



ELABORATO

01

REGIONE VENETO
PROVINCIA DI VICENZA
COMUNE DI CRESPADORO

PIANO DEGLI INTERVENTI

**Variante tematica di adeguamento alla
L.R. 14/2019**

Relazione

COMUNE DI CRESPADORO

Sindaco

Elisa Maria Ferrari

Assessore Edilizia Privata - Urbanistica-Lavori Pubblici

Manuel Consolaro

Segretario comunale

dott. Federico Maria Fiorin

Responsabile Edilizia Privata - Urbanistica

geom. Anacleto Tibaldo

PROGETTAZIONE

"MRM PLUS"

dott. pian. Michele Miotello

Approvazione

DCC N.....DEL.....

Adozione

DCC N.....DEL.....

SETTEMBRE 2022



1. PREMESSA	2
2. LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE.....	4
3. LA VARIANTE TEMATICA AL PIANO DEGLI INTERVENTI	4
3.1 Glossario tecnico	5
3.2 Oggetto della variante.....	6
3.2.1 Gli elaborati della variante	7
3.2.2 Il ciclo di progetto della variante al P.I.....	7
3.3.2 Concertazione	8
4. OPERE INCONGRUE CHE GENERANO CREDITI EDILIZI	9
4.1 Criteri di incongruità.....	9
4.2 Opere incongrue nel territorio comunale	10
ALLEGATO:.....	14

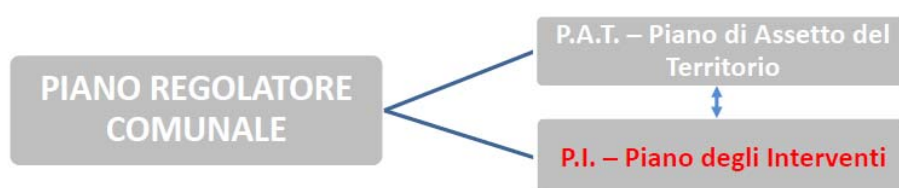


1. PREMESSA

La L.R. n. 11/2004, in attuazione dell'articolo 117, terzo comma, della Costituzione, del D. Lgs. n. 42/2004 (*Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*) e della L.R. n. 11/2001 (*Conferimento di funzioni e compiti amministrativi alle autonomie locali in attuazione del D.Lgs. n. 112/1998*), detta le norme per il governo del territorio ed in materia di paesaggio, definendo le competenze di ciascun Ente territoriale, le regole per l'uso dei suoli secondo criteri di prevenzione e riduzione o di eliminazione dei rischi, di efficienza ambientale e di riqualificazione territoriale, stabilendo criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione.

Nello specifico la pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) – che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze dalla comunità locale – ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (P.I.) – ossia lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del P.A.T., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

Il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.), invece, è lo strumento di pianificazione finalizzato al coordinamento fra più Comuni e può disciplinare in tutto o in parte il territorio dei Comuni interessati o affrontare singoli tematismi.



La L.R. n. 14/2017 "*Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"*", nel dettare le norme per il contenimento del consumo di suolo, ha assunto quali "principi informativi" la programmazione dell'uso del suolo e la riduzione progressiva e controllata della sua copertura artificiale, la tutela del paesaggio, delle reti ecologiche, delle superfici agricole e forestali e delle loro produzioni, la promozione della biodiversità coltivata, la rinaturalizzazione di suolo impropriamente occupato, la riqualificazione e la rigenerazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata e ha



definito il “consumo di suolo” come *“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”*.



2. LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE

Il Comune di Crespadoro ha aderito al P.A.T.I. (Piano di Assetto del Territorio Intercomunale) con i Comuni confinanti e limitrofi di Altissimo, Chiampo, Nogarole Vicentino e San Pietro Mussolino, approvato con decreto del Presidente della Provincia di Vicenza n. 100 del 14.07.2015, pubblicato nel BUR del 14.08.2015.

A seguito della definitiva approvazione del P.A.T.I., così come previsto dalla L.R. n° 11/2004, il Piano Regolatore è diventato il primo Piano degli Interventi per le parti compatibili con lo strumento di pianificazione superiore.

Successivamente, con D.C.C. n. 16 del 15.07.2017 è stata approvata la prima variante parziale al Piano degli Interventi che ha riguardato limitate e puntuali trasformazioni, mentre con D.C.C. n.27 del 27.11.2017 è stata adottata la variante n. 2 al Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004 e con D.C.C. n.32 del 21.12.2018 è stata revocata la suddetta delibera. La variante n. 2 al P.I. è stata approvata con giusta deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 30.11.2020.

Infine, con D.C.C. n.24 del 30.09.2020, è stata approvata la variante al P.A.T.I. di adeguamento alla L.R. 14/2017 sul contenimento del consumo del suolo.

3. LA VARIANTE TEMATICA AL PIANO DEGLI INTERVENTI

La variante tematica riguarda l'introduzione nel Piano degli Interventi della disciplina dei crediti edilizi da rinaturalizzazione, a seguito dell'entrata in vigore della L.R. 14/2019 e della successiva D.G.R.V. 263/2020.

Le Leggi Regionali n. 14/2017 e n. 14/2019 hanno promosso il credito edilizio quale misura incentivante per gli interventi di rigenerazione edilizia e ambientale, di riqualificazione urbana e di rinaturalizzazione del suolo.

Compete al Piano degli Interventi, in conformità con il P.A.T.I. vigente, il compito di individuare gli ambiti territoriali entro i quali applicare la perequazione, le premialità e le compensazioni derivanti dall'applicazione dell'istituto del credito edilizio da rinaturalizzazione.

