



COMUNE DI POVE DEL GRAPPA
Provincia di Vicenza

PI **Var**
1/2024

Elaborato

d09

01

Scala

Relazione

con estratti degli elaborati modificati



Il Sindaco
Francesco Dalmonte

**Assessore Urbanistica
ed Edilizia Privata**
Angelo Feninno

Area Tecnica – Edilizia Privata
Marzio Celi

Progettista
Marisa Fantin, Archistudio
Collaboratrice
Martina Caretta

DATA

luglio 2024

Il Sindaco

Francesco Dalmonte

Assessore Urbanistica e Edilizia Privata

Angelo Feninno

Area Tecnica Edilizia Privata – Urbanistica – SUAP

Marzio Celi

Progettista

Marisa Fantin, Archistudio

Collaboratrice

Martina Caretta

SOMMARIO

- 1. INQUADRAMENTO URBANISTICO E CONTENUTI DEL PI VARIANTE 1/2024 5
- 2. INDIVIDUAZIONE DEI MANUFATTI INCONGRUI 7
- 3. ELABORATI OGGETTO DI VARIANTE 1/2024..... 10
- 4. DIMENSIONAMENTO E CONSUMO DI SUOLO..... 14

1. INQUADRAMENTO URBANISTICO E CONTENUTI DEL PI VARIANTE 1/2024

La legge urbanistica regionale LR 11/2004, prevede che l'attuazione della pianificazione urbanistica di livello comunale avvenga con il Piano Regolatore Comunale, che sostituisce il precedente Piano Regolatore Generale disciplinato dalla LR 61/1985.

L'art. 12 della LR 11/2004 stabilisce che il Piano Regolatore Comunale si articola in:

- disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT o PATI)
- disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI).

Il Comune di Pove del Grappa è dotato di Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) approvato nella Conferenza di Servizi in data 15/04/2009.

Il primo Piano degli Interventi (PI) è stato approvato con Delibera di Consiglio n.26 del 25/07/2011. Successivamente sono state predisposte le seguenti Varianti che hanno apportato limitate modifiche riferibili per lo più a inserimenti di aree edificabili, residenziali e produttive di limitata estensione, a riclassificazioni di aree residenziali in zone prive di edificabilità, a adeguamenti normativi:

- Variante al P.I. n. 1/2012 (approvata con D.C.C. n. 43 del 20/12/2012);
- Variante al P.I. n. 1/2013 (approvata con D.C.C. n. 25 del 12/09/2013 e n. 34 del 25/09/2013);
- Variante al P.I. n. 2/2013 (approvata con D.C.C. n. 8 del 30/01/2014);
- Variante al P.I. n. 1/2014 (approvata con D.C.C. n. 45 del 03/07/2014);
- Variante al P.I. n. 1/2015 (approvata con D.C.C. n. 35 del 25/11/2015);
- Variante al P.I. n. 1/2016 (approvata con D.C.C. n. 24 del 10/08/2016)
- Variante al PI n. 1/2018 (approvata con D.C.C. n. 9 del 13/03/2019);
- Variante al PI n. 1/2020 (approvata con D.C.C. n. 36 del 28/10/2020).
- Variante al PI n. 1/2022 (approvata con D.C.C. n. 21 del 04/07/2022).

La presente variante ha come obiettivo l'adeguamento alla disciplina per i crediti edilizi da rinaturalizzazione.

La Legge Regionale n. 14 del 4 aprile 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'", stabilisce che i comuni dotati di PAT / PATI approvino una variante al proprio strumento urbanistico (all'art. 4, comma 2): la variante sarà finalizzata:

- 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:*
 - localizzazione, consistenza volumetrica o di superficie e destinazione d'uso del manufatto esistente;
 - costi di demolizione e di eventuale bonifica, nonché di rinaturalizzazione;
 - 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**.

Per **manufatti incongrui** (anche definiti **opere incongrue**) si intendono quelle opere, edifici o costruzioni in genere che non sono congruenti con il contesto paesaggistico, ambientale od urbanistico, o sotto il profilo igienico-sanitario e della sicurezza, ponendosi quindi come elemento di degrado del contesto di appartenenza per le proprie caratteristiche localizzative, morfologiche, strutturali, funzionali, volumetriche o estetiche (lettera f), comma 1, articolo 2, LR 14 de 6 giugno 2017).

