



Elaborato

-

1

Relazione Programmatica

Variante tematica di adeguamento all'Articolo 4 comma 2 della LR 14/2019
"Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e
modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "



Amministrazione comunale

Ing. Stefano Cesa
Sindaco

Dott.ssa Alessia Rocchi
Segretario Comunale

Area Tecnica

Arch. Bruno Fontana
*Responsabile del
Servizio Pianificazione
Urbanistica e Sviluppo
del Territorio*

Progettisti | RTP
Mandatario
dott. Alessio Faraon

dott. Matteo Tres

Comune di Borgo Valbelluna

Provincia di Belluno

PI | Variante di adeguamento all'art. 4 comma 2 della LR 14/2019

Relazione programmatica

1. PREMESSA 4

2. INQUADRAMENTO URBANISTICO 5

3. OGGETTO E CONTENUTI 6

4. ELABORATI..... 14

5. PROCEDURA 15

6. TEMPISTICHE 15

1. PREMESSA

La presente relazione programmatica ha l'obiettivo di indicare i contenuti, i tempi, le priorità operative ed il quadro economico della variante ai Piani degli Interventi (P.I.) dei Municipi di Lentiai, Mel e Trichiana, di adeguamento alla Legge Regionale 14/2019 *"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"*.

La variante si configura pertanto come una prima variante tematica che disciplina in maniera unitaria il territorio del Comune di Borgo Valbelluna.

Come previsto dall'articolo 4, comma 2 della LR 14/2019 la variante è finalizzata esclusivamente:

- 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

2. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dal punto di vista della pianificazione urbanistica il Comune di Borgo Valbelluna, istituito ai sensi della L.R. 1/2019, è dotato di Piano Regolatore Comunale composto di:

- Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.):
 - “Mel-Lentiai” per la porzione afferente il territorio di Mel e Lentiai, approvato con verbale di conferenza dei servizi in data 17/06/2016, successivamente ratificato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 26 del 21/06/2016 e divenuto efficace il 22/07/2016;
 - “Limana-Trichiana” per la porzione afferente il territorio di Trichiana, approvato con verbale di conferenza dei servizi in data 29/05/2017, successivamente ratificato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 24 del 30/05/2017 e pubblicato sul BUR n. 60 del 23/06/2017.
- Piano degli Interventi (P.I.):
 - Municipio di Lentiai:
 - P.R.G./P.I. approvato con D.G.R. n. 2653 del 04/08/2000 e relative varianti parziali;
 - Variante 1: approvata con D.C.C. n.4 del 15/01/2019;
 - Variante 2: approvata con D.C.C. n. 31 del 28/12/2018.
 - Municipio di Mel
 - P.R.G./P.I. entrato in vigore il 28/06/1998 e relative varianti parziali
 - Variante 1: in corso di adozione
 - Municipio di Trichiana:
 - P.R.G./P.I.: approvato con DGR n. 4751 del 20/09/1995 e relative varianti parziali
 - Variante 1: approvata con DCC n. 25 del 25/06/2018;
 - Variante 2: approvata con DCC n. 20 del 06/05/2021;
 - Variante 3: approvata con DCC n. 66 del 23/12/2020.

Si ricorda che, a seguito dell'approvazione ed efficacia dei P.A.T.I., i P.R.G. vigenti hanno assunto valore di Piano degli Interventi, ai sensi del comma 5 bis art. 48 della L.R. 11/2004, per le parti con essi compatibili.

Inoltre, il Comune di Borgo Valbelluna il 04/06/2020 ha approvato la prima variante al P.A.T.I. di adeguamento alla legge sul contenimento del consumo di suolo, che ha provveduto all'individuazione degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata definiti dall'articolo 2, comma 1, lettera e) della LR 14/2017 e alla conferma della quantità massima di consumo di suolo stabilita dalla Regione Veneto per ciascuno degli ex comuni (rispettivamente con Delibera n. 28 per il Municipio di Lentiai, n. 29 per il Municipio di Mel, n. 30 per il Municipio di Trichiana).

