



COMUNE DI ALBETTONE PROVINCIA DI VICENZA

Var. 3 P.I.

Elaborato

1

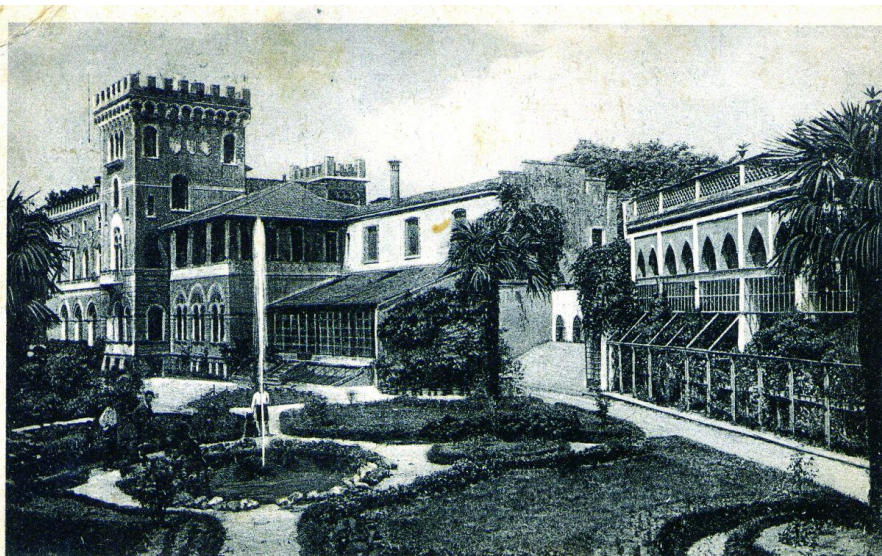
Scala

Relazione programmatica e dimensionamento

Adottato con D.C.C. n. del
Approvato con D.C.C. n. del

IL SINDACO
Francesca Rigato

UFFICIO TECNICO COMUNALE
Geom. Sergio Barbieri



ALBETTONE - Villa Conte Negri de Salvi

IL PROGETTISTA
STUDIO ASSOCIATO ZANELLA
Dott. Pian. Terr.le Alice Zanella
Architettura e Urbanistica
Via Vittime delle Foibe, 74/6
36025 Noventa Vic. (VI)
Tel 0444 787040 - 760099
info@studiozanella.it

INDICE

1. IL P.R.C. - PIANO REGOLATORE COMUNALE: P.A.T. E P.I.	4
2. IL P.R.C. - PIANO REGOLATORE COMUNALE DEL COMUNE DI ALBETTONE	4
3. PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DELLA VAR. 3 P.I.	5
4. LA VAR. 3 P.I.	6
4.1 Il Documento del sindaco.....	6
4.2 Obiettivi e priorità della VAR. 3 P.I.	6
4.3 RECRED - Registro Elettronico dei Crediti Edilizi.....	6
4.3.1 Normativa di riferimento dei Crediti Edilizi.....	7
4.3.2 La L.R. 14/2019 e obbligo di istituzione del Registro Comunale Elettronico Dei Crediti Edilizi (RECRED)	9
4.3.3 Istituzione del RECRED e adeguamento alle NTO	9
4.3.4 RECRED - Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi	10
4.4 INTERVENTI DELLA VAR. 3 PI	12
4.5 Altre Modifiche al PI	27
4.5.1 Verifica della zona sismica	27
4.5.2 Adeguamenti alle Tavole di PI rispetto allo stato di fatto	27
4.5.3 Ridefinizione del centro urbano.....	28
4.5.4 Verifica di compatibilità con il nuovo P.G.R.A.– Piano Gestione Rischio Alluvioni .	28
5. VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO E CARICO INSEDIATIVO DELLA VAR. 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI	31
5.1 Aree a servizi di VAR. P.I.	31
5.2 Verifica Fabbisogno Aree per Servizi.....	32
6. COMPATIBILITÀ CON IL P.A.T. - VERIFICA CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO	33
6.1 DIMENSIONAMENTO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE FUORI ZONA	35
6.1.1 Criteri per gli interventi per le attività produttive fuori zona	35
6.1.2 Dimensionamento per le attività produttive fuori zona	35
6.1.3 Previsioni di Var. 3 PI	35
7. VERIFICA DEL CONSUMO DI SUOLO – L.R. 14/2017	36
8. ELABORATI DELLA VAR. 3 P.I.	37

1. IL P.R.C. - PIANO REGOLATORE COMUNALE: P.A.T. E P.I.

La Legge Urbanistica Regionale 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i. per il governo del territorio prevede all'art. 12 un diverso concetto di pianificazione urbanistica comunale prevedendo la "sostituzione" del vecchio Piano Regolatore Generale - P.R.G. - introdotto dalla L.R. 61/85, con un nuovo **Piano Regolatore Comunale (P.R.C.)** che si articola in due strumenti urbanistici:

1. il **Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)** o **Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.)** se redatto da più Comuni, costituito da disposizioni strutturali e strategiche;
2. il **Piano degli Interventi (P.I.)** contenente disposizioni operative, come il "vecchio" e previgente P.R.G.

In particolare, come previsto dall'art. 12 della L.R. 11/04, commi 2 e 3:

- 2) *Il piano di assetto del territorio (**PAT**) è lo strumento di pianificazione 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.*
- 3) *Il piano degli interventi (**PI**) è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, 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.*

2. IL P.R.C. - PIANO REGOLATORE COMUNALE DEL COMUNE DI ALBETTONE

La pianificazione urbanistica e territoriale del Comune di Albettone si è esplicata mediante l'approvazione dei seguenti piani urbanistici generali, a regola della L.R. urbanistica 11/2004 e s.m.i.:

- **P.A.T. di Albettone** redatto con procedura di pianificazione concertata con la Provincia di Vicenza ai sensi dell'art. 15 della L.R. 11/2004 e s.m.i., approvato con Decreto di ratifica del Presidente della Provincia di Vicenza n. 68 del 08.07.2016, pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione del Veneto (B.U.R.) n. 71 del 22.07.2016;
- il **Primo P.I.** approvato con D.C.C. n. 20 del 27.06.2018;
- **Var. 1 P.A.T. di Albettone** in adeguamento alla Legge Regionale n. 14/2017 e DGR n. 668/2018 per il contenimento del consumo del suolo approvata con D.C.C. n. 7 del 10.04.2020;
- **Var. 1 al P.I.** adottata con D.C.C. n. 35 del 21.10.2020 limitatamente alla parte di elaborati riguardanti la nuova rotatoria di via Ponte Botti, pubblicata all'albo pretorio dal 9.11.2020 al 08.01.2021, e adottata con D.C.C. n. 39 del 4.11.2020 per tutte le parti restanti, pubblicata all'albo pretorio dal 9.11.2020 al 08.01.2021 e approvata con D.C.C. n. 3 del 01.03.2021.
- **Var. 2 Variante Verde al Piano degli Interventi Albettone** è stata approvata con D.C.C. n. 21 del 19.07.2021

Le previsioni del PAT possono essere recepite attraverso Piani degli Interventi tematici.

Tale modalità consente una programmazione urbanistica omogenea con riduzione dei tempi amministrativi rispetto a determinati obiettivi e applicazione concreta delle strategie condivise che determina un confronto costante rispetto alla operatività dell'attuazione esecutiva (fattibilità tecnica, convenienza economica, praticabilità sociale).

Si intende utilizzare l'opportunità data dalla legge urbanistica n. 11 del 2004 e s.m.i. di concepire il Piano degli Interventi come uno strumento flessibile e attuabile nel breve periodo, commisurato agli obiettivi dell'Amministrazione.

Questa scelta tiene conto della possibilità di fare PI specifici anche limitati a un solo comparto urbanistico una volta che siano mature le scelte relative a quell'ambito.

3. PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DELLA VAR. 3 P.I.

Il Procedimento di formazione della Var. 3 P.I. avviene ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004 e s.m.i. che sinteticamente è composto dalle seguenti fasi:

- predisposizione da parte del Sindaco del documento (Documento del Sindaco) in cui sono evidenziati gli obiettivi, i contenuti e gli effetti attesi e sua illustrazione in Consiglio Comunale;
- concertazione (art. 18, c. 2, L.R. 11/2004 e s.m.i.) del Documento del Sindaco con enti pubblici, associazioni economiche e sociali e popolazione mediante pubblicazione del relativo avviso pubblico;
- adozione della Variante in Consiglio Comunale;
- dopo l'adozione sarà avviata la procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS ai sensi dell'art 12. Del D.lgs 152/2006 e relativa procedura di incidenza ambientale (D.G.R. n. 1400 del 29 agosto 2017) inviando la delibera di adozione, il progetto di piano, il rapporto ambientale preliminare e la relazione di non necessità (Allegato A alla D.G.R. n. 1400 del 29 agosto 2017) alla UNITA' ORGANIZZATIVA COMMISSIONI VAS VINCA di Venezia per l'acquisizione del parere di competenza;
- entro otto giorni dall'adozione, deposito della Variante e sua disposizione al pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del Comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni;
- nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, controdeduzioni delle stesse e approvazione della Variante. da parte del C.C.;
- depositato della Variante presso la sede del Comune per la libera consultazione;
- efficacia della Variante quindici giorni dalla pubblicazione della relativa Delibera di Consiglio Comunale di approvazione all'Albo Pretorio;
- dopo l'approvazione della Variante, ai sensi dell'art. 18, comma 5bis della LR 11/2004 e s.m.i., trasmissione del Q.C. - Quadro Conoscitivo del P.R.C. aggiornato alla Giunta Regionale dandone atto contestualmente alla pubblicazione nell'albo pretorio; la trasmissione del quadro conoscitivo e del suo aggiornamento è condizione per la pubblicazione della Variante.