La presente variante al Piano degli Interventi segue la procedura data dall'art.18 della LR 11/2004 descritta dal comma 2 al comma 6: non è quindi prevista la redazione del Documento del Sindaco (primo atto delle Varianti ordinarie) proprio perché il contenuto della variante è di carattere tecnico e riguarda un adeguamento normativo.

2. INDIVIDUAZIONE DEI MANUFATTI INCONGRUI

Il comune di Pove del Grappa ha provveduto a pubblicare un avviso con il quale invitare i cittadini gli aventi titolo a presentare la richiesta di classificazione di manufatti incongrui per un manufatto di proprietà. Questo avviso è stato pubblicato in data 9 aprile 2024 con termine ultimo per la presentazione delle segnalazioni 8 giugno 2024: in risposta all'avviso non sono pervenute richieste dai privati cittadini.

Si è provveduto quindi all'individuazione dei manufatti/opere incongrui sulla base della valutazione del patrimonio edilizio presente nel territorio comunale.

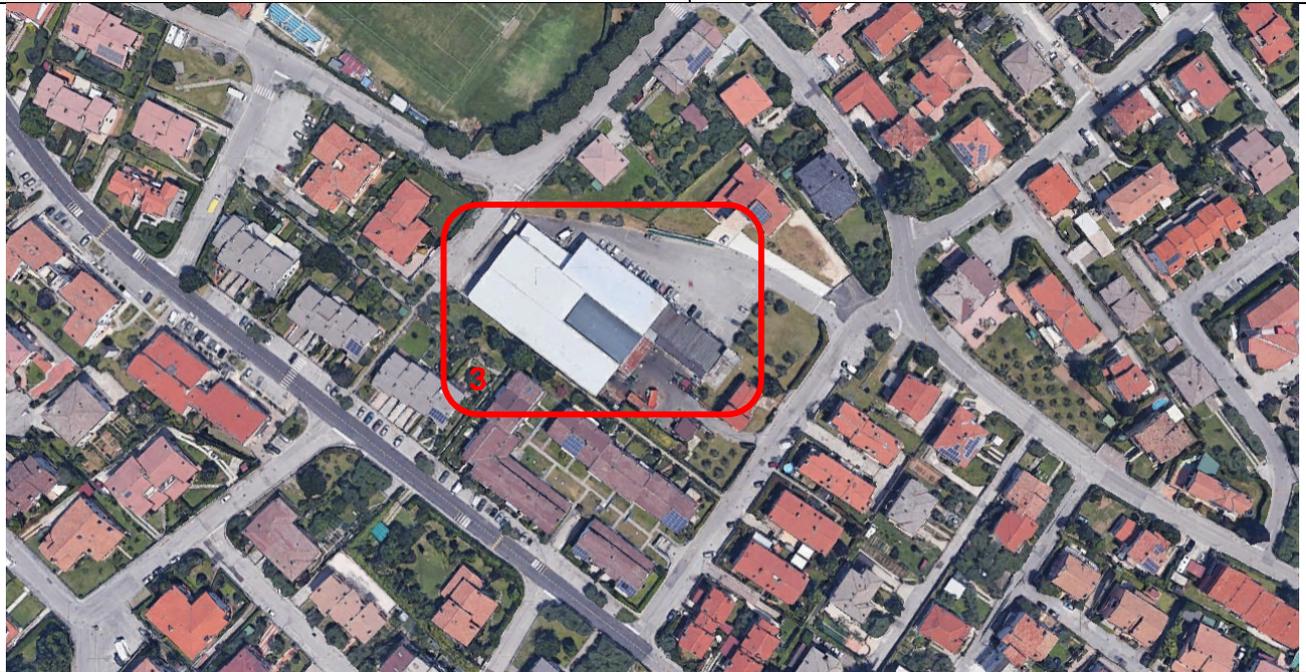
Manufatti incongrui	N 1 e 2
Localizzazione	Via Sega, Pove del Grappa
	

Manufatto incongruo	N 1
<p>Il fabbricato è datato e molto deteriorato, il tetto è completamente crollato e l'intera area (anche l'interno dell'edificio) è stato invaso dalla vegetazione.</p> <p>L'edificio è attualmente pericolante e l'intera pertinenza è stata delimitata per il pericolo di crollo. L'area versa in condizione di degrado.</p> <p style="text-align: right;">CARATTERISTICHE: Pericolosità idraulica media P2 da PGRA Fascia di rispetto stradale Problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza</p>	
	