Infine il Comune di Borgo Valbelluna ha illustrato durante il consiglio comunale del 06/04/2020 (presa d'atto con delibera n. 13) il *“Documento preliminare sugli indirizzi e strategie per il territorio 2020-2022”*, che ha definito a livello programmatico le priorità dell'Amministrazione Comunale in merito alla pianificazione urbanistica nel periodo 2020-2022, nel quale era prevista anche la fura redazione della variante di adeguamento alla L.R. 14/2019, oggetto della presente relazione.

3. OGGETTO E CONTENUTI

Introduzione

Fra le disposizioni relative alla riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio, quella dei crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER), oggetto della presente variante, rappresenta uno degli strumenti fondanti.

Finalità della L.R. 14/2019 "Veneto 2050" è infatti quella di compiere operazioni di "*cleaning*" ovvero di pulizia del territorio da quegli edifici o elementi la cui permanenza ulteriore risulterebbe in contrasto con l'interesse pubblico alla tutela dell'ambiente, del paesaggio e dell'ordinato sviluppo urbano. A tal fine le operazioni di demolizione e rinaturalizzazione sono incentivate tramite l'attribuzione di CER dalla cui alienazione, o altra forma di circolazione, la proprietà possa essere ristorata dei costi di demolizione ed eventuale bonifica nonché del valore residuo dell'immobile.

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. Tale istituto, della cui natura giuridica si dibatte tutt'ora in dottrina, è stato introdotto da strumenti urbanistici innovativi e ha trovato un successivo riconoscimento in alcune legislazioni regionali e parzialmente in quella nazionale.

La L.R. 14/2019 ha meglio chiarito i contorni dell'istituto in parola, in particolare ha ritenuto di definire "crediti edilizi da rinaturalizzazione" (CER) quelli derivanti dalla demolizione di manufatti incongrui (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).

Con D.G.R. n. 263 del 2 marzo 2020 la Regione Veneto ha approvato uno specifico atto di indirizzo per la disciplina dei CER, 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 (RECRE) 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 della L.R. 14/2019.

La presente variante adegua la strumentazione urbanistica ai criteri attuativi e alle modalità operative di cui alla D.G.R. 263/2020 (d'ora in poi DGR) andando a precisare ulteriormente le modalità di quantificazione e trasferimento dei CER con riferimento ad alcuni tra i parametri previsti dalla L.R. 14/2019 e di seguito riportati:

- 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.

L'avviso pubblico per la classificazione di manufatti incongrui

In ottemperanza all'articolo 4, comma 3 della L.R. 11/2004, ai fini dell'individuazione dei manufatti incongrui la cui demolizione sia di interesse pubblico, il comune di Borgo Valbelluna con DGC n. 86 del 08/07/2021 ha approvato la modulistica per la presentazione di richieste di classificazione di manufatti incongrui ed ha aperto il bando per le manifestazioni di interesse in data 19/07/2021.

A seguito della chiusura dei termini sono giunte n. 1 richieste di classificazione di manufatti incongrui:

- Prot. 21631, data 13/09/2021, municipio Trichiana.

In esito all'istruttoria la richiesta è stata ritenuta non ammissibile in quanto l'intervento di demolizione è stato già attuato prima dell'entrata in vigore della L.R. 14/2019, nonché dell'approvazione della presente variante di adeguamento, in contrasto quindi con quanto previsto dalla DGR, cap. 5, *"Dopo l'approvazione della variante alla strumentazione urbanistica, di cui all'art. 4 comma 2, L.R. 14/2019, finalizzata ad individuare i 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 già riconosciuti dalla variante, nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)."*

Quantificazione dei Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER)

La disciplina dei CER costituisce l'oggetto dell'art. 1 delle NTO.

Innanzitutto, come specificato dalla DGR, il PI ribadisce che il CER può essere attribuito al proprietario di un immobile esclusivamente a seguito della demolizione integrale di manufatti incongrui individuati negli elaborati cartografici del PI e alla completa rinaturalizzazione del suolo, in conformità a quanto disposto dall'art. 4 della LR 14/2019.

L'art. 1 recepisce quindi la classificazione dei manufatti incongrui compiuta dalla DGR 263/2020:

- CATEGORIA 1: edifici, manufatti ecc. per i quali sia possibile quantificare un volume/superficie;
- CATEGORIA 2: manufatti per i quali non sia possibile quantificare un volume/superficie.

confermando e precisando ulteriormente le modalità di quantificazione e di utilizzo dei CER riconosciuti.

Categoria 1

Per la categoria 1 lo schema di calcolo è il seguente:

CATEGORIA 1				
Volume/superficie				
Edifici, manufatti, opere per le quali sia possibile quantificare un volume/superficie, ivi comprese le attività produttive				
Dato dimensionale convenzionale DDC				CER
Consistenza del manufatto incongruo (mc o mq)	Parametro di conversione alla destinazione residenziale	Coefficiente di riduzione (α) da applicare ai manufatti produttivi/commerciali/rurali	DDC	
<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>A x B x C</i>	<i>DDC x 0,9</i>

Ove:

A= consistenza del manufatto incongruo (volume¹ [mc] o superficie totale² [mq]);

Al fine di utilizzare i medesimi parametri in tutto il territorio comunale si fa riferimento alle definizioni di cui al RET di cui all'Intesa Stato-Regioni-Enti Locali.

B= parametro di conversione alla destinazione residenziale

<i>Residenziale o assimilabile³</i>	<i>parametro A espresso in mc</i>	<i>B = 1,00</i>
<i>Altre destinazioni (altezza fabbricato < 2,70)</i>	<i>parametro A espresso in mc</i>	<i>B = 1,00</i>
<i>Altre destinazioni (altezza fabbricato > 2,70)</i>	<i>parametro A espresso in mq</i>	<i>B = 2,70</i>

Non sono assimilate alla destinazione residenziale le destinazioni produttive, commerciali e rurali, in quanto possono avere altezze di molto superiori ai ml 2,70 indicati dalla DGR e pertanto è preferibile quantificarne la consistenza in termini di superficie totale.

C= coefficiente di riduzione (α):

<i>Residenziale o assimilabile⁴</i>	<i>$\alpha = 1,0$</i>
<i>Altre destinazioni con Superficie totale fino a 250 mq</i>	<i>$\alpha = 0,9$</i>
<i>Altre destinazioni con Superficie totale oltre 250 mq e fino a 500 mq</i>	<i>$\alpha = 0,7$</i>
<i>Altre destinazioni con Superficie totale oltre 500 mq</i>	<i>$\alpha = 0,5$</i>

Il parametro C, come suggerito dalla DGR, prevede una riduzione della consistenza dell'edificio in maniera crescente rispetto alla dimensione dello stesso, fermo restando che per gli interventi su manufatti incongrui la cui variante di individuazione sia stata adottata mediante accordo pubblico-privato ex art. 6 della LR 11/2004, con la quale i proponenti forniscono garanzie sull'esecuzione degli interventi di demolizione e rinaturalizzazione entro tempi concordati, il Comune può attribuire un coefficiente massimo $\alpha = 1,0$.

K = Rappresenta il valore assegnato dalla Amministrazione Comunale sulla base dei parametri indicati dall'art. 4, comma 2, della LR 14/2019, ovvero:

- *localizzazione;*
- *costi di demolizione e rinaturalizzazione;*
- *costi per eventuale bonifica ambientale.*

Il valore di K non potrà essere superiore al valore 0,9 ($K \leq 0,9$), ai sensi della DGR.

Per favorire ed incentivare l'avvio della pratica applicazione del credito edilizio, il coefficiente K viene assunto pari a 0,9, indipendentemente dai parametri di localizzazione e dei costi di demolizione, rinaturalizzazione e bonifica ambientale.

¹ Come definito nel REC del Comune di Borgo Valbelluna, o, in sua assenza, ai soli fini della quantificazione dei CER, come definito dall'Intesa Stato-Regioni-Enti locali il 20 Ottobre 2016.

² Come definito nel REC del Comune di Borgo Valbelluna, o, in sua assenza, ai soli fini della quantificazione dei CER, come definito dall'Intesa Stato-Regioni-Enti locali il 20 Ottobre 2016.

³ Ai soli fini della quantificazione dei CER sono assimilabili alla destinazione residenziale le destinazioni turistico-ricettiva e direzionale.