Si specifica che saranno acquisiti durante il percorso della Variante i pareri necessari di Enti competenti in materia.

4. LA VAR. 3 P.I.

4.1 IL DOCUMENTO DEL SINDACO

La legge regionale di Governo del Territorio n. 11/2004 e s.m.i. prevede all'art. 18 che l'Ente Locale, che si intende dotarsi del Piano degli Interventi o sue varianti, debba predisporre un Documento dove il Sindaco evidenzia, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi.

Con Delibera di Consiglio Comunale è stato preso atto del Documento del Sindaco come previsto dall'art.18, comma 1 della L.R. n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i. in merito alla Var. 3 PI di Albettonne.

4.2 OBIETTIVI E PRIORITÀ DELLA VAR. 3 P.I.

Le priorità della Var. 3 al Piano degli Interventi, tenuto conto:

1. del P.A.T. approvato;
2. della Var. 1 al PAT approvata di adeguamento al quantitativo di consumo di suolo ai sensi della Legge Regionale n. 14/2017 e della DGRV n. 668/2018;
3. del PI e successive Varianti;
4. di quanto stabilito dalla Legge Regionale 11/2004 e s.m.i.;
5. del fatto che decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del Piano e sue Varianti le previsioni degli stessi ai sensi dell'art. 18, L.R. 11/2004, decadono se non ancora approvate, e che pertanto il Piano deve essere "mirato" a soddisfare le reali ed attuali esigenze del territorio, al fine di rispondere in modo più adeguato possibile a tali esigenze;
6. del nuovo R.E.C. – Regolamento Edilizio Comunale approvato con D.C.C. n. 23 del 02/12/2019;

sono finalizzate principalmente a quanto esplicitato ai sotto capitoli seguenti.

4.3 RECRED - REGISTRO ELETTRONICO DEI CREDITI EDILIZI

È stato istituito il **RECRED – Registro Elettronico dei Crediti Edilizi**, di cui alla lett. e), del comma 5, dell'articolo 17, della LR 11/2004, che rappresenta il **documento nel quale il Comune iscrive i Crediti Edilizi (CE)** di cui all'art. 36 della L.R. 11/2004 e i **Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER)** di cui all'art. 4 della L.R. 14/2019, e **che sostituisce l'elaborato di PI n. 6. Registro dei Crediti edilizi.**

In particolare considerato che:

- il PI di Albettonne è dotato del Registro dei Crediti Edilizi di cui all'art. 17 comma 5° della LR 11/2004 e s.m.i. (Elab. 6);
- la **L.R. 14/2019** specifica **all'art. 4, comma 8**, che i Comuni dotati di PAT/PATI, come Albettonne, non possono adottare Varianti al PI se non hanno provveduto all'istituzione del RECRED;

è stato redatto l'**elaborato n. 6 RECRED– Registro Elettronico dei Crediti Edilizi, in sostituzione dell'Elab. 6 – Crediti Edilizi**, che potrà essere poi implementato, aggiornato e modificato in applicazione della L.R. 14/2019, art. 4.

4.3.1 **Normativa di riferimento dei Crediti Edilizi**

La **Legge Regionale 6 giugno 2017, n. 14** avente per oggetto "*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"*", **mira ad una progressiva riduzione dell'uso del suolo** per finalità insediative e infrastrutturali, promuovendo nel contempo azioni volte alla riqualificazione edilizia, ambientale e urbana e alla rigenerazione sostenibile; in particolare l'articolo 5, comma 2 dispone che, fermo restando il rispetto del dimensionamento del Piano di Assetto del Territorio (PAT), il Piano degli Interventi (**PI**), **definisce le misure e gli interventi finalizzati al ripristino, al recupero e alla riqualificazione nelle aree occupate dalle opere incongrue o elementi di degrado**; la norma prevede altresì misure di agevolazione che possono comprendere il riconoscimento di crediti edilizi per il recupero di potenzialità edificatoria negli ambiti di urbanizzazione consolidata.

Già la **L.R. n. 11/2004**:

- all'art. 36 ha definito i **crediti edilizi**, da annotarsi in apposito Registro e liberamente commerciabili, come una capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di demolizione delle opere incongrue e di eliminazione degli elementi di degrado;
- all'art. 46, comma 1, lettera c), nel regolare l'attività di indirizzo, ha disposto che la Giunta Regionale con apposito provvedimento deve disciplinare "i criteri per l'omogenea applicazione della perequazione, dei crediti edilizi e della compensazione".

La **L.R. n. 14/2017, all'art.4, comma 2, lettera d)**, richiamando gli articoli sopra citati della L.R. n. 11/2004, stabilisce che la Giunta regionale, sentita la competente Commissione regionale, detti le regole e le misure applicative ed organizzative per la determinazione, registrazione e circolazione dei crediti edilizi, mediante apposito provvedimento.

In data 6 aprile 2019 è entrata in vigore la **LR 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"** che, in attuazione della legge regionale per il contenimento del consumo di suolo, **mira a promuovere operazioni di rinaturalizzazione del suolo occupato da manufatti incongrui, mediante la loro demolizione e il riconoscimento di specifici crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER)**.

A dimostrazione della continuità della nuova normativa con la disciplina del contenimento del consumo di suolo, di cui costituisce l'ideale prosecuzione, **l'articolo 4, comma 1, della LR n. 14/2019 "Veneto 2050" stabilisce che la Giunta regionale, con il provvedimento di cui alla lettera d), del comma 2, dell'articolo 4, della LR 14/2017, detti una specifica disciplina per i crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER).**

Tali crediti (CER), che rappresentano un sottoinsieme dei crediti edilizi (CE) di cui all'articolo 36 della LR n. 11/2004, rivestono un ruolo centrale nell'impianto normativo di "Veneto 2050" in quanto rappresentano gli unici diritti edificatori in grado di avvantaggiarsi delle regole introdotte dalla nuova legge che, in tal modo, ne incentiva l'utilizzo; infatti, sia per gli interventi di cui all'articolo 6 – *Interventi Edilizi di ampliamento* che per quelli previsti dall'articolo 7 – *Interventi di riqualificazione del tessuto edilizio* della L.R. 14/2019, la massima percentuale di ampliamento ammissibile è raggiungibile proprio mediante l'utilizzo dei crediti edilizi da rinaturalizzazione.

Ciò considerato, il comma 1 dell'articolo 4 della LR n. 14/2019 dispone che il provvedimento di Giunta stabilisca:

1. i criteri attuativi e le modalità operative da osservarsi per attribuire agli interventi demolitori, in relazione alla specificità del manufatto interessato, crediti edilizi da rinaturalizzazione, espressi in termini di volumetria o superficie, eventualmente differenziabili in relazione alle possibili destinazioni d'uso;
2. le modalità applicative e i termini da osservarsi per l'iscrizione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione in apposita sezione del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) di cui alla lettera e), del comma 5, dell'articolo 17, della LR 11/2004 nonché le modalità e i termini per la cancellazione;
3. le modalità per accertare il completamento dell'intervento demolitorio e la rinaturalizzazione;
4. i criteri operativi da osservare da parte dei comuni per la cessione sul mercato di crediti edilizi da rinaturalizzazione generati da immobili pubblici comunali, secondo quanto previsto dall'articolo 5 della LR n. 14/2017.

Visti e valutati i risultati dell'attività svolta dal gruppo di lavoro interdisciplinare costituito da apposita DGC n. 1696/2018, la Direzione Pianificazione Territoriale ha redatto il provvedimento, **Allegato A** alla **D.G.C. n. 263 del 2.03.2020, avente 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"**.

L'obiettivo è fornire ai Comuni strumenti di comprensione, indirizzi e linee guida per l'impiego dell'istituto del credito edilizio (CE) e, in particolare, del credito da rinaturalizzazione (CER); a questo scopo il provvedimento contiene indicazioni di carattere sia metodologico che operativo. Alcuni di tali contenuti dovranno necessariamente essere fatti propri dai Comuni (es. quelli relativi alla tenuta del RECRED); per quanto riguarda invece le disposizioni a carattere esemplificativo, i Comuni, nella loro autonomia, potranno liberamente recepirle o viceversa, motivatamente discostarsene per dettare un'autonoma disciplina (per es. per quanto concerne il metodo di stima dei crediti edilizi da rinaturalizzazione).

Il provvedimento è articolato in tre parti:

- 1) la prima, ai sensi dell'articolo 4, comma 2 lettera d) della LR n. 14/2017, contiene misure applicative ed operative per la determinazione, registrazione e circolazione dei crediti edilizi (CE);
- 2) la seconda, ai sensi dell'articolo 4, comma 1 della LR n. 14/2019, detta i criteri attuativi e le modalità operative per attribuire crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER);
- 3) la terza, che si riferisce ad entrambe le sezioni di crediti edilizi, prevede le modalità applicative per l'iscrizione e la cancellazione dei crediti nel RECRED.

Al fine di assicurare uniformità di comportamenti e, nel contempo, semplificare il rapporto con le amministrazioni da parte dei cittadini, sono allegati alla proposta di provvedimento:

- tre schemi di modulistica:
 - avviso pubblico per la raccolta delle richieste di classificazione di manufatti incongrui;
 - richiesta di classificazione di manufatto incongruo;
 - richiesta di attivazione dell'intervento demolitorio del manufatto incongruo e di registrazione del credito edilizio);
- un **modello di RECRED**.

