

COMUNE DI CINTO EUGANEO

Provincia di Padova

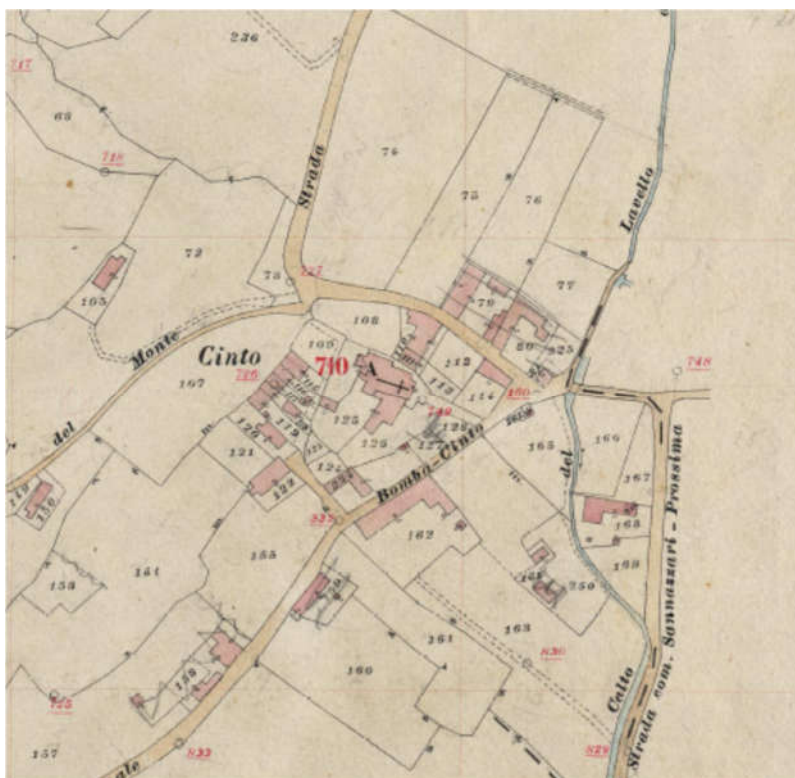


PIANO DEGLI INTERVENTI VARIANTE N° 8/2022

2022

REGISTRO ELETTRONICO DEI CREDITI EDILIZI – RECRE
E CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE

RELAZIONE TECNICA



ADOTTATO:

APPROVATO:

IL SINDACO:

dott. PAOLO ROCCA

IL RESPONSABILE AREA TECNICA

arch. PAOLO MENEGHESSO

Urbanista

Dott. MAURO COSTANTINI

DATA:

OTTOBRE 2022

PREMESSA

Con la Delibera della Giunta Provinciale di Padova n. 161. del 15.10.2013 è stato definitivamente ratificato il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) del Comune di Cinto Euganeo, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 16 in data 12.10.2011 e approvato in sede di Commissione Tecnica Provinciale n. 30 del 29 settembre 2013. Con delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 28.12.2020 è stata approvata la variante Tecnica al PAT per adeguamento alla L.R. 14/2017 e DGR 668/2018 riguardo al consumo del suolo.

Con Delibera del Consiglio Comunale n. 9 del 07 maggio 2014 è stato approvato il primo Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Cinto Euganeo con cui si è proceduto all'allineamento della normativa di Piano agli indirizzi del PAT, all'aggiornamento e la modifica della Zonizzazione del vecchio PRG, in particolare per quanto riguarda il tessuto urbano consolidato ed i centri storici, i nuclei esterni e le previsioni puntuali di Piano.

Sono quindi seguite alcune varianti parziali:

Var. n. 1/2013 - ampliamento spazi scolastici - approvata con D.C.C. n. 1 del 10/02/2014

Var. n. 2 /2016 – inserimento rotatoria S.P. 89 – S.P. 21 - approvata con D.C.C. n. 12 del 22.06.2016

Var. n. 3 /2018 – modifiche puntuali - approvata con D.C.C. n. 20 del 29.03.2018

Var. n. 4 /2020 – riclassificazione ex art. all'art. 18 punti 7 e 7bis L.R. 11/2004 e modifiche normative, approvata con D.C.C. n. 27 del 29.09.2020

Var. n. 5 /2020 – art. 4 L.R. 55/2012 –approvata con D.C.C. n.33 del 26.11.2020

Var. n. 6 /2021 – istituzione RECRED - approvata con D.C.C. n. 33 del 28.12.2021

Var. n. 7/2022 - modifiche puntuali al P.I. e individuazione “ambiti di paesaggio agrario di livello comunale” adottata con D.D.C. n. 3 del 14.03.2022

Con il “Documento del Sindaco”, esposto in Consiglio Comunale il 12 novembre 2019 e presentato al pubblico con l'incontro del 7 novembre 2019, è stato avviato un percorso di adeguamento per step successivi, per l'adeguamento della strumentazione vigente a nuove esigenze e aspettative espresse dal cittadini e compatibili con le indicazioni e limiti assunti con il PAT, e per il progressivo allineamento all'evoluzione degli indirizzi disciplinari in materia di urbanistica e pianificazione territoriale. A questa fase afferiscono già le varianti 4, 6 e 7 richiamate.

Un passaggio particolare e specifico riguarda il percorso di adeguamento del Piano alle disposizioni relative all'applicazione del Credito Edilizio ed in particolare a CER (credito da rinaturalizzazione) di cui al Titolo secondo della L.R. 14/2019 e alla DGR n. 263 del 02 marzo 2020. Il percorso ha già visto l'introduzione e la pubblicazione del Registro Elettronico dei Crediti Edilizi, con un primo approccio anche alla definizione del credito Edilizio da Rinaturalizzazione (CER) che qui viene approfondito ed integrato anche in relazione alla fase ricognitiva ai sensi dell'art. 4 punto 2 della L.R. 14/2019 seguita all'approvazione del RECRED.

CONTENUTO DELLA VARIANTE

Con avviso pubblico del 24.02.2021 si è avviato un percorso per la ricognizione e raccolta delle eventuali richieste di classificazione di manufatti incongrui ai sensi del co. 3 art. 4 della L.R. 14/2019.

Da questa fase non sono derivate segnalazioni da parte dei soggetti interessati.