⁴ Si veda nota 3.

Categoria 2

Per la categoria 2 lo schema di calcolo è il seguente:

CATEGORIA 2					
Manufatti per i quali non sia possibile individuare un volume (Aree movimentazione merci, elementi strutturali, tralicci, impianti tecnologici, ecc...)					
Dato dimensionale convenzionale DDC					CER
Costo di demolizione e rinaturalizzazione (€)	Eventuale costo di bonifica ambientale (€)	Valore medio di un mc della capacità edificatoria con destinazione residenziale (€/mc)	Fattore di riconversione funzionale (β)	DDC	
A	B	C	D	$((A + B)/C) \times D$	
		50			

Ove:

A = Costo di demolizione e rinaturalizzazione (€)

Il costo deve risultare da perizia di stima giurata redatta da tecnico abilitato.

B = Eventuale costo di bonifica ambientale (€)

Il costo deve risultare da perizia di stima giurata redatta da tecnico abilitato.

C = Valore medio di 1 mc della capacità edificatoria con destinazione residenziale (€/ mc)

Si assume come valore medio della capacità edificatoria con destinazione residenziale il valore di 50 €/mc.

Tale costo medio è stato determinato approssimando il valore medio delle aree edificabili determinato ai fini IMU.

D = Fattore di riconversione funzionale β

<i>Per interventi con costi complessivi fino a € 50.000,00</i>	<i>β = 1,00</i>
<i>oltre € 50.000,00 e fino a € 100.000,00</i>	<i>β = 0,70</i>
<i>oltre € 100.000,00 e fino a € 200.000,00</i>	<i>β = 0,50</i>
<i>oltre € 200.000,00</i>	<i>β = 0,30</i>

Il parametro D, come suggerito dalla DGR, prevede una riduzione della consistenza convenzionale del manufatto in maniera crescente rispetto ai costi dell'intervento, fermo restando che per gli interventi su manufatti incongrui la cui variante di individuazione sia stata adottata mediante accordo pubblico-privato ex art. 6 della LR 11/2004, con la quale i proponenti forniscono garanzie sull'esecuzione degli interventi di demolizione e rinaturalizzazione entro tempi concordati, il Comune può attribuire un coefficiente massimo $\beta = 1,00$.

K = Rappresenta il valore assegnato dalla Amministrazione Comunale sulla base dei parametri indicati dall'art. 4, comma 2, della LR 14/2019.

Il valore di K non potrà essere superiore al valore 0,9 ($K \leq 0,9$), ai sensi della DGR.

Per favorire ed incentivare l'avvio della pratica applicazione del credito edilizio, il coefficiente K viene assunto pari a 0,9, indipendentemente dai parametri di localizzazione e dei costi di demolizione, rinaturalizzazione e bonifica ambientale.

L'art. 1 precisa inoltre che il CER per gli immobili pubblici comunali viene riconosciuto e quantificato di volta in volta previa delibera del Consiglio Comunale.

Registrazione dei CER

La procedura di registrazione dei CER è quella definita della DGR che viene fatta propria dalla variante.

