



COMUNE DI ROVIGO
PROVINCIA DI ROVIGO

PIANO REGOLATORE COMUNALE

OTTAVA VARIANTE PARZIALE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Istituzione del Registro Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) ai sensi dell'artt. 17 e 36, L.R. n. 11/2004 e ss.mm.ii. e art. 4 L.R. n. 14/2019 e ss.mm.ii.

DOCUMENTO PROGRAMMATICO

art. 18 L.R. 11/2004 “Norme per il governo del territorio”

IL SINDACO
Prof. Edoardo Gaffeo

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Dott.ssa Luisa Cattozzo

Luglio 2021

1 PREMESSA

1.1 Il PAT (piano di assetto del territorio) e il PI (piano degli interventi)

La Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 2004 articola il Piano Regolatore Comunale in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI).

Il Comune di Rovigo è dotato del Piano di Assetto del Territorio (PAT) ratificato, ai sensi dell'art.15, comma 6, della L.R. 11/2004, con Delibera di Giunta Regionale del Veneto n. 679 del 17/04/2012, pubblicata sul B.U.R. n. 36 del 08/05/2012 e vigente dal 23/05/2012.

Con l'entrata in vigore del P.A.T. il vecchio PRG ha assunto la valenza di primo Piano degli Interventi per le sole parti conformi al P.A.T.

Il Comune di Rovigo ha, inoltre, approvato due varianti parziali al Piano degli Interventi, rispettivamente per la riclassificazione urbanistica dell'edificio denominato "Palazzo Campo", e per la realizzazione di una rotatoria all'incrocio tra Viale Tre Martiri con Via Ippolito Nievo (in frazione di Buso) e Via dei Mille (in frazione di Sarzano).

Sono ad oggi in fase di elaborazione altre cinque varianti puntuali: una finalizzata al cambio di destinazione d'uso di due fabbricati (ex Liceo Celio ed ex C.U.R.), tre alla realizzazione di altrettante opere pubbliche (strada di accesso ai servizi cimiteriali di via Oroboni, ampliamento del cimitero di Concadirame e strada di collegamento tra le vie Concilio Vaticano II e Fermi), ed infine una volta alla riqualificazione urbanistica del compendio "Maddalena".

1.2 Cos'è il Documento del Sindaco

La legge urbanistica regionale n. 11/2004 introduce l'obbligo da parte dell'Ente Locale di produrre, nel momento in cui intraprende la redazione del Piano degli Interventi - PI, il cosiddetto Documento del Sindaco che, sulla scorta delle indicazioni strategiche fissate dal Piano di Assetto del Territorio, deve tracciare gli obiettivi operativi della pianificazione comunale.

Il Documento del Sindaco, esposto al Consiglio Comunale, rappresenta l'avvio della redazione del Piano degli Interventi, coinvolgendo, sin dall'inizio, i cittadini, gli enti pubblici, le associazioni economiche e sociali, e più in generale i portatori di interesse, il tutto affinché le scelte del Piano siano definite secondo principi di trasparenza e partecipazione.

2 CONTENUTI E PROCEDURE

I contenuti del Piano degli Interventi sono stabiliti all'art.17 della L.R. 11/2004 ed alcune prime indicazioni operative sono contenute in diversi atti di indirizzo regionali.

Il piano degli interventi (PI) si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali e si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi (PUA).

Per quanto riguarda l'iter di approvazione, questo è fissato dall'art. 18 della L.R. 11/2004 e prevede, come primo atto, la presentazione da parte del Sindaco di un documento programmatico preliminare al Consiglio Comunale, solitamente denominato "Documento del Sindaco", la cui finalità è fissare gli obiettivi della nuova pianificazione delineando gli interventi e le realizzazioni previste nel Piano degli Interventi in attuazione e coerenza al PAT e ai suoi principi di sostenibilità.

