

Comune di
NOVENTA DI PIAVE

Città Metropolitana di Venezia

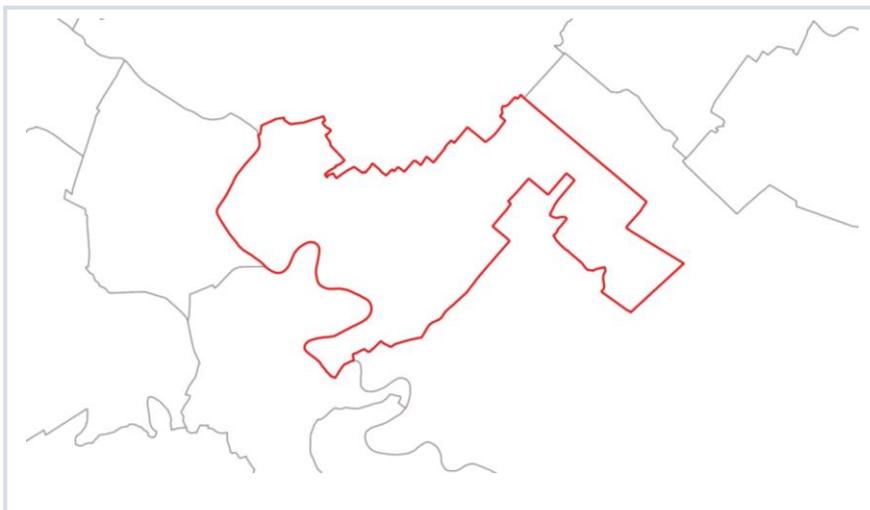
Regione del Veneto



P.I. VARIANTE N. 17 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Oggetto: DISCIPLINA DEL CREDITO EDILIZIO E DEL CREDITO EDILIZIO DA
RINATURALIZZAZIONE

Data redazione: NOVEMBRE 2023



R01

RELAZIONE TECNICA

Sindaco	CLAUDIO MARIAN
Resp. Serv. Tecnici	NICOLETTA MODANESE
U.O. Urbanistica	FILIPPO FERRARESE
Progettista	STEFANO MARIA DOARDO
Collaborazione	ANDREA ZORZ

Terre s.r.l.

Venezia | Torre Eva | 30174, Via Bruno Maderna, 7

+39 041 2682230 terre@terre-srl.com PEC: terre.srl@pec.it www.terre-srl.com

1.	PREMESSA	5
1.1	Oggetto della variante.....	5
1.2	Elaborati della variante.....	6
2.	Riferimenti Normativi	7
2.1	Legge Regionale 11/2004	7
2.2	Legge Regionale 14/17	7
2.3	Legge Regionale 14/2019	8
2.4	D.G.R. n. 263 del 02/03/2020.....	9
2.5	Piano di Assetto del Territorio P.A.T.	10
2.6	Piano degli Interventi P.I. del Comune di Noventa di Piave	12
3.	Criteri assunti per la definizione della disciplina del credito edilizio	15
3.1	Definizione	15
3.2	Formazione Del Credito.....	15
3.3	Coerenza con i contenuti del PAT	17
3.4	Decollo e Atterraggio Del Credito.....	18
3.5	La disciplina dei crediti edilizi	18

1. PREMESSA

1.1 Oggetto della variante

Il Comune di Noventa di Piave è dotato di **Piano di Assetto del Territorio** approvato con Conferenza dei servizi decisoria in data 16/12/2013, la cui delibera di presa d'atto e ratifica da parte della Giunta Provinciale n. 3 del 17/01/2014 è stata pubblicata sul BUR n. 21 del 21/02/2014. A seguito dell'approvazione ed efficacia del sopraccitato PAT il PRG, comprese le sue varianti, ha assunto valore di Piano degli Interventi ai sensi del comma 5 bis art.48 per le parti con esso compatibili.

Dalla data di entrata in vigore del PAT ad oggi si sono succedute 16 varianti al Piano degli Interventi, tutte peraltro consultabili nel sito web del Comune, di cui la n. 5 ha introdotto una modifica generale dello strumento urbanistico.