Trattandosi di supporti operativi rivolti ai Comuni, la DGR 262/2020 riconosce a quest'ultimi la facoltà di adattare e/o adeguare e/o integrare gli elementi contenuti nei predetti schemi in relazione all'oggetto specifico della proposta ed alla peculiarità del proprio territorio.

Si specifica che la DGRV 263/2020 ha approvato l'Allegato A che ha recepito tutte le rivisitazioni e integrazioni della Seconda Commissione Consigliare che ha dato il proprio parere favorevole di competenza nella seduta del 16.01.2020 rispetto alla DGRV 132/2019 di trasmissione da parte della Giunta Regionale dei Criteri in oggetto.

4.3.2 La L.R. 14/2019 e obbligo di istituzione del Registro Comunale Elettronico Dei Crediti Edilizi (RECRED)

A completamento delle "Disposizioni per il contenimento del consumo del suolo", introdotte con LR 14/2017, l'impianto legislativo regionale per il governo del territorio è stato ulteriormente integrato, nell'ambito della più ampia politica di contenimento del consumo del suolo, con i disposti della **LR 14/2019 "Veneto 2050"**: politiche per la riqualificazione urbana e rinaturalizzazione del Territorio e modifiche alla LR 11/2004....." e che, all'art. 4 comma 8, stabilisce che:

....

8. 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'articolo 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. ()

Pertanto **il Comune di Albettone, essendo dotato di PAT, per poter redigere Varianti al PI, deve provvedere all'istituzione del RECRED**, preso atto dell'obbligo stabilito dall'art. 4, c. 8, della LR 14/2019 sopra riportato.

Si è ritenuto pertanto necessario istituire il RECRED - Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED), comprensivo dei crediti edilizi (CE) introdotti con la LR 11/2004 (art. 36) e della loro sottocategoria "crediti edilizi da rinaturalizzazione" (CER) introdotti con la LR 14/2019 "Veneto 2050" (art. 4, c. 8).

4.3.3 Istituzione del RECRED e adeguamento alle NTO

Con la Var. 3 PI al fine dell'istituzione del RECRED si è provveduto a:

- **redigere il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) - Elaborato n. 6 di PI** in osservanza dell'obbligo stabilito dall'art. 4, c. 8, della LR 14/2019 e tenuto conto dell'atto di indirizzo emanato dalla Giunta Regionale con DGRV n. 263 del 02.03.2020 (ai sensi dell'art. 4 c. 2, lett. d), della LR 14/2017 e dell'art. 4 c. 1, lett. b) della LR 14/2019, tenendo conto di quanto previsto dall'art. 46 c.1, lett. c) della LR 11/2004).

L'istituzione del RECRED comporta la redazione di un nuovo elaborato n. 6 di PI: RECRED - Registro Elettronico Comunale dei Crediti Edilizi, in conformità all'Allegato D del DGR 263/2020, **che sostituisce il previgente elaborato di PI n. 6. Registro dei Crediti edilizi.**

- **integrare le N.T.O.** dove in particolare:

- viene inserito un nuovo **capitolo XII° CREDITO EDILIZIO (CE), CREDITO EDILIZIO DA RINATURALIZZAZIONE (CER) E RECRED** con i sotto articoli seguenti:
- **art. 61 Credito edilizio (CE) e Credito Edilizio da Rinaturalizzazione (CER)** dove si definisce cosa sono i CE e CER e dove si specifica che Credito Edilizio ordinario, una volta riconosciuto, dovrà essere annotato nel RECRED e che per la determinazione del C.E. – Credito Edilizio, sia che si tratti per eliminazione di opere incongrue che per l'esecuzione di interventi di mitigazione - compensazione – recupero ambientale, si rimanda al caso specifico, in sede di Variante al PI, quando si potrà desumere il valore del credito edilizio tenuto conto di una serie di elementi che solo in quel momento potranno essere desunti, come specificato ai capp. 1.4 – 1.7 dell'Allegato A della DGRV n. 263/2020.;
- **art. 62 Credito Edilizio da Rinaturalizzazione (CER)** dove viene disciplinato in genere il CER demandando a specifica Variante ai sensi dell'art. 4, comma 2 della LR 14/2019 la disciplina puntuale di calcolo dei Crediti e delle sue modalità di utilizzo;
- **art. 63 Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi – RECRED** dove vengono specificati i contenuti del RECRED.

In particolare relativamente all'adeguamento alla disciplina dei Crediti edilizi si è inteso in una prima fase, con la presente Var. 3 PI, istituire il RECRED e definire in generale i CE ed i CER, in una seconda fase, provvedere con specifica Variante ai sensi dell'art. 4, comma 2 della LR 14/2019 all'adeguamento alla disciplina dei CER, con in particolare: la pubblicazione dell'avviso pubblico per riconoscimento di manufatto incongruo, l'individuazione dei manufatti incongrui, la modalità di quantificazione dei CER e la loro attuazione e registrazione nel RECRED.

4.3.4 RECRED - Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi

Il RECRED è **istituito** ai sensi della Legge Regionale Urbanistica 23 aprile 2004 n. 11, art. 17 c. 5, lett. e), e della Legge Regionale 04 aprile 2019 n. 14, art. 4 c. 8 **e costituisce** il registro nel quale il Comune iscrive i Crediti Edilizi (**CE**) di cui all'art. 36 della LR 11/2004 e i Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (**CER**) di cui all'art. 4 c. 8 della LR 14/2019.

Il RECRED prevede pertanto la gestione delle due suddette tipologie di credito:

1. CE "Credito Edilizio" introdotto dalla LR 11/2004, con definizione della sua gestione e attribuzione nell'art. 36, con specificazione (al comma 3, al comma 4 e al comma 5) che:

- *"La demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale, gli interventi di riordino della zona agricola di cui al comma 5 bis, determinano un credito edilizio". (comma 3)*
- *"Per credito edilizio si intende una capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma 3 ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'art. 37. I crediti edilizi sono annotati nel Registro Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) di cui all'art. 17, comma 5 lett. e), e sono liberamente commerciabili. Il PI individua e disciplina gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi, mediante l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati, ovvero di previsioni edificatorie localizzate, in funzione degli obiettivi di cui al comma 1, ovvero delle compensazioni di cui all'art. 37, nel rispetto dei parametri e dei limiti di cui all'art. 13, comma 1, lett. k). (comma 4)*

- *"Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio". (comma 5)*

2. CER "Credito Edilizio da Rinaturalizzazione" introdotto con la L.R. 14/2019, come sottocategoria specifica dei Crediti Edilizi, derivanti da interventi di demolizione di manufatti incongrui e di elementi di degrado e alla rinaturalizzazione del suolo, secondo quanto disposto nell'art. 4, c. 8.

Il RECRED di Albettonne è un nuovo elaborato di PI che sostituisce il previgente elab. n. 6. Registro dei Crediti edilizi

Nel RECRED sono annotati tutti i dati relativi ai CE e ai CER, dalla loro generazione, alla cessione, all'atterraggio, fino al loro utilizzo e cancellazione, così come sono annotati i cambi di proprietà a seguito loro commercializzazione. Il RECRED contiene pertanto le informazioni e i dati di tutti i CE e CER riconosciuti dal Comune agli aventi titolo ai fini della loro conservazione e del successivo utilizzo poiché, ancorché il RECRED non sia probatorio dei diritti reali sui crediti edilizi iscritti, il suo scopo è di garantire trasparenza e certezza rispetto alla loro univoca individuazione e al loro impiego.

Il RECRED:

- è tenuto preferibilmente in forma digitale ed è reso pubblico sul sito web istituzionale del Comune, che può, altresì, gestire un RECRED anche in forma cartacea;
- è tenuto e gestito dal competente Ufficio tecnico del Comune il quale provvede ad aggiornarlo, renderlo pubblico e consultabile;
- ha valore di documentazione per la consultazione e pubblicità dei beni iscritti e non costituisce alcun diritto.

L'annotazione dei crediti edilizi nel RECRED:

- ha valore esclusivamente urbanistico, fermo restando che i contratti che costituiscono, trasferiscono o modificano i diritti edificatori sono soggetti a trascrizione ai sensi dell'art. 2643 del Codice Civile; in particolare il RECRED registra i mutamenti di proprietà dei CE e CER che possono avvenire a seguito della loro commercializzazione ai sensi dell'articolo 2643, comma 2 bis, del Codice Civile;

avverrà a seguito registrazione di un atto unilaterale d'obbligo o atto equivalente o accordo pubblico - privato, in cui sono descritti gli impegni ed obblighi del soggetto attuatore in ordine al raggiungimento delle finalità indicate dallo strumento urbanistico comunale, con le specificazioni relative ai termini di attivazione e validità del credito edilizio e ad eventuali particolari modalità di utilizzo prescritte.

Il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi si compone di 2 Sezioni:

- 1) la prima Sezione** si riferisce all'**iscrizione dei crediti edilizi - CE;**
- 2) la seconda Sezione** si riferisce all'**iscrizione dei Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione - CER".**

Le Sezioni del RECRED sono articolate in tre Tabelle che contengono informazioni e dati relativamente a:

- 1) Tabella 1:** Dati relativi al credito;
- 2) Tabella 2:** Dati relativi all'utilizzo del credito;

3) Tabella 3: Dati relativi al saldo del credito.

Con la presente Var. 3 PI vengono impostate le suddette Tabelle in considerazione della parte Terza dell'Allegato A della DGRV n. 263 del 2 marzo 2020 demandando a specifica Variante alla trattazione e determinazione puntuale dei crediti, ai sensi delle procedure urbanistiche indicate all'articolo 4, della L.R. 14/2019.