Il Piano degli Interventi stabilisce inoltre:

- a) le misure di agevolazione, quali riconoscimento di crediti, premialità volumetriche o riduzione del contributo di costruzione per interventi di demolizione di opere incongrue o di elementi di degrado e per il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente [cfr. art. 5 LR 14/2017];
- b) le misure di agevolazione, quali riconoscimento di crediti, premialità volumetriche o riduzione del contributo di costruzione per interventi di riqualificazione negli ambiti urbani degradati [cfr. art. 6 LR 14/2017];
- c) i crediti edilizi riconosciuti per il trasferimento di attività improprie [cfr. art. 7 LR 14/2017];



- d) i criteri attuativi e le modalità operative per l'attribuzione di crediti edilizi da rinaturalizzazione finalizzati alle politiche di riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio [cfr. art. 4 LR 14/2019];
- e) l'individuazione delle eventuali aree riservate per l'utilizzo dei crediti edilizi da rinaturalizzazione, anche mediante l'impiego di indici di edificabilità differenziata [cfr. art. 4 LR 14/2019].

3.1 Glossario tecnico

1. CREDITO EDILIZIO (CE): si intende, ai sensi dell'art. 36, c. 4, della L.R. n. 11/2004, una capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di 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, nonché degli interventi di riordino delle zone agricole – finalizzati alla riqualificazione dell'edificato inutilizzato o incongruo esistente, alla riduzione della dispersione insediativa ed alla restituzione all'uso agricolo di suoli impermeabilizzati e di aree occupate da insediamenti dismessi – ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'art. 37 della L.R. n. 11/2004.

2. CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE (CER): ai sensi dell'art. 2, c. 1, lett. d), della L.R. 14/2019, costituiscono una capacità edificatoria riconosciuta dalla strumentazione urbanistica comunale in attuazione della “riqualificazione edilizia ed ambientale” prevista dall'art. 5 della L.R. 14/2017 a seguito della completa demolizione dei manufatti incongrui e della rinaturalizzazione del suolo, secondo quanto previsto dall'art. 4 della L.R. n. 14/2019;

3. MANUFATTI INCONGRUI

I “manufatti incongrui” sono definiti all'art. 2, c. 1, lett. b), della L.R. 14/2019, come “*le opere incongrue o gli elementi di degrado*” – ovvero “*gli edifici e gli altri manufatti, assoggettabili agli interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale (...), 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*” di cui all'art. 2, c. 1, lett. f), della L.R. n. 14/2017 – individuati “*anche su istanza di soggetti privati, dallo strumento urbanistico comunale (...)*”.

Rientrano tra i manufatti incongrui anche i “*manufatti ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica, o nelle fasce di rispetto stradale*” (art. 5, c. 1, lett. a), della L.R. n. 14/2017).

I manufatti incongrui possono avere qualsiasi destinazione d'uso, ed essere collocati in tutto il territorio comunale.

4. RINATURALIZZAZIONE DEI SUOLI: considerato che per “superficie naturale e seminaturale” si intendono “*tutte le superfici non impermeabilizzate, comprese quelle situate all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata e utilizzate, o destinate, a verde pubblico o ad uso pubblico, quelle*



costituenti continuità ambientale, ecologica e naturalistica con le superfici esterne della medesima natura, nonché quelle destinate all'attività agricola" (art. 2, c. 1, lett. a), L.R. n. 14/2017), ogni *"intervento di restituzione di un terreno antropizzato alle condizioni naturali o seminaturali (...), attraverso la demolizione di edifici e superfici che hanno reso un'area impermeabile, ripristinando le naturali condizioni di permeabilità, ed effettuando le eventuali operazioni di bonifica ambientale"* costituisce *"rinaturalizzazione del suolo"*.

La rinaturalizzazione pertanto 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.

Si evidenzia che, qualora la rinaturalizzazione dei suoli sia oggetto di iniziative e/o progetti disciplinati da specifiche normative o provvedimenti di settore (ad esempio la rinaturalizzazione di un'area a seguito della ricomposizione di una cava estinta), non si potrà ricorrere all'istituto dei C.E.R..

5. REGISTRO COMUNALE ELETTRONICO DEI CREDITI EDILIZI (RECRED): di cui all'art. 17, c. 5, lett. e), della L.R. 11/2004 rappresenta il documento nel quale il Comune iscrive i "crediti edilizi" (CE), di cui all'art. 36 della L.R. 11/2004, ed i "crediti da rinaturalizzazione" (CER), di cui all'art. 4 della L.R. 14/2019, compreso quelli che possono essere generati da immobili appartenenti ai Comuni o ad altri Enti pubblici secondo le disposizioni dettate dall'art. 5 della L.R. n. 14/2019 (tenuto conto che tali crediti sono destinati prioritariamente alla realizzazione degli "interventi di ampliamento" di cui all'art. 6 della L.R. n. 14/2019).

3.2 Oggetto della variante

La presente variante ha come riferimento quanto disposto dall'art. 4, co. 2, lett. d) della L.R. 14/2019, la quale delega la Giunta Regionale a stabilire *"le regole e le misure applicative e organizzative per la determinazione registrazione e circolazione dei crediti edilizi"* di cui all'art. 36 della L.R. 11/2004.

La Regione Veneto, in attuazione dell'art. 4 L.R. 14/2017 e art. 4 L.R. 14/2019, ha emanato in data 02.03.2020 la D.G.R. n. 263 *"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"*.