N° Var.	OGGETTO	ESTREMI APPROVAZIONE
	1° Piano degli Interventi	
2	Inserimento vincolo preordinato all'esproprio dell'area archeologica di via Lampol	D.C.C n. 43 del 30/11/2015
3	Modifica art. 35 delle NTA	D.C.C n. 44 del 30/11/2015
4	Modifica art. 34 delle NTA	D.C.C n. 5 del 14/04/2016
5	Variante generale al PI	D.C.C n. 41 del 20/12/2016
6	Individuazione aree a vulnerabilità territoriale/ambientale con riferimento al rischio di incidente rilevante (RIR)	D.C.C n. 51 del 21/08/2017
7	Modifiche puntuali e normative al PI	D.C.C n. 43 del 08/11/2017
8	Modifiche puntuali alla zonizzazione	D.C.C n. 49 del 19/12/2018
10	Modifiche puntuali alla zonizzazione e alle NTO	D.C.C n. 14 del 27/05/2020
11	Integrazione cartografica del PI	D.C.C. n. 52 del 22/12/2020
12	Modifiche puntuali e normative al PI	D.C.C. n. 54 del 28/09/2021
13	Modifiche puntuali al PI	D.C.C. n. 03 del 03/03/2022
14	Modifiche puntuali e normativa al PI	Adottata con D.C.C. n. 65 del 21/12/2021
15	Modifica alla viabilità tra Via E. Fermi e Via G. Ferraris e riclassificazione di alcune aree limitrofe	Adottata con D.C.C. n. 66 del 21/12/2021
16	Adeguamento del PI al progetto di fattibilità dell'opera "allargamento di via Libertà e realizzazione nuova viabilità di collegamento tra via Guaiane e la rotatoria innesto casello A4"	

La presente **Variante n. 17 al PI** prevede l'aggiornamento delle Norme Tecniche Operative in recepimento della normativa sui crediti edilizi ed i crediti edilizi da rinaturalizzazione di cui alle L.R. 11/2004, L.R. 14/2017 e L.R. 13/2019 (Veneto 2050).

1.2 Elaborati della variante

ELABORATI DELLA VARIANTE		
<i>N°</i>	<i>Nome elaborato</i>	<i>note</i>
R01	Relazione Tecnica	
R02	Norme Tecniche Operative – Testo comparativo	
R03	Registro dei Crediti Edilizi RECREd	In sostituzione di quello vigente
R04	Asseverazione Idraulica	
R05	Scheda di Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale	Elaborati predisposti in fase di approvazione della Variante
R06	Dichiarazione di non necessità VINCA	
ELABORATI DEL PI VIGENTE ADEGUATI ALLA VARIANTE		
<i>N°</i>	<i>Nome elaborato</i>	<i>note</i>
N.T.O.	Norme Tecniche Operative	Elaborato adeguato in fase di approvazione della Variante

2. RIFERIMENTI NORMATIVI

2.1 Legge Regionale 11/2004

Il credito edilizio è disciplinato dall'art.6 della LR 11/2004 avente i seguenti contenuti:

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.

2.2 Legge Regionale 14/17

La legge 14/17 sul contenimento del consumo di suolo riconduce la demolizione delle opere incongrue ed elementi di degrado all'interno della fattispecie "Riqualificazione edilizia ed ambientale"

Art. 5 - Riqualificazione 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 riqualificazione 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 riqualificazione 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.

2.3 Legge Regionale 14/2019

La legge regionale 14/2019 denominata Veneto 2050.

Art. 4 - Crediti edilizi da rinaturalizzazione

1. Entro quattro mesi dall'entrata in vigore della presente legge, la Giunta regionale, con il provvedimento di cui alla lettera d), del comma 2, dell'articolo 4, della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, detta una specifica disciplina per i crediti edilizi da rinaturalizzazione, prevedendo in particolare:
 - a. i criteri attuativi e le modalità operative da osservarsi per attribuire agli interventi demolitori, in relazione alla specificità del manufatto interessato, crediti edilizi da rinaturalizzazione, espressi in termini di volumetria o superficie, eventualmente differenziabili in relazione alle possibili destinazioni d'uso;
 - b. le modalità applicative e i termini da osservarsi per l'iscrizione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione in apposita sezione del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) di cui alla lettera e), del comma 5, dell'articolo 17, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, nonché le modalità e i termini per la cancellazione;
 - c. le modalità per accertare il completamento dell'intervento demolitorio e la rinaturalizzazione;
 - d. i criteri operativi da osservare da parte dei comuni per la cessione sul mercato di crediti edilizi da rinaturalizzazione generati da immobili pubblici comunali, secondo quanto previsto dall'articolo 5.
2. Entro dodici mesi dall'adozione del provvedimento della Giunta regionale di cui al comma 1, e successivamente con cadenza annuale, i comuni approvano, con la procedura di cui ai commi da 2 a 6 dell'articolo 18, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 oppure, per i comuni non dotati di piani di assetto del territorio (PAT), con la procedura di cui ai commi 6, 7 e 8, dell'articolo 50, della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 "Norme per l'assetto e l'uso del territorio", una variante al proprio strumento urbanistico finalizzata:
 - a. all'individuazione dei **manufatti incongrui** la cui demolizione sia di interesse pubblico, tenendo in considerazione il valore derivante alla comunità e al paesaggio dall'eliminazione dell'elemento detrattore, e attribuendo crediti edilizi da rinaturalizzazione sulla base dei seguenti parametri:
 - 1) localizzazione, consistenza volumetrica o di superficie e destinazione d'uso del manufatto esistente;
 - 2) costi di demolizione e di eventuale bonifica, nonché di rinaturalizzazione;
 - 3) differenziazione del credito in funzione delle specifiche destinazioni d'uso e delle tipologie di aree o zone di successivo utilizzo;

