti edificatori ed utilizzo e destinazione degli stessi, nonché i contenuti del registro comunale elettronico dei crediti edilizi (RECRED).
Il credito edilizio da rinaturalizzazione maturerà dopo l'approvazione della variante al Piano degli Interventi di individuazione dei manufatti incongrui e gli elementi di degrado che possono generarlo.

1. Istituzione del Registro dei Crediti Edilizi:

Con la presente Variante viene istituito il Registro Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) al fine di ottemperare agli adempimenti imposti al Comune e consentire l'adozione di varianti al Piano degli Interventi (P.I.) composto da una banca dati in formato elettronico/tabellare con i contenuti richiesti dalla normativa.
Il registro dei crediti edilizi, ai sensi dell'art. 17, della L.R. 24/04/2004, n. 11 e s.m.i. è parte del piano degli interventi (P.I.).
Per quanto riguarda la procedura, ai sensi della DGRV 236/2020, l'istituzione del registro deve seguire, al pari degli altri elementi che compongono il PI, il procedimento previsto dall'art. 18 della L.R. 11/2004 ai fini della formazione ed efficacia dello strumento e delle relative varianti.

2. Indirizzi generali e approvazione dei modelli di cui alla LRV n° 14/2019

la Regione Veneto con L.R. n. 4 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"” ha introdotto la procedura per l’individuazione dei manufatti incongrui.

La Giunta Regionale del Veneto con propria deliberazione n. 263 del 02/03/2020 ai sensi del c. 1 art. 4 della L.R. 14/2019, ha approvato il provvedimento di cui alla lett. d), del c. 2, dell’art. 4, della legge regionale 6 giugno 2017 n. 14, con il quale si specifica la disciplina per i crediti edilizi da rinaturalizzazione.

Lo scopo dei crediti edilizi di rinaturalizzazione (CER) è creare le condizioni di operatività per l’attuazione degli interventi di demolizione integrale già indicati all’articolo 5 comma 1 lett. a) della L.R. n. 14/2017 e quindi il loro riconoscimento è connesso all’attuazione di un progetto di riqualificazione urbanistica di un ambito mediante la rinaturalizzazione del suolo.

Essi, quindi, rappresentano un sottoinsieme dei crediti edilizi istituiti all’art. 36 L.R. n. 11/2004 il cui riconoscimento è connesso in modo specifico ed esclusivo alla completa attuazione del processo di rinaturalizzazione che inizia con la demolizione integrale di tutti i manufatti che insistono su un’area, continua mediante le attività di rinaturalizzazione e si conclude, come indica la L.R. n. 14/2017 all’art.5 c. 3, con il mantenimento del suolo in condizioni di rinaturalizzazione e di inedificabilità per un periodo non inferiore a 10 anni.

Ciò che rileva ai fini del riconoscimento del CER è proprio l’obiettivo della “sottrazione” finalizzata a riportare naturalità e permeabilità attraverso l’eliminazione di una specifica categoria di manufatti edilizi, i fabbricati e manufatti dismessi e inutilizzati, che, come afferma lo stesso legislatore all’art. 2 lettera f) L.R. 14/2017, 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”.

Secondo una lettura economico-prestazionale quindi, gli oggetti delle demolizioni hanno completato il ciclo di vita utile, esaurendo tutte le dimensioni del valore: la qualità tecnica ed edilizia, la funzionalità e l’efficienza prestazionale e l’efficacia economica per i quali erano stati realizzati oltra a quella economica che li caratterizzava.

Anzi, sotto il profilo economico, tali manufatti verosimilmente rappresentano elementi del paesaggio che generano effetti negativi, spesso sottovalutati o non considerati in una prospettiva razionale dalla stessa proprietà, oltre che innumerevoli esternalità negative sulle proprietà di terzi e sul contesto e paesaggio circostante generando costi che si riflettono sui valori economici e sociali della comunità locale e sul territorio anche ad ampia scala.

Concordemente con quanto previsto dagli articoli 36, 37 e 39 della LR 11/2004, l’Amministrazionecon l’utilizzo dei CER si pone come obiettivo la riqualificazione ambientale delle zone agricole attraverso la demolizione integrale delle opere incongrue o elementi di degrado 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.

La Variante approva la modellistica riferita alla schedatura dei Manufatti Incongrui.
Il Comune di VALEGGIO SUL MINCIO, al fine di verificare l’interesse da parte dei proprietari di manufatti incongrui all’inserimento degli stessi nella specifica variante, si avvarrà dell’avviso pubblico di cui all’art. 4, c. 3, della L.R. n. 14/2019.
Il Comune pubblica l’avviso – per un periodo congruo, dandone adeguata pubblicità secondo le forme di legge – tramite il quale invita gli aventi titolo a presentare, entro i successivi 60 giorni, la richiesta di riconoscimento di manufatti incongrui.
L’avviso conterrà le finalità della variante allo strumento urbanistico di cui all’art. 4, c. 2, della L.R. n. 14/2019 fatte proprie dall’Amministrazione comunale, nonché la documentazione da presentare e tutte le informazioni necessarie per individuare i “manufatti incongrui” e poter predisporre la variante allo strumento urbanistico.

Le richieste di riconoscimento degli immobili e delle opere come "manufatto incongruo" dovranno essere accompagnate da una relazione, secondo le indicazioni dell'art. 4, c. 3, della L.R. n. 14/20191, con i seguenti contenuti e documentazione:

- localizzazione e classificazione dello strumento urbanistico (P.R.C.) specificando la presenza di vincoli e servitù;
- riferimenti catastali;
- stato di proprietà;
- rilievo fotografico;
- consistenza del manufatto e dell'area oggetto di rinaturalizzazione, in termini dimensionali e dati stereometrici (rilievo e planivolumetrico);
- conformità edilizia (estremi titoli edilizi o dichiarazioni sostitutive);
- stima dei costi per la demolizione del manufatto incongruo e la rinaturalizzazione dell'area;
- eventuale stima dei costi per la bonifica del sito.

Potranno essere allegati "eventuali studi di fattibilità" di interventi edificatori finalizzati all'utilizzo dei CER. Le proposte derivanti dagli studi di fattibilità potranno anche essere valutate dall'Amministrazione in sede di predisposizione della variante alla strumentazione urbanistica di cui all'art. 4, c. 2, della L.R. n. 14/2019, con particolare riferimento alla lett. c).
L'invio della proposta di individuazione non impegna in alcun modo l'Amministrazione al riconoscimento della condizione di "manufatto incongruo", quindi al conseguente riconoscimento del CER in sede di predisposizione della variante alla strumentazione urbanistica.

Come predisposto dalla regione Veneto, dovrà essere attivata con le tempistiche previste dalla normativa dal Comune di Valeggio sul Mincio con scadenza annuale una variante allo strumento urbanistico (Piano degli Interventi) di cui al c. 2 art. 4 Legge regionale 4 aprile 2019, n. 14, 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;
- 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.

La Variante da predisporre con scadenza annuale dovrà prevedere:

Individuazione dei manufatti incongrui o di degrado:

I proprietari di manufatti incongrui o di degrado possono chiedere, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 14/2019, che gli stessi immobili siano individuati ai fini dell'attribuzione di CER, previa demolizione degli stessi e rinaturalizzazione delle aree.
Le richieste dovranno essere accompagnate da una relazione, secondo le indicazioni dell'art. 4, comma3 della L.R. 14/2019 con i seguenti contenuti e documentazione:
localizzazione e classificazione dello strumento urbanistico (PRC) specificando la presenza divincoli e servitù;
riferimenti catastali;

[1] *"(…) 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"* (art. 4, c. 3, L.R. n. 14/2019).

stato di proprietà;
rilievo fotografico;
consistenza del manufatto e dell'area oggetto di rinaturalizzazione in termini dimensionali e didati stereometrici (rilievo e planivolumetrico);
conformità edilizia (estremi titoli edilizi o dichiarazioni sostitutive);
stima dei costi per la demolizione del manufatto incongruo e la rinaturalizzazione dell'area;
eventuale stima dei costi per la bonifica del sito.

