



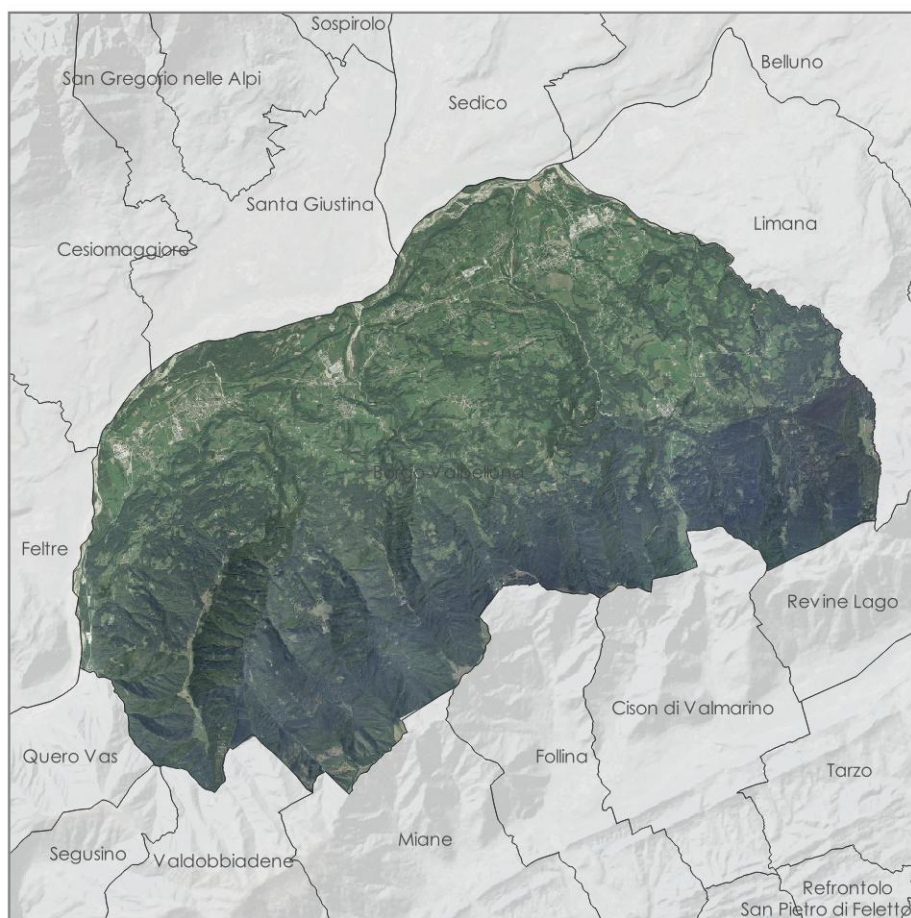
Elaborato

-

2

Norme Tecniche Operative

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

Norme Tecniche Operative

TITOLO I: DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA RIQUALIFICAZIONE URBANA E LA RINATURALIZZAZIONE DEL TERRITORIO 4

ART. 1 - CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE (CER) 4

TITOLO II: DISPOSIZIONI FINALI..... 10

ART. 2 – ENTRATA IN VIGORE E RACCORDO NORMATIVO 10

TITOLO I: DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA RIQUALIFICAZIONE URBANA E LA RINATURALIZZAZIONE DEL TERRITORIO

Art. 1 - Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER)

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale n. 14, del 6 aprile 2019
- D.G.R. 263 del 2 marzo 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"

DEFINIZIONE

1. Il Credito Edilizio da Rinaturalizzazione (CER), costituisce una sottocategoria dei crediti edilizi (CE) ed è definito quale capacità edificatoria riconosciuta dal PI a seguito della realizzazione degli interventi di demolizione integrale di manufatti incongrui individuati negli elaborati del PI (opere incongrue o elementi di degrado nonché manufatti ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica, o nelle fasce di rispetto stradale) la cui demolizione sia di interesse pubblico, con ripristino del suolo naturale o seminaturale, secondo quanto previsto dall'articolo 4 della L.R. 14/2019.
2. Si richiamano le Linee Guida regionali di cui alla DGR 263 del 02/03/2020, alle quali si rimanda per quanto non disciplinato dal presente articolo.