Già con il P.I. del 2014 era stata individuata un'opera incongrua sottoposta ad una specifica scheda per la riqualificazione di un insediamento produttivo fuori zona, intervento successivamente attuato e quindi qui assunto come "compiuto".



Art.16 n° Opere incongrue

Si è proceduto quindi ad un approfondimento dei temi relativi al riordino e alla riqualificazione del territorio anche su temi generali quali quelli legati alla fragilità geologica e idrogeologica di un territorio particolare quale quello Euganeo, e quello degli insediamenti zootecnici in ambiti riconosciuti dal P.I. come "ambiti di paesaggio agrario" con la variante al P.I. n. 7 richiamata in premessa.

A questi temi si aggiunge quello relativo agli edifici precari per motivi statici e quelli ricadenti in fascia di rispetto stradale, al di là delle indicazioni di cui all'art. 41 co. 4 ter della L.R. 11/2004.



COMUNE DI CINTO EUGANEO
Provincia di Padova

Prot. n. 1411
Cinto Euganeo, 24/02/2021

VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

AVVISO PUBBLICO

PER LA RACCOLTA DELLE RICHIESTE DI CLASSIFICAZIONE DI MANUFATTI INCONGRUI AI SENSI DEL C. 3 ART. 4 DELLA L.R. 04/04/2019 N°14 "VENETO 2050"

PREMESSO

- che 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" ha introdotto la procedura per l'individuazione dei manufatti incongrui;
- che la Giunta Regionale del Veneto con propria deliberazione n°263 del 02/03/2020, ai sensi del c. 1 art. 4 della LR n° 14/2019 ha approvato il provvedimento di cui alla lett. d), del c. 2, dell'articolo 4 della legge regionale 06/06/2017 n° 14, con il quale si specifica la disciplina per i crediti edilizi da rinaturalizzazione;
- che il Comune di Cinto Euganeo è dotato di Piano di Assetto del Territorio, approvato dalla Provincia di Padova con Deliberazione Giunta Provinciale n. 161 del 15/10/2013 (B.U.R. n. 92 del 31/10/2013) e di piano degli interventi approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 07 maggio 2014;
- che nella seduta del Consiglio Comunale n. 31 del 12/11/2019 è stato illustrato il Documento del Sindaco per variante al Piano degli Interventi, che contiene tra l'altro l'obiettivo di proseguire e integrare il percorso di aggiornamento/adequamento dello strumento di pianificazione comunale avviato, anche rispetto alle più recenti evoluzioni disciplinari in campo urbanistico e ai bisogni insediativi reali riscontrabili e o emersi più recentemente, ed il riferimento anche al tema alle opere incongrue e alla rinaturalizzazione di cui alla L.R. 14 del 04 aprile 2019
- che con avviso prot. n. 3750 in data 06/06/2020, al fine di avviare una prima fase ricognitiva, sono stati invitati i proprietari di immobili (edifici e/o terreni) che intendano attuare trasformazioni (interventi urbanistici e/o edilizi in variante al vigente PI ma compatibili con il vigente PAT, interventi produttivi in variante e/o deroga al vigente P.I. di cui al DPR n. 160/2010 e L.R. 50/2012), a presentare le proprie proposte;
- sono pervenute alcune manifestazioni di interesse da parte di cittadini;
- che l'Amministrazione del Comune di Cinto Euganeo intende integrare nella variante in corso di redazione, anche i contenuti previsti per la variante di cui al comma 2 art. 4 della L. 14/2019, 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;
 - 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 rinaturalizzare, ovvero delle aree nelle quali sono previsti indici di edificabilità differenziata in funzione del loro utilizzo;

TUTTO CIO' PREMESSO

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

INVITA

tutti gli aventi titolo interessati, a presentare la richiesta di classificazione di manufatti incongrui ai sensi del comma 3 dell'articolo 4 della L.R. 04/04/2019 n° 4 "Veneto 2050" per la predisposizione di variante al Piano degli Interventi.

LE PROPOSTE DOVRANNO ESSERE PRESENTATE AL COMUNE

entro 60 (sessanta) giorni dalla pubblicazione del presente avviso, cioè entro il 25/04/2021 fermo restando che l'Amministrazione si riserva di valutare qualsiasi proposta che rivesta interesse, pervenuta anche oltre tale termine.

Nella fase di elaborazione della variante al Piano degli Interventi l'Amministrazione valuterà le proposte pervenute.

Le richieste pervenute non vincoleranno in alcun modo l'Amministrazione Comunale nei confronti di chi le abbia presentate, al fine del riconoscimento del fabbricato quale manufatto Incongruo e del conseguente riconoscimento del credito edilizio da rinaturalizzazione.

Per quanto non specificato si rimanda ai contenuti della L.R. 04/04/2019 n. 14 "Veneto 2050".

Le richieste dovranno essere inviate al protocollo tramite PEC all'indirizzo cintoeuganeo.pd@cert.ip-veneto.net oppure a mezzo posta o consegnate all'ufficio protocollo.

Qualora la documentazione venga presentata al Comune in forma cartacea è richiesta la consegna in duplice copia.

Ulteriori chiarimenti e/o informazioni potranno essere assunti presso l'Ufficio Tecnico Comunale al numero telefonico 0429 94083 int. 4 o tramite e-mail a: cinto@comune.cintoeuganeo.pd.it

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
Arch. Paolo Meneghesso
(firmato digitalmente)

Va richiamato che già il RECREG vigente distingue il CER come “sottocategoria” del più generale credito edilizio previsto dall’art. 36 della L.R. 11/2004, e distingue il registro in due sezioni relative una al credito edilizio ordinario (CE) e una al credito edilizio da rinaturalizzazione (CER).

La variante quindi specifica in primo luogo le modalità per il calcolo dei “diritti edificatori” ovvero della quantità volumetrica derivante dall’applicazione del Credito Edilizio da Rinaturalizzazione (CER). Il modello di calcolo viene derivato dalle indicazioni espresse dalla Regione Veneto con la DGR 263/2020:

ALLEGATO A - MODELLO DI CALCOLO DEL CREDITO EDILIZIO DA RINATURALIZZAZIONE

CATEGORIA 1 - edifici manufatti, opere per le quali sia possibile quantificare un volume/superficie (edifici residenziali, commerciali, produttivi agricoli, ecc...)