- b. alla definizione delle condizioni cui eventualmente subordinare gli interventi demolitori del singolo manufatto e gli interventi necessari per la rimozione dell'impermeabilizzazione del suolo e per la sua rinaturalizzazione;
 - c. all'individuazione delle eventuali aree riservate all'utilizzazione di crediti edilizi da rinaturalizzazione, ovvero delle aree nelle quali sono previsti indici di edificabilità differenziata in funzione del loro utilizzo.
3. Ai fini dell'individuazione dei manufatti incongrui di cui alla lettera a), del comma 2, i comuni pubblicano un avviso con il quale invitano gli aventi titolo a presentare, entro i successivi sessanta giorni, la richiesta di classificazione di manufatti incongrui. Alla richiesta va allegata una relazione che identifichi i beni per ubicazione, descrizione catastale e condizione attuale, con la quantificazione del volume o della superficie esistente, lo stato di proprietà secondo i registri immobiliari, nonché eventuali studi di fattibilità di interventi edificatori finalizzati all'utilizzo di crediti edilizi da rinaturalizzazione.
 4. Salvi eventuali limiti più restrittivi fissati dai comuni, sui manufatti incongrui, individuati dalla variante allo strumento urbanistico di cui al comma 2, sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dalle lettere a) e b) del comma 1, dell'articolo 3, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".
 5. I crediti edilizi da rinaturalizzazione sono liberamente commerciabili ai sensi dell'articolo 2643, comma 2 bis, del Codice civile.
 6. Per quanto non diversamente disposto, si applica l'articolo 36 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.

2.4 D.G.R. n. 263 del 02/03/2020

La **D.G.R. 263 del 02.03.2020** "Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione, registrazione e circolazione dei crediti edilizi. Articolo 4, comma 2, lettera d) della legge regionale n. 14/2017 e articolo 4, comma 1 della legge regionale n. 14/2019. Deliberazione/CR n. 132 del 29 novembre 2019", stabilisce, come da indicazioni del comma 1 dell'art. 4 della L.R. 14/2019:

1. *I criteri attuativi e le modalità operative da osservarsi per attribuire agli interventi demolitori, in relazione alla specificità del manufatto interessato, crediti edilizi da rinaturalizzazione, espressi in termini di volumetria o superficie, eventualmente differenziabili in relazione alle possibili destinazioni d'uso;*
2. *le modalità applicative e i termini da osservarsi per l'iscrizione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione in apposita sezione del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) di cui alla lettera e), del comma 5, dell'articolo 17, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, nonché le modalità e i termini per la cancellazione;*
3. *le modalità per accertare il completamento dell'intervento demolitorio e la rinaturalizzazione;*
4. *I criteri operativi da osservare da parte dei comuni per la cessione sul mercato di crediti edilizi da rinaturalizzazione generati da immobili pubblici comunali, secondo quanto previsto dall'articolo 5 della legge regionale n. 14/2017.*

Al fine di fornire uno strumento di comprensione, indirizzi e linee guida per l'impiego dell'istituto del credito edilizio e, in particolare, del credito da rinaturalizzazione, la Direzione Pianificazione Territoriale ha redatto il provvedimento "**Allegato A**" alla D.G.R. 263 del 02.03.2020 "Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi. Criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione".

Nell'allegato A sono stati dati gli indirizzi e le linee guida per la determinazione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione sia in fase di annotazione nel RECRED, sia in fase di atterraggio disciplinando inoltre anche l'individuazione di tali aree.

Le linee guida di cui all'elaborato R02 della variante sono strutturate secondo le indicazioni di cui alla DGR 02/03/2020 n° 263 e dell'allegato A.

2.5 Piano di Assetto del Territorio P.A.T.

Art. 17 – Credito edilizio

Directive

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) cessione al demanio pubblico dell'area di forestazione;
 - d) vincolo di utilizzo a forestazione;
 - e) interventi di riqualificazione mediante interventi puntuali in ambiti territoriali di importanza storico-monumentale, paesaggistica e ambientale;
 - f) 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 il consiglio comunale potrà ammettere la trasformazione in credito edilizio fino ad un massimo del 15% dello jus ædificandi già assegnato dalla pianificazione vigente agli ambiti soggetti a Piani Urbanistici Attuativi.