Vista da sud-ovest verso est	Vista da sud-est verso ovest

Manufatto incongruo	N 2
<p>Si tratta di un fabbricato datato, rimaneggiato in epoca più recente con materiale di scarsa qualità. L'uso originario era di annesso e rimessa di materiali. Attualmente è quasi completamente inutilizzato e versa in condizioni precarie.</p> <p>Buona parte del tetto è stata sostituita con pannelli ondulati in cemento-amianto che necessitano di rimozione con apposita procedura di bonifica.</p> <p style="text-align: right;">CARATTERISTICHE: Pericolosità idraulica media P2 e moderata P1 da PGRA Fascia di rispetto stradale Problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza Necessaria bonifica ambientale per cemento-amianto</p>	
	
Fianco nord, visto da est verso ovest	Fianco nord, visto da ovest verso est

Manufatto incongruo	N 3
---------------------	------------

Localizzazione	Via Stadio, Pove del Grappa
----------------	-----------------------------



Si tratta di un fabbricato artigianale di tipologia a capannone con alcune porzioni accessorie in ampliamento in adiacenza al corpo principale.
 Il fabbricato è collocato in un contesto di edifici residenziali e l'ambito è collocato in ZTO C2.1. Il Piano degli Interventi vigente lo riconosce come "attività produttiva da trasferire".



Vista da nord



Vista 3D da nord nel contesto

3. ELABORATI OGGETTO DI VARIANTE 1/2024

La presente variante ha riguardato i seguenti elaborati:

- Regolamento gestione dei crediti (nuovo elaborato)
- Tavola della Zonizzazione (modifica elaborato)
- Norme Tecniche Operative (modifica elaborato)

È stato redatto il Regolamento gestione dei crediti, un documento nuovo che definisce:

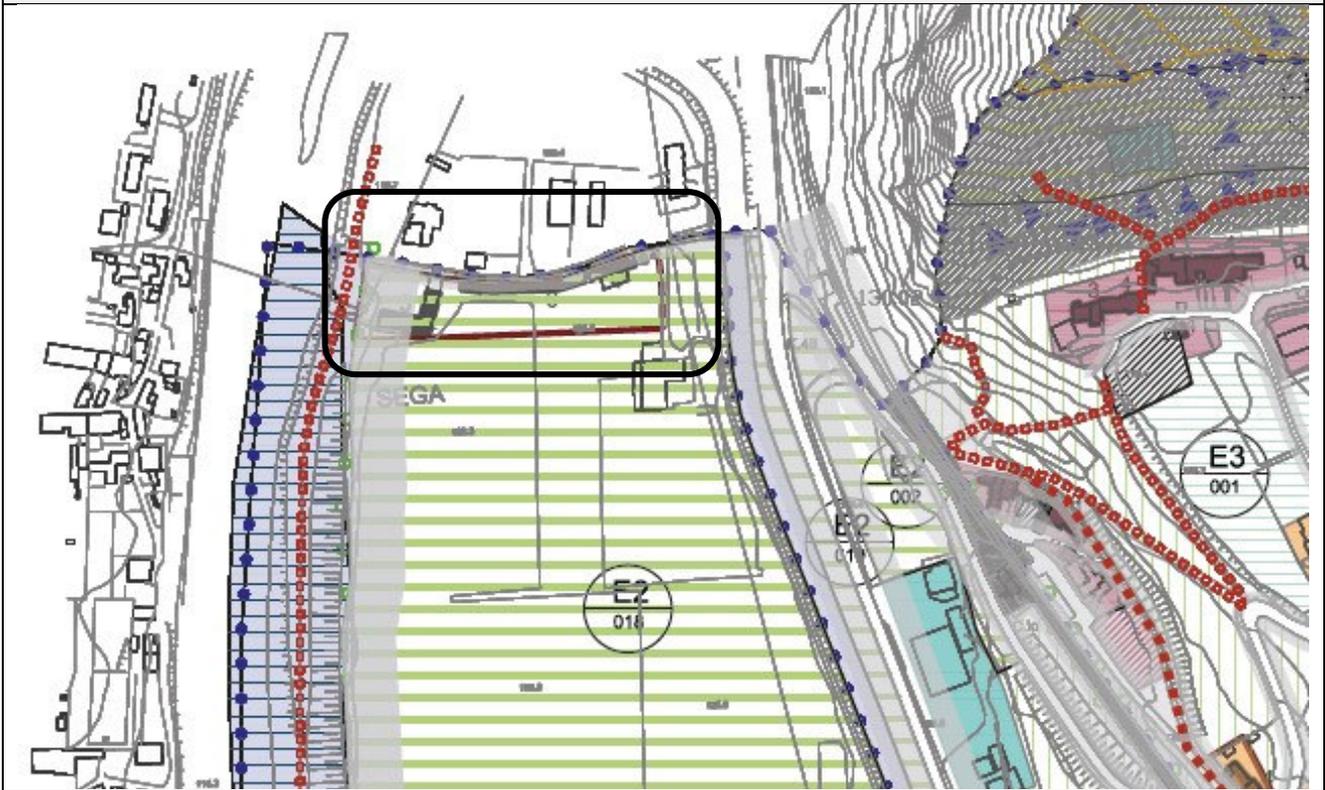
- **Credito Edilizio – CE** ovvero la capacità edificatoria riconosciuta a seguito di interventi che eliminano quelle costruzioni espressamente riconosciute come manufatti / opere incongrui ed elementi di degrado.
- **Credito Edilizio da Rinaturalizzazione – CER** ovvero la capacità edificatoria riconosciuta a seguito di interventi che, oltre all'eliminazione dei manufatti / opere incongrui ed elementi di degrado, prevedano il ripristino del suolo naturale o seminaturale per l'area interessata.
- **Modalità di calcolo del volume** dei fabbricati che possono accedere al credito CE e CER differenziando per destinazione d'uso, tipologia edilizia, qualità e vetustà delle strutture.
- Condizioni per **impiego e atterraggio** dei crediti CE e CER.

