



# COMUNE DI ZENSON DI PIAVE

Provincia di Treviso

Allegato A3 alla DGC n. 57 del 13/10/2022

## COMUNE DI ZENSON DI PIAVE

### **RICHIESTE DI CLASSIFICAZIONE DI MANUFATTI INCONGRUI AI SENSI DEL C. 3 ART. 4 DELLA LEGGE REGIONALE 4 APRILE 2019, N. 14 "VENETO 2050"**

#### **OBIETTIVI E CRITERI DI VALUTAZIONE**

##### **Definizioni**

I Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER) sono definiti all'art. 2, comma 1, lett. d), della L.R. 14/2019 e rappresentano una capacità edificatoria riconosciuta dal piano regolatore comunale connessa a seguito dell'attuazione di un intervento di integrale demolizione di manufatti incongrui e della contestuale rinaturalizzazione del suolo. Tali interventi rientrano tra le azioni di riqualificazione edilizia ed ambientale previsti all'art. 5 c. 1 lett. a), della L.R. 14/2017 e possono riguardare la demolizione integrale di opere incongrue o di elementi di degrado nonché di manufatti ricadenti in aree a pericolosità idraulica, geologica, sismica o nelle fasce di rispetto stradale.

I manufatti incongrui sono definiti all'art. 2 comma 1, lett. b) della L.R. 14/2019, come *"opere incongrue o elementi di degrado di cui alla lettera f), del comma 1, dell'articolo 2, della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 (...), individuati, anche su istanza di soggetti privati, dallo strumento urbanistico comunale (...)"*, ovvero di edifici e di altri manufatti, 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 (art. 2, comma 1, lett. f) L.R. 14/2017). Rientrano tra i manufatti incongrui anche quelli ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica, o nelle fasce di rispetto stradale (art. 5, comma 1, lett. a della L.R. 14/2017). I manufatti incongrui possono avere qualsiasi destinazione d'uso, ed essere collocati in tutto il territorio comunale.

I manufatti incongrui sono individuati dal Comune attraverso una specifica variante allo strumento urbanistico (art. 4 c. 2 della L.R. 14/2019).

La rinaturalizzazione del suolo, indicata nella legge regionale n. 14/2019 "Veneto 2050" art. 2, comma 1, lett. c), prevede che gli interventi di restituzione di un terreno antropizzato alle condizioni naturali o seminaturali sia attuata *"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; la superficie così ripristinata deve consentire il naturale deflusso delle acque meteoriche e, ove possibile, di raggiungere la falda acquifera"*. La rinaturalizzazione pertanto potrà avvenire attraverso la demolizione di manufatti, edifici, depositi permanenti di materiali o attrezzature, impianti, superfici e coperture del terreno



# COMUNE DI ZENSON DI PIAVE

Provincia di Treviso

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 CER.

## Obiettivi

L'Amministrazione del Comune di Zenson di Piave intende procedere alla redazione della variante allo strumento urbanistico di cui al c. 2 art. 4 Legge regionale 4 aprile 2019, n. 14, avente i seguenti obiettivi:

- a) l'incentivazione della demolizione e del ripristino del suolo permeabile attraverso misure di supporto che favoriscano e promuovano operazioni di valorizzazione e riqualificazione del territorio;
- b) l'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;
- c) la 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;
- d) l'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.

## Criteri di valutazione

Le aree potenzialmente oggetto delle misure di cui all'art. 4 della L.R. 14/2019 si caratterizzeranno per la presenza di fabbricati e manufatti dismessi, inutilizzati, fatiscenti e pericolanti ovvero collocati in aree di dichiarata pericolosità idraulica o idrogeologica, ovvero in fasce di rispetto stradale. Tali manufatti hanno completato il ciclo di vita utile sotto il profilo tecnico, economico e funzionale, esaurendo la propria funzionalità ed il conseguente valore economico che avevano.

L'Amministrazione comunale seleziona i manufatti incongrui oggetto di potenziale demolizione e dei rispettivi ambiti di pertinenza destinati alla rinaturalizzazione del suolo, sulla base delle priorità di interesse pubblico tenendo in considerazione il valore derivante alla comunità e al paesaggio dall'eliminazione dell'elemento detrattore.

Ai fini della valutazione delle istanze di individuazione dei manufatti incongrui si precisa che:

- a) gli interventi dovranno essere rispettosi dei principi generali dell'attività amministrativa (proporzionalità, efficienza, parità di trattamento, trasparenza, ecc...) e quantificati in misura sufficiente a rendere le operazioni di demolizione/rinaturalizzazione economicamente



# COMUNE DI ZENSON DI PIAVE

Provincia di Treviso

sostenibili per le proprietà, senza riconoscere ingiustificate rendite, che si tradurrebbero poi in volumi/superfici eccessivi per il territorio;

b) la demolizione dell'opera incongrua ovvero dell'elemento di degrado deve essere integrale e portare al ripristino del suolo naturale o seminaturale; tale ripristino viene assoggettato ad un vincolo di non edificazione da trascriversi presso la conservatoria dei registri immobiliari e di durata almeno decennale;

c) la demolizione precede l'eventuale delocalizzazione delle capacità edificatorie.

Oltre alla valutazione della congruenza dei parametri urbanistici, saranno considerati i valori paesaggistici e/o ambientali propri della zona di riferimento, i profili igienico-sanitari e di sicurezza.

Resta fatta salva la facoltà da parte dell'Amministrazione, in sede di predisposizione della variante, di individuare direttamente "manufatti incongrui" di proprietà pubblica o privata.

Le richieste di riconoscimento degli immobili e delle opere come "manufatto incongruo" dovranno essere accompagnate da una relazione, secondo le indicazioni dell'art. 4, comma 3 della L.R. 14/2019 con i seguenti contenuti e documentazione:

- localizzazione e classificazione dello strumento urbanistico (PAT e PI) specificando la presenza di vincoli e servitù;
- riferimenti catastali;
- stato di proprietà;
- rilievo fotografico;
- consistenza del manufatto e dell'area oggetto di rinaturalizzazione in termini dimensionali e di dati stereometrici (rilievo e planivolumetrico);
- conformità edilizia (estremi titoli edilizi o dichiarazioni sostitutive);
- stima dei costi per la demolizione del manufatto incongruo e la rinaturalizzazione dell'area;
- eventuale stima dei costi per la bonifica del sito.

Potranno essere allegati eventuali studi di fattibilità di interventi edificatori finalizzati all'utilizzo dei CER (comma 3 dell'art. 4 della L.R. 14/2019). Le proposte derivanti dagli studi di fattibilità potranno anche essere valutate dall'Amministrazione in sede di predisposizione della variante alla strumentazione urbanistica di cui all'art. 4 comma 2 della L.R. 14/2019, con particolare riferimento alla lett. c).

L'invio della proposta di individuazione non impegna in alcun modo l'Amministrazione al riconoscimento della condizione di "manufatto incongruo" e al conseguente riconoscimento del CER in sede di predisposizione della variante alla strumentazione urbanistica di cui all'art. 4 comma 2 della L.R. 14/2019. La quantificazione e l'attribuzione del CER sarà operata secondo i criteri attuativi e le modalità operative definite dall'Allegato A alla DGR n. 263 del 02 marzo 2020.

A seguito del riconoscimento del CER nella variante al PI, la volumetria ovvero la superficie individuata sarà registrata nell'apposita sezione del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECREDE).