

COMUNE DI GORGO AL MONTICANO
Provincia di Treviso

P.R.C.

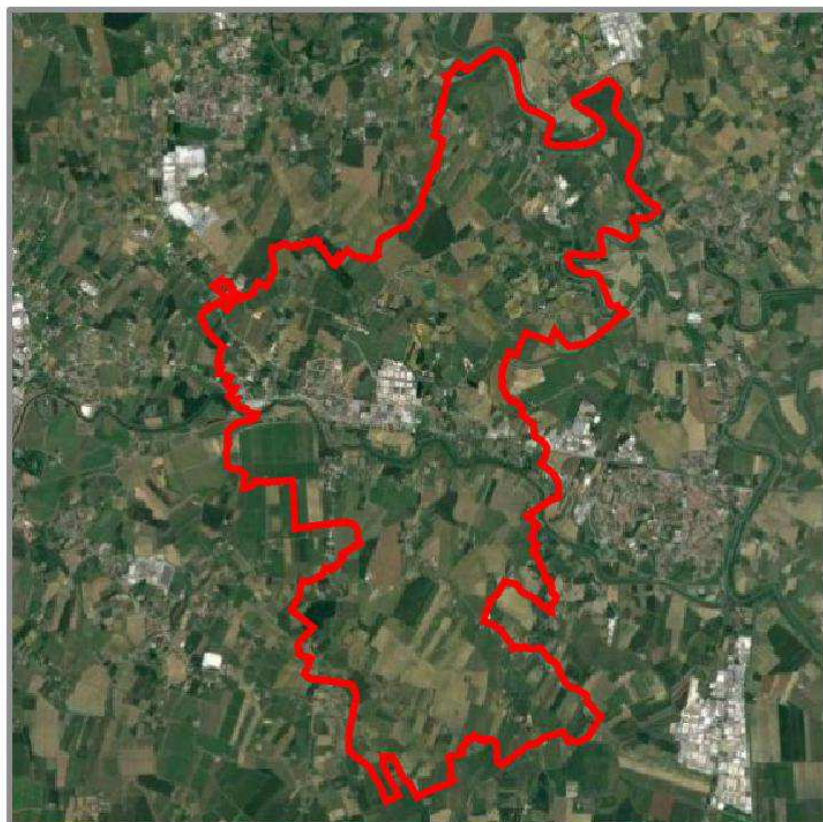
Elaborato

D

Scala

PIANO DEGLI INTERVENTI

Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi



Il Sindaco:
Giannina Cover

Il Segretario Comunale
Domenica Maccarone

Il Progettista
Roberto Sartor architetto

Ufficio di Piano
Paola Boscariol coordinatrice
Patrizia Soligon

DATA marzo 2021

CREDITO EDILIZIO

La Regione Veneto nella L.R. n. 11/2004 all'articolo 36 – Riqualificazione ambientale e credito edilizio ha introdotto nella legislazione regionale lo strumento del “credito edilizio”.

Il credito edilizio è finalizzato all'attuazione di obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale del territorio.

In tale contesto gli strumenti urbanistici comunali identificano le opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola.

La demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica ed ambientale e gli interventi di riordino delle zone agricole determinano un credito edilizio, ovvero una quantità volumetrica riconosciuta, liberamente commerciabile, utilizzabile con le modalità e negli ambiti definiti dallo stesso PI.

Il Piano degli interventi all'articolo 24 delle Norme Tecniche Operative ha individuato gli elementi oggetto di credito edilizio:

- interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica ed ambientale del territorio, costituiti da tutti quegli interventi che, nell'ambito delle specifiche disposizioni afferenti ai vincoli, valori e tutele, fragilità, invarianti ne risultino in contrasto;
- gli elementi di degrado, immobili in contrasto con i caratteri ambientali e paesaggistici, superfetazioni edilizie, costituiti da immobili e relative superfetazioni e pertinenze, opere di carattere precario, manufatti che inibiscono percezione e comprensione dello spazio aperto, che producono alterazioni negative nel contesto in cui si inseriscono;
- le opere incongrue, realizzate all'interno delle aree oggetto di vincolo e tutela da parte delle normative nazionale, regionale e comunale;
- gli interventi di miglioramento della qualità urbana come ad esempio arredo urbano, creazione di parchi, piste ciclabili, attuazione della rete ecologica e simili;
- il completamento e razionalizzazione della rete viaria esistente, quali la sistemazione ed allargamento di incroci stradali, adeguamento di tratti stradali, realizzazione di nuova viabilità, ecc.;
- il riordino della zona agricola, interessanti immobili destinati all'allevamento zootecnico, degli annessi rustici, degli insediamenti produttivi in zona impropria, ecc.;
- interventi riguardanti elementi in contrasto rispetto alla realizzazione della rete ecologica;
- aree in cui la destinazione pubblica è preminente;
- aree di espansione dei corsi d'acqua o a pericolosità idraulica e geologica;
- il recupero di volumi eccedenti (ad esempio sovradimensionate rispetto alle effettive necessità abitative, in ragione di un migliore inserimento ambientale, ripristino dell'uso agrario di ambiti frammentati, ecc.) su ambiti edificabili del PI.

Il Consiglio Comunale può individuare ulteriori immobili cui applicare il credito edilizio aggiuntivi a quelli individuati dal PATI e dal PI, nel rispetto delle sopraccitate fattispecie.

REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI

E' istituito presso l'ufficio urbanistica comunale il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) riguardante i soggetti e gli ambiti individuati dal PI per