L'allegato "A" della citata delibera contiene:

- i criteri operativi ai fini dell'attribuzione – in termini volumetrici – dei crediti edilizi per i crediti edilizi da rinaturalizzazione;
- le modalità applicative per l'iscrizione dei "Crediti Edilizi da rinaturalizzazione" nel RECRED;
- "le modalità per accertare il completamento dell'intervento demolitorio e la rinaturalizzazione";



- i criteri operativi per la cessione sul mercato dei crediti edilizi da rinaturalizzazione di immobili pubblici.

Si rammenta che tra i crediti edilizi di cui al citato art. 36 L.R. 11/2004 dovranno comprendersi anche i “crediti edilizi da rinaturalizzazione” che assumono una fondamentale funzione di intervento nelle operazioni previste agli art. 6 (Interventi edilizi di ampliamento) e 7 (Interventi di riqualificazione del tessuto edilizio) della L.R. 14/2019.

Riportiamo in proposito le prescrizioni contenute nella citata D.G.R. 263/2020 (Cap. 1 – 1/3 parte prima).

“Le valutazioni devono essere effettuate sulla base di metodi e criteri equilibrati ed omogenei, da prefigurarsi nel P.A.T. e da tradursi operativamente in una disciplina di dettaglio nel P.I. dove devono essere specificate anche le modalità di “emissione” del credito edilizio”.

3.2.1 Gli elaborati della variante

La presente variante tematica al P.I. di adeguamento alla L.R. 14/2019 è composta dai seguenti elaborati:

- elab. 01 “Relazione”;
- elab. 02 “Sussidi Operativi per la gestione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione”
- elab. 03 “Adeguamento delle N.T.O.”;
- elab. V01 “Asseverazione di non necessità della V.C.I.”;
- elab. V02 “Dichiarazione di non necessità della V.Inc.A. (allegato “E” alla D.G.R.V. 1400/2017)”.

3.2.2 Il ciclo di progetto della variante al P.I.

L’art.4 della L.R. 14/2019 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 una specifica variante al proprio strumento urbanistico, ovvero:

- il Piano degli Interventi è adottato dal Consiglio Comunale;
- entro otto giorni dall’adozione, il Piano è depositato a disposizione del pubblico per 30 giorni consecutivi presso la sede del Comune;
- decorsi i 30 giorni del deposito chiunque può formulare osservazioni entro i successivi 30;
- nei 60 giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva il Piano;
- il Piano diventa efficace 15 giorni dopo la pubblicazione nell’albo pretorio del Comune.



3.3.2 Concertazione

Il secondo comma dell'art. 18 della L.R. 11/2004, richiamando i principi di "Concertazione e partecipazione" di cui all'art. 5 della legge, dispone che *"l'adozione del piano è proceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati"*.

Questo obbligo nella presente variante si è tradotto operativamente in un "avviso pubblico", emanato il 10.06.2022 prot. n. 2770 in cui il Sindaco invitava chiunque ne avesse titolo ad inoltrare al Comune le proprie istanze in ordine all'oggetto della variante tematica al P.I.



Comune di Crespadoro | Variante al Piano degli Interventi

**AVVISO PUBBLICO PER LA RACCOLTA DELLE RICHIESTE DI CLASSIFICAZIONE DI MANUFATTI INCONGRUI
(ai sensi dell'art. 4, c. 3, della L.R. n. 14/2019 "VENETO 2050")**

COMUNE DI CRESPADORO
Provincia di Venezia

**AVVISO PUBBLICO PER LA RACCOLTA DELLE RICHIESTE DI CLASSIFICAZIONE DI MANUFATTI
INCONGRUI AI SENSI DELL'ART. 4, C. 3, DELLA LEGGE REGIONALE 04 APRILE 2019, N. 14 "VENETO
2050"**

Premesso che:

- Il Comune di Crespadoro ha aderito al P.A.T.I. (Piano di Assetto del Territorio Intercomunale) con i Comuni confinanti e limitrofi di Altissimo, Chiampo, Nogaro Vicentino e San Pietro Mussolino, approvato con decreto del Presidente della Provincia di Venezia n. 100 del 14.07.2015, pubblicato nel BUR del 14.08.2015;
- a seguito della definitiva approvazione del P.A.T.I., così come previsto dalla L.R. n° 11/2004, il Piano Regolatore è diventato il primo Piano degli Interventi per le parti compatibili con lo strumento di pianificazione superiore.
- successivamente, con D.C.C. n. 16 del 15.07.2017 è stata approvata la prima variante parziale puntuale al Piano degli Interventi che ha riguardato limitate e puntuali trasformazioni, mentre con D.C.C. n. 27 del 27.11.2017 è stata adottata la variante n. 2 al Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004 e con D.C.C. n. 32 del 21.12.2018 è stata revocata la suddetta delibera. La variante n. 2 al P.I. è stata approvata con giusta deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 30.11.2020;
- con D.C.C. n. 24 del 30.09.2020, è stata approvata la variante al P.A.T.I. di adeguamento alla L.R. 14/17 sul contenimento del consumo del suolo.
- la Legge regionale 04 aprile 2019, n. 14 "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" ha introdotto la procedura per l'individuazione dei manufatti incongrui;
- la Giunta Regionale del Veneto con propria deliberazione n. 263 del 02 marzo 2020 ai sensi dell'art. 4, c. 1, della L.R. 14/2019, ha approvato il provvedimento di cui all'art. 4, c. 2, lett. d), della L.R. n. 14/2017, con il quale si specifica la disciplina per i crediti edilizi da rinaturalizzazione;
- con D.C.C. n. 44 del 15.12.2021 il Comune di Crespadoro ha individuato gli obiettivi, i criteri di valutazione, lo schema di avviso pubblico e la modulistica relativi alla variante allo strumento urbanistico secondo i contenuti di cui all'art. 4, c. 2, lettere a), b) e c), della L.R. n. 14/2019;
- l'Amministrazione del Comune di Crespadoro intende quindi procedere alla redazione della variante allo strumento urbanistico di cui all'art. 4, c. 2, della L.R. n. 14/2019, finalizzata:
 - a) all'individuazione dei manufatti incongrui la cui demolizione sia di interesse pubblico, tenendo in considerazione il valore derivante alla comunità ed 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



Comune di Crespadoro | Variante al Piano degli Interventi

- 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.