CESSIONE AL DEMANIO PUBBLICO DELL'AREA DI FORESTAZIONE

9. In applicazione del principio di riequilibrio ecologico, al fine di promuovere situazioni di riqualificazione naturalistico-ambientale, ogni ettaro di superficie boscata di nuovo impianto all'interno degli «ambiti preferenziali di forestazione» di cui al precedente Art. 9 lettera c) produce un credito edilizio di 625 mq. di Superficie netta di Pavimento. L'utilizzo ai fini edificabili del credito edilizio, è consentito previa:
10. ricostruzione della flora arboreo-arbustiva degli ambienti boschivi nell'area in oggetto, a carico del soggetto attuatore, nel rispetto della programmazione temporale definita dal PI e sulla base di stralci funzionali non inferiori all'unità minima di intervento prevista dal PI;
11. cessione al demanio pubblico dell'area oggetto di forestazione;
12. Il credito edilizio mediante «cessione al demanio pubblico dell'area a forestazione» potrà essere prodotto unicamente all'interno degli «ambiti preferenziali di forestazione» localizzati dal PAT.

13. La cessione delle aree e la realizzazione delle opere relative alla creazione delle nuove superfici boscate, in applicazione del principio «di riequilibrio ecologico», non potrà essere scomputata dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

VINCOLO DI UTILIZZO A FORESTAZIONE

14. Ogni ettaro di superficie boscata di nuovo impianto sia all'interno degli «ambiti preferenziali di forestazione» di cui al precedente Art. 9 lettera c) sia all'interno dei «corridoi ecologici» di cui al precedente Art. 9 lettera b) produce un credito edilizio di 125 mq di Superficie netta di Pavimento. L'utilizzo ai fini edificabili del credito edilizio, è consentito secondo le seguenti modalità:

- a) ricostruzione della flora arboreo-arbustiva degli ambienti boschivi nell'area in oggetto, a carico del soggetto attuatore, nel rispetto della programmazione temporale definita dal PI e sulla base di stralci funzionali non inferiori all'unità minima di intervento prevista dal PI;
- b) istituzione di un vincolo di destinazione a bosco della durata non inferiore a 25 anni.
- c) Stipula di specifica convenzione che dovrà contenere la determinazione del «valore di svincolo» indicizzato su base ISTAT e delle condizioni di garanzia (polizza fidejussoria).
- d) Utilizzo immediato del 50% del credito edilizio prodotto. Il rimanente 50% potrà essere utilizzato a partire dal quinto anno dell'istituzione del vincolo, previa verifica del buono stato di manutenzione e conservazione delle aree boscate.

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

15. 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.
16. 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.
17. Il PI individua ulteriori 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.
18. 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 .
19. In particolare, gli interventi di riqualificazione ambientale in zona agricola mediante demolizione di volumi, e/o superficie netta 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 mc	150			Tutta
da mc	150	a mc	300	70%
da mc	300	a mc	600	60%
da mc	600	a mc	1.200	50%
da mc	1.200	a mc	2.400	40%
oltre mc	2.400			30%

20. Nelle aree agricole classificate come corridoi ecologici dal PAT, lo jus ædificandi utilizzabile come credito edilizio a fini residenziali è incrementato del 15%.
21. 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

22. 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.

2.6 Piano degli Interventi P.I. del Comune di Noventa di Piave

Art. 13. Credito edilizio

1. Il PI, in conformità al PAT, individua le seguenti modalità di formazione del credito edilizio:
 - a) interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione;
 - b) rilocalizzazione dello jus ædificandi;
 - c) cessione al demanio pubblico dell'area di forestazione;
 - d) vincolo di utilizzo a forestazione;
 - e) interventi di riqualificazione mediante interventi puntuali in ambiti territoriali di importanza, paesaggistica e ambientale;
 - f) interventi soggetti a compensazione urbanistica;
2. 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.
3. 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.

INTERVENTI NELLE AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE

4. Il volume e/o la superficie netta di pavimento legittima all'interno delle aree di riqualificazione e riconversione definite dal PAT 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

5. Mediante specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 il consiglio comunale potrà ammettere la trasformazione in credito edilizio fino a un massimo del 15% dello jus ædificandi già assegnato dalla pianificazione vigente agli ambiti soggetti a Piani Urbanistici Attuativi.

