

COMUNE DI
CINTO EUGANEO

Provincia di Padova



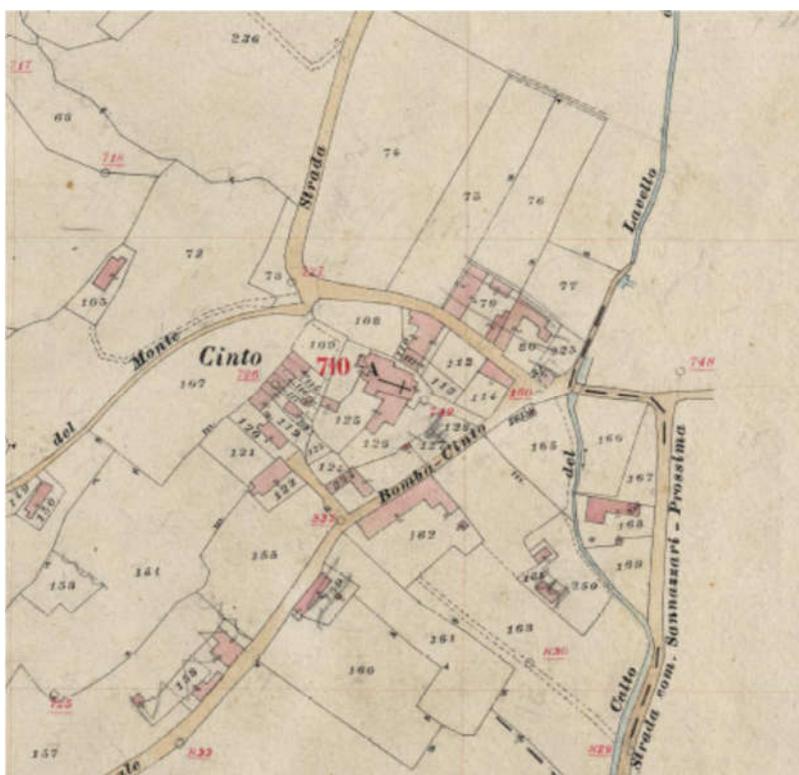
PIANO DEGLI INTERVENTI

2022

VARIANTE N° 8/2022

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

NTO. Estratto artt. 16 e 32
COMPARATIVO



ADOTTATO:

APPROVATO:

IL SINDACO:

dott. PAOLO ROCCA

IL RESPONSABILE AREA TECNICA

arch. PAOLO MENEGHESSO

Urbanista

Dott. Mauro Costantini

DATA:

OTTOBRE 2022

Articolo 16 - OPERE INCONGRUE ED AMBITI URBANI DEGRATATI

Il P.I. identifica gli edifici ed insediamenti produttivi incongrui che non risultano coerenti al contesto urbano e ambientale.

Il P.I. individua altresì gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola e gli ambiti urbani degradati ai sensi dell'art. 36 della L.R. 11/2004 e dell'art. 2 della L.R. 14/2017

per tali edifici sono ammessi:

1. il trasferimento in zona propria mediante applicazione del credito edilizio **secondo quanto previsto all'art. 32 delle presenti NTO**
2. la riqualificazione degli edifici mediante interventi di ristrutturazione urbanistica secondo le destinazioni d'uso compatibili con la zona territoriale omogenea di appartenenza
3. in presenza di specifica schedatura riportata nel Repertorio Normativo di P.I. è previsto il recupero residenziale del volume esistente, fino ad un massimo di 800 mc, secondo le prescrizioni definite nella specifica scheda.
4. Interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale ai sensi dell'art. 5 della L.R. 14/2017
5. interventi di rigenerazione urbana e sostenibile per gli ambiti esplicitamente individuati dal PAT

Diversamente per gli edifici è ammessa solo l'ordinaria manutenzione.

Per le opere incongrue rilevate ai sensi della L.R. 14/2019 valgono le specifiche disposizioni di cui all'art. 32 delle presenti NTO e al RECRE

Articolo 32 - CREDITO EDILIZIO E REGISTRO

Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica o di superficie edificabile riconosciuta a seguito della demolizione di opere incongrue, l'eliminazione di elementi di degrado, la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'art. 33 della L.R. 11/2004 e art. 4 della L.R. 14/2019

Il P.I. disciplina gli interventi di trasformazione che determinano il credito edilizio subordinatamente agli indirizzi del Piano Ambientale e secondo quanto indicato ai seguenti elaborati del P.I.:

- **RECRED: Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi – RECRED**, di cui all'art. 17, c. 5, lett. e), della L.R. n. 11/2004, art. 4, co. 8, L.R. 14/2019 che annota le informazioni dei crediti edilizi generati e utilizzati nel territorio del Comune di Cinto Euganeo in applicazione degli artt. 35, 36, 37 della L.r. 11/2004 e dell'art. 47 delle NT del PAT (CE) nonché i "Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione" (CER) di cui all'art. 2, c. 1, lett. d), della L.R. 14/2019, secondo quanto previsto dall'art. 4 della L.R. n. 14/2019. Il registro si articola in due sezioni distinte relative al credito edilizio ordinario (CE) e al credito edilizio da rinaturalizzazione (CER);
- **Elaborati grafici Tav. 6.a (intero territorio nord) e tav. 6.b (intero territorio nord)** che raccolgono le indicazioni grafiche relative ai manufatti incongrui riconosciuti dal P.I., le aree di pericolosità idraulica e geologica, le fasce di rispetto stradale.