DATO DIMENSIONALE CONVENZIONALE DDC				COEFFICIENTE K								CER	
A	B	C	DDC = A x B x C	D		E		F		K = D+E+F	CER = DDC x K		
CONSISTENZA DEL MANUFATTO INCOGRUO	PARAMETRO DI CONVERSIONE ALLA DESTINAZIONE RESIDENZIALE**	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE DA APPLICARE		VALUTAZIONE LOCALIZZAZIONE* (AREA DECOLLO)		VALUTAZIONE DEI COSTI DI DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE		VALUTAZIONE DEI COSTI DI BONIFICA AMBIENTALE*					
RESIDENZIALE mc			mc	ZTO A	0,50	ALTO	0,25	SENZA BONIFICA AMBIENTALE	0,00	=	=		
=	1,00	1,00	=	ZTO B	0,45	MEDIO	0,20	CON BONIFICA AMBIENTALE	0,15				
PRODUTTIVO/COMMERCIALE/AGRICOLA mq *			mc	ZTO C1	0,45	BASSO	0,15						
=			=	ZTO NR	0,45								
fino a 150 mq	2,7	0,50		ZTO D1	0,45								
da 151 a 300 mq	2,7	0,40		ZTO D3	0,45								
da 301 a 600 mq	2,7	0,30		ZTO E	0,45								
da 601 a 1200 mq	2,7	0,20		ZTO F	0,45								
da 1201 a 2400 mq	2,7	0,15											
oltre 2400 mq	2,7	0,10											

*: superficie calpestabile definizione 17 art 2 del RET

** : altezza convenzionale di conversione dal dato “superficie calpestabile” al dato volumetrico

CATEGORIA 2 - manufatti per i quali non sia possibile quantificare un volume/superficie (aree pavimentate, parcheggi, tralicci, impianti tecnologici, ecc...)

DATO DIMENSIONALE CONVENZIONALE DDC					COEFFICIENTE K						CER	
A	B	C	D	DDC = $\frac{(a + b) \times D}{C}$	E		F		G		K = E+F+G	CER = DDC x K
COSTO DI DEMOLIZIONE E RISTRUURAZIONE	EVENTUALE COSTO DI BONIFICA AMBIENTALE	VALORE MEDIO DI UN MC O MQ DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE*	FATTORE DI RICONVERSIONE FUNZIONALE		VALUTAZIONE LOCALIZZAZIONE (AREA DECOLLO)		VALUTAZIONE DEI COSTI DI DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE		VALUTAZIONE DEI COSTI DI BONIFICA ABIENTALE			
(€)	(€)	(€ mc o mq)	0,50	(mc o mq)	ZTO A	0,50	ALTO	0,25	SENZA BONIFICA AMBIENTALE	0,00		
					ZTO B	0,45	MEDIO	0,20	CON BONIFICA AMBIENTALE	0,15		
					ZTO C1	0,45	BASSO	0,15				
					ZTO NR	0,45						
					ZTO D1	0,45						
					ZTO D3	0,45						
					ZTO E	0,45						
					ZTO F	0,45						

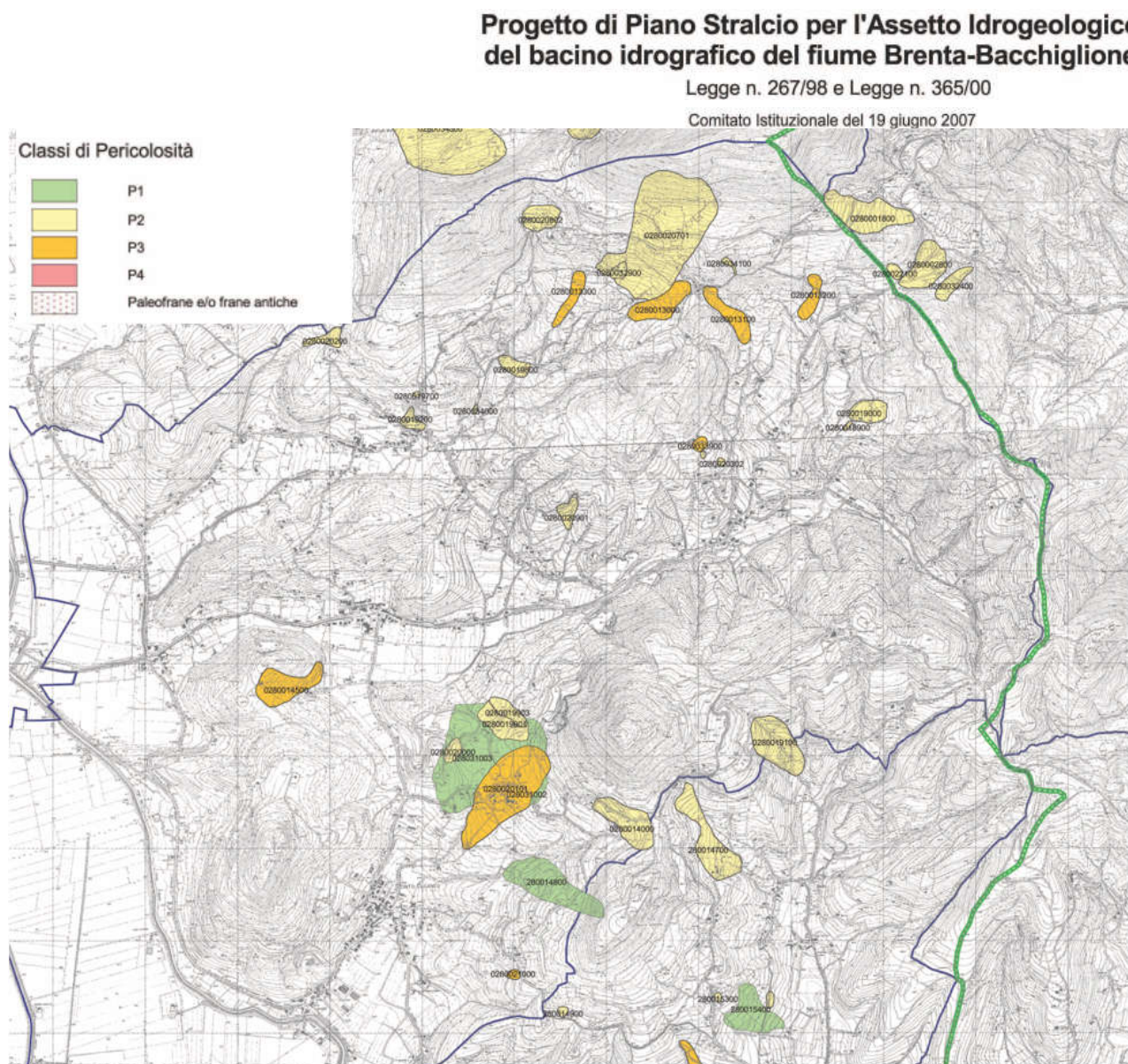
L’aspetto interviene in particolare sui parametri di conversione volumetrica delle opere oggetto di demolizione con rinaturalizzazione, intervenendo sulle variabili che la DGR stessa demanda alla competenza comunale. Il modello quindi interviene riguardo alla classe dimensionale dei manufatti in caso di conversione a residenziale di volumi o superfici esistenti con destinazione diversa, e questo a fine evitare fenomeni di sovradimensionamento della capacità insediativa residenziale del Piano. Di fatto quindi si propone un fattore di conversione decrescente all’aumentare della dimensione del manufatto oggetto del CER.