Per i dettagli tecnici si rimanda all'elaborato completo.

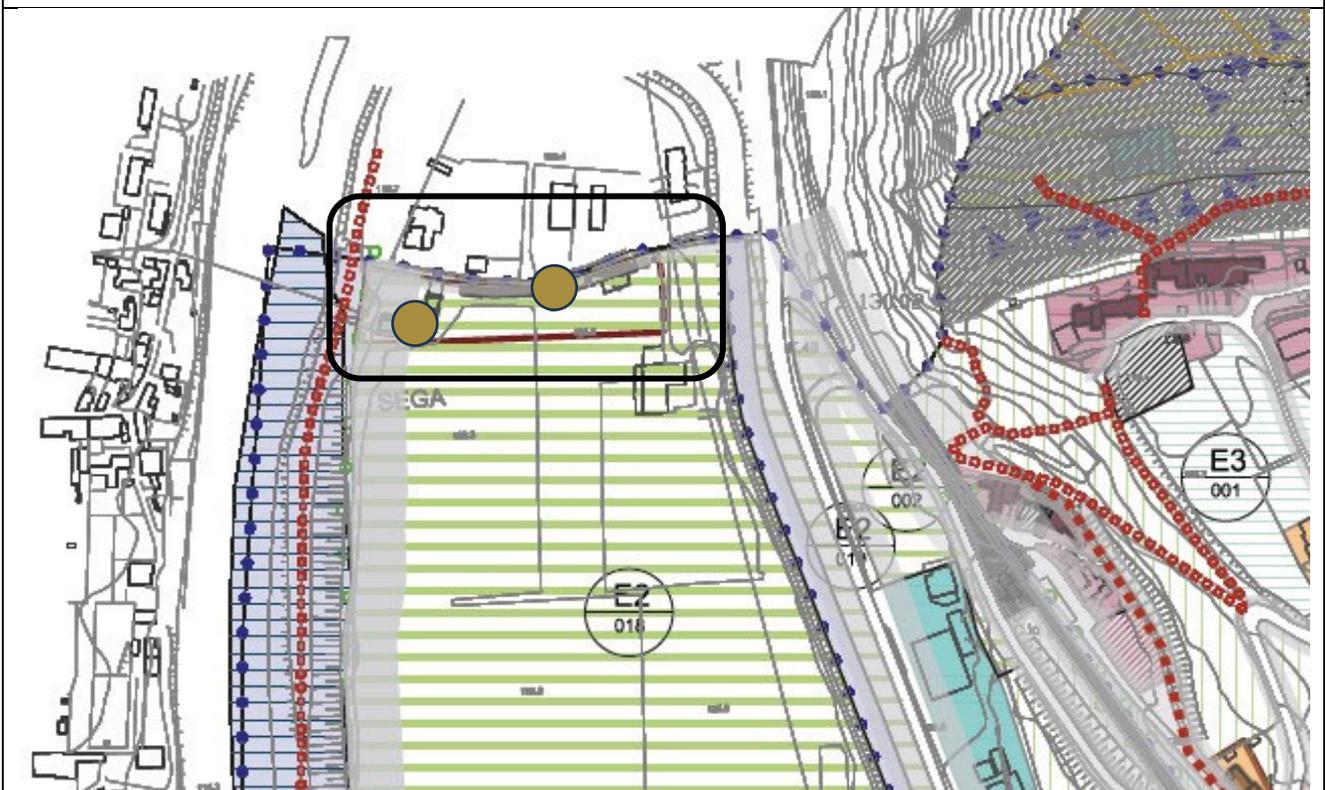
Di seguito sono riportati gli estratti dei due elaborati di piano che sono stati modificati dalla Variante. Questi sono presentati in versione vigente e in versione variante con evidenziata la modifica apportata.