Potranno essere allegati eventuali studi di fattibilità di interventi edificatori finalizzati all'utilizzo dei CER (comma 3 dell'art. 4 della L.R. 14/2019). Le proposte derivanti dagli studi di fattibilità potranno anche essere valutate dall'Amministrazione in sede di predisposizione della variante alla strumentazione urbanistica di cui all'art. 4 comma 2 della L.R. 14/2019, con particolare riferimento alla lett. c).
L'invio della proposta di individuazione non impegna in alcun modo l'Amministrazione al riconoscimento della condizione di "manufatto incongruo" e al conseguente riconoscimento del CERin sede di predisposizione della variante alla strumentazione urbanistica di cui all'art. 4 comma 2 della L.R. 14/2019.

Attribuzione dei CER

I CER saranno attribuiti sulla base dei seguenti parametri, da definire con apposito Regolamento che definirà:
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.

Il provvedimento che accorda il credito edilizio deve essere sostenuto da una congrua motivazione, che avvalori il perseguimento del pubblico interesse - in primis rappresentato dalla concreta attuazione degli interventi previsti dallo strumento urbanistico che possono dare luogo al suo riconoscimento - e la proporzionalità tra beneficio pubblico e credito accordato, in applicazione della disciplina dettata dal piano regolatore comunale.

Contenuti della variante al P.I.

La successiva variante allo strumento urbanistico, da prevedere con scadenza annuale dovrà:

- individuare i manufatti incongrui la cui demolizione darà origine ai CER;
- individuare e disciplinare l'ambito di pertinenza soggetto a rinaturalizzazione;
- prevedere specifica normativa per indicare il CER 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;
- individuare le eventuali aree riservate all'utilizzo dei CER, ovvero delle aree nelle quali sono previsti indici di edificabilità differenziata in funzione del loro utilizzo.

Nell'individuazione dei manufatti incongrui, il Comune, non dovrà limitarsi a valutarne la congruenza ai soli parametri urbanistici (quali ad es. la compatibilità con le destinazioni d'uso ammesse dallo strumento urbanistico generale), dovendo invece estendere, l'esame ai valori paesaggistici e/o ambientali propri della zona di riferimento, senza trascurare i profili igienico-sanitari e di sicurezza.

Definizione obiettivi di interesse pubblico alla base della predisposizione della variante al PI:

L'attribuzione di Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione implica il conseguimento per l'Amministrazione Comunale di obiettivi di interesse pubblico.
Al fine di identificare gli interventi di demolizione e rinaturalizzazione idonei a conseguire gli obiettivi di interesse pubblico è prevista la pubblicazione di un avviso per la raccolta delle proposte da parte dei proprietari interessati ad ottenere Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione.
Il contenuto di interesse pubblico viene valutato dal Comune, indipendentemente dall'entità dell'intervento proposto, sulla base dei criteri stabiliti dal Piano di Assetto del Territorio.

Tra gli interventi di demolizione di manufatti incongrui che l'Amministrazione Comunale ritiene possano presentare interesse pubblico, si possono individuare in via esemplificativa:
- Manufatti ricadenti in aree di pericolosità idraulica o idrogeologica incompatibili in relazione al grado di pericolosità indicato dal Piano di Assetto Idrogeologico;
- Manufatti ricadenti nella fascia di rispetto stradale o a distanza inferiore dalla strada, rispetto a quella stabilita dalle specifiche disposizioni normative in materia;
- Allevamenti zootecnici intensivi che non rispettano le distanze minime previste dal provvedimento di cui all'art. 50 comma 1 lett. d) punto 5 LR n° 11/2004;
- Attività produttive in zona impropria;
- Risanamenti e bonifiche ambientali;
- Allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischio di incidente rilevante;
- Altri manufatti incongrui o elementi di degrado che per caratteristiche localizzative, morfologiche, strutturali, funzionali, volumetriche od estetiche generano significativi impatti negativi e costituiscono elementi non congruenti con il contesto paesaggistico, ambientale od urbanistico, o sotto il profilo igienico-sanitario e della sicurezza.