Per gli altri parametri viene assunto come adeguata la proposta riportata a titolo esemplificatore nella DGRV 263/2020.

Con la variante viene definito il campo specifico per il credito edilizio da rinaturalizzazione che è applicabile direttamente nei seguenti casi:

1. *manufatti incongrui soggetti a bonifica ambientale individuati all'elaborato grafico di P.I. tav. n. 6a e 6b;*
2. *manufatti incongrui ricadenti in aree di pericolosità idraulica e geologica individuate all'elaborato grafico di P.I. tav.n.6a e 6b;*
3. *manufatti incongrui ricadenti in fasce di rispetto stradale individuati all'elaborato grafico di P.I. tav. n .6a e 6b;*
4. *manufatti incongrui che presentano problemi strutturali che ne pregiudichino la sicurezza individuati all'elaborato grafico di P.I. tav. n. 6a e 6b.*

Un aspetto significativo per il territorio di Cinto Euganeo è dato dalla ricognizione delle aree a pericolosità geologica e idrogeologica che potrà dare luogo ad accesso al CER in forma diretta per gli edifici ricadenti all'interno degli ambiti identificati alla Tav. 6 in base alle informazioni desunte dal PAT (tav. 3 "fragilità") e da PAI come aggiornato con il più recente PGRA:





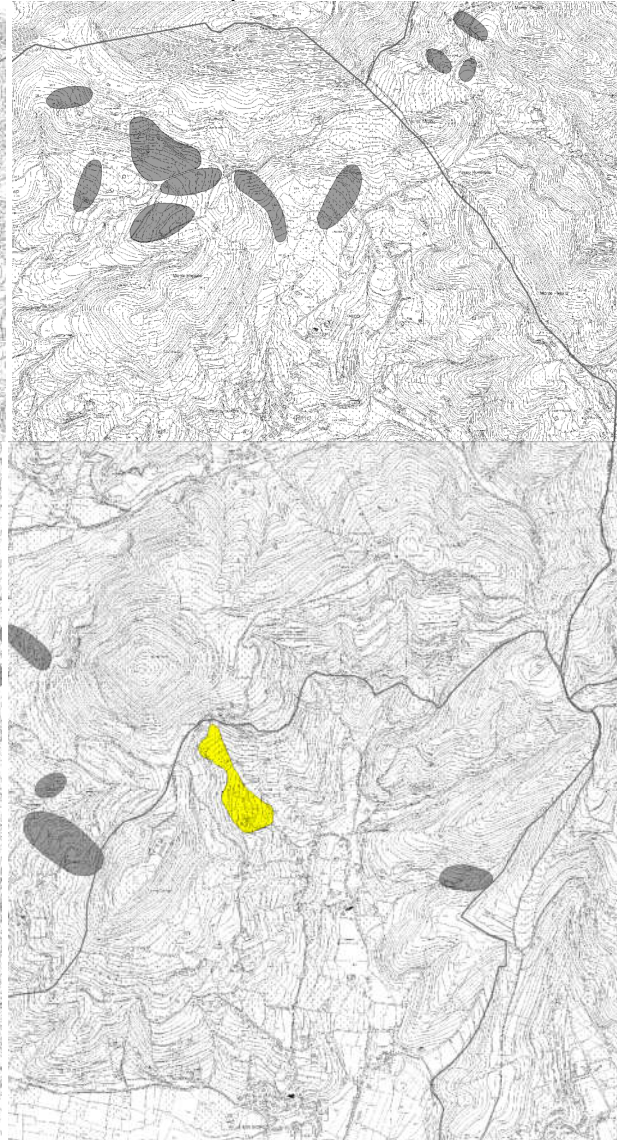
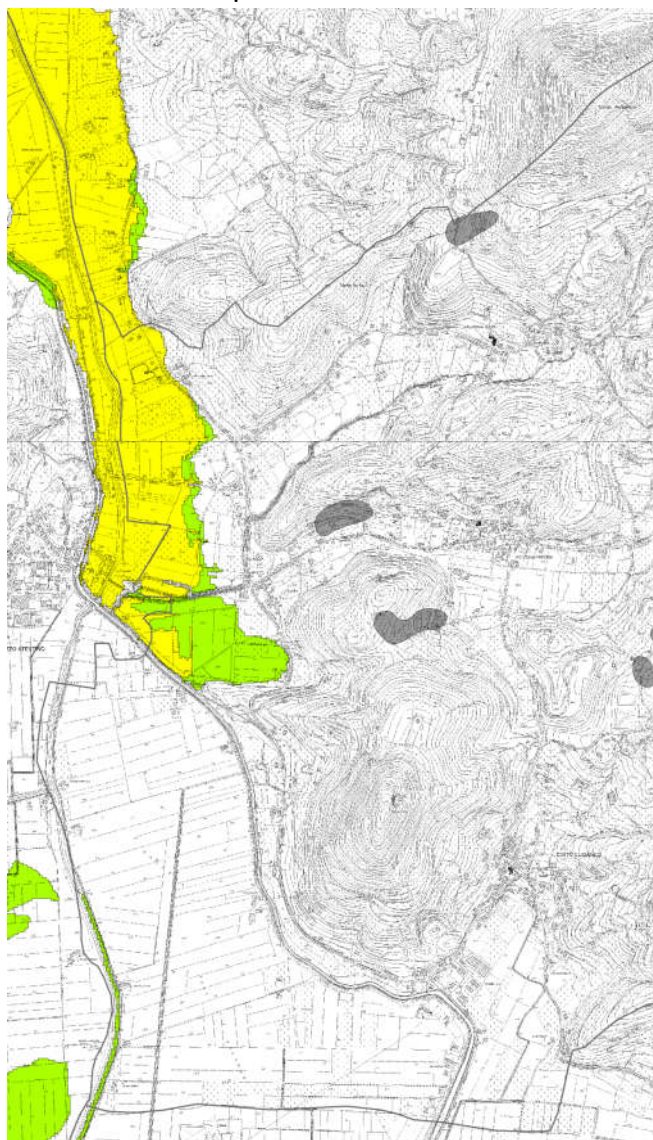
Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali

Piano di gestione dei Rischio Alluvioni

Direttiva 2007/60/CE - D.Lgs. 23/02/2010 n. 49

estratto PGRA tav AI 18 pericolosità

estratto PGRA tav AI 19 pericolosità

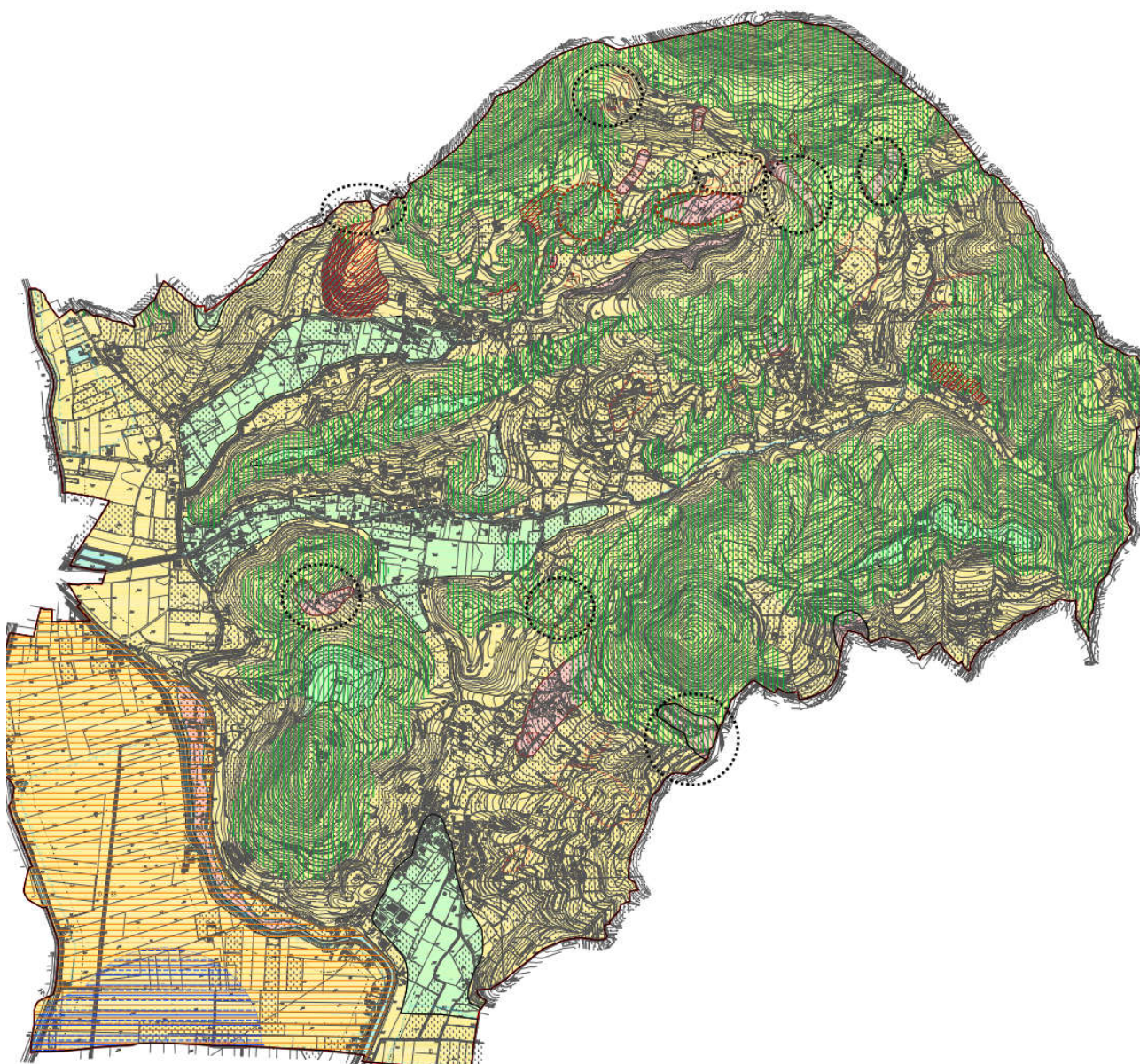


estratto PGRA tav AJ 18 pericolosità

estratto PGRA tav AIJ19 pericolosità

Classi di pericolosità idraulica

-  F - Area Fluviale
-  P1 - Pericolosità idraulica moderata
-  P2 - Pericolosità idraulica media
-  P3 a - Pericolosità idraulica elevata
-  P3 b - Pericolosità idraulica elevata
-  Zone di Attenzione



COMUNE DI
CINTO EUGANEO
Provincia di Padova

P.A.T.