MODALITA' DI INTERVENTO

3. Ai fini del riconoscimento del CER gli interventi sui manufatti incongrui di cui al comma 1 dovranno prevedere la demolizione integrale dell'opera incongrua ovvero dell'elemento di degrado ed il ripristino del suolo naturale o seminaturale da realizzarsi precedentemente alla delocalizzazione della capacità edificatoria. La rinaturalizzazione potrà avvenire attraverso la demolizione di manufatti, edifici, depositi permanenti di materiali o attrezzature, impianti, superfici e coperture del terreno che lo hanno reso impermeabile, ripristinando le naturali condizioni di permeabilità ed effettuando le eventuali operazioni di bonifica ambientale.

Quantificazione dei CER:

4. I manufatti incongrui sono classificati in due categorie:
 - 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.
5. Per la CATEGORIA 1 l'ammontare del CER espresso in volume (mc) con destinazione residenziale convenzionale, riconoscibile al soggetto attuatore e da iscrivere nel registro dei crediti edilizi (RECRED) è dato dal prodotto fra il Dato Dimensionale Convenzionale "DDC" del manufatto demolito e il coefficiente "K" assegnato dal Comune, secondo la seguente formula:

$$CER = DDC \times K$$

dove:

DDC = Dato Dimensionale Convenzionale del manufatto incongruo parametrato convenzionalmente alla destinazione residenziale, espresso in metri cubi (mc). Qualora la destinazione d'uso originaria

Norme Tecniche Operative

non sia residenziale o assimilabile alla residenza, la superficie dovrà essere parametrata alla destinazione residenziale, convertendo le superfici in volume utilizzando l'altezza del fabbricato. Qualora l'altezza del fabbricato sia superiore a quella di un piano residenziale (che si assume pari a 2,70 ml), il DDC sarà dato dal prodotto tra la consistenza in mq della superficie e l'altezza media convenzionale di 2,70 ml.

$$DDC = A \times B \times C$$

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

B = parametro di conversione alla destinazione residenziale

<i>Residenziale o assimilabile*</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>

C = coefficiente di riduzione (α):

<i>Residenziale o assimilabile*</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>

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

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 263 del 02/03/2020.

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.

Per gli interventi su manufatti incongrui di categoria 1, la cui variante di individuazione sia stata adottata mediante la procedura dell'accordo di pianificazione di cui all'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 ai sopra elencati coefficienti il valore massimo $\alpha = 1,0$.

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.

Norme Tecniche Operative

Lo schema di calcolo del CER per la Categoria 1 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	
A	B	C	$A \times B \times C$	
				$DDC \times 0,9$

6. Per la CATEGORIA 2 l'ammontare del CER dei manufatti non misurabili in termini di volumi e superfici, espresso in volume (mc) con destinazione residenziale convenzionale, riconoscibile al soggetto attuatore e da iscrivere nel registro dei crediti edilizi (RECRED) è dato dal prodotto fra il Dato Dimensionale Convenzionale "DDC" del manufatto demolito e il coefficiente "K" assegnato dal Comune, secondo la seguente formula:

$$CER = DDC \times K$$

dove:

DDC = Dato Dimensionale Convenzionale del manufatto incongruo parametrato convenzionalmente alla destinazione residenziale, espresso in metri cubi (mc). Esso è dato dal costo di demolizione e rinaturalizzazione a cui sarà aggiunto l'eventuale costo di bonifica ambientale dell'area, costi desumibili da apposita perizia giurata di stima redatta da tecnico abilitato; la somma sarà divisa con il valore medio IMU di un mc (metro cubo) della capacità edificatoria con destinazione residenziale.

$$DDC = \frac{A + B}{C} \times D$$

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.

D = Fattore di riconversione funzionale β

Per interventi con costi complessivi fino a € 50.000,00	$\beta = 1,00$
oltre € 50.000,00 e fino a € 100.000,00	$\beta = 0,70$
oltre € 100.000,00 e fino a € 200.000,00	$\beta = 0,50$
oltre € 200.000,00	$\beta = 0,30$

Norme Tecniche Operative

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 263 del 02/03/2020.

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.

Per gli interventi su manufatti incongrui di categoria 2, la cui variante di individuazione sia stata adottata mediante la procedura dell'accordo di pianificazione di cui all'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 ai sopra elencati coefficienti il valore massimo $\beta = 1,0$.