Il Piano degli Interventi sarà successivamente adottato in Consiglio Comunale e dopo la pubblicazione (30 gg per il deposito e 30 gg per le osservazioni) il Consiglio Comunale provvederà

a controdedurre alle osservazioni pervenute e ad approvare definitivamente il Piano degli Interventi.

In sintesi l'iter procedurale può essere così riassunto:

- 1) stesura e presentazione in Consiglio Comunale del documento del Sindaco e avvio della partecipazione
- 2) stesura degli elaborati del Piano degli Interventi
- 3) adozione in Consiglio Comunale del Piano degli Interventi
- 4) deposito presso la sede comunale entro 8 giorni dall'adozione ed avvio del periodo di 30 giorni destinato alla consultazione pubblica
- 5) periodo di ulteriori 30 giorni per la formulazione di osservazioni
- 6) nei 60 giorni successivi il Consiglio Comunale discute le osservazioni e decide sulle stesse per l'approvazione del Piano degli Interventi
- 7) copia integrale del piano approvato è trasmessa alla Provincia ed alla Regione ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione
- 8) il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.

Il PI sarà discusso nelle sedi istituzionali quali la 3^a commissione consiliare, il Consiglio Comunale, in specifiche assemblee di cittadini e incontri con associazioni e tecnici durante le quali saranno presentate dall'Amministrazione e dai progettisti le scelte in modo da raccogliere contributi e indicazioni.

3 I CONTENUTI SPECIFICI DELL'OTTAVA VARIANTE PARZIALE AL P.I.

La variante parziale n.8 al Piano degli Interventi ha come oggetto l'istituzione del Registro Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED), disciplinato dall'art. 4 della L.R. n. 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" e dagli artt. 17, co. 5, lett. e) e 36, co. 4 della L.R. n. 11/2004 e ss.mm.ii.

L'istituzione del RECRED si rende necessaria al fine di dare seguito alle altre procedure di variante al Piano degli Interventi in corso di svolgimento, in ossequio a quanto previsto dall'art. 4, co. 8, della L.R. n.ro 14/2019, il quale dispone che: *" I Comuni dotati di PAT che ancora non hanno provveduto all'istituzione del RECRED, e fino alla sua istituzione, non possono adottare varianti al piano degli interventi (PI) di cui all'art. 17, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, ad eccezione di quelle che si rendono necessarie per l'adeguamento obbligatorio a disposizioni di legge".*

Il RECRED rappresenta uno degli elaborati del Piano degli Interventi nel quale il Comune annota sia i crediti edilizi (CE) di cui all'art. 36 della L.R. 11/2004, sia i crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER) introdotti dall'art. 4 della L.R. n. 14/2019. Per credito edilizio (CE), ai sensi di quanto disposto dall'art. 36 della L.R. n. 11/2004, si intende 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 gli interventi di riordino delle zone agricole, 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 credito edilizio potrà inoltre essere generato a seguito delle compensazioni di cui all'art. 37 della L.R. n. 11/2004, al fine di permettere ai proprietari di aree o edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria da utilizzare su altre aree deputate ad accogliere la relativa cubatura, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo.

I crediti edilizi da rinaturalizzazione, introdotti dalla L.R. n. 14/2019, costituiscono una sottocategoria dei crediti edilizi (CE) e rappresentano una capacità edificatoria riconosciuta dalla strumentazione urbanistica comunale in attuazione della riqualificazione edilizia e ambientale

disciplinata dall'art. 5 della L.R. n. 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo, a seguito della completa demolizione di manufatti incongrui e della rinaturalizzazione del suolo. Tali interventi possono riguardare la demolizione integrale di opere incongrue o di elementi di degrado (definiti appunto "manufatti incongrui" dalla L.R. n. 14/2019) nonché la demolizione dei manufatti ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica, ovvero nelle fasce di rispetto stradale, con il contestuale ripristino del suolo naturale o seminaturale. I manufatti incongrui la cui demolizione sia di interesse pubblico, dovranno essere individuati dallo strumento urbanistico (nel caso di specie dal Piano degli Interventi), attraverso apposita variante urbanistica che attribuirà ad ognuno, sulla base di alcuni criteri legati alla localizzazione, ai costi di demolizione ed eventuale bonifica e alla destinazione d'uso delle aree di successivo utilizzo, appositi crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER), corrispondenti ad una capacità edificatoria espressa in metri cubi di volumetria, ovvero in metri quadrati di superficie.

