



Comune di **Rovigo**
Settore Urbanistica - Sezione Pianificazione

OTTAVA VARIANTE PARZIALE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

a

Relazione programmatica

il Sindaco
dott. **Edoardo Gaffeo**

l'Assessore all'Urbanistica
dott. **Luisa Cattozzo**

il Dirigente all'Urbanistica
ing. **Christian Scalabrin**

il Responsabile del procedimento
ing. **Fabrizio Ravagnani**

gruppo di lavoro
arch. **Davide Stocco**
dott. **Lorenzo Zago**

Ottobre 2021

Adottato con Deliberazione di C.C. del - Approvato con Deliberazione di C.C. del

INDICE

1PREMESSA.....	2
2PROCEDURA.....	2
3I CONTENUTI DELLA VARIANTE URBANISTICA.....	2
4ELABORATI DELLA VARIANTE.....	4
5INCONTRI DI CONCERTAZIONE E PARTECIPAZIONE.....	4
6VERIFICA CONSUMO DI SUOLO.....	4
7STUDIO DI COMPATIBILITA' IDRAULICA.....	5

1 PREMESSA

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.

Ad oggi il Comune di Rovigo non ha ancora provveduto a redigere la prima variante generale al Piano degli Interventi, pertanto, come disposto dalla L.R. 11/2004, il P.R.G. assume la valenza di Piano degli Interventi per le sole parti conformi al P.A.T.

Il Comune di Rovigo ha ad oggi 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 tuttora 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".

La presente 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.

2 PROCEDURA

Il Sindaco predispone un documento in cui sono evidenziate le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi, nonché gli effetti attesi e lo illustra al Consiglio Comunale. Tale documento è stato presentato nell'apposita seduta del Consiglio Comunale del giorno 29 Luglio 2020.

Il Piano degli Interventi (PI) è adottato da parte del Consiglio Comunale. Successivamente viene pubblicato per trenta giorni, decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Sulle osservazioni si esprime il Consiglio Comunale, al quale spetta il compito dell'approvazione definitiva del Piano medesimo.

Il Piano degli Interventi (PI), decorsi cinque anni dall'entrata in vigore, perde l'efficacia in relazione alle previsioni riguardanti le aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, alle nuove infrastrutture ed aree per servizi per le quali non siano stata approvati i relativi progetti esecutivi, nonché ai vincoli preordinati all'esproprio.

3 I CONTENUTI DELLA VARIANTE URBANISTICA

La presente variante parziale 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 e quelle*

finalizzate o comunque strettamente funzionali alla realizzazione di opere pubbliche e di impianti di interesse pubblico” (comma recentemente modificato dalla L.R. n. 27 del 21.09.2021).

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.) ha il 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.”*

Il RECRED risulta suddiviso in due sezioni: la Sezione 1 si riferisce all'iscrizione dei Crediti Edilizi (CE), mentre la Sezione 2 si riferisce ai Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER). Ogni sezione del registro comprende a sua volta tre tabelle con i dati dei crediti edilizi iscritti, riportanti rispettivamente: Dati relativi al credito, Dati relativi all'utilizzo del credito e Dati relativi al saldo del credito.

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

- i criteri attuativi e le modalità operative per il riconoscimento e la quantificazione dei crediti edilizi e dei crediti edilizi da rinaturalizzazione, coerentemente con quanto disposto dalla D.G.R.V. n. 263 del 02/03/2020;
- le modalità applicative per l'iscrizione di detti crediti nel RECRED e per la gestione dello stesso registro;
- l'individuazione dei 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 ELABORATI DELLA VARIANTE

Trattandosi di variante parziale al Piano degli Interventi sono stati predisposti solo gli elaborati necessari tra quelli previsti dalla LR 11/2004 art. 17.

Le norme tecniche operative del P.I. (N.T.O.) sono state integrate con l'introduzione del nuovo art. 92 intitolato Registro Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED).

Rimangono validi ed efficaci tutti i restanti elaborati grafici, normativi, descrittivi ed informatici, non oggetto di modifica ad opera della presente variante parziale al P.I.

La variante risulta pertanto composta dai seguenti elaborati:

- a) Relazione programmatica;
- b) Registro Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED);
- c) Norme Tecniche Operative (N.T.O.);
- d) Asseverazione non necessità dello studio di compatibilità idraulica;
- e) Dichiarazione di non necessità VincA e relativa relazione esplicativa;
- f) Banca dati alfanumerica e vettoriale.

La presente variante parziale completa e sostituisce il Registro dei crediti edilizi approvato con deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri di Consiglio Comunale n. 1 del 14/03/2019 e seguente n. 14 del 03/04/2019, nell'ambito della Variante parziale n. 1 al P.I.

5 INCONTRI DI CONCERTAZIONE E PARTECIPAZIONE

In data 21/09/2021 si è svolto un incontro di concertazione e partecipazione al quale sono stati inviati Enti/Associazioni e la cittadinanza.

Dall'incontro non sono emerse indicazioni utili alla stesura della presente variante. Per maggiori dettagli si rimanda al verbale relativo all'incontro del 21/09/2021.

6 VERIFICA CONSUMO DI SUOLO

Con l'entrata in vigore della Legge Regionale 6 Giugno 2017 n. 14 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" la Regione Veneto intende ridurre progressivamente il consumo di suolo non ancora urbanizzato per usi insediativi e infrastrutturali, in coerenza con l'obiettivo europeo di azzerarlo entro il 2050.

Essendo la presente variante parziale al P.I. volta alla mera istituzione del Registro Elettronico dei Crediti Edilizi, senza l'introduzione di nessuna nuova previsione urbanistica, la stessa non comporta alcun consumo di suolo.

7 STUDIO DI COMPATIBILITA' IDRAULICA

Trattandosi di variante urbanistica che non prevede modifiche all'assetto urbanistico del territorio e pertanto non comporta modifiche al regime idraulico, viene allegata l'asseverazione di non necessità della valutazione idraulica, ai sensi della DGRV 2948/2009.