Tutto ciò premesso

IL SINDACO

INVITA

tutti gli aventi titolo interessati, a presentare la richiesta di classificazione di manufatti incongrui, ai sensi dell'art. 4, c. 3, della L.R. n. 14/2019 "Veneto 2050", per la predisposizione della specifica variante allo strumento urbanistico.

Le richieste dovranno pervenire **entro il 10.07.2022**, fermo restando che l'Amministrazione si riserva di valutare qualsiasi proposta che rivesta interesse, pervenuta anche oltre tale termine.

Le proposte dovranno essere formulate secondo il modulo "Allegato B";

Nella fase di elaborazione della variante allo strumento urbanistico, l'Amministrazione valuterà le proposte pervenute, secondo gli obiettivi ed i criteri indicati nella D.C.C. n. 44 del 15.12.2021.

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

Per quanto non specificato si rimanda ai contenuti della Legge regionale 04 aprile 2019, n. 14 "Veneto 2050".

Le richieste potranno essere: a) presentate all'ufficio protocollo comunale; b) trasmesse a mezzo P.E.C. al seguente indirizzo: comune.crespadoro@pec.it.

Crespadoro, 10.06.2022

IL SINDACO





4. OPERE INCONGRUE CHE GENERANO CREDITI EDILIZI

4.1 Criteri di incongruità

L'Amministrazione comunale di Crespadoro ha provveduto, nella seduta di Consiglio Comunale del 15.12.2021 (giusta Deliberazione n. 44) ad approvare i *“Criteri per l'attribuzione della qualificazione di incongruità agli immobili per il riconoscimento di crediti edilizi da rinaturalizzazione”*.

In tale documento si individuano i principali aspetti in relazione ai quali le opere/manufatti possono risultare incongrue/i:

- dimensioni planivolumetriche;
- funzioni e usi;
- tipologie edilizie, materiali e stato di conservazione;
- interferenza con aree agricole di alto valore produttivo o comunque di rilievo in relazione alla multifunzionalità agricola;
- interferenza con il sistema paesaggistico-ambientale;
- interferenza con il sistema delle aree protette e/o con altre componenti della rete ecologica;
- interferenza con i corsi d'acqua o con aree a pericolosità geologica e idrogeologica.

Il Comune di Crespadoro, a fronte delle caratteristiche del proprio territorio comunale e degli obiettivi di risparmio del consumo di suolo e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, potrà pertanto valutare come incongrue le opere/manufatti che:

- sono localizzate in ambiti agricoli e/o con sistemazioni agrarie di valenza ambientale e/o paesaggistica, caratterizzate anche da produzioni colturali di qualità, così come individuati dal P.A.T.I. e/o dal P.T.C.P. o comunque dallo strumento urbanistico comunale, quali ad esempio:
 - ✓ ambiti afferenti alla Z.T.O. “E1 – Agricola di valenza ambientale (rif. P.I.: elab. “01 Zonizzazione intero territorio”);
- confliggono con il sistema irriguo e la strutturazione del territorio agricolo (siepi e filari, orditura dei campi, sistema di parcellizzazione);
- sono localizzate in contesti di pregio e qualità paesaggistico-ambientale, in particolare confliggenti con gli elementi della rete ecologica regionale, provinciale o comunale, o confliggenti con gli elementi di tutela paesaggistica individuati ai sensi del D.lgs. 42/04 e nelle aree di elevata naturalità:
 - ✓ parchi istituiti (art. 142, lett. f). D.Lgs. 42/2004): Parco Regionale della Lessinia (rif. P.I.: elab. “03 Vincoli e Tutele”),
- configgono con le peculiarità paesaggistiche del contesto in cui sono inserite e con le funzioni ecosistemiche dei corsi d'acqua naturali ed artificiali e delle aree ad essi connesse;
- sono localizzate in aree a pericolosità geologica, idrogeologica e/o in aree franose anche non attive così come indicato nelle tavole del P.A.T.I. o di altri strumenti urbanistici e/o Piani;



- sono localizzate all'interno di fasce di rispetto stradale;
- sono localizzate all'interno delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua;
- costituiscono elemento incongruo rispetto agli elementi circostanti, per uno o più parametri tra dimensioni planivolumetriche, materiali e finiture, stato di degrado, epoca recente di costruzione, in contrasto per tipologia nei confronti di limitrofi beni culturali di cui al D. Lgs. 42/2004, edifici a destinazione specializzata incongrua con la Z.T.O. di appartenenza (ad esempio "attività produttive in zona impropria");
- sono localizzate in aree da destinarsi a verde pubblico, parco pubblico e similare.

4.2 Opere incongrue nel territorio comunale

Il presente documento individua all'interno del territorio comunale alcuni fabbricati che presentano caratteristiche di opere incongrue la cui demolizione sia di interesse pubblico, secondo quanto disciplinato dalla LR 14/2019 art.4, co.2, che prevede operazioni di "*cleaning territoriale*" 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 seguito della pubblicazione dell'Avviso per la "Raccolta di richieste di manufatti incongrui (art. 4, co. 3, L.R. 14/2019)", è pervenuta all'Amministrazione comunale una specifica istanza con prot. n. 3037 del 23.06.2022.

Scheda n. 1 – Fabbricato residenziale sito in località Durlo, via Bruni (foglio 11, mapp. 1254)

Individuazione fabbricato/ambito

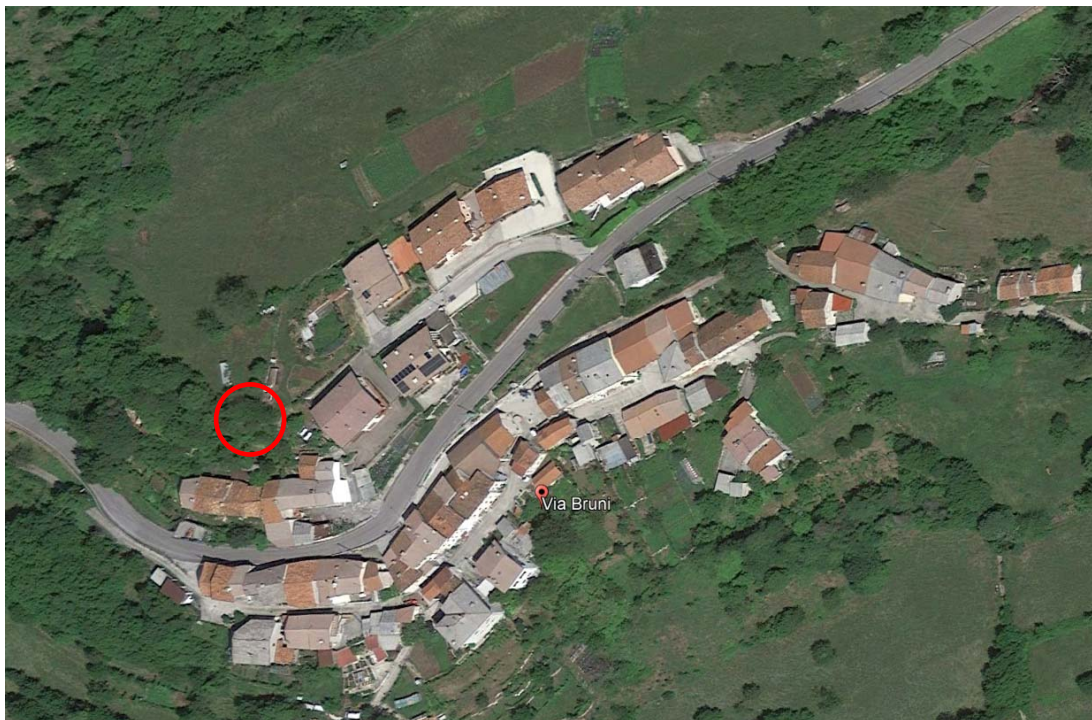


Figura: estratto foto area (fonte: Google Earth) con individuazione ambito di intervento



- Confine PATI
- Confini comunali
- Discariche
- Fasce di rispetto discariche art.34
- Cave art.24
- Pozzi
- Fasce di rispetto pozzi art.30
- Cimiteri
- Fasce di rispetto cimiteri art.26
- Allevamenti
- Fasce di rispetto allevamenti art.27
- Impianti di comunicazione elettronica art.31
- Elettrodotti
- Fasce di rispetto elettrodotti art.29
- Metanodotti
- Fasce di rispetto metanodotti art.28
- Viabilità
- Fasce di rispetto stradali art.32
- Idrografia principale
- Rispetto idraulico art.33
- Idrografia secondaria art.33
- Centro Abitato art.23
- Centri storici art.60
- Centri storici da PTCP: art.60
- Centri storici di notevole importanza
- Centri storici di grande interesse
- Centri storici di medio interesse
- Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004 art.10
- Aree a pericolosità di frana o valanga in riferimento al PAI art.22
- Usi civici art.19
- Vicolo paesaggistico fiumi art.16
- Vincolo Destinazione Forestale art.13
- Vincolo idrogeologico forestale art.12
- Vincolo sismico art.11
- Aree di interesse archeologico art.15
- Ambiti montani per la parte eccedente 1600 mslm art.17
- Parchi e riserve nazionali o regionali art.18
- SIC art.20
- ZPS art.20
- Ambiti per l'istituzione di parchi archeologici art.21
- Ambiti naturalistici di livello regionale art.21
- Aree interessate da incendi art.14
- Parchi tutelati - art. 142, lett. l, D.Lgs. 42/2004
- Parco Regionale della Lessinia
- Ambiti montani per la parte eccedente i 1600 m - art. 142, lett. d, D.Lgs. 42/2004
- Corsi d'acqua vincolati - art. 142, lett. c, D.Lgs. 42/2004
- Vincolo di destinazione forestale e Vincolo paesaggistico, art. 142, lett. g, D.Lgs. 42/2004
- Vincolo Monumentale, art. 10 D.Lgs 42/2004
- Ambiti per la formazione di parchi e riserve di interesse regionale
- Vincolo idrogeologico e forestale - R.D. 3267/1923
- SIC & ZPS IT32/10040 Monti Lessini - Pausubio - Piccole Dolomiti vicentine