Elaborato:

3

Scala:

1:10000

Carta delle Fragilità

Elaborato adeguato al parere della C.T.P. del 20/09/2013
D.G.P. n° 164 del 15/10/2013

Compatibilità geologica

 AREA IDONEA	NT Art. 34
 AREA NON IDONEA	NT Art. 34
 AREA IDONEA A CONDIZIONE	NT Art. 34

Dissesto idrogeologico

 Area soggetta a frana	NT Art. 34
 Area esondabile e/o ristagno idrico	NT Art. 36

COMUNE DI
CINTO EUGANEO
Provincia di Padova



Elaborato: **6 a**

Scala: **1:5000**



Area soggetta a frane rif. CER lett. C.2



Area non idonea pericolosità idraulica e geologica rif. CER lett. C.2



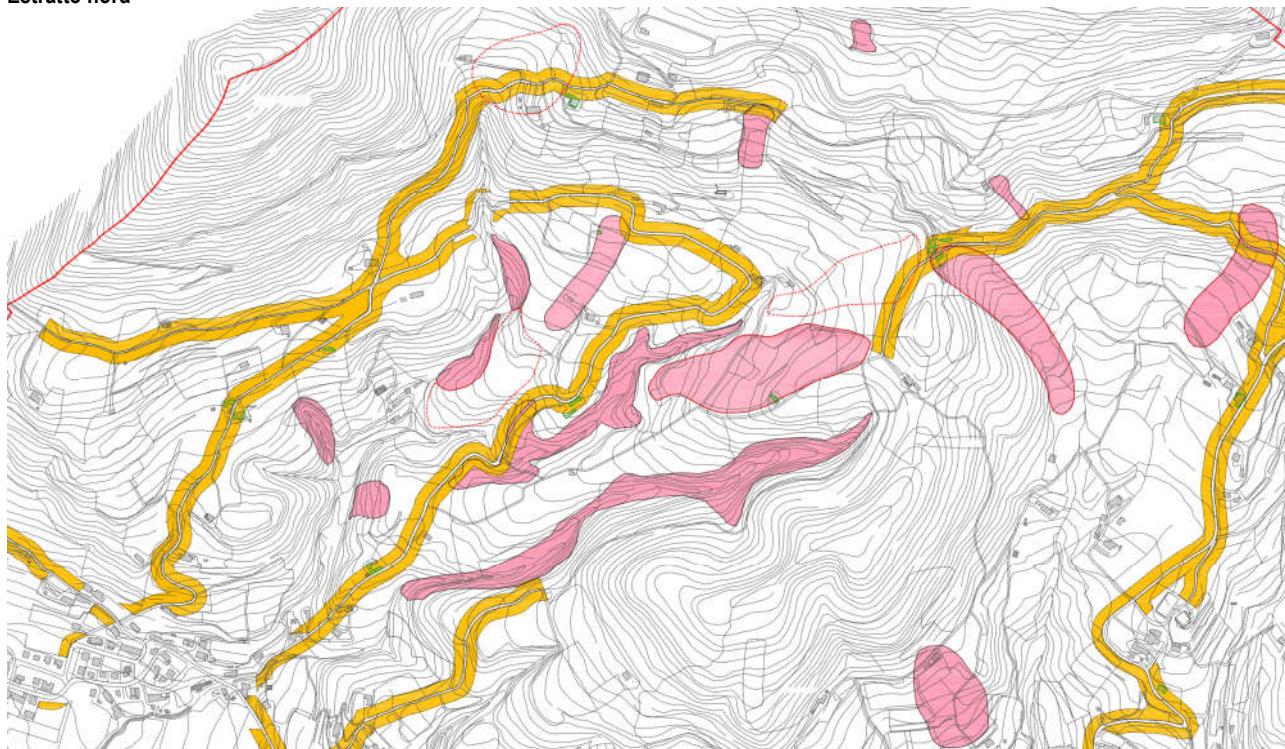
Fascia di rispetto stradale rif. CER lett. C.3