4.4 INTERVENTI DELLA VAR. 3 PI

Considerato che:

- con apposito avviso pubblico l'amministrazione comunale ha informato che si stava dando inizio alla formazione della Variante n. 3 al P.I., per valutare le richieste che la cittadinanza poteva inoltrare;
- sono pervenute diverse richieste pianificatorie da parte dei cittadini di variante al Piano degli Interventi;

le richieste pianificatorie pervenute sono state istruite e valutate verificando la loro compatibilità tecnica - urbanistica con il P.R.C. - P.A.T. + P.I., con la legislazione vigente in materia e con gli obiettivi politico - programmatici dell'Amministrazione comunale. In particolare è stato redatto l'apposito elaborato **Resoconto Richieste alla Var. 3 P.I.** riportando gli estremi delle richieste (n. e data di protocollo comunale di ricezione), il nome del richiedente, un riassunto della richiesta e la proposta di valutazione motivata.

Dopo l'istruttoria delle richieste pervenute e confronto con gli aventi titolo, che nella maggior parte dei casi hanno comportato la sottoscrizione di atti d'obbligo (le cui copie sono state allegate all'Elab. 4), quelle che hanno dato esito di "continuità" vengono qui di seguito descritte.

Richiesta accoglibile n. (vedi Resoconto o richieste alla Var. 3PI)	Att. o n.	N. identificativo intervento - Tav. 7.2 AUC	Sunto Intervento introdotto nella Var. 3 PI	ZTO o ambito di PI	Dimensionamento Var. 3 PI			Indicazione Tav. 4 PAT	AT O PAT
					Residenziale	Industr. Artig.	Comm/di r.		
					mc.	mq.	mq.		
12	20	11	Modifica della scheda Nucleo 14 – Scheda D progetto prevedendo: - per il corpo A2 modifica un grado di protezione da <i>superfettazione</i> : <i>demolizione obbligatoria a ristrutturazione totale</i> con possibilità di prevedere una scala esterna sul retro obbligatoria mente chiusa nei lati; - per il corpo A14 la possibilità del cambio d'uso a residenziale per la porzione non più funzionale alla conduzione del fondo di mc 223,59; - per il corpo A15 la possibilità del cambio d'uso a residenziale per la porzione non più funzionale alla conduzione del fondo di mc 68,10; - per i corpi A11, A14 e A15 l'ampliamento di mc 200,00 in altezza per uniformare le falde del fabbricato con destinazione residenziale e accessori alla residenza; - per il corpo A18 la possibilità	Edificazione e diffusa Zona del nucleo con valore storico - ambientale e di cui all'art. 10, LR 24/85 di PRG n. 14	200,00			Edificazione diffusa	A1

Richiesta accoglibile n. (vedi Resoconto o richieste alla Var. 3PI)	Att. o n.	N. identificativo intervento - Tav. 7.2 AUC	Sunto Intervento introdotto nella Var. 3 PI	ZTO o ambito di PI	Dimensionamento Var. 3 PI			Indicazione Tav. 4 PAT	AT O PAT
					Residenziale	Industr. Artig.	Comm/di r.		
					mc.	mq.	mq.		
			del cambio d'uso a residenziale per la porzione non più funzionale alla conduzione del fondo di mc 1.806,24.						
22	19	12	Riconversione edificio non più funzionale al fondo agricolo a destinazione residenziale di 670 mc	Zona E agricola	670,00			Ambito agricolo	A1

Richiesta accoglibile n. (vedi Resoconto o richieste alla Var. 3PI)	Att. o n.	N. identificativo intervento - Tav. 7.2 AUC	Sunto Intervento introdotto nella Var. 3 PI	ZTO o ambito di PI	Dimensionamento Var. 3 PI			Indicazione Tav. 4 PAT	AT O PAT
					Residenziale	Industr. Artig.	Comm/di r.		
					mc.	mq.	mq.		
23	18	13	Modifica della scheda Nucleo 22 – Scheda D progetto prevedendo: - per i corpi A2, A3, A4, A5, A6: cambio di grado di intervento da <i>manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo a manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione totale</i> ; - per il corpo A9: cambio di grado di intervento da <i>superfettezioni: demolizione obbligatoria a manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione total</i> , con destinazione d'uso: accessorio alla residenza (centrale termica); - nel corpo A23NC: ampliamento di circa 500 mc a destinazione residenza e/o turistico ricettiva; - specifica per i corpi A1, A2, A3, A4, A5, A6, A9, A10, A11, A23nc che sono altresì consentite le attività previste dall'art. 17.2 delle NTO per l'edificazione	Zona del nucleo con valore storico - ambientale e di cui all'art. 10, LR 24/85 di PRG n. 22 in Edificazioni e diffusa Edificio di cui all'art. 10 LR 24/85 di PRG n. 25 in Zona E agricola	500,00			Edificazione diffusa e ambito agricolo	A1

Richiesta accoglibile n. (vedi Resoconto o richieste alla Var. 3PI)	Att. o n.	N. identificativo intervento - Tav. 7.2 AUC	Sunto Intervento introdotto nella Var. 3 PI	ZTO o ambito di PI	Dimensionamento Var. 3 PI			Indicazione Tav. 4 PAT	AT O PAT
					Residenziale	Industr. Artig.	Comm/di r.		
					mc.	mq.	mq.		
			diffusa a cui i corpi in oggetto fanno parte, oltre alle attività agrituristiche e alle locande. Modifica della scheda D - Progetto dell'Edificio 25 prevedendo: - per tutti i corpi di fabbrica da A1 a A5 con grado esistente di <i>manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione totale</i> viene specificato che sono consentiti gli interventi ai sensi dell'art. 3 del DPR 380/2001, lett. a, b, c, d. che contemplino anche la demolizione e ricostruzione, con anche eventuale accorpamento del volume del fabbricato catastalmente individuato al fg. 20, mapp. 288 con possibilità di destinazione d'uso oltre alla residenza già consentita anche di destinazioni compatibili con l'attività agricola (come il turistico ricettivo e commerciale compatibili); - per il						

Richiesta accoglibile n. (vedi Resoconto o richieste alla Var. 3PI)	Att. o n.	N. identificativo intervento - Tav. 7.2 AUC	Sunto Intervento introdotto nella Var. 3 PI	ZTO o ambito di PI	Dimensionamento Var. 3 PI			Indicazione Tav. 4 PAT	AT O PAT
					Residenziale	Industr. Artig.	Comm/di r.		
					mc.	mq.	mq.		
			fabbricato catastalmente individuato al fg. 20, mapp. 288 sono consentiti i gradi di intervento ai sensi dell'art. 3 del DPR 380/2001, lett. a, b, c, d. che contemplino anche la demolizione e ricostruzione, con eventuale accorpamento del volume del fabbricato - Edificio 25 di cui al punto sopra, con destinazioni compatibili con l'attività agricola (come il turistico ricettivo e commerciale compatibili).						
27		14	Aggiornate le NTO all'art. 11.6 - <i>Repertorio normativo ZTO D1</i> specificando nelle note della ZTO D1/4 che: <i>"Per la Zona D1/4 sono altresì consentite attività di "lavorazione e rigenerazione oli minerali" - attività insalubre prima classe,</i>	ZTO D1/4				Area di urbanizzazione consolidata prevalentemente produttiva	R3

Richiesta accoglibile n. (vedi Resoconto o richieste alla Var. 3PI)	Att o n.	N. identificativo intervento - Tav. 7.2 AUC	Sunto Intervento introdotto nella Var. 3 PI	ZTO o ambito di PI	Dimensionamento Var. 3 PI			Indicazione Tav. 4 PAT	AT O PA T
					Residenziale	Industr. Artig.	Comm/di r.		
					mc.	mq.	mq.		
			voci B88 (oli minerali – lavorazione) e B89 (oli sintetici – lavorazione)” .						
2		15	Riclassificata parte di ZTO C2/17 di Lovertino a Zona E agricola e adeguato il perimetro di obbligo di PUA nella rimanente Zona C2/17	ZTO C2/17				Programmato PRG	R2
3		16	Riclassificazione della zona C1/19 di Lovolo a Zona E agricola	ZTO C1/19	-4.034,00			Area di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale	A1
5		17	Riclassificare di parte di Zona D1/1 a ZTO E - zona agricola di 9.170 mq	ZTO D1/1		-9.170,00		Area di urbanizzazione consolidata prevalentemente produttiva	A1
24		20	Riclassificare area da Zona D1/1 a ZTO E - zona agricola, essendo presente fabbricato con attività artigianale dismessa al piano terra e con destinazione residenziale al primo piano, per il quale non si intende avere	ZTO D1/1				Area di urbanizzazione consolidata prevalentemente produttiva	A1

Richiesta accoglibile n. (vedi Resoconto o richieste alla Var. 3PI)	Att o n.	N. identificativo intervento - Tav. 7.2 AUC	Sunto Intervento introdotto nella Var. 3 PI	ZTO o ambito di PI	Dimensionamento Var. 3 PI			Indicazione Tav. 4 PAT	AT O PAT
					Residenziale	Industr. Artig.	Comm/di r.		
					mc.	mq.	mq.		
			destinazione produttiva.						
6		18	Riclassificazione della ZTO C2/14 residenziale con obbligo di PUA a Zona E agricola	ZTO C2/14				Programmato PRG	R1
14		19	Riclassificazione di parte della ZTO C2/15 parte a ZTO E - zona agricola di 3.330 mq e stralcio del relativo perimetro dell'obbligo di PUA; per l'area rimanente di 835 mq, sua riclassificazione da ZTO C2/15 a ZTO B/17 in continuità dell'esistente Zona	ZTO C2/15	1.252,50			Programmato PRG	R2
26		21	Riclassificata l'area a Lovolo da ZTO F4 - parcheggio a ZTO E agricola di 617 mq	ZTO F4				Servizi per attrezzature, luoghi di interesse rilevante di progetto	R3