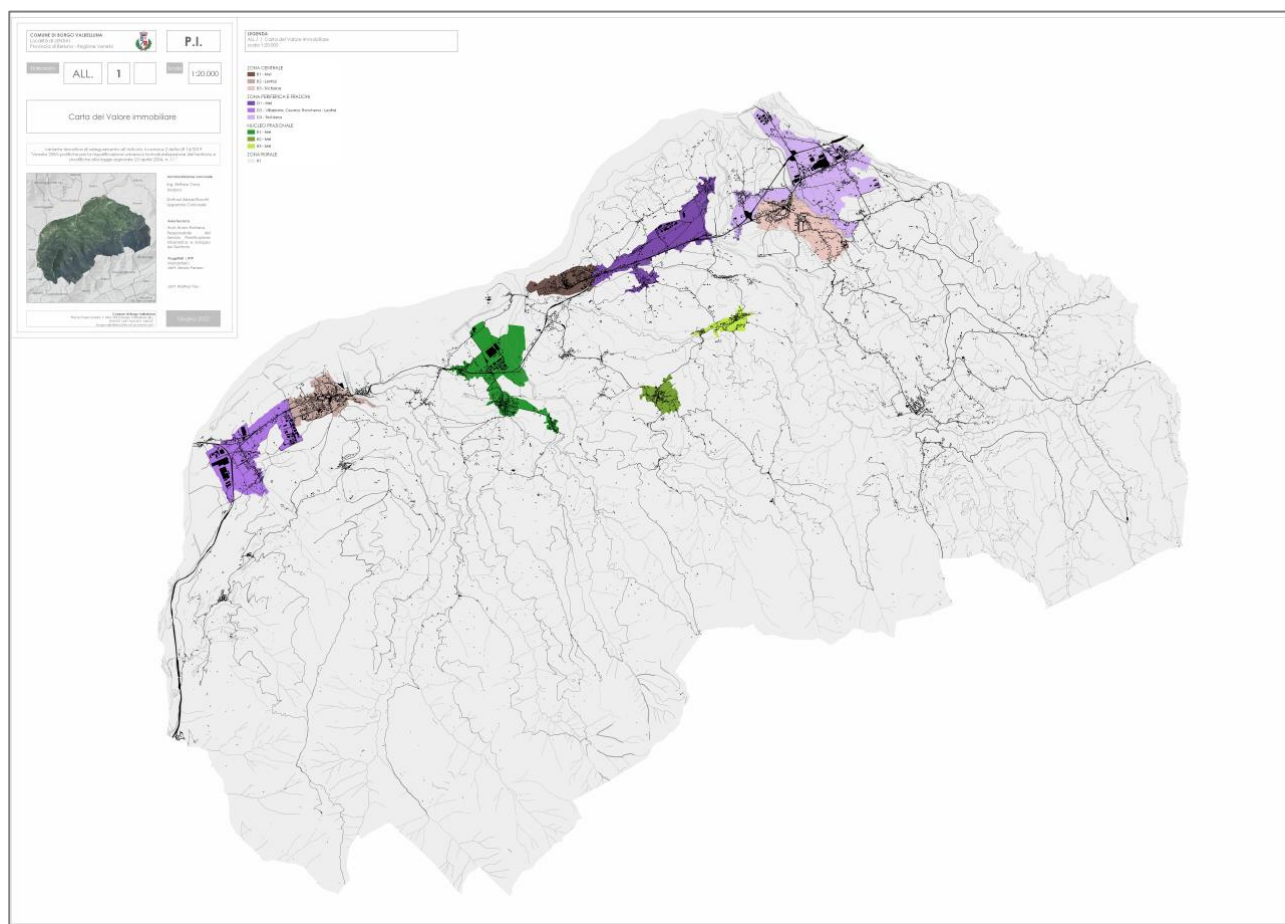
Utilizzo dei CER

Come definito dalla L.R. 14/2019 i CER potranno essere impiegati esclusivamente all'interno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC), ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. e) della LR 14/2017, individuati in Tavola 5 dei PATI:

- entro gli interventi di cui agli artt. 6 e 7 della LR 14/2019;
- nelle aree riservate dal PI per la loro esclusiva collocazione;
- nelle aree private edificabili alle quali il PI attribuisce indice differenziato di edificabilità aggiuntivo per l'utilizzo, facoltativo, del CER.

La variante non limita ulteriormente gli ambiti di utilizzo entro gli interventi di cui agli artt. 6 e 7 della LR 14/2019 che potranno essere attuati in tutti gli AUC, fatta salva la presenza delle necessarie opere di urbanizzazione. In questa fase non vengono individuate aree riservate o aree dotate di indici differenziali dedicate totalmente o parzialmente all'atterraggio dei CER.

L'utilizzo dei CER è modulato sul territorio comunale, sulla base dei valori immobiliari riferiti alla superficie lorda di pavimento, nelle aree di atterraggio, stimati secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (c.d. Valori OMI) e rappresentati nell'Allegato 1 alle NTO "Carta del valore immobiliare" (si veda successivo estratto).