CESSIONE AL DEMANIO PUBBLICO DELL'AREA DI FORESTAZIONE

6. In applicazione del principio di riequilibrio ecologico, al fine di promuovere situazioni di riqualificazione naturalistico-ambientale, ogni ettaro di superficie boscata di nuovo impianto all'interno degli «ambiti preferenziali di forestazione» di cui al successivo Art. 23 comma 6. produce un credito edilizio di 625 mq. di Superficie netta di Pavimento. L'utilizzo ai fini edificabili del credito edilizio, è consentito previa:
 - a) ricostruzione della flora arboreo-arbustiva degli ambienti boschivi nell'area in oggetto, a carico del soggetto attuatore, sulla base di stralci funzionali non inferiori a mq 2.000;
 - b) cessione al demanio pubblico dell'area oggetto di forestazione.

7. Il riconoscimento e la quantificazione formale del credito edilizio è fissata nella delibera di approvazione da parte del Consiglio Comunale dell'intervento di forestazione con cessione al demanio comunale. Il credito edilizio acquista efficacia, solo dopo la cessione gratuita al patrimonio comunale dell'area e delle opere di riqualificazione ambientale eseguite dal soggetto proprietario dell'area.
8. La cessione delle aree e la realizzazione delle opere relative alla creazione delle nuove superfici boscate, in applicazione del principio «di riequilibrio ecologico», non potrà essere scomputata dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

VINCOLO DI UTILIZZO A FORESTAZIONE

9. Ogni ettaro di superficie boscata di nuovo impianto sia all'interno degli «ambiti preferenziali di forestazione» di cui al successivo Art. 23 comma 6, sia all'interno dei «corridoi ecologici» di cui al successivo Art. 23 comma 2, produce un credito edilizio di **400** mq di Superficie netta di Pavimento. L'utilizzo ai fini edificabili del credito edilizio, è consentito secondo le seguenti modalità:
 - a) ricostruzione della flora arboreo-arbustiva degli ambienti boschivi nell'area in oggetto, a carico del soggetto attuatore, sulla base di stralci funzionali non inferiori a mq 2.000;
 - b) istituzione di un vincolo di destinazione a bosco della durata non inferiore a 25 anni, con obbligo di mantenimento e ripristino per l'intero periodo.

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

10. Gli interventi di riqualificazione del patrimonio immobiliare localizzato nelle zone A, mediante il miglioramento della prestazione energetica degli edifici esistenti costruiti prima del 1989 e disciplinati con grado di protezione, determina la formazione di credito edilizio a destinazione residenziale, in relazione alla classe energetica certificata all'ultimazione dei lavori, secondo le seguenti modalità:

	Tipo di intervento	Classe energetica	Credito edilizio ammesso (% volume oggetto d'intervento)
Edifici costruiti prima del 1989 con grado di protezione	1 - Restauro e risanamento conservativo	B	40%
	2 – Ripristino tipologico	B	40%
		C	20%
	3 – Ristrutturazione edilizia	A	40%
		B	30%
	4 – Demolizione con ricostruzione	A +	50%
		A	40%
		B	30%

11. È ammessa la trasformazione in credito edilizio dello jus ædificandi corrispondente agli edifici legittimamente realizzati localizzati in tutte le zone, o alle loro superfetazioni, destinati alla demolizione senza ricostruzione, con le limitazioni di cui ai successivi commi. 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. In particolare, gli interventi di riqualificazione ambientale in zona agricola e in ambito golenale mediante demolizione di volumi, e/o superficie netta di pavimento, legittimi ma che presentano motivi di turbativa ambientale o gravi problemi ineliminabili d'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:

S.n.p. iniziale				S.n.p. utilizzabile come credito edilizio in %
fino a mq	150			Tutta
da mq	150	a mq	300	70%
da mq	300	a mq	600	60%
da mq	600	a mq	1.200	50%
da mq	1.200	a mq	2.400	40%
oltre mq	2.400			30%

13. Ai fini della determinazione della S.n.p. iniziale di cui alla tabella del comma precedente, si considera il 100% di quella degli edifici con destinazione residenziale, il 70% di quella degli edifici pertinenziali agli edifici residenziali, e il 50% degli annessi rustici, degli ex allevamenti e degli edifici di tipo produttivo. Per gli edifici localizzati nella golenale del fiume Piave, la S.n.p. utilizzabile come credito edilizio è incrementata del 100%.
14. 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

15. 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.
16. È ammessa altresì la procedura di compensazione urbanistica per la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, localizzati negli ambiti di perequazione urbanistica e perequazione urbanistica integrata, di cui al precedente Art. 12 comma 1 che permetta ai soggetti che realizzano gli interventi d'interesse pubblico di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, nel limite massimo del 50% del volume aggiuntivo definito dal PAT per ciascuna ATO, con le procedure di cui agli articoli 6, 7, 20 e 21 della LR. 11/2004.
17. Gli interventi d'interesse pubblico devono riguardare opere comprese nel programma triennale delle opere pubbliche ovvero opere che ne costituiscano efficace integrazione, in conformità a quanto previsto dai commi 19 dell'art. 153 del DL 163/2006 e smi.
18. Gli interventi soggetti a compensazione urbanistica devono contenere una valutazione di congruità economico-finanziaria che verifichi il soddisfacimento dell'interesse pubblico.

3. CRITERI ASSUNTI PER LA DEFINIZIONE DELLA DISCIPLINA DEL CREDITO EDILIZIO

Dalla lettura combinata dei disposti normativi e legislativi precedenti emergono le seguenti evidenze assunte nella rigenerazione della disciplina dei crediti edilizi:

3.1 Definizione

I crediti edilizi possono essere definiti come una capacità edificatoria (espressa in volume o superficie) in grado di circolare, avulsa dalla localizzazione, al pari di ogni altro bene giuridico ed allo scopo di essere successivamente espressa su di un fondo tramite edificazione.

I crediti edilizi sono "liberamente commerciabili" (art. 36, co. 4, L.R. 11/2004; art. 4 co. 5 L.R. 14/2019), la loro circolazione, una volta istituiti, sarà demandata al libero mercato e pertanto anche il loro valore sarà determinato dall'incontro della domanda e dell'offerta di questi. È pertanto necessario, per garantire l'equità e l'efficienza delle operazioni di demolizione/rinaturalizzazione e per la migliore tutela del territorio, che l'Amministrazione comunale attribuisca i crediti edilizi dopo aver attentamente monitorato il mercato edilizio locale.

È pertanto opportuno che le Amministrazioni comunali facciano precedere la variante allo strumento urbanistico di cui all'art. 4, comma 2, della L.R. 14/2019, da un attento studio del mercato edilizio locale dei suoi valori, per far sì che la disciplina dei crediti edilizi da rinaturalizzazione sia la più efficace possibile, ovvero i crediti siano attribuiti nella giusta misura tale da rendere sostenibili gli interventi e non attribuire ingiustificate rendite.

3.2 Formazione Del Credito

L'art. 36 della L.R. 11/2004. prevede che possano essere riconosciuti crediti edilizi a seguito di quattro tipologie di operazioni:

1. demolizione delle opere incongrue,
2. eliminazione degli elementi di degrado,
3. realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana,
4. interventi di riordino delle zone agricole.

L'art.5 della LR 14/2017 ha di fatto raggruppato le prime tre modalità (*demolizione delle opere incongrue, eliminazione degli elementi di degrado, realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana*) sotto la definizione di interventi di **Riqualificazione edilizia ed ambientale** i quali comprendono i seguenti interventi:

- 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 riqualificazione 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.

Le disposizioni dettate dai citati art. 36 della L.R. 11/2004 e art. 5 della L.R. 14/2017 ora presentano sovrapposizioni che devono pertanto essere specificate.

Si ritiene che l'art. 5 della L.R. 14/2017 abbia voluto meglio definire la disciplina dei crediti edilizi scaturenti da operazioni di demolizione di edifici incongrui di elementi di degrado, e che pertanto solo a questi si applichino le disposizioni ivi dettate, che acquistano quindi valore integrativo, mentre si applichi a tutte le ipotesi di credito edilizio quanto voluto dall'art. 36 della L.R. 11/2004.

In altri termini, e per maggior chiarezza, si ritiene che tutti i crediti edilizi denominati "CE" siano liberamente commerciabili, debbano essere iscritti nel RECREG e trovino disciplina nel PI; ma solo i crediti edilizi derivanti da demolizione di opere incongrue ed elementi di degrado che prevedano la demolizione integrale e rinaturalizzazione del suolo e la trascrizione del vincolo di non edificazione producano i crediti da rinaturalizzazione denominati "CER"

La recente L.R. 14/2019 "Veneto 2050" ha meglio chiarito i contorni dell'istituto in parola, in particolare con una maggior precisione lessicale:

- nell'espressione unica "**manufatti incongrui**" sono ricondotte sia le ipotesi di *opere incongrue e che di elementi di degrado*:
- i "**crediti edilizi da rinaturalizzazione**" sono esclusivamente quelli derivanti dalla demolizione dei **manufatti incongrui** e ripristino naturale dei luoghi (cioè dalla demolizione di opere incongrue e di elementi di degrado, secondo la terminologia derivante dall'art. 36 della L.R. 11/2004 e dall'art. 5 della L.R. 14/2017)

In sostanza i manufatti incongrui possono avere qualsiasi destinazione d'uso ed essere collocati in tutto il territorio comunale e sono individuati dal comune attraverso una specifica variante allo strumento urbanistico.