Richiesta accoglibile n. (vedi Resoconto o richieste alla Var. 3PI)	Att o n.	N. identificativo intervento - Tav. 7.2 AUC	Sunto Intervento introdotto nella Var. 3 PI	ZTO o ambito di PI	Dimensionamento Var. 3 PI			Indicazione Tav. 4 PAT	AT O PAT
					Residenziale	Industr. Artig.	Comm/di r.		
					mc.	mq.	mq.		
21	21	22	Riconversione edificio non più funzionale al fondo agricolo a destinazione residenziale di 1,597 mc (1154 mc + ampliamento di 443 mc). (NB: Come consumo di suolo si conteggia la sup. di progetto in ampliamento di 320 mq - la sup. esistente di 130 mq)	Zona E agricola	1.597,00			Ambito agricolo	A1
18	22	23	Intervento puntuale in edificazione diffusa possibilità di nuova edificazione di 600 mc.	Edificazione diffusa	600,00				A1
13	23	24	Modifica della scheda Edificio 9 – <i>Edifici di interesse storico – ambientale</i> (art. 10, L.R. 24/85) di P.R.G. prevedendo la riduzione del grado di protezione da <i>Manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo a Manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo</i> di cui all'Elab. 3.1, <i>Edifici di</i>	Edifici di interesse storico – ambientale (art. 10, L.R. 24/85) di P.R.G.	360,00				R1

Richiesta accoglibile n. (vedi Resoconto o richieste alla Var. 3PI)	Att. o n.	N. identificativo intervento - Tav. 7.2 AUC	Sunto Intervento introdotto nella Var. 3 PI	ZTO o ambito di PI	Dimensionamento Var. 3 PI			Indicazione Tav. 4 PAT	AT O PAT
					Residenziale	Industr. Artig.	Comm/di r.		
					mc.	mq.	mq.		
			<i>interesse storico – ambientale (art. 10, L.R. 24/85) di P.R.G con possibilità di ampliamento di 360 mc complessivi distinti in:</i> - 120 mc in elevazione dell'esistente (40 mc per ciascuno dei tre corpi); - 240 mc in continuità ed in allineamento con il corpo A2 a sud – est e nel lato opposto della strada.						
28	24	25	Modifica della modalità di attuazione della ZTO D1/8 da obbligo di PUA a intervento diretto, mantenendo la potenzialità edificatoria vigente mediante la modifica del relativo art. 11.5 e dell'art. 11.6 - repertorio normativo solo per la ZTO D1/8	ZTO D1/8				Area di urbanizzazione consolidata prevalentemente produttiva	P1

Richiesta accoglibile n. (vedi Resoconto o richieste alla Var. 3PI)	Att. o n.	N. identificativo intervento - Tav. 7.2 AUC	Sunto Intervento introdotto nella Var. 3 PI	ZTO o ambito di PI	Dimensionamento Var. 3 PI			Indicazione Tav. 4 PAT	AT O PAT
					Residenziale	Industr. Artig.	Comm/di r.		
					mc.	mq.	mq.		
25	25	26	Modifica della scheda Nucleo 2 – Scheda D progetto prevedendo: - adeguamento del perimetro del nucleo n. 2 lungo i confini di proprietà del richiedente; - adeguamento della rappresentazione e planimetrica nella scheda D dei corpi di fabbrica di proprietà del richiedente come da stato di fatto vigente; - per i corpi A7 e A8: cambio del grado di intervento da demolizione obbligatoria e ricostruzione sul sedime a demolizione totale ; - individuazione di un nuovo corpo di fabbrica A19NC a destinazione residenza e/o accessorio alla residenza; - redistribuzione della volumetria già consentita dalla scheda vigente di 600 mc già nelle sagome di massimo ingombro dei corpi A16NC, A17NC, A18NC, A19NC, come identificati nella scheda allegato	Zona del nucleo con valore storico - ambientale e di cui all'art. 10, LR 24/85 di PRG n. 2				Edificazione diffusa	A1

Richiesta accoglibile n. (vedi Resoconto o richieste alla Var. 3PI)	Att o n.	N. identificativo intervento - Tav. 7.2 AUC	Sunto Intervento introdotto nella Var. 3 PI	ZTO o ambito di PI	Dimensionamento Var. 3 PI			Indicazione Tav. 4 PAT	AT O PAT
					Residenziale	Industr. Artig.	Comm/di r.		
					mc.	mq.	mq.		
			D1; - per i corpi A16nc, A17nc, A18nc, A19nc: specifica della destinazione d'uso a residenza e/o accessorio residenza; - per i corpi A16NC, A17NC, A19NC: specifica che è consentita anche la copertura piana.						
8	26	27	Modifica della scheda Edificio 13 – Scheda D progetto prevedendo: - per i corpi di fabbrica A1 e A2: cambio di grado di protezione a Grado 6 - <i>Ristrutturazione Edilizia Globale</i> di cui all'art. 36.6 delle NTO; - ampliamento oltre a quello già previsto dalla scheda, di altri 390 mc derivanti dalla previsione di altri due corpi (a portico e garage a un piano fuori terra con dimensioni 7,00 x 5,00 m in contiguità e allineamento dell'ampliamento o già previsto) e cambiando l'altezza	Edifici di interesse storico – ambientale (art. 10, L.R. 24/85) di P.R.G. n. 13	390,00			altri edifici con valore storico-ambientale	A1

Richiesta accoglibile n. (vedi Resoconto o richieste alla Var. 3PI)	Att. o n.	N. identificativo intervento - Tav. 7.2 AUC	Sunto Intervento introdotto nella Var. 3 PI	ZTO o ambito di PI	Dimensionamento Var. 3 PI			Indicazione Tav. 4 PAT	AT O PAT
					Residenziale	Industr. Artig.	Comm/di r.		
					mc.	mq.	mq.		
			dell'ampliamento già consentito da un piano fuori terra a due piani fuori terra; - stralcio dall'allegato B. <i>Prescrizioni Particolari d'intervento</i> dell'elab. 3.1 delle prescrizioni particolari per le unità A1 e A2 che recitano: "Lo schema delle forature del fronte sud deve rimanere inalterato".						
29	27	28	Modifica della destinazione d'uso dei corpi del nucleo n. 25 di cui all'elab. 3.2 nuclei di interesse storico – ambientale (art. 10, L.R. 24/85) come segue:: - corpo A1 da <i>residenza a residenza e/o ristorazione, commerciale, turistico ricettivo</i> ; - corpi A2, A3 da <i>accessorio agricolo (magazzino, deposito) a residenza e/o ristorazione, commerciale, turistico ricettivo</i> ; Viene e inoltre meglio specificata la destinazione d'uso del corpo A5 da <i>residenza</i>	Nucleo con valore storico - ambientale e di cui all'art. 10, LR 24/85 di PRG n. 25				Edificazione diffusa Aree di rispetto di manufatti di particolare pregio storico ambientale Ville I.R.V.V. n. 4 Villa Pigafetta	A1

Richiesta accoglibile n. (vedi Resoconto o richieste alla Var. 3PI)	Att. o n.	N. identificativo intervento - Tav. 7.2 AUC	Sunto Intervento introdotto nella Var. 3 PI	ZTO o ambito di PI	Dimensionamento Var. 3 PI			Indicazione Tav. 4 PAT	AT O PAT
					Residenziale	Industr. Artig.	Comm/di r.		
					mc.	mq.	mq.		
			<i>e/o ristorazione, commerciale a residenza e/o ristorazione, commerciale, turistico ricettivo.</i>						
11	28	29	Riclassificazione di parte dell'area richiesta (240 mq) da ZTO A a ZTO B/14 ridefinendo il limite della zona di degrado Specificato nell'atto d'obbligo, che sarà allegato alla Var. 3 PI e indicato nelle Tavole di PI, che in adiacenza al fabbricato identificato catastalmente al Fig. 20 mapp. 499 ed a ridosso della scarpata rocciosa sono consentiti n. 2 vani utili ad alloggiare i componenti degli impianti termico, idraulico, fotovoltaico, batterie di accumulo elettrico, ecc. di volume pari a 25 mc ciascuno (i dati stereometrici riportati nella richiesta del singolo volume tecnico sono:	A/4	50,00			Area di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale Centri storici di cui all'Atlante Regionale Altri edifici con valore storico-ambientale	R2

Richiesta accoglibile n. (vedi Resoconto o richieste alla Var. 3PI)	Att o n.	N. identificativo intervento - Tav. 7.2 AUC	Sunto Intervento introdotto nella Var. 3 PI	ZTO o ambito di PI	Dimensionamento Var. 3 PI			Indicazione Tav. 4 PAT	AT O PAT
					Residenziale	Industr. Artig.	Comm/di r.		
					mc.	mq.	mq.		
			3,60 m x 2,80 m x 2,50 m di altezza).						
30	29	30	Area agricola destinata a recuperi e ripristini morfologici e ambientali di ex cave, che prevedono in particolare il ripristino morfologico del vecchio colle che è stato oggetto di escavazione, individuandola nelle tavole con una nuova voce <i>Area destinata a recuperi e ripristini morfologici e ambientali di ex cave</i> e disciplinandola all'art. 16,12 delle NTO	Cave/fascia di rispetto Zona E - Zona agricola				Isola ad elevata naturalità	A1
TOTALE consumo carico ins. aggiuntivo					1.585,50	-9.170,00	0,00		

4.5 ALTRE MODIFICHE AL PI

Sono stati redatte alcune modifiche agli elaborati di PI necessarie per adeguarli a variazioni alla legislazione vigente in materia, alla situazione di fatto documentata, che vengono qui di seguito esplicitate.