Legenda Tavola della Zonizzazione		
<i>voce di legenda aggiunta</i>		
	Opera incongrua	Art. 3

Modifica grafica 1 e 2

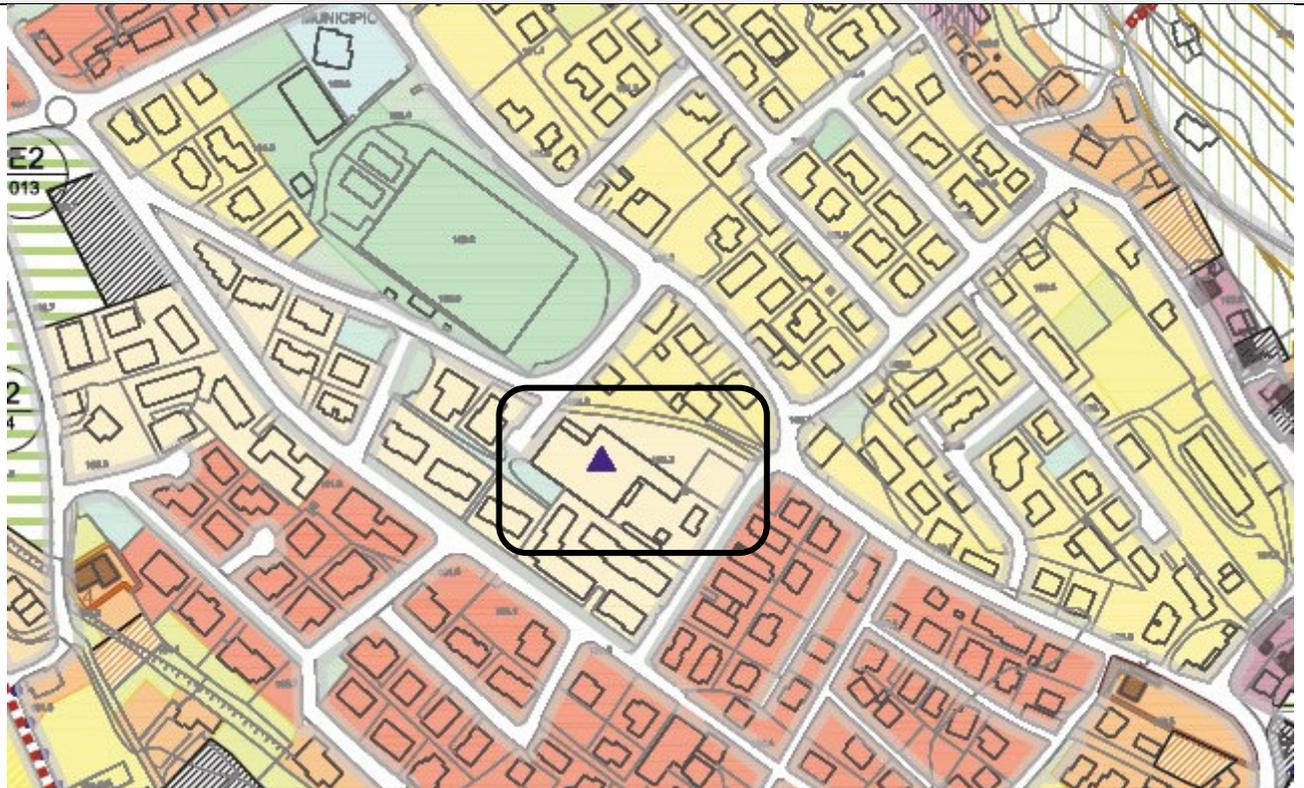


Estratto PI vigente

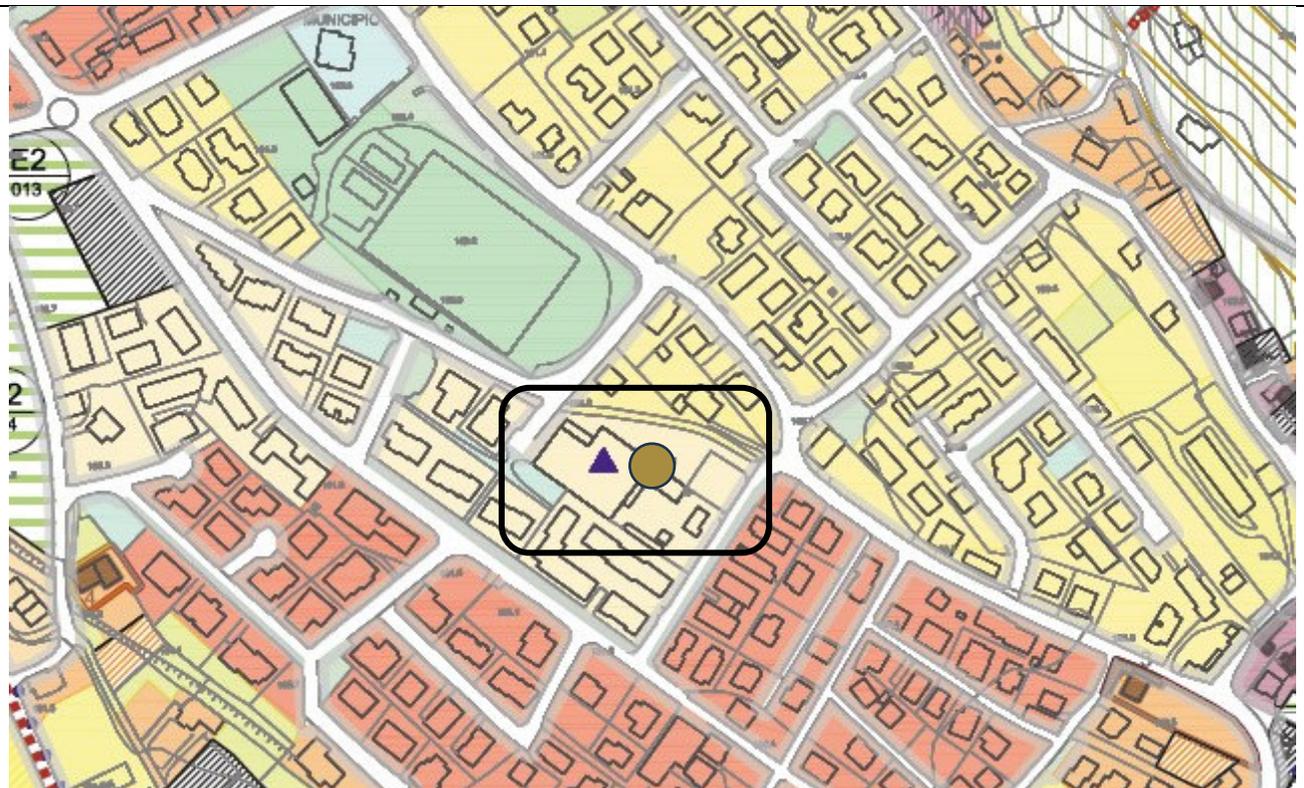


Estratto PI variante

Modifica grafica 3



Estratto PI vigente



Estratto PI variante

Norme Tecniche Operative

NUOVO ARTICOLO n. 3. CREDITO EDILIZIO

1. Ai sensi della LR 11/2004, della LR 14/2017 e della DGRV 263/2020 il credito edilizio (CE) può essere riconosciuto per interventi finalizzati a:
 - eliminazione di manufatti / opere incongrue ed elementi di degrado;
 - esecuzione di interventi di mitigazione, compensazione e recupero ambientale;
 - perequazione urbanistica ai sensi dell'art. 35 della LR 11/2004;
 - riqualificazione ambientale ai sensi dell'art. 36 della LR 11/2004;
 - compensazione ai sensi dell'art. 37 della LR 11/2004.
2. Ai sensi della LR 14/2019 e della DGRV 263/2020 il credito edilizio da rinaturalizzazione (CER) può essere riconosciuto per l'attuazione di un intervento di integrale demolizione di manufatti incongrui e della contestuale rinaturalizzazione del suolo.
3. Sono manufatti / opere incongrue ed elementi di degrado esclusivamente quelli individuati dal PI sulla base dei criteri definiti dalla normativa regionale.
4. Le modalità di calcolo del volume esistente ai fini dell'attribuzione del credito edilizio sono quelle descritte nell'elaborato "Regolamento Gestione dei Crediti".
5. Il trasferimento del credito è comunque assoggettato alla verifica dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria dovute per la nuova destinazione d'uso, ovvero all'impegno da parte del proponente per la loro realizzazione.