I manufatti incongrui possono avere qualsiasi destinazione d'uso e potranno essere individuati su tutto il territorio comunale.
Nel caso di interventi che presentano un rilevante interesse pubblico (per la loro collocazione, dimensione o per il significativo impatto ambientale), l'Amministrazione comunale potrà condizionare l'accoglimento della richiesta di classificazione dei manufatti incongrui e di attribuzione di CER alla sottoscrizione di un accordo pubblico privato secondo le procedure di cui all'art. 6 LR n° 11/2004. L'accordo potrà anche determinare, con la partecipazione degli aventi titolo, le aree di utilizzazione dei crediti edilizi.

Disposizioni dell'allegato a alla dgr 02/03/2020 n° 263

- la demolizione dei manufatti incongrui deve essere integrale e non deve creare pregiudizio agli immobili di terzi;
- l'intervento deve portare al ripristino del suolo naturale o seminaturale;
- i terreni saranno assoggettati ad un vincolo di non edificazione, da trascriversi presso la conservatoria dei registri immobiliari, di durata almeno decennale;
- la demolizione dovrà in ogni caso precedere la delocalizzazione delle capacità edificatorie;
- gli interventi di demolizione dovranno essere compatibili con le previsioni del PAT comunale, con le relative Valutazioni Ambientali Strategiche, nonché con la pianificazione sovraordinata e non potranno, in ogni caso, proporre interventi che incidono negativamente su ambiti o elementi soggetti a tutela per i loro valori naturali, paesaggistici e storico culturali;
- qualora la rinaturalizzazione dei suoli sia oggetto di iniziative e/o progetti disciplinati da specifiche normative o provvedimenti di settore (ad esempio la rinaturalizzazione di un'area a seguito della ricomposizione di una cava estinta), non si potrà ricorrere all'istituto dei CER.
- La quantificazione dei CER La determinazione del CER verrà eseguita applicando le indicazioni di cui al capitolo 4 dell'allegato A alla DGR n° 263/2020, sulla base delle quali verrà predisposto uno specifico Regolamento di attuazione.

Modalita' di registrazione nel RECRED dei crediti edilizi

Dopo l'approvazione della variante al PI con l'individuazione dei manufatti incongrui, i proprietari o altri aventi titolo su tali immobili, potranno attivare la procedura per la demolizione degli stessi e la successiva iscrizione dei CER riconosciuti dalla variante, nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED).
A tal fine è previsto il seguente iter procedimentale:

1. Presentazione di idonea istanza allo Sportello Unico (SUE o SUAP) per l'attivazione dell'intervento demolitorio e di rinaturalizzazione del suolo ai fini dell'iscrizione del CER nella specifica sezione del RECRED, utilizzando il modulo fac-simile "Allegato C" contenuto nell'Allegato A alla DGR n° 263/2020. L'istanza dovrà essere corredata della documentazione prevista dalle vigenti disposizioni in materia edilizia;

2. Esecuzione dell'intervento e comunicazione al Comune dell'ultimazione dei lavori con richiesta di attivazione dell'accertamento, da parte del Comune, dell'avvenuta demolizione e rinaturalizzazione dell'area;
3. Accertamento mediante sopralluogo da parte del Comune dell'avvenuta esecuzione di lavori con predisposizione di uno specifico verbale di conformità dell'intervento alle indicazioni del PRG/PI;
4. Istituzione del vincolo di non edificazione da trascriversi a cura e spese del beneficiario del CER. Il vincolo permane fino all'approvazione di una specifica variante al PRG/PI che non può essere adottata prima di dieci anni dalla trascrizione del vincolo.

4 Elaborati di piano

Il P.I. in oggetto è formato da:

- Relazione Programmatica
- Allegato 01_RECRED