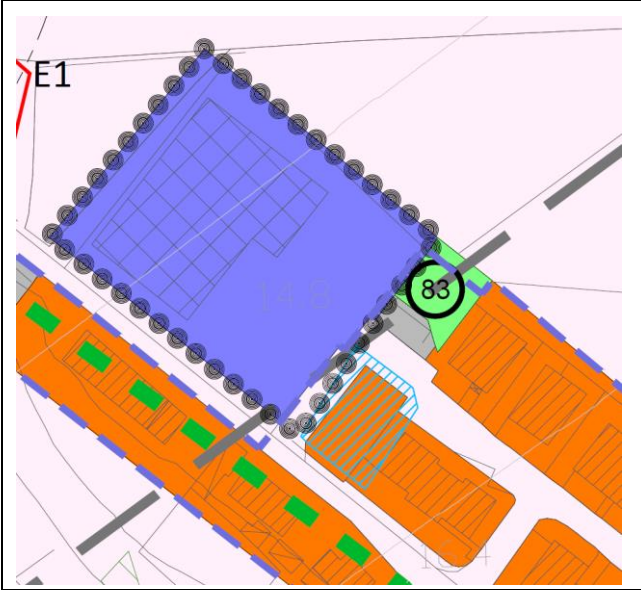
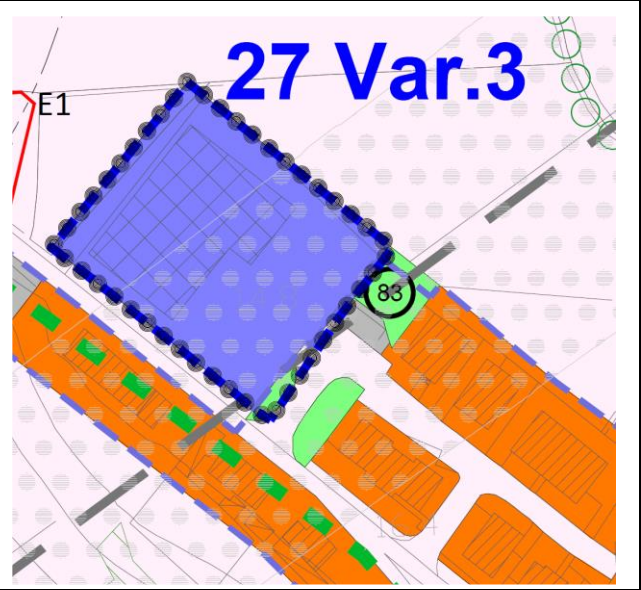
4.5.1 Verifica della zona sismica

Considerato che con D.G.R.V. n. 244 del 09.03.2021 – *aggiornamento elenco zone sismiche del Veneto*, **il Comune di Albettone ricade in zona sismica - Classe III e pertanto non più in Classe IV:**

- è stata adeguata la Tavola dei Vincoli - Elab. 2.1 nella legenda, specificando che la classe sismica è 3 e non più 4 e che il riferimento normativo è anche l'art. 50 delle NTO;
- sono state integrate le NTO all'**art. 50 Vincoli e Pianificazione territoriale** specificando la classe sismica modificata e relativa disciplina.

Si specifica che il Comune di Albettone non è compreso nell'elenco di cui all'all. B della DGR 1381/2021 (Comuni vincolati a redigere studi di Microzonazione Sismica nella fase di redazione di strumenti urbanistici comunali o loro varianti).

4.5.2 Adeguamenti alle Tavole di PI rispetto allo stato di fatto

	
Estratto Tav. Var. 2 PI	Estratto Tav. Var. 3 PI
Adeguata la zonizzazione a seguito della realizzazione della nuova strada di accesso alla lottizzazione ed area verde – Via Strada Lovolo	

4.5.3 Ridefinizione del centro urbano

A seguito degli interventi previsti dalla Var. 3 di PI di revisione della zonizzazione è stato necessario **ridefinire i limiti del centro urbano**, definito con Delibera di C.C. nr. 15 del 19.06.2017 e successivamente adeguato in sede di P.I. e recepito nel PI al fine dell'adeguamento alla L.R. 50/2012 recante "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione Veneto", nel rispetto della sua definizione di cui all'art. 3, comma 1, lett. m), L.R. 50/12 che recita "...porzione di centro abitato, individuato ai sensi dell'articolo 3, comma 1, punto 8), del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada", caratterizzata dal tessuto urbano consolidato, con esclusione delle zone produttive periferiche e delle zone prive di opere di urbanizzazione o di edificazione)".

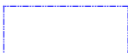
4.5.4 Verifica di compatibilità con il nuovo P.G.R.A. – Piano Gestione Rischio Alluvioni

Il **P.G.R.A. – Piano Gestione Rischio Alluvioni**, redatto dall'Autorità di Bacino distrettuale delle Alpi Orientali è stato approvato con D.P.C.M. 27 ottobre 2016 e con deliberazione della Conferenza Istituzionale Permanente n. 3 del 21 dicembre 2021 (G.U. n. 29 di data 4 febbraio 2022), è stato **adottato il suo primo aggiornamento**, le cui Norme all'art. 16 specificano che le norme "...sono poste in salvaguardia per effetto dell'adozione del Piano da parte della Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino ed entrano in vigore il giorno successivo alla pubblicazione dell'avviso di adozione della delibera in Gazzetta Ufficiale".

Il **P.G.R.A. nel territorio comunale di Albettonne indica:**

- **aree a rischio moderato R1;**
- **aree a rischio medio R2;**
- **aree a pericolosità idraulica moderata P1;**
- **aree a pericolosità idraulica media P2.**

Nella **Tav. dei Vincoli - Elab. di P.I. 2.1** sono state recepite le suddette aree introducendo pertanto le relative nuove voci.

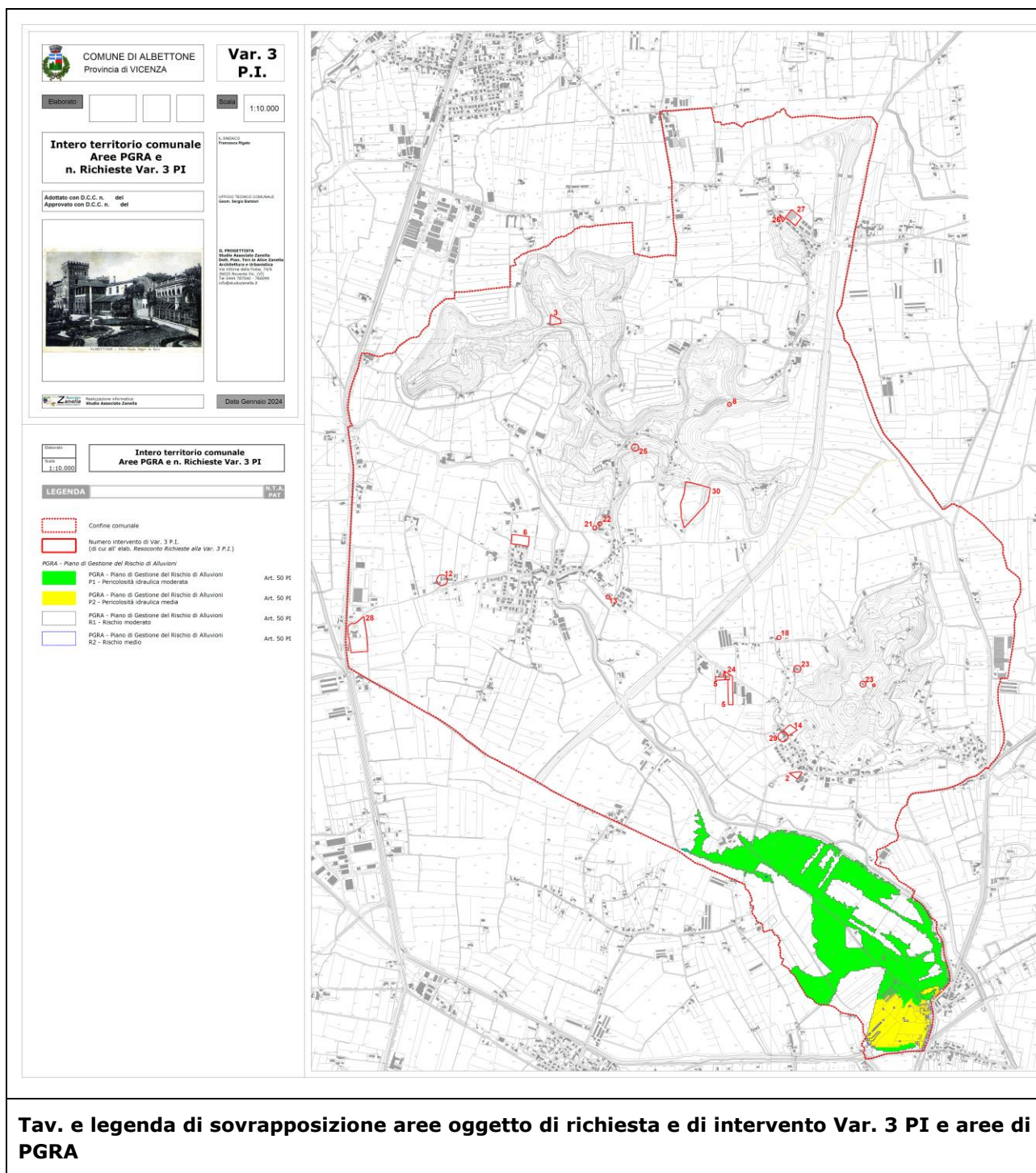
	PGRA - Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni P1 - Pericolosità idraulica moderata	Art. 50 PI
	PGRA - Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni P2 - Pericolosità idraulica media	Art. 50 PI
	PGRA - Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni R1 - Rischio moderato	Art. 50 PI
	PGRA - Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni R2 - Rischio medio	Art. 50 PI

Inoltre sono state integrate le NTO del PI all'art. 50 - *Vincoli e Pianificazione territoriale* specificando che sono fatte salve e si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.R.A., che in particolare:

- all'art. 2 definisce:
 - "rischio": *probabilità che un fenomeno naturale o indotto dall'attività dell'uomo possa causare effetti dannosi sulla popolazione, gli insediamenti abitativi e produttivi, le infrastrutture o altri beni in un certo periodo di tempo e in una data area;*
 - "pericolosità": *probabilità che un fenomeno di una determinata intensità si verifichi in un certo periodo di tempo e in una data area;*

- agli artt. 13 e 14 disciplina rispettivamente le aree a pericolosità P2 e P1.