6. La demolizione dovrà riguardare un intero edificio: non sono consentite demolizioni per l'assegnazione di crediti edilizi relative a porzioni di edifici. La demolizione potrà iniziare solo dopo l'ottenimento del relativo permesso e dovrà concludersi entro i termini definiti dall'art. 15 c. 2 del DPR 380/2001 e s.m.i. con la completa demolizione del manufatto e la concreta riconduzione agli usi ammessi dalla zona di appartenenza del sedime del fabbricato e delle relative pertinenze.
7. Il credito edilizio previsto sarà assegnato dall'Ufficio Tecnico con l'iscrizione nel Registro dei Crediti edilizi subito dopo l'accertamento, da effettuarsi mediate sopralluogo, dell'ottemperanza alle prescrizioni tutte del permesso di demolizione.
8. I crediti edilizi sono utilizzabili solo dopo la loro iscrizione nel Registro dei crediti edilizi. I crediti edilizi (cioè il diritto alla costruzione della quantità volumetrica residenziale assegnata) possono essere utilizzati esclusivamente nelle aree compatibili con le NTO del PI.
9. Affinché il credito sia utilizzabile il recupero ambientale mediante demolizione e la costruzione del nuovo volume dovranno essere contenuti in un unico procedimento edilizio ed autorizzati contemporaneamente. Il credito ha efficacia ad avvenuta demolizione del volume interessato.

10. I crediti edilizi derivanti dalla demolizione di opere incongrue o di degrado o derivanti da miglioramento urbano, architettonico, paesaggistico o ambientale non modificano il dimensionamento del PAT/PI.