PIANO DEGLI INTERVENTI

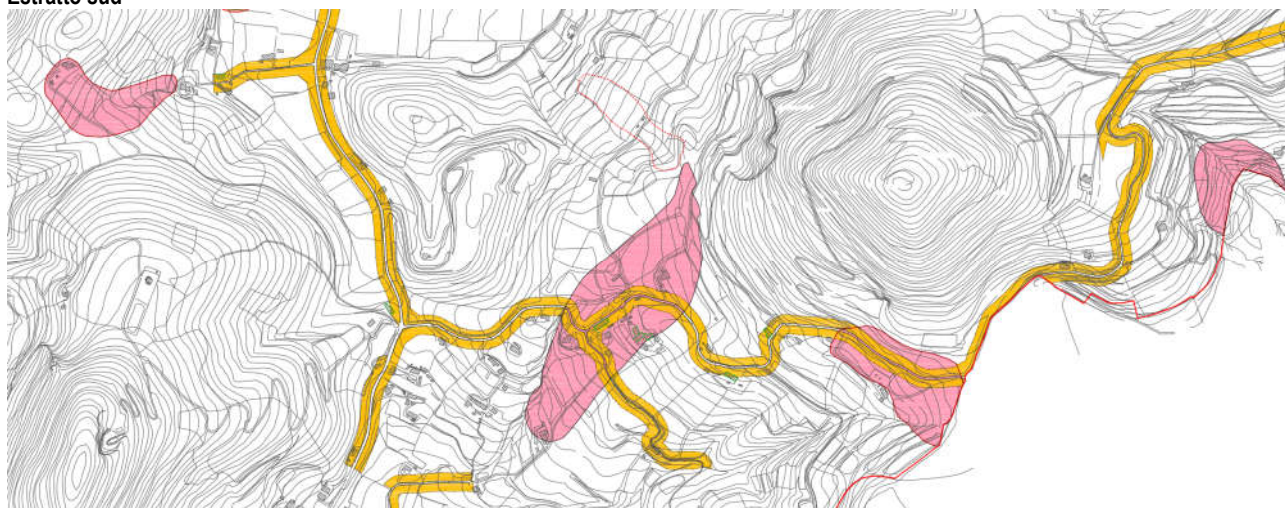
VARIANTE N° 8 /2022

RECRED - CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE

Estratto nord



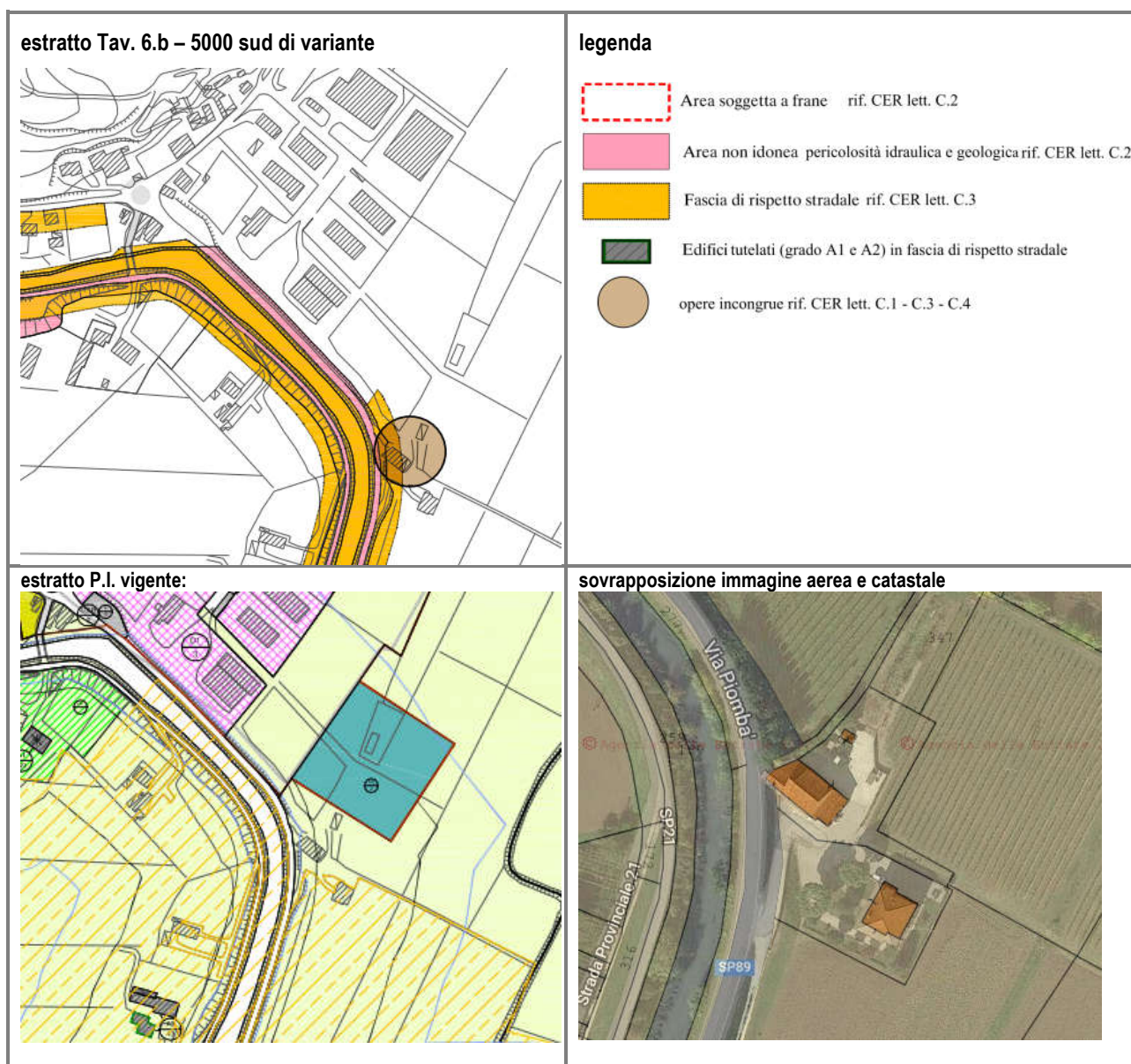
Estratto sud



Per questi ambiti saranno consentiti interventi di “ricollocazione” mediante CER, oltre che nelle aree “di atterraggio” interne al “consolidato” e secondo le modalità di cui al punto G della sezione seconda del RECRED (come richiamato in seguito), anche in ambiti limitrofi, seppure in zona agricola, purché idonei, entro il raggio di 200 ml dall’area di decollo del credito e ad integrazione di ambiti già edificati o dotati di adeguata viabilità, evitando una gratuita compromissione di ambiti naturali o agricoli integri e comunque secondo gli indirizzi del Piano Ambientale.

L'aspetto viene ripreso anche per gli edifici in fascia di rispetto stradale dove il RECREL specifica che l'eventuale applicazione dell'art. 41 punto 4 ter¹ debba avvenire senza una gratuita compromissione del suolo, ovvero lo spostamento di sedime potrà avvenire anche in zona agricola fuori dalla fascia di rispetto, in ambito idoneo il più prossimo alla localizzazione originaria e comunque a non più di 200 ml dalla stessa.

Le indicazioni di carattere puntuale riguardano un edificio in fascia di rispetto stradale per cui è prevista la formazione del credito edilizio da naturalizzazione in quanto in una collocazione di particolare rilevanza (lungo la strada provinciale che percorre l'argine del canale Bisatto, in curva, a ridosso dell'unghia esterna dell'argine stesso in area parzialmente classificata "non idonea" dalla tavola delle fragilità del PAT:



¹ Estratto art. 41 LR 11/2004

4 ter. Per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del PAT e del PI ubicate nelle fasce di rispetto delle strade, come definite sulla base delle vigenti disposizioni statali, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modificazioni, con esclusione della demolizione con ricostruzione in loco. Sono inoltre consentiti gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione in area agricola adiacente dei medesimi fabbricati purché il nuovo sedime sia posto al di fuori delle suddette fasce o aree di rispetto e a non più di 200 metri dal sedime originario

Altre indicazioni puntuali riguardano insediamenti zootecnici che ricadono in aree che con la variante 6/2022 sono state classificate come “Ambiti di paesaggio agrario di livello comunale” dove non sono consentite attività agricole intensive di colture non tradizionali e non sono ammessi nuovi allevamenti, intensivi e non , ma solo i “Piccoli allevamenti di tipo familiare” di cui Decreto Direzione Agroambiente e Servizi per l’Agricoltura n. 134 del 21.04.2008.



estratto Tav. 6.b – 5000 sud di variante



legenda

- Area soggetta a frane rif. CER lett. C.2
- Area non idonea pericolosità idraulica e geologica rif. CER lett. C.2
- Fascia di rispetto stradale rif. CER lett. C.3
- Edifici tutelati (grado A1 e A2) in fascia di rispetto stradale
- opere incongrue rif. CER lett. C.1 - C.3 - C.4

estratto P.I. vigente:



sovrapposizione immagine aerea e catastale



La variante introduce anche nella sezione seconda del RECRED vigente la definizione degli ambiti di “atterraggio” del CER e le condizioni di attuazione (indici differenziati nelle zone del consolidato) con le specificazioni attinenti :