Rientrano inoltre in tale categoria gli edifici posti nelle fasce edifici ricadenti nelle fasce di rispetto stradale e di tutela dell'idrografia nelle aree a rischio idraulico e idrogeologico i quali sono già individuati cartograficamente senza la necessità di intervenire con una specifica variante al PI

Ben più significativa la novità introdotta della nell'attribuire diverse "potenzialità" in termini di utilizzo ai crediti edilizi da rinaturalizzazione prevedendo che questi, diversamente dai crediti edilizi "tradizionali" possano essere utilizzati negli interventi di ampliamento e riqualificazione in deroga di cui agli art.6 e 7 della medesima legge.

Per quanto riguarda l'**individuazione dei manufatti incongrui** e l'attribuzione del relativo credito si precisa che, ai sensi dell'art.4 comma2 essere predisposta apposita variante al PI, con cadenza annuale, finalizzata:

- a) **all'individuazione dei manufatti incongrui** la cui demolizione sia di interesse pubblico, tenendo in considerazione il valore derivante alla comunità e al paesaggio dall'eliminazione dell'elemento detrattore, e attribuendo crediti edilizi da rinaturalizzazione sulla base dei seguenti parametri:
 1. localizzazione, consistenza volumetrica o di superficie e destinazione d'uso del manufatto esistente;
 2. costi di demolizione e di eventuale bonifica, nonché di rinaturalizzazione;
 3. differenziazione del credito in funzione delle specifiche destinazioni d'uso e delle tipologie di aree o zone di successivo utilizzo.
- b) **alla definizione delle condizioni cui eventualmente subordinare gli interventi demolitori** del singolo manufatto e gli interventi necessari per la rimozione dell'impermeabilizzazione del suolo e per la sua rinaturalizzazione;
- c) **all'individuazione delle eventuali aree riservate all'utilizzazione di crediti** edilizi da rinaturalizzazione, ovvero delle aree nelle quali sono previsti indici di edificabilità differenziata in funzione del loro utilizzo.

3.3 Coerenza con i contenuti del PAT

Le precisazioni anche lessicali, introdotte dalla normativa regionale comportano necessariamente anche un allineamento dei termini e del linguaggio utilizzato dal PAT, ferma restando la sostanza in termini di obiettivi e strategie dallo stesso determinata.

In particolare, la LR 14/17 ha puntualmente chiarito la definizione di **Manufatti incongrui** (comprendente le precedenti categorie di Opere incongrue ed elementi di degrado), e delle Aree **di degrado** assimilabili per contenuti agli *ambiti di riqualificazione e riconversione* utilizzati nella disciplina del PAT.

Per quanto sopra le modalità di formazione del credito indicate dal PAT trovano le seguenti corrispondenze nella disciplina vigente:

P.A.T. (Art. 17)	P.I. (Art. 13)	Rif. L.R. 14/17	L.R. 14/19
<i>Interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione</i>	<i>Interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione</i>	Art.2 c.1 lett. g	
<i>interventi di riqualificazione mediante interventi puntuali in ambiti territoriali di importanza storico-monumentale, paesaggistica e ambientale</i>	<i>interventi di riqualificazione mediate interventi puntuali in ambiti territoriali di importanza storico-monumentale, paesaggistica e ambientale</i>	Art.2 c.1 lett. f	Art.2 c.1 lett. B Art.4

3.4 Decollo e Atterraggio Del Credito

Per quanto sopra con le innovazioni introdotte dalla LR 14/17 e 14/19 emerge una articolazione nelle modalità di generazione e utilizzo del credito sulla base di un ormai consolidata interpretazione disciplinare del territorio che vede lo stesso articolato nei due grandi ambiti delle aree di urbanizzazione consolidate e aree agricole o spazi aperti:

- a) **Il credito edilizio che si genera all'interno dell'area agricola a seguito degli interventi di cui all'art.5 della LR14/17** ovvero demolizione di *manufatti incongrui* (opere incongrui ed elementi di degrado) con rinaturalizzazione del suolo potrà essere utilizzato negli interventi di ampliamento o riqualificazione ai sensi dell'art.6 e 7 della LR14/19 solo in area di urbanizzazione consolidata.
- b) **il credito che si genera all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata** potrà essere localizzato sempre all'interno delle medesime aree sulla base di criteri individuati dal PI con apposita variante sulla base delle direttive definite dal PAT. La quantità massima di credito che potrà essere generata con questo tipo di interventi deve essere attentamente valutata con riferimento al dimensionamento del PAT.