Compito del RECRED sarà pertanto quello di censire ed annotare tutte le informazioni ed i dati utili ad identificare i CE ed i CER riconosciuti dal Comune agli aventi titolo, dal momento della loro iscrizione fino al loro utilizzo, allo scopo di garantire trasparenza e certezza relativa al loro univoco impiego. Il RECRED inoltre, registra i mutamenti di proprietà dei crediti edilizi che possono avvenire a seguito della loro commercializzazione ai sensi dell'articolo 2643, co. 2bis, del Codice Civile. Tale registro avrà pertanto valore ai fini della consultazione e pubblicità dei beni iscritti e non sarà probatorio dei diritti reali relativi ai crediti edilizi censiti.

La presente variante parziale al Piano degli Interventi (P.I.) avrà pertanto il mero compito di istituire il Registro Elettronico dei Crediti Edilizi, al fine di dare seguito alle altre procedure di variante al Piano degli Interventi in corso di svolgimento, oggi subordinate al disposto di cui all'art. 4, co. 8, della L.R. n. 14/2019, che vieta l'adozione di ulteriori varianti nelle more della sua istituzione, recependo lo schema di registro proposto dalla D.G.R.V. n.ro 263 del 02/03/2020 ad oggetto: *"Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi. Criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione."*

Sarà compito della successiva variante generale al Piano degli Interventi (in corso di affidamento), anche sulla base della citata D.G.R.V. n. 263 del 02/03/2020, definire in particolare:

- i criteri attuativi e le modalità operative per il riconoscimento e la quantificazione dei crediti edilizi e dei crediti edilizi da rinaturalizzazione;
- le modalità applicative per l'iscrizione di detti crediti nel RECRED e per la gestione dello stesso registro;
- individuare i manufatti incongrui la cui demolizione sia di interesse pubblico, a cui attribuire i relativi CER;
- l'individuazione delle eventuali aree riservate all'utilizzazione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione, ovvero delle aree nelle quali sono previsti indici di edificabilità differenziata in funzione del loro utilizzo;
- ogni altro adempimento finalizzato alla corretta disciplina dei CE e dei CER, conformemente a quanto disciplinato dalla L.R. n. 11/2004 e ss.mm.ii, dalla L.R. n. 14/2017 e dalla L.R. n. 14/2019 e ss.mm.ii..

4 PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

La presente Variante parziale al P.I. sarà oggetto della procedura facilitata di VAS prevista dall'art. 4, comma 4bis, della L.R. n. 11/2004 e ss.mm.ii, così come disciplinata dalla D.G.R.V. n. 61/2020, la quale ha introdotto la *"Scheda per la valutazione degli impatti significativi sull'ambiente, derivanti dall'attuazione di piani o programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori di piani e programmi, ai sensi della L.R. 11/2004, art. 4, comma 4bis."*

Con detta procedura facilitata si riduce la tempistica massima per l'espressione del parere motivato da parte della commissione VAS a 45 giorni (a differenza dei 90 giorni previsti per lo screening VAS).

5 CONSIDERAZIONI FINALI

Con il presente Documento Programmatico l'Amministrazione Comunale di Rovigo intende avviare l'iter di variante urbanistica necessario ai fini dell'adeguamento del proprio strumento urbanistico alle disposizioni di cui al comma 7, Art. 4 della L.R. 14/2019, istituendo il RECRED.

Queste note vogliono offrire la base di partenza per un confronto che dovrà poi seguire le diverse fasi di costruzione della variante fino alla sua definitiva conclusione con l'adozione e la successiva approvazione da parte del Consiglio Comunale.