



## **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"***

## **Il ruolo dei Comuni**

**Vicenza, 24 Aprile 2019**

**Antonella Faggiani** *Università IUAV di Venezia*  
*Responsabile area Valuation & Consultancy di Smart Land srl*

[antonella.faggiani@gmail.com]



# *I principi della legge 14/2019*

**Contenimento  
del consumo di  
suolo**

**Miglioramento  
della qualità della  
vita delle persone**

**Qualità  
architettonica,  
sostenibilità ed  
*efficienza*  
ambientale**

**Rigenerazione  
*riqualificazione***

**Coesione sociale**

**Economia  
circolare**

**Riordino  
urbano**

**Tutela delle  
disabilità**

**Rinaturalizzazione**



# Obiettivi, politiche, pianificazione e progetti

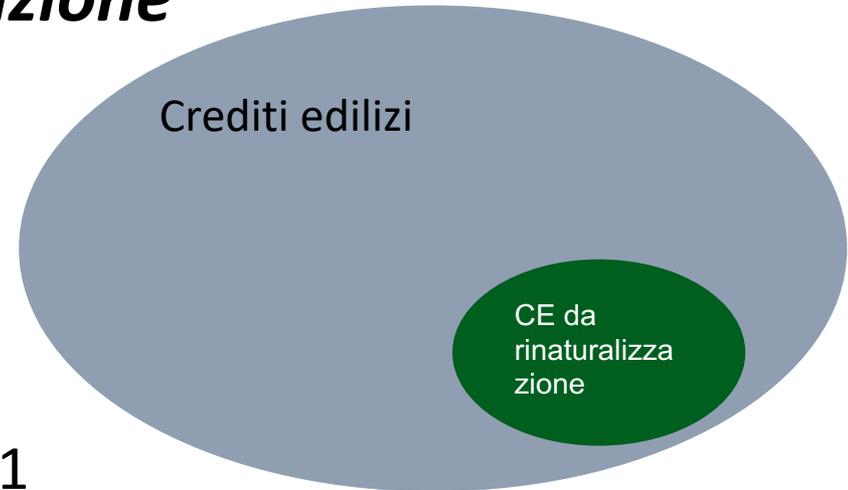
Naturalizzazione  
del territorio

Riqualificazione  
edilizia ed  
ambientale

Densificazione degli  
ambiti di  
urbanizzazione  
consolidata

# ***I crediti edilizi per la rinaturalizzazione***

- Il credito edilizio da rinaturalizzazione rappresenta **capacità edificatoria** di cui al comma 4, **dell'articolo 36**, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11
- **riconosciuta dalla strumentazione urbanistica comunale** in attuazione di quanto previsto dall'articolo 5, della l.r.14/2017,
- a seguito della **completa demolizione** dei manufatti incongrui e della **rinaturalizzazione del suolo**, secondo quanto previsto dall'art. 4 della l.r. n. 14/2019



# ***L'istituto nella norma originaria (lur. 11/2004) e le diverse fonti che ne determinano il riconoscimento***

Obiettivo  
1

Demolizione delle opere incongrue,  
l'eliminazione degli elementi di degrado

Obiettivo  
2

Realizzazione degli interventi di  
miglioramento della qualità urbana,  
paesaggistica, architettonica,  
energetica, idraulica e ambientale

Obiettivo  
3

Interventi di riordino delle zone  
agricole

Obiettivo  
4

Compensazioni di cui all'art. 37

- Nell'art. 36 l.r. n. 11/2004 il credito trova la propria definizione e l'indicazione gli obiettivi, le politiche e le azioni di riqualificazione edilizia, urbana ed ambientale, che ne determinano il riconoscimento



# La demolizione opere incongrue ed elementi di degrado dalla legge 11/2004 alla legge 14/2019

Le due strategie della demolizione delle opere incongrue ed elementi di degrado

art. 5  
Lr 14/2017  
& art. 4  
l.r. 14/2019

art. 36 Lr  
11/2004

**RINATURALIZZARE  
ATTRAVERSO SOTTRAZIONE  
CLEANING DEL TERRITORIO**

**Crediti da rinaturalizzazione a fronte del ripristino del suolo naturale o seminaturale + vincolo di inedificabilità**

**RIQUALIFICARE ATTRAVERSO  
LO SPOSTAMENTO E LA  
RICOSTRUZIONE**

Ovvero con Interventi differenti da quanto previsto dalla Lr 14/2017 c.2 lett.a)