FONTI DI VINCOLO E FASCE DI RISPETTO

- Fascia di rispetto cimiteriale
- Fascia di rispetto stradale
- Fascia di rispetto idraulico - RR.DD. 368 e 523/1904
- Area ineditabile
- Aree interessate da incendi - art. 10, L. n. 353/2000
- Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico
- Pozzi di prelievo idropotabile/ sorgenti



Figura: estratto P.A.T.I., tav. "A1a Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale" con individuato ambito di intervento

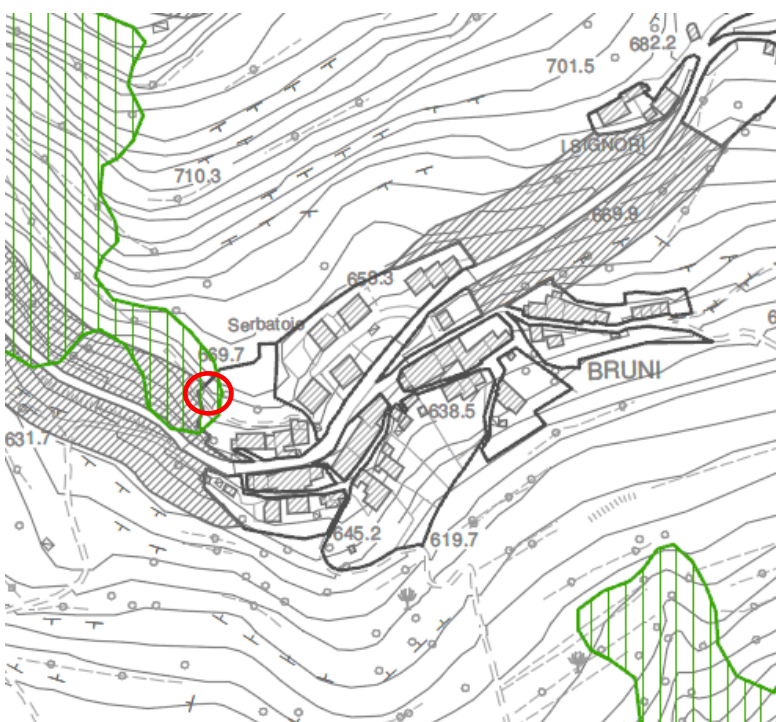


Figura: estratto P.I., tav. "Vincoli e Tutele – sez. A" con individuato ambito di intervento



	Zona A1 - Centro storico
	Zona A2 - Conservazione ambientale
	Zona B1 - Residenziale intensiva di completamento
	Zona B2 - Residenziale di completamento
	Zona C1 - Residenziale di completamento
	Zona C2 - Residenziale di espansione
	Zona D1 - Artigianale di completamento
	Zona D3 - Aree attrezzate per campeggio
	Zona D4 - Turistico ricettivo
	Zona E1 - Agricola ambientale
	Zona E2 - Agricola
	N.R.A. - Nuclei residenziali in ambito agricolo
	N.E.D. - Nuclei di edificazione diffusa
	Zona F1 - Aree per l'istruzione
	Zona F2 - Aree per attrezzature di interesse comune
	Zona F3 - Aree attrezzate a parco, gioco e sport
	Zona F4 - Aree di parcheggio pubblico

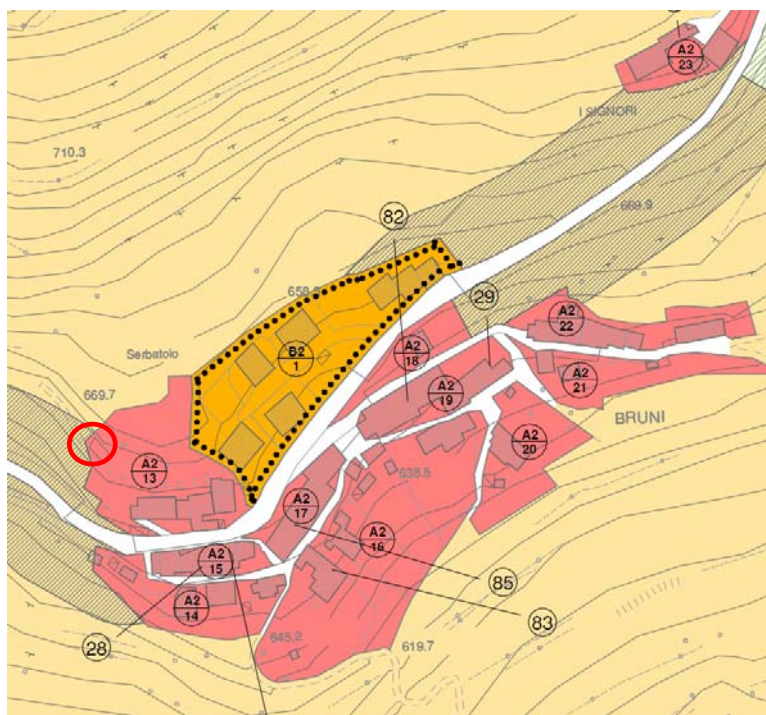


Figura: estratto P.I., tav. "Zone significative - Durlo" con individuato ambito di intervento

Il fabbricato in esame è ubicato in località Durlo, in Via Bruni ed è catastalmente censito al Foglio n. 11, mappale n. 1254.

Dal punto di vista urbanistico, ricade in Z.T.O. "A2/13 Zona di conservazione ambientale".

Si tratta di un fabbricato di antica costruzione, originariamente destinato ad abitazione, che presenta un ingombro di forma irregolare (trapezoidale) con superficie coperta (SC) di 24 m² e si sviluppa su n. 3 piani fuori terra.