Il RECRED è conservato ed aggiornato a cura del Comune. Il RECRED è composto di un elenco sommario dei crediti edilizi (ordinari e da rinaturalizzazione), nonché dalle schede per iscrizione dei crediti edilizi, è costituito da un unico elaborato (in formato digitale) tenuto e gestito dal Responsabile dell'area Tecnica e pubblicato nel sito internet istituzionale; una copia a stampa viene tenuta a disposizione di chiunque presso lo stesso Settore.

Secondo quanto previsto dall'art. 4 punto 2 della L.R. 14/2019 il Comune provvede annualmente alla ricognizione dei manufatti incongrui la cui demolizione sia di interesse pubblico, e pubblica un avviso con il quale invita gli aventi titolo a presentare, entro i successivi sessanta giorni, la richiesta di classificazione di manufatti incongrui mediante la specifica modulistica conforme alle indicazioni della DGR n. 263 del 02 marzo 2020.

Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria edilizia secondo la normativa vigente, le opere realizzate in violazione di norme di legge e di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ovvero realizzate in assenza o difformità dai titoli abilitativi, non possono dare luogo al riconoscimento del credito edilizio. Il credito edilizio si concretizza mediante la conversione del valore economico dell'immobile esistente da demolire, in diritti edificatori da utilizzare in altra sede appropriata individuata dal P.I., ad opera del medesimo soggetto prioritario del bene trasformando, o anche di terzi cessionari.

Gli ambiti individuati dal P.I. quali "aree paracadute" per i crediti edilizi sono:

- ~~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 sottozona agricola 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;~~
- ~~nelle sottozone agricole, esclusivamente per recupero di volumi preesistenti in zona agricola, e ad integrazione a nuclei e insediamenti preesistenti, a valorizzazione dell'organizzazione cortilizia, senza consumo di Superficie Agraria utilizzata. L'area di provenienza dovrà essere recuperata ad uso agricolo o giardino, orto, brolo, senza superfici impermeabilizzanti~~
- ~~ZTO D, senza limitazione di superficie coperta.~~

~~La misura dei crediti edilizi corrisponde al rapporto tra il valore di mercato dell'immobile da trasformare, maggiorato dell'eventuale onere per il ripristino ambientale e il valore di mercato attribuito alla potenzialità edificatoria espressione del credito con riferimento all'ambito territoriale individuato per l'utilizzo e alla destinazione d'uso finale dei diritti edificatori, sulla scorta dei valori I.M.U. deliberati di anno in anno dal Consiglio Comunale,~~

~~Oltre agli ambiti e agli immobili individuati dal P.I. ed ai casi di compensazione edilizia, possono essere attivate mediante accordi pubblici-privati, ulteriori fattispecie di determinazione di crediti edilizi, da utilizzare esclusivamente in aree allo scopo individuate dal P.I., finalizzate a:~~

- ~~a) eliminare elementi contrastanti con i vincoli e le tutele definiti dal P.R.C.;~~
- ~~b) demolire immobili e relative superfetazioni e pertinenze che producono alterazioni negative del contesto in cui si inseriscono;~~
- ~~c) migliorare la qualità urbana (arredo urbano, piste ciclabili, reti ecologiche, adeguamenti stradali e relativi incroci);~~
- ~~d) riordinare la zona agricola mediante la demolizione di strutture agricole produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola ed il trasferimento di insediamenti produttivi ubicati in zona impropria da trasferire, ecc.;~~
- ~~e) realizzazione di invasi a cielo aperto per lo smaltimento delle acque piovane e superfici boscate nel contesto della rete ecologica.~~

~~L'attuazione degli interventi cui è connesso il riconoscimento di un credito edilizio avviene nelle forme e nei modi previsti dall'art. 6 della L.R. 11/04 e dall'art. 11 della Legge n° 241/1990.~~

~~I crediti edilizi, liberamente commerciabili, sono annotati in un apposito registro riportante:~~

- ~~—— i dati anagrafici del titolare del credito e di eventuali terzi concessionari;~~
- ~~—— la quantificazione del credito in relazione alla sede di utilizzo;~~
- ~~—— i termini temporali di utilizzo.~~