Allegato 1 alle NTO del PI "Carta del Valore Immobiliare"

I valori riportati nella seguente tabella sono riferiti al secondo semestre dell'anno 2021 e sono soggetti a periodico aggiornamento, senza che ciò comporti variante al Piano, secondo quanto riportato in tabella e sulla base dei valori aggiornati dall'Agenzia delle Entrate.

CER – Crediti edilizi da Rinaturalizzazione				
Aree di Atterraggio – Valori immobiliari stimati da banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (cd. Valori OMI)				
COMUNE DI BORG VALBELLUNA		Area 1	Area 2	Area 3
		Centro storico o di pregio (ZTO A)	Contesto residenziale e residenziale-rurale (ZTO B, C1, C2, E4-NED)	Residenziale degradato e zone produttive (Ambiti urbani degradati - aree di riconversione e riqualificazione, ZTO D)
		Valore medio tipologia "Ville e villini"	Valore medio tipologia "abitazioni civili"	Valore medio tipologia "abitazioni di tipo economico" o, in assenza, valore minimo tipologia "abitazioni civili"
B1	'CENTRALE - MEL'	1175	950	745
B2	'CENTRALE - LENTIAI'	1100	875	700
B3	'CENTRALE - TRICHIANA'	1125	1000	725
D1	'PERIFERICA - MEL'	1025	875	700
D2	'FRAZIONI DI VILLAPIANA, CESANA, RONCHENA - LENTIAI'	1025	850	750
D3	'PERIFERICA - TRICHIANA'	1050	900	800
E1	'NUCLEO	1025	875	700

Relazione programmatica

	FRAZIONALE - MEL'			
E2	'NUCLEO FRAZIONALE - MEL'	1025	875	700
E3	'NUCLEO FRAZIONALE - MEL'	1025	875	700
R1	'RURALE'	970	765	630

L'utilizzo del CER è differenziato sul territorio comunale attraverso coefficienti di atterraggio 'C' secondo la seguente formula:

$$C_i = \frac{Val_{min}}{Val_i}$$

Dove

- Val_i è il valore stimato secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (cd. Valori OMI) nella determinata Zona (i_{esima}) della Frazione/Località (i_{esima}) individuata come area di atterraggio;
- Val_{min} è il valore minimo tra tutti i valori Val_i.

CER – Crediti edilizi da Rinaturalizzazione				
Aree di Atterraggio – Coefficienti di atterraggio				
COMUNE DI BORG VALBELLUNA		Area 1	Area 2	Area 3
		Centro storico o di pregio (ZTO A)	Contesto residenziale e residenziale-rurale (ZTO B, C1, C2, E4-NED)	Residenziale degradato e zone produttive (Ambiti urbani degradati - aree di riconversione e riqualificazione, ZTO D)
		Valore medio tipologia "Ville e villini"	Valore medio tipologia "abitazioni civili"	Valore medio tipologia "abitazioni di tipo economico" o, in assenza, valore minimo tipologia "abitazioni civili"
B1	'CENTRALE - MEL'	C = 0,54	C = 0,66	C = 0,85
B2	'CENTRALE - LENTIAI'	C = 0,57	C = 0,72	C = 0,90
B3	'CENTRALE - TRICHIANA'	C = 0,56	C = 0,63	C = 0,87
D1	'PERIFERICA - MEL'	C = 0,61	C = 0,72	C = 0,90
D2	'FRAZIONI DI VILLAPIANA, CESANA, RONCHENA - LENTIAI'	C = 0,61	C = 0,74	C = 0,84
D3	'PERIFERICA - TRICHIANA'	C = 0,60	C = 0,70	C = 0,79
E1	'NUCLEO FRAZIONALE - MEL'	C = 0,61	C = 0,72	C = 0,90
E2	'NUCLEO FRAZIONALE - MEL'	C = 0,61	C = 0,72	C = 0,90
E3	'NUCLEO FRAZIONALE - MEL'	C = 0,61	C = 0,72	C = 0,90
R1	'RURALE'	C = 0,65	C = 0,82	C = 1,00

Nel caso in cui l'ambito di utilizzo dei CER sia ricompreso in aree con differenti coefficienti di atterraggio si considererà il valore medio dei coefficienti.