11. I crediti edilizi una volta trascritti sul Registro Comunale Elettronico, di cui all'Art. 4, possono atterrare sulle ZTO indicate dalle presenti norme e con le modalità specificate per ciascuna zona contestualmente al PI che individuerà gli elementi di degrado.
12. È fatta salva la specifica disciplina sui crediti edilizi da rinaturalizzazione di cui alla LR 14/2019 e DGRV 263 del 2 marzo 2020 e successivo art. 7.

NUOVO ARTICOLO n. 4 REGISTRO COMUNALE ELETTRONICO DEI CREDITI EDILIZI

1. Il Comune di Pove del Grappa è dotato di Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) ai sensi della LR 11/2004, art. 17, comma 5, lett. e) e dell'art. 4 della LR 14/2017 (crediti edilizi da rinaturalizzazione) approvato con DCC n. 21 del 04/07/2022.
2. Il RECRED annota le informazioni dei crediti edilizi generati e utilizzati nel territorio del Comune di Pove del Grappa in applicazione degli artt. 35, 36, 37 della LR 11/2004 e dell'art. 4 della LR 14/2017 (crediti edilizi da rinaturalizzazione).
3. Il RECRED è conservato ed aggiornato a cura del Comune e disponibile in formato elettronico sul sito internet comunale in modo da assicurarne la consultazione.
4. Il RECRED contiene le informazioni e i dati di tutti i Crediti edilizi (CE) e Crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER) riconosciuti dal comune agli aventi titolo ai fini della loro conservazione e del successivo utilizzo.
5. Il RECRED non è probatorio dei diritti reali sui crediti edilizi iscritti e il suo scopo è di garantire trasparenza e certezza rispetto alla loro univoca individuazione e al loro impegno.

4. DIMENSIONAMENTO E CONSUMO DI SUOLO

Le modifiche apportate con la presente variante 1/2024 al Piano degli Interventi non incidono sul dimensionamento di piano, né comportano consumo di suolo.