Lo schema di calcolo del CER per la Categoria 2 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	$((A + B)/C) \times D$	$DDC \times 0,9$
		50			

7. Il CER per gli immobili pubblici comunali viene riconosciuto e quantificato di volta in volta previa delibera del Consiglio Comunale.

Registrazione dei CER

8. I proprietari (od altri aventi titolo) del manufatto riconosciuto incongruo dal PI presentano idonea istanza allo Sportello Unico dell'Edilizia (SUE) per l'attivazione dell'intervento demolitorio e di rinaturalizzazione del suolo ai fini dell'iscrizione del CER nella specifica sezione del RECRED, utilizzando il modulo di richiesta di cui all'Allegato A3 alla DGC n. 86 del 08/07/2021. L'istanza dovrà essere accompagnata dalla documentazione prevista, secondo le vigenti disposizioni in materia edilizia.
9. Al termine dell'intervento demolitorio il proprietario, o avente titolo, comunicherà la "fine lavori" e chiederà l'attivazione dell'accertamento, da parte del competente Ufficio comunale, dell'avvenuta demolizione del manufatto incongruo e della rinaturalizzazione dell'area. L'accertamento avverrà necessariamente tramite sopralluogo, con predisposizione di uno specifico verbale dal quale dovrà risultare la conformità dell'intervento previsto in rapporto ai contenuti del PI.
10. A seguito della verifica effettuata dal Comune in merito all'avvenuta demolizione del manufatto incongruo e della rinaturalizzazione dell'area, i CER previsti per tale intervento verranno iscritti nell'apposita sezione del RECRED.
11. A seguito dell'avvenuta iscrizione dei CER nel RECRED il suolo ripristinato all'uso naturale o seminaturale è assoggettato ad un vincolo di non edificazione, trascritto presso la conservatoria dei

Norme Tecniche Operative

registri immobiliari a cura e spese del beneficiario delle agevolazioni. Il vincolo permane fino all'approvazione di una specifica variante al PI che non può essere adottata prima di dieci anni dalla trascrizione del vincolo, così come previsto dall'art. 5, c. 3, della LR 14/2017.

Utilizzo dei CER

12. La richiesta di utilizzo del CER registrato nell'apposita sezione del RECRED deve essere presentata contestualmente alla richiesta del titolo edilizio.
13. Il CER iscritto nel RECRED potrà essere utilizzato nelle zone deputate alla sua collocazione ed è assoggettato all'esistenza delle opere di urbanizzazione in loco dovute alla nuova destinazione d'uso e/o del loro eventuale adeguamento dovuto all'aumento del carico urbanistico.
14. 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.
15. L'utilizzo dei CER in zona agricola è vietato ai sensi dell'art. 8 della LR 14/2019.
16. 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". 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 BORGO 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 FRAZIONALE - MEL'	1025	875	700
E2	'NUCLEO FRAZIONALE - MEL'	1025	875	700
E3	'NUCLEO FRAZIONALE - MEL'	1025	875	700
R1	'RURALE'	970	765	630

Norme Tecniche Operative

17. 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.

I coefficienti di atterraggio definiti nella seguente tabella sono soggetti a periodico aggiornamento.

CER – Crediti edilizi da Rinaturalizzazione Aree di Atterraggio – Coefficienti di atterraggio				
COMUNE DI BORGO 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

18. 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.
19. Per gli interventi di utilizzo dei CER attuati con variante adottata mediante la procedura dell'accordo di pianificazione di cui all'art. 6 della LR 11/2004, il Comune può attribuire ai sopra elencati coefficienti il valore massimo C = 1,00.

TITOLO II: DISPOSIZIONI FINALI

Art. 2 – Entrata in vigore e raccordo normativo

1. La presente Variante ai PI dei municipi di Lentiai, Mel e Trichiana, al termine delle procedure di cui all'art. 18 della LR n. 11/2004, diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'Albo pretorio del Comune.
2. Sono abrogate le disposizioni normative dei PI vigenti in contrasto con quanto disciplinato dalle presenti NTO.
3. Il RECREd, parte integrante della presente variante, sostituisce il Registro dei Crediti Edilizi allegato al PI del Municipio di Trichiana.
4. Per quanto non espressamente previsto dalle presenti NTO valgono le previsioni del vigente Regolamento Edilizio Comunale e gli elaborati dei PI vigenti.