Infine, se l'intervento di utilizzo dei CER è attuato con variante adottata mediante la procedura dell'accordo pubblico-privato di cui all'art. 6 della LR 11/2004, il Comune può attribuire ai sopra elencati coefficienti il valore massimo C = 1,00.

Verifica relativa al consumo di suolo

L'art. 2 comma 1 lett. C) della L.R. n. 14 del 06/06/2017 definisce il consumo di suolo *“l'incremento della superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo, o da interventi di copertura artificiale, scavo o rimozione, che ne compromettano le funzioni ecosistemiche e le potenzialità produttive; il calcolo del consumo di suolo si ricava dal bilancio tra le predette superfici e quelle ripristinate a superficie naturale e seminaturale”*.

Si ricorda che la quantità massima di consumo di suolo stabilita dalla D.G.R. n.668 del 15/05/2018 e confermata con D.C.C. n. 28-29-30 del 04/06/2020 è pari:

- per il Municipio di Lentiai a 11,17 ettari;
- per il Municipio di Mel a 39,24 ettari;
- per il Municipio di Trichiana a 14,19 ettari.

La presente variante, come precedentemente descritto, prevede misure per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio con la finalità principale del contenimento del consumo di suolo e non introduce aree di nuova edificazione all'esterno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC), ma, anzi, fissa i criteri per la possibile demolizione di manufatti incongrui e la successiva rinaturalizzazione del suolo. Gli eventuali interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente di cui agli artt. 6 e 7 che utilizzino Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER) all'interno degli AUC saranno per definizione conseguenti a interventi di rinaturalizzazione del suolo finalizzati a mantenere un bilancio negativo del consumo di suolo.

Visti i contenuti della presente variante e richiamato l'art. 12 della medesima L.R. 14/2017:

“Sono sempre consentiti sin dall'entrata in vigore della presente legge ed anche successivamente, in deroga ai limiti stabiliti dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a):

a) gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata;

b) gli interventi di cui agli articoli 5 e 6, con le modalità e secondo le procedure ivi previste;

[...]

si evince pertanto che la presente variante non incide nella quantità massima di consumo di suolo stabilita con D.G.R. n. 668 del 15/05/2018.

Future varianti al P.I. di individuazione di manufatti incongrui, redatte ai sensi dell'art. 4, comma 2, della L.R. 14/2019, provvederanno ad aggiornare il registro del consumo di suolo con gli interventi di rinaturalizzazione del suolo eventualmente previsti all'interno degli AUC.

4. ELABORATI

La variante è costituita dai seguenti elaborati:

- 1 | Relazione programmatica
 - 2 | Norme Tecniche Operative
 - 3 | Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)
 - 4 | Relazione Q.C.
- ALL. 1 | Carta del valore immobiliare - scala 1:20.000
Banca dati alfanumerica e vettoriale (in formato digitale).

Elaborati di carattere specialistico

- ALL A | Dichiarazione di non necessità di relazione della V.Inc.A;
- ALL B | Asseverazione idraulica;x\
- ALL C | Asseverazione sismica.

5. PROCEDURA

La variante è redatta ai sensi dell'art. 4, comma 2, della LR 14/2019, il quale prevede che 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”*, la variante di adeguamento di cui all'oggetto.

La procedura pertanto è quella prevista per le varianti ai PI con esclusione della predisposizione del documento preliminare (c d. Documento del Sindaco).

In questo caso, come ricordato, la variante è stata inserita nel “documento preliminare sugli indirizzi e strategie per il territorio 2020-2022”, che ha definito a livello programmatico le priorità dell'Amministrazione Comunale in merito alla pianificazione urbanistica nel periodo 2020-2022, documento illustrato durante il consiglio comunale del 06/04/2020 (delibera n. 13 di presa d'atto).

6. TEMPISTICHE

La presente variante costituisce l'adeguamento alla L.R. 14/2019 e definisce la disciplina generale per l'attribuzione dei CER a livello comunale.

A seguito dell'approvazione della variante verrà riaperto annualmente il bando per l'individuazione dei manufatti incongrui secondo i criteri stabiliti dalla DGC n. 86 del 08/07/2021 ed i parametri definiti dalla presente variante al PI.