L'immobile è stato realizzato con muratura perimetrale in pietrame di varia pezzatura e strutture portanti orizzontali in legno (solai e copertura); queste ultime ormai sono completamente crollate.

Allo stato attuale, si presenta in posizione e in condizioni tali da non consentirne un recupero a fini abitativi: il sito in cui si colloca è un contesto di contrada a bassissima accessibilità con larghezza della strada di accesso al lotto e caratteristiche del fondo non idonee ai mezzi moderni e, inoltre, ad altissima parcellizzazione, fattispecie che non consente di valutare interventi complessivi sull'intero comparto edilizio; lo stato di disuso ha comportato un evidente deterioramento delle caratteristiche strutturali con la muratura in pietrame scarsamente legata oggi segnata da numerose fessurazioni e distacchi di singoli elementi e con i solai e la copertura in legno quasi completamente crollati; il fabbricato, inoltre.

Per quanto riguarda la consistenza del fabbricato, nella tabella di seguito si riportano i seguenti dati stereometrici.



Superficie coperta	m ²	24,15
Superficie totale	m ²	72,45
Volume fuori terra	m ³	217,35

Viste le caratteristiche del sito si prevede l'individuazione di un'opera incongrua in grado di generare un credito edilizio da rinaturalizzazione (CER).

Obiettivi generali:

Per l'ambito in esame sono suddivisi secondo i sistemi insediativo e ambientale, servizi secondo quanto previsto nella pianificazione comunale:

a) Sistema insediativo:

⇒ prevedere il recupero urbanistico dell'area attraverso una riqualificazione morfologica della contrada e del patrimonio edilizio esistente.

b) Sistema ambientale:

⇒ definizione di interventi ed attenzioni progettuali per il contenimento dei livelli di inquinamento;
⇒ conservazione del verde in funzione ambientale ed ecologica.

Crespadoro, settembre 2022

IL TECNICO INCARICATO
dott. Michele Miotello



ALLEGATO:
ISTANZA / RICHIESTA CLASSIFICAZIONE MANUFATTO INCONGRUO



Allegato B

**RICHIESTA DI CLASSIFICAZIONE DI MANUFATTO INCONGRUO
(ai sensi dell'art. 4, c. 3, della L.R. n. 14/2019 "VENETO 2050")**

Al Sindaco
COMUNE DI CRESPADORO
Piazza Municipio, 3
Sede Municipale
PEC: comune.crespadoro@pec.it

OGGETTO: RICHIESTA DI CLASSIFICAZIONE DI MANUFATTO INCONGRUO ai sensi dell'art. 4, c. 3, della L.R. n. 14/2019 "VENETO 2050"

RICHIESTA

La sottoscritta **TIBALDO MARCELLINA**, nata a **NOVARA** il **24/10/1966** - TBL MCL 66R64 F952X, residente a **CRESPADORO** in Via/P.zza **RANCANI**, n. **6**, in qualità di **PROPRIETARIO** delle aree e dell'immobile/i censito/i al N.C.T.R./N.C.E.U. del Comune di Crespadoro Foglio n. **11**, particella/e n. **1254**.

PREMESSO che:

- la Legge regionale 04 aprile 2019, n. 14 "*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"*" ha introdotto la procedura per l'individuazione dei manufatti incongrui;
- la Giunta Regionale del Veneto con propria deliberazione n. 263 del 02 marzo 2020 ai sensi dell'art. 4, c. 1, della L.R. 14/2019, ha approvato il provvedimento di cui all'art. 4, c. 2, lett. d), della L.R. n. 14/2017, con il quale si specifica la disciplina per i crediti edilizi da rinaturalizzazione;
- l'Amministrazione del Comune di Crespadoro ha inteso procedere alla redazione della variante allo strumento urbanistico, di cui all'art. 4, c. 2, della L.R. n. 14/2019;

con D.C.C. n. 44 del 15.12.2021 il Comune di Crespadoro ha individuato gli obiettivi, i criteri di valutazione, lo schema di avviso pubblico e la modulistica relativi alla variante allo strumento urbanistico secondo i contenuti di cui all'art. 4, c. 2, lettere a), b) e c), della L.R. n. 14/2019;

- in data **10.06.2022** è stato pubblicato l'avviso pubblico per la raccolta delle richieste di classificazione di manufatti incongrui, ai sensi dell'art. 4, c. 3, della L.R. n. 14/2019 "Veneto 2050".



CONSIDERATO

che il/i manufatto/i descritto/i nella documentazione allegata alla presente, come di seguito elencata, può/possono ritenersi "incongruo/i" – secondo la definizione dettata dall'art. 2, c. 1, lett. b), della L.R. n. 14/2019 - per le seguenti caratteristiche:

trattasi di fabbricato di antica costruzione, sito in un contesto di contrada a bassissima accessibilità (larghezza della strada e caratteristiche del fondo non idonee ai mezzi moderni) e ad altissima parcellizzazione, per il quale lo stato di disuso ha comportato un evidente deterioramento delle caratteristiche strutturali (muratura in pietra scarsamente legata e copertura in legno quasi completamente crollata) e funzionali (totale mancanza di impianti, aperture di dimensioni ridotte, altezze interpiano insufficienti, ecc...).

CHIEDE

all'Amministrazione Comunale di Crespadoro il riconoscimento del manufatto/i descritto/i nella documentazione allegata quale "incongruo/i", e l'inserimento dello stesso nella variante allo strumento urbanistico di cui all'Art. 4, c. 2, della L.R. n. 14/2019, in corso di predisposizione;

PRENDE ATTO

che la richiesta non vincolerà in alcun modo l'Amministrazione Comunale al fine del riconoscimento del fabbricato/i quale/i manufatto/i incongruo/i, quindi al conseguente riconoscimento del credito edilizio da rinaturalizzazione.