Subordinatamente agli indirizzi del Piano Ambientale gli ambiti di atterraggio del CER sono così identificati e definiti:

- ZTO A, a condizione che nell’ambito di ricaduta non sia superato con l’intervento l’indice fondiario di 3,00 mc/mq e nel rispetto dei gradi di protezione previsti dagli elaborati di Piano;
- ZTO B e C.1 a condizione che nell’ambito di ricaduta non sia superato con l’intervento l’indice fondiario di 2,00 mc/mq e nel rispetto di eventuali gradi di protezione previsti dagli elaborati di Piano;
- ZTO C1.s e zona di Nucleo Rurale, esclusivamente per i Crediti provenienti da zone agricole, C1/s o Nucleo Rurale, a condizione che nell’ambito di ricaduta non sia superato con l’intervento l’indice fondiario di 1,00 mc/mq e nel rispetto di eventuali gradi di protezione previsti dagli elaborati di Piano;
- ZTO D, per edifici a destinazione produttiva/commerciale, senza limitazione di superficie coperta per gli

edifici a destinazione produttiva/commerciale;

- *Per i manufatti incongrui ricadenti in aree di pericolosità idraulica e geologica individuate all'elaborato grafico di P.I. tav. n. 6a e 6b l'atterraggio del CER potrà avvenire in area agricola, entro il raggio di 200 ml dall'area di decollo del credito e ad integrazione di ambiti già edificati o dotati di adeguata viabilità, evitando una gratuita compromissione di ambiti naturali o agricoli integri e comunque secondo gli indirizzi del Piano Ambientale;*
- *Per gli edifici ricadenti in fascia di rispetto stradale resta comunque ammesso quanto previsto dall'art. 41 co. 4 ter della L.R. 11/2004 con ricostruzione fuori dalla fascia di rispetto, in ambito idoneo il più prossimo alla localizzazione originaria e comunque a non più di 200 ml dalla stessa;*
- *Ambiti specifici o diversi potranno essere individuati mediante specifica variante al P.I. all'interno degli "ambiti di urbanizzazione consolidati" o indicati come "trasformabili" ("aree di urbanizzazione programmata", "linee preferenziali di sviluppo insediativo");*

Va sottolineato l'ultimo punto che introduce un importante strumento volto a favorire un più concreto percorso di cleaning territoriale, ovvero la possibilità di introdurre nel Piano delle nuove aree edificabili (in partica NUOVE ZTO C2), prive di un volume assegnato bensì destinate (esclusivamente o mediante indici differenziati) all'atterraggio dei crediti, suggerendo così percorsi di riordino e rinforzo urbano di carattere "centripeto", in cui il "nuovo" non si accumuli ancora al "dismesso" e quindi con un bilancio di carico urbanistico "in pareggio". Per tale condizione viene indicato il criterio della compatibilità e della coerenza rispetto ai criteri di sostenibilità e trasformabilità del PAT, ovvero aree collocate negli ambiti indicati come linee preferenziali di sviluppo insediativo, ma anche in quelle zone del "programmato" del PAT che per vari motivi (varianti verdi, decadenza ai sensi dell'art. 18 co. 7 della L.R. 11/2004) hanno perso la loro potenzialità insediativa.

Tale percorso viene qui semplicemente "suggerito" e in qualche modo delineato, rinviandolo ad eventuali future varianti al P.I. in quanto allo stato attuale non si sono pervenute manifestazioni di interesse per una modifica della zonizzazione in tal senso, mentre una indicazione precisa e diretta (d'autorità) del P.I. avrebbe comportato conseguenze fondiarie dirette per i proprietari (IMU) non adeguatamente condivise.

Inoltre questo approccio in qualche modo è connesso alla disposizione dell'art. 4 comma 3 della L.R. 14/2019 per cui ai comuni è fatto obbligo di pubblicare annualmente un avviso con il quale invitano gli aventi titolo a presentare, entro i successivi sessanta giorni, la richiesta di classificazione di manufatti incongrui, sostanziando così in approccio sempre più "processuale" alla trasformazione e riqualificazione del territorio in quadro di criteri, contenuti e strumenti comunque riconosciuto,

Alto aspetto significativo è dato dal riconoscimento e dalla definizione operativa di percorsi di riqualificazione ambientale anche in situazioni in cui l'oggetto di attenzione, la fonte di degrado o comunque di "conflitto", non sia identificabile con un manufatto riconducibile ai tipici parametri edilizi di volume e superficie. L'esempio più essere quello di aree pavimentate, impianti tecnologici, tralicci e sistemazioni dei terreni che confliggono con gli specifici contesti paesaggistici e ambientali (elementi detrattori del paesaggio, impermeabilizzazioni inopportune, elementi di disturbo di habitat prioritari ecc...) in cui si possa determinare una sorta di equilibrata premialità incentivante finalizzata alla bonifica e riqualificazione del territorio, ristorando i costi di adeguamento con

l'accesso al CER. Questo approccio trova la sua definizione operativa all'allegato A per la *Categoria 2 - manufatti per i quali non sia possibile quantificare un volume/superficie (aree pavimentate, parcheggi, tralicci, impianti tecnologici, ecc...)*

Ai sensi del parere motivato della Commissione Regionale VAS n. 259 del 14 ottobre 2021 la presente Variante risulta poter rientrare fra le categorie di esclusione dalla procedura di verifica di sostenibilità ambientale in quanto afferente *all'istituzione del Registro per la gestione del RECRED*, ovvero relativa a mera integrazione e precisazione normativa della stessa per adeguamento all'art. 4 della L.R. 14/2019.

ELABORATI DEL PIANO

La presente variante è composta dai seguenti elaborati:

Elaborati grafici:

- Tav. 6.a - Intero territorio comunale nord - scala 1:5.000
- Tav. 6.b - Intero territorio comunale sud - scala 1:5.000

Relazioni – Norme

- Relazione Tecnica
- RECRED
- RECRED – elab. comparativo
- Norme Tecniche Operative estratto art. 16 – 32
- Norme Tecniche Operative - estratto art. 16 – 32 elab. comparativo
- VCI - asseverazione