Si specifica che si è redatta una apposita Tavola di sovrapposizione tra le aree oggetto di richiesta e di intervento della Var. 3 di PI (con numerazione di cui al *Resoconto richieste alla Var. 3 PI*) e le aree del PGRI suddette e nessun intervento ricade in tali aree.



Considerato che:

- il P.G.R.A. in particolare prescrive nelle relative norme (**art. 8**) che l'Amministrazione comunale, nel redigere strumenti urbanistici e relative varianti, deve verificare le condizioni di pericolosità idraulica del proprio territorio per le aree non mappate dal piano e gli esiti della verifica devono essere trasmessi all'Autorità di bacino ai fini dell'emanazione del Decreto di cui all'**art. 6, comma 6** delle Norme, il quale sostanzialmente specifica che *"... il Segretario Generale dell'Autorità di bacino, ove ritenga ne sussista la necessità, adotta con decreto immediatamente efficace le nuove ipotesi di perimetrazione individuandole come zone di attenzione ai sensi dell'art. 9..."*;
- l'art. 8 specifica altresì che *"...la valutazione delle condizioni di pericolosità e del rischio viene operata d'ufficio dall'Autorità di bacino che provvede entro 90 giorni dalla notifica del Decreto al Comune territorialmente interessato alla classificazione dell'area e alla trasmissione del Decreto di aggiornamento del Piano alla Gazzetta Ufficiale"*;

il Comune non ha rilevato altre aree a pericolosità idraulica tali da richiedere l'attivazione della procedura di cui all'art. 8 delle Norme del PGRA.

5. VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO E CARICO INSEDIATIVO DELLA VAR. 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

5.1 AREE A SERVIZI DI VAR. P.I.

Le aree a servizi del P.I., a seguito delle modifiche introdotte con la Var. 3 PI sono qui di seguito esplicitate:

Zone a Servizi e attrezzature previsti dal PI		mq
F1	Zone per l'istruzione	17.262
F2	Zone per attrezzature di interesse comune	35.101
F3	Zone e verde pubblico attrezzate per parco, gioco e sport	94.285
F4	Zone a parcheggio	18.629
Totale		165.277

Si specifica che non vengono considerate le superfici delle *Zone - FP n. Servizi, attrezzature, luoghi di interesse rilevante di progetto di PAT* di cui all'art. 28 delle NTO in quanto sono previsioni di indirizzo di PAT che non sono state "attuate" e disciplinate dal PI ma solo recepite a livello cartografico, demandando a Variante di PI la specifica trattazione.

5.2 VERIFICA FABBISOGNO AREE PER SERVIZI

La presente Var. 3 P.I. verifica se le aree per servizi previste soddisfano gli abitanti insediabili ipotizzati per un totale quindi di **2.094 abitanti insediabili**.

Verifica del dimensionamento P.I. - Fabbisogno Aree per Servizi										
	ab. insediabili Var. 3 PI	Fabbisogno Servizi per abitanti insediabili								Totale
		Zone per l'istruzione F1		Zone per attrezzature di interesse comune F2		Zone attrezzature parco per il gioco e lo sport F3		Zone per parcheggi F4		
		mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	
Fabbisogno per ab. insediabili	2.094	5,0	10.471	5,0	10.471	8,0	16.754	12,0	25.130	62.826
Servizi previsti Var. 3 PI			17.262		35.101		94.285		18.629	165.277
Verifica Fabbisogno Aree per Servizi Differenza tra Previsti PI e Fabbisogno per ab. insediabili PI			6.791		24.630		77.531		-6.501	102.451
Abitanti al 31.01.2018	2.046									
Abitanti insediabili PI	18									
Abitanti insediabili Var 1 PI	10									
Abitanti insediabili Var 2 PI	0									
Abitanti insediabili Var 3 PI	20									
Totale Ab. insediabili di Var. 3 PI	2.094									

Come si può constatare dalla Tabella **le aree a servizi pubblici totali previste dalla Var. 3 P.I., soddisfano abbondantemente gli abitanti insediabili totali di 2.094 ab., con un surplus totale di ben 102.451 mq.**

6. COMPATIBILITÀ CON IL P.A.T. - VERIFICA CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO

Qui di seguito viene riportata la Tabella relativa alla verifica di compatibilità della Var. 3 P.I. rispetto al P.A.T. relativamente al carico insediativo aggiuntivo, sia residenziale che produttivo.

ATO	DIMENSIONAMENTO PAT			PI	Capacità residua PI	Var. 1 PI	Capacità residua Var 1 PI	Var. 3 PI	Capacità residua Var 3 PI
A.1 agricolo ambientale e paesaggistico	residenziale	16.438	mc	2.757	13.681	1.652	12.029	-	12.106
	Commercio - Direzionale del resid.	4.109	mc	4.183	-	-	-	-	-
		1.284	m q	1.307	-	-	-	-	-
	Produttivo (Industria-Artigianato)	2.188	m q	-	6.353	-	-	-	-
	Comm.-Dir. del Produttivo	938	-	-	938	-	-	-	-
	Tot. Carico insed. aggiuntivo resid.	20.547	mc	6.939	13.608	1.652	11.956	77	12.033
	Tot. Carico Industria-Artigianato-Comm.-Dir.	3.125	m q	4.165	7.290	-	7.290	9.170	16.460
R.1 Capoluogo	residenziale	40.760	mc	-	40.760	-	40.760	360	40.400
	Commercio - Direzionale del resid.	10.190	mc	-	10.190	-	10.190	-	10.190
		3.184	m q	-	3.184	-	3.184	-	3.184
	Industria-Artigianato-Comm.-Dir.	-	m q	-	-	-	-	-	-
	Tot. Carico insed. aggiuntivo resid.	50.950	mc	-	50.950	-	50.950	-	50.950
	Industria-Artigianato-Comm.-Dir.	-	m q	-	-	-	-	-	-
R.2 Lovertino	residenziale	89.670	mc	2.206	87.465	-	87.465	1.303	86.162
	Commercio - Direzionale del resid.	22.417,48	mc	-	22.417	-	22.417	-	22.417
		7.005,46	m q	-	7.005	-	7.005	-	7.005
	Produttivo (Industria-Artigianato)	240	m q	-	240	-	240	-	240
	Comm.-Dir. del Produttivo	103	-	-	103	-	103	-	103
	Tot. Carico insed. aggiuntivo resid.	112.087,48	mc	2.206	109.882	-	109.882	-	109.882
	Tot. Carico Industria-Artigianato-Comm.-Dir.	342	m q	-	342	-	342	-	342
R.3 Lovolo	residenziale	20.109	mc	-	20.109	-	20.109	-	20.109
	Commercio - Direzionale del resid.	5.027,25	mc	-	5.027	-	5.027	-	5.027
		1.571,02	m q	-	1.571	-	1.571	-	1.571
	Produttivo (Industria-Artigianato)	236	m q	-	236	-	236	-	236

ATO	DIMENSIONAMENTO PAT			PI	Capacità residua PI	Var. 1 PI	Capacità residua Var 1 PI	Var. 3 PI	Capacità residua Var 3 PI
	Comm.-Dir. del Produttivo	101		-	101	-	101	-	101
	Tot. Carico insed. aggiuntivo resid.	25.136,2 5	mc .	-	25.136	-	25.136	-	25.136
	Tot. Carico Industria-Artigianato- Comm.-Dir.	338	m q.	-	338	-	338	-	338
P.1 Area prod. Capoluog o	residenziale	-	mc .	-	-	-	-	-	-
	Commercio - Direzionale del resid.	-	mc .	-	-	-	-	-	-
	Industria-Artigianato	9.580,73	m q.	-	9.581	-	9.581	-	9.581
	Comm.-Dir. Del produttivo	4.106,03	m q.	-	4.106	-	4.106	-	4.106
	Tot. Carico Industria-Artigianato- Comm.-Dir.	13.686,7 6	m q.	-	-	-	-	-	-
P.2 Area prod. Fraz. Lovolo	residenziale	-	mc .	-	-	-	-	-	-
	Commercio - Direzionale del resid.	-	mc .	-	-	-	-	-	-
	Industria-Artigianato	1.434,48	m q.	-	1.434	-	1.434	-	1.434
	Comm.-Dir. Del produttivo	614,78	m q.	-	615	-	615	-	615
	Tot. Carico Industria-Artigianato- Comm.-Dir.	2.049	m q.	-	-	-	-	-	-
tot	residenziale	166.977	mc .	4.962	162.015	1.652	160.363	1.586	158.777
	Commercio - Direzionale del resid.	41.744	mc .	4.183	37.562	-	37.562	-	37.562
		13.045	m q.	1.307	11.738	-	11.738	-	11.738
	Tot. Carico insed. resid.	208.721	mc .	9.145	199.577	1.652	197.925	1.586	196.339
	Industriale -Artigianale	13.679	m q.	4.165	17.844	-	17.844	9.170	27.014
	Comm.-Dir. del produttivo	5.862	m q.	-	5.862	-	5.862	-	5.862
	Tot. Carico insed. Ind-art.-comm.- direz.	19.541	m q.	4.165	23.706	-	23.706	9.170	32.876

Come si evince dalla Tabella di cui sopra, la verifica effettuata di compatibilità della Var. 3 P.I. rispetto al P.A.T. relativamente al carico insediativo aggiuntivo, sia residenziale che produttivo, è positiva.

6.1 DIMENSIONAMENTO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE FUORI ZONA

6.1.1 Criteri per gli interventi per le attività produttive fuori zona

Ai sensi dell'art. 17.18 - *Criteri per gli interventi per le attività produttive in zona impropria* delle NT di PAT:

- il PI può stabilire il trasferimento delle attività produttive fuori zona in adiacenza a zone proprie anche in deroga ai limiti di cui al PTCP, nel rispetto del dimensionamento del PAT (di cui all'art. 25 delle relative norme e riportato all'art. 15.2 delle NTO di PI e anche di seguito) che prevede appunto una specifica quota di carico insediativo aggiuntivo produttivo riservata esclusivamente agli eventuali trasferimenti di attività produttive fuori zona. Per eventuali ulteriori ampliamenti che si rendessero necessari si dovrà procedere ai sensi della normativa vigente in materia sullo Sportello Unico per le Attività produttive.
- è inoltre fatto salvo quanto previsto all'VIII° comma dell'art. 21.1 – Dimensionamento, delle NT di PAT e riportato all'art. 15.2 delle NTO di PI e anche di seguito, relativamente alla possibilità di prevedere con il PI l'ampliamento delle attività produttive fuori zona.

6.1.2 Dimensionamento per le attività produttive fuori zona

Ai sensi dell'art. 21.1 - *Dimensionamento* delle NT di PAT, per le attività produttive esistenti, in aggiunta al carico insediativo aggiuntivo calcolato da PAT, il PI può nel caso di attività produttive in zona impropria delle presenti norme definire le possibilità di eventuali, limitati, adeguamenti tecnologici o di ampliamento, fino ad un massimo del 50% della superficie coperta esistente dell'attività e non oltre la quota di carico insediativo aggiuntivo produttivo previsto dal PAT specificatamente destinata a tali ampliamenti della attività produttive fuori zona (di cui all'art. 25 delle NT di PAT e qui sotto riportato), di integrazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi interni previsti per legge, se carenti, di realizzazione di opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante, per migliorare la qualità degli immobili.

In aggiunta al carico insediativo aggiuntivo produttivo totale previsto di PAT (art. 25 delle NT) di **19.540,70 mq** si prevedono:

- **3.774,85 mq** (pari al 15% del carico insediativo aggiuntivo produttivo totale) riservati esclusivamente ad eventuali trasferimenti previsti dal PI di attività produttive fuori zona in adiacenza a zone proprie, anche in deroga ai limiti di cui al PTCP. Per eventuali ulteriori ampliamenti che si rendessero necessari si dovrà procedere ai sensi della normativa vigente in materia sullo Sportello Unico per le Attività produttive;
- **3.774,85 mq** (pari al 15% del carico insediativo aggiuntivo produttivo totale) riservati ad eventuali ampliamenti consentiti dal PI per le attività produttive fuori zona. Per eventuali ulteriori ampliamenti che si rendessero necessari si dovrà procedere ai sensi della normativa vigente in materia sullo Sportello Unico per le Attività produttive.

6.1.3 Previsioni di Var. 3 PI

La presente Var. 3 PI, come il primo PI, non prevede ampliamenti o trasferimenti delle attività produttive fuori zona che sono state disciplinate all'art. 15 delle NTO e pertanto **il dimensionamento per le attività produttive fuori zona previsto dal PAT di cui al cap. 6.1.2 che precede rimane invariato.**

7. VERIFICA DEL CONSUMO DI SUOLO – L.R. 14/2017

Il quantitativo massimo di consumo di suolo stabilito con la Var. 1 al PAT è di **12,11 ha.**

Il PI vigente (Varianti 1 + 2 di PI) non ha consumato suolo.

Gli interventi della Var. 3 di PI consumano suolo per un totale di 1.025,00 mq ovvero 0,10 ha.

Con la **Variante n. 3 di PI**:

- viene adeguato l'elab. 7.2 *Tavola A.U.C. e interventi di PI* individuando gli interventi della Var. 3 PI;
- viene adeguato l'elab. 7.1 *Registro del consumo di suolo* come segue:
 - al cap. 3 viene riportata la tabella descrittiva degli interventi della Var. 3 PI;
 - al cap. 3.1 vengono riportate le risultanze di consumo di suolo fino alla Var. 3 PI;
 - al cap. 4. *Registro del consumo di suolo*: vengono aggiornate le tabelle del registro in considerazione della Var. 3 PI.

Le **risultanze finali del consumo di suolo** sono le seguenti:

Risultanze consumo di suolo

Consumo max di suolo Var. 1 PAT - LR 14/2017 (Ha)	12,11
Consumo di suolo Var. 1 e 2 PI (Ha)	0,00
Recupero suolo Var. 1 e 2 PI (Ha)	0,00
Consumo di suolo Var. 3 PI (Ha)	0,10
Recupero suolo Var. 3 PI (Ha)	0,00
Consumo di suolo residuo (Ha)	12,01

8. ELABORATI DELLA VAR. 3 P.I.

Gli elaborati della Var. 3 PI sono qui di seguito elencati:

1. Relazione Programmatica e Dimensionamento;

2. Tavole:

2.1 Tav. P.I. - Intero territorio comunale – Vincoli e Pianificazione territoriale (scala 1:7.500);

2.2.A Tav. P.I. - Intero territorio comunale – Zonizzazione – Nord (scala 1:5.000);

2.2.B Tav. P.I. - Intero territorio comunale – Zonizzazione – Sud (scala 1:5.000);

2.3.A Tav. P.I. - Zone significative – Capoluogo - Zonizzazione (scala 1:2.000);

2.3.B Tav. P.I. - Zone significative - Lovolo - Zonizzazione (scala 1:2.000);

2.3.C Tav. P.I. - Zone significative - Loversino - Zonizzazione (scala 1:2.000);

3. Norme Tecniche Operative

3.1 Edifici di interesse storico – ambientale (art. 10, L.R. 24/85) di PRG (estratti Schede oggetto di modifica della Var. 3)

[\(in sede di adeguamento finale sarà consegnato l'elaborato totale\)](#)

3.2 Nuclei di interesse storico – ambientale (art. 10, L.R. 24/85) di PRG (estratti Schede oggetto di modifica della Var. 3)

[\(in sede di adeguamento finale sarà consegnato l'elaborato totale\)](#)

3.4 Parco Campagna di Colle San Giorgio - elaborati oggetto di modifica della Var. 3:

- Tav. 4 dell'elab. 3.4 di PI
- SCHEDE PROGETTUALI DI INTERVENTO - PARCO CAMPAGNA DI COLLE SAN GIORGIO dell'elab. 3.4 di PI
- ESTRATTO TAV. 13.1 DI P.R.G. stato di fatto e di variante dell'elab. 3.4 di PI
- estratto NTO di PRG dell'elab. 3.4 di PI
- Tabella 15 Repertorio normativo Loc. Lovolo dell'elab. 3.4 di PI
- Tabella 14 VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO - dell'elab. 3.4 di PI

[\(in sede di adeguamento finale sarà consegnato l'elaborato totale\)](#)

4. Atti unilaterali d'obbligo e Accordi pubblico – privati sottoscritti (atti oggetto della Var. 3)

[\(in sede di adeguamento finale sarà consegnato l'elaborato totale\)](#)

6. RECRED - Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi

7.1 Registro del consumo di suolo

7.2 Tavola A.U.C. e interventi di PI

- Resoconto Richieste alla Var. 3 PI
- Asseverazione non necessità V.C.I. – Valutazione di Compatibilità Idraulica
- Rapporto ambientale preliminare
- Relazione di non necessità VINCA

Si specifica che:

- successivamente all'adozione della variante 3 PI sarà avviata la procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS ai sensi dell'art 12. Del D.lgs 152/2006 e relativa procedura di incidenza ambientale (D.G.R. n. 1400 del 29 agosto 2017) inviando la DCC di adozione, il progetto di piano, il rapporto ambientale preliminare e la relazione di non necessità (Allegato A alla D.G.R. n. 1400 del 29 agosto 2017) alla UNITA' ORGANIZZATIVA COMMISSIONI VAS VINCA di Venezia per l'acquisizione del parere di competenza;
- il Q.C. - Banca dati alfanumerica e vettoriale del P.R.C. (P.A.T.I. - P.I.) contenete l'aggiornamento del Q.C. del P.R.C. e informatizzazione e integrazione dei dati del PI secondo le specifiche tecniche regionali di cui all'allegato A "*Specifiche tecniche per la formazione e l'aggiornamento delle banche dati per la redazione degli strumenti urbanistici generali su carta tecnica regionale e per l'aggiornamento della relativa base cartografica da parte dei Comuni*", del Decreto del Direttore della Unità Organizzativa Urbanistica n. 1 del 06.12.2018, sarà consegnato dopo l'approvazione della Var. 3