3.5 La disciplina dei crediti edilizi

Ai fini della disciplina del credito, coerentemente con i contenuti dell'art.36 della LR 11/2004 è riconosciuta la formazione di credito alle seguenti tipologie di intervento, riconducibili alle definizioni riportate nella LR 14/17:

- a) **RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA ED AMBIENTALE** mediante demolizione integrale con ripristino del suolo naturale o seminaturale delle *opere incongrue o di elementi di degrado* come definiti dalla LR 14/17 art.2 c.1 lett. f);
- b) **RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA ED AMBIENTALE** mediante demolizione integrale con ripristino del suolo naturale o seminaturale degli *edifici ricadenti nelle fasce di rispetto stradale e di tutela dell'idrografia nelle aree a rischio idraulico e idrogeologico* in riferimento al PAI di cui all'art. 16 delle N.O. e nelle aree non idonee ai sensi della Compatibilità Geologica;
- c) **RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA ED AMBIENTALE** di cui alla LR 14/17 art.5 lett. b) attraverso il recupero e la riqualificazione del *patrimonio edilizio esistente degradato* mediante il miglioramento della qualità edilizia in termini di: qualità delle caratteristiche costruttive, dell'impiantistica e della tecnologia, efficientamento energetico, riduzione dell'inquinamento atmosferico, eliminazione barriere architettoniche, messa in sicurezza sismica, statica, idraulico, idrogeologica, potenziamento idraulico;
- d) **RIQUALIFICAZIONE URBANA** di cui alla LR 14/17 art.6, mediante la rigenerazione delle *aree di riqualificazione e riconversione* di cui all'art. del PAT ovvero degli *ambiti urbani degradati* come definiti dalla LR 14/17;
- e) **INTERVENTI DI MITIGAZIONE, COMPENSAZIONE E RECUPERO AMBIENTALE**: esecuzione di interventi di mitigazione - compensazione - recupero ambientale, ovvero interventi finalizzati a ridurre o a eliminare le criticità ambientali legate ad attività, opere, insediamenti presenti nel territorio, ripristinando o migliorando la qualità ambientale e paesaggistica nelle forme e modalità indicate nel Rapporto Ambientale, dal PAT e dal PI ai sensi degli artt. 5 e 17 della L.R. 11/2004;
- f) **COMPENSAZIONE URBANISTICA IN ALTERNATIVA ALL'ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITÀ**: I proprietari di immobili oggetto di vincolo preordinato all'esproprio possono essere "compensati" con adeguata capacità edificatoria nella forma del "Credito Edilizio", previa cessione al Comune dell'area oggetto.

L'art.36 comma 2 della LR 11/2004 così come aggiornato dalla Lr14/19 dispone che l'individuazione degli immobili che determinano un credito edilizio avvenga attraverso una variante al PI, nell'ambito della quale sono precisati inoltre i parametri per la formazione e l'atterraggio del credito edilizio: "*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*".

Per le tipologie di intervento di cui alle precedenti lettere a e b da cui si producono crediti da rinaturalizzazione le modalità di calcolo del credito edilizio saranno stabiliti da apposite linee guida comunali per la determinazione dei crediti edilizi da redigersi ai sensi della **D.G.R. 263 del 02.03.2020 "Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione, registrazione e circolazione dei crediti edilizi"** ed approvate con delibera di Giunta Comunale.

In tutti gli altri casi la determinazione del credito e la localizzazione delle zone si atterranno saranno definire tramite accordo di pianificazione ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004 e specifica variante al PI.

Alla luce di tale disposto appare evidente come nelle Norme Operative del PI vadano riportati i criteri generali per disciplina del credito mentre spetta alle singole varianti al PI darne attuazione operativa attraverso l'individuazione degli immobili (anche su richiesta dei proprietari).

Nel predisporre la nuova disciplina del credito oggetto della presente variante, si è ritenuto di consentire l'immediata applicabilità della norma per gli interventi di rilocalizzazione di edifici posti all'interno delle fasce di rispetto idraulico e stradale o in aree di pericolosità idrogeologica già individuate dagli strumenti di pianificazione la cui demolizione e ricostruzione produce credito da rinaturalizzazione.

Tali edifici sono riconducibili alla fattispecie delle opere incongrue ed elementi di degrado così come indicato dalla definizione di cui alla LR 14/17:**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.

Le fasce di rispetto come pure le aree soggette a rischio idraulico sono cartografate dal PI quindi gli edifici presenti al loro interno e che possono essere oggetto di rilocalizzazione sono precisamente individuabili. Pertanto può ritenersi soddisfatta la condizione imposta dalla norma regionale di cui sopra i merito all'individuazione cartografica degli immobili che possono produrre credito da rinaturalizzazione.