Strumento

Crediti da **rinaturalizzazione**

Obiettivo

**Demolizione  
integrale di opere  
incongrue o di  
elementi di degrado**

Alla demolizione segue il  
**ripristino del suolo naturale  
o seminaturale**

Modalità per il  
riconoscimento

Il suolo  
naturalizzato è  
soggetto ad un  
**vincolo di  
inedificabilità**

Il vincolo è trascritto in  
Conservatoria  
permane fino alla  
variazione dello  
strumento urbanistico

Il **vincolo** di  
inedificabilità ha  
una **durata  
minima di 10  
anni**

Criteria e regole  
operative e  
gestionali

L'avviso  
ex art. 4 c. 3

La variante  
ex art. 4 c. 2

L'attuazione  
degli  
interventi

# Il ruolo della variante

- Entro 12 mesi dall'adozione del provvedimento giuntale i Comuni devono adottare una specifica variante i cui scopi sono molteplici:

L'individuazione è preceduta da un avviso ricognitivo degli interessi

- **Individuare i 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
- **Attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione** sulla base di alcuni parametri riportati nella norma
- Definire le **condizioni** cui eventualmente **subordinare gli interventi demolitori** del ... manufatto e gli interventi necessari per la rimozione dell'impermeabilizzazione del suolo e per la sua rinaturalizzazione
- Individuare le 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



# Una nuova prospettiva dell'interesse pubblico

La **demolizione** dei manufatti incongrui diventa elemento generatore di **interesse pubblico** e **valore** per la comunità e il paesaggio



Ridare (con la Variante) centralità al **progetto**, alle **strategie funzionali** a definire le priorità e gli obiettivi della rinaturalizzazione

- L'Avviso ricognitivo per la classificazione dei manufatti incongrui & la variante agiranno in **modo sinergico**
- **Sarà più motivato** il riconoscimento dei crediti d.r.
- Sarà più strutturata e ragionata la definizione delle **caratteristiche prestazionali/qualitative della demolizione e rinaturalizzazione**





*Perché la naturalizzazione non è tutta uguale...*

*Le sue caratteristiche dipenderanno anche dagli obiettivi pubblici ...*

# Il ruolo del Comune: governare il processo

Avviso per raccogliere  
richieste di  
classificazione degli  
immobili incongrui

Eventuale  
individuazione di altri  
manufatti incongrui

Nella Variante  
identifica i manufatti  
incongrui oggetto di  
potenziale demolizione  
e attribuisce i crediti

Il proprietario  
demolisce i  
manufatti e  
rinaturalizza l'area  
mantenendo la  
proprietà

Accerta gli  
interventi

Riconosce i crediti e  
li iscrive nel RECRED

Il titolare dei crediti li  
utilizza direttamente  
o commercializza  
nell'ambito di  
interventi nel  
consolidato

Aggiorna il  
RECRED

Dopo non  
meno di 10  
anni è  
possibile  
immaginare  
nuove regole

Scadenza del  
vincolo di  
inedificabilità per  
il proprietario del  
suolo

# Il RECRED: strumento per censire e conoscere

- Lo strumento del RECRED dovrà essere **sviluppato**
  - Art. 4 c. 1 lett. b) le modalità applicative e i termini da osservarsi per l'iscrizione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione in **apposita sezione RECRED** ..... nonché le modalità e i termini per la cancellazione;
- Attualmente molti Registri rispondono ad una mera esigenza formale, mentre l'introduzione dei crediti da rinaturalizzazione spinge verso lo sviluppo di uno strumento che
  - **censisca** i crediti (inventario)
  - **conservi** le informazioni rilevanti
  - **aggiorni** le modifiche dei crediti edilizi riconosciuti in ragione della loro attribuzione e degli ambiti di applicazione