Distinti saluti.

Crespadoro, lì 22/06/2022

Il richiedente

Roberto Marzulli

In allegato (documentazione obbligatoria):

- dettagliata relazione descrittiva;
- estratto P.R.C.: localizzazione e classificazione rispetto allo strumento urbanistico (P.A.T. / P.I.) specificando la presenza di vincoli e servitù;
- localizzazione con riferimenti catastali: estratto di mappa N.C.T.R., N.C.E.U., visure attualizzate al momento della presente domanda;
- documentazione sullo stato di proprietà (eventuale dichiarazione sostitutiva);
- rilievo fotografico;
- consistenza volumetrica o di superficie e destinazione d'uso del manufatto esistente e dell'area oggetto di rinaturalizzazione in termini dimensionali e di dati stereometrici: rilievo quotato scala 1:100 – 1:200; planimetria generale e planivolumetrico;
- conformità edilizia (estremi titoli edilizi o dichiarazioni sostitutive);
- computo metrico estimativo con stima dei costi completi per la demolizione del manufatto incongruo, di eventuale bonifica, nonché di rinaturalizzazione dell'area;
- programma di manutenzione dell'area rinaturalizzata;
- copia di un documento di identità.



**RICHIESTA DI CLASSIFICAZIONE DI MANUFATTO INCONGRUO
(ai sensi dell'art. 4, c. 3, della L.R. n. 14/2019 "VENETO 2050")**

Al Sindaco
COMUNE DI CRESPADORO
Piazza Municipio, 3
Sede Municipale
PEC: comune.crespadoro@pec.it

DITTA: TIBALDO MARCELLINA

OGGETTO: RELAZIONE DESCRITTIVA

Il fabbricato in esame, in proprietà della scrivente Ditta, è sito in Via Bruni nel Comune di Crespadoro ed è catastalmente censito al Foglio n. 11, mappale n. 1254.

Si tratta di un fabbricato di antica costruzione, originariamente destinato ad abitazione, che presenta un ingombro di forma irregolare (trapezoidale) di mq. 24,00 circa e che si sviluppa su tre piani fuori terra.

Il fabbricato è stato realizzato con muratura perimetrale in pietrame di varia pezzatura e strutture portanti orizzontali in legno (solai e copertura), queste ultime ormai completamente crollate. Allo stato attuale, il fabbricato si presenta in posizione e in condizioni tali da non consentirne un recupero a fini abitativi: il sito in cui si colloca è un contesto di contrada a bassissima accessibilità con larghezza della strada di accesso al lotto e caratteristiche del fondo non idonee ai mezzi moderni e, inoltre, ad altissima parcellizzazione, fattispecie che non consente di valutare interventi complessivi sull'intero comparto edilizio; lo stato di disuso ha comportato un evidente deterioramento delle caratteristiche strutturali con la muratura in pietrame scarsamente legata oggi segnata da numerose fessurazioni e distacchi di singoli elementi e con i solai e la copertura in legno quasi completamente crollati; il fabbricato, inoltre, risulta non essere più funzionale per la totale mancanza di impiantistica, per il dimensionamento ridotto delle aperture, per le altezze interpiano insufficienti ad ospitare la funzione residenziale, ecc....



Per quanto riguarda la consistenza volumetrica e di superficie del fabbricato si riportano i seguenti dati stereometrici:

Sup. coperta	mq	24,15
Sup. coperta su più piani	mq	72,45
Volume fuori terra	mc	217,35

COSTI DI DEMOLIZIONE

Per quanto riguarda i costi di demolizione, in riferimento al Prezziario della Regione del Veneto e alle seguenti voci principali (riservandosi di redigere più preciso e approfondito Computo Metrico Estimativo in fase di progettazione dell'intervento di demolizione):

Per la completa demolizione del fabbricato:

E.05.03.a - Demolizione parziale di fabbricato a sezione obbligata in muratura - €/mc 285,16 per complessivi **€ 62.196,87**.

Per il ripristino del manto vegetale:

E.02.03.00 - Scavo di sbancamento - €/mc 7,49 per complessivi **€ 180,88**.

PIANO DI MANUTENZIONE

Per quanto riguarda il piano di manutenzione, si intende procedere con lo sfalcio dell'erba con regolarità.

Distinti saluti,

Crespadoro, lì 22/06/2022

Il richiedente

Tibaldo Marcellina

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA







E=-1500

1 Particella: 1254

Ufficio provinciale di: VICENZA Territorio

Situazione aggiornata al : 20/06/2022

Immobile selezionato

Catasto: **Fabbricati** Comune: **CRESPADORO** Codice: **D156**

Foglio: **11** Particella: **1254**

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
	TIBALDO MARCELLINA nata a NOVARA (NO) il 24/10/1966	TBLMCL66R64F952X	Proprieta'	1/1	

Soggetto selezionato

Tipo richiesta: **Attualità**

Cognome: **TIBALDO** Nome: **MARCELLINA**

Data di Nascita: **24/10/1966**

Comune di Nascita: **NOVARA (NO)**

Codice Fiscale: **TBLMCL66R64F952X**

Elenco immobili per diritti e quote

	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati 
	F	Proprieta' per 1/1	CRESPADORO(VI) VIA BRUNI n. SNC Piano T-1 - 2	11	1254		Cat.F/2			Euro:		