Comune di Verona Provincia di Verona P.I./var. 22

### Registro dei Crediti Edilizi

Regolamento per la Gestione dei Crediti Edilizi approvato con CC n° 9 del 10 marzo 2011, istituito ai sensi del comma 5 lett. E) e dell'art. 17 della L.R. n. 11/2004

Studio Flavio Tosi  
Associazione Pianificazione Urbanistica  
Arch. Pian. Terr. Gian Arnaldo Calchi  
Direttore Area Geomatica del Territorio  
Ing. Giorgio Zanoni  
Progettazione a cura della:  
Direz. Pianificazione Territorio - Autorizzazioni

COMUNE DI SANTA LUCIA DI PIAVE  
Provincia di Treviso P.I.

Elaborato [ ] Scala [ ] Data [ ] Luglio 2018

### REGISTRO CREDITI EDILIZI

ADOTTATO con [ ] APPROVATO con [ ]

CITTÀ DI CHIAMPO PROVINCIA DI VICENZA

1° PIANO DEGLI INTERVENTI (PI)  
art. 17 LR n. 11/2004

### P-10 REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI

Il Sindaco  
Avv. Matteo Maciotti

Il Segretario Generale  
Dot.ssa Maddalena Sorrentino

COMUNE DI THIENE  
Provincia di Vicenza P.I.

RCE Elaborato d

### PIANO DEGLI INTERVENTI REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI

Accessorio  
IL SINDACO  
dot. Giovanni Battista Casarotto  
IL DIRIGENTE  
arch. Roberto Cicco

Autore  
SINDACATO Area Urbanistica  
ASSOCIAZIONE ALL'URBANISTICA Giuseppe Zanoni  
COORDINATORE Area Urbanistica

IL PROGETTISTA:  
arch. Marco Fano

UFFICIO URBANISTICA:  
geom. Marco Tosi  
geom. Roberto Rizzante  
geom. Francesco Marzari  
geom. Mir. Fabio Tomassini

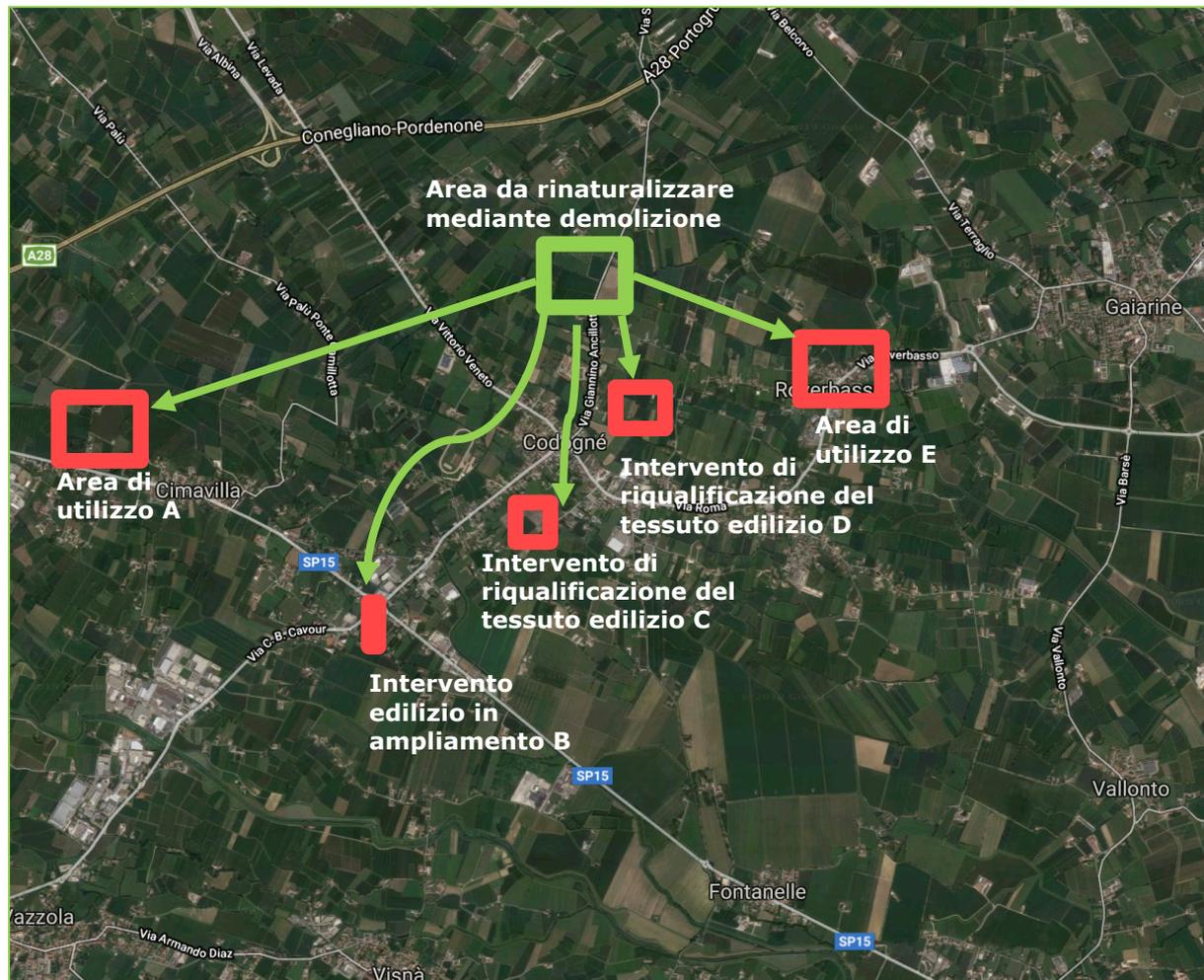
PIANO DEGLI INTERVENTI  
AMBITO PIADESISTICO AMBIENTALE:  
dot. Roberto de Marchi  
Collaboratori:  
dot.ssa agr. Emanuela Lupo  
Ing. arch. Bruno Bellini

# ***Il ruolo del Comune: incentivare la demolizione***

- Compito della Variante è attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione allo scopo di **incentivare la demolizione**
  - L'incentivazione si baserà su alcuni parametri impiegati per **l'attribuzione dei crediti d.r. in ragione dell'intervento demolitorio e di rinaturalizzazione**
  - Il credito d.r. dà **valore agli scarti** edilizi al termine del ciclo di vita di un bene e li trasforma in materia prima per nuove
  - Quindi il credito d.r. non può riconoscere traslazione di carichi urbanistici esistenti



# Il ruolo del Comune: creare condizioni favorevoli per l'impiego dei crediti da rinaturalizzazione

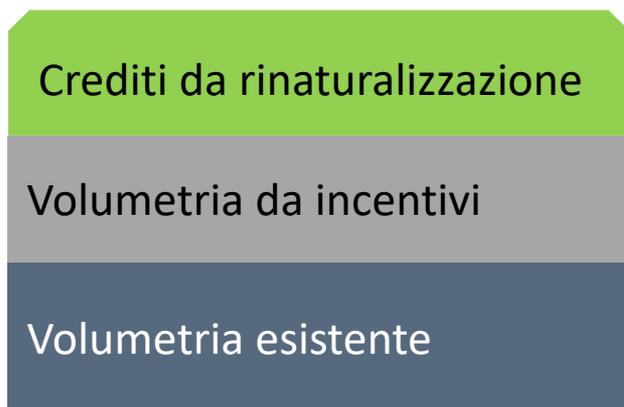


L'impiego dei crediti da rinaturalizzazione nell'ambito di interventi di Riqualificazione del patrimonio edilizio esistente consente di avvantaggiarsi dei contenuti delle norme

## Utilizzo (*atterraggio*) dei crediti da rinaturalizzazione

Regole contenute negli art. 6 & 7 della l.r. 14/2019

Regole urbanistiche previste nella Variante art. 4 l.r. n. 14/2019



Indice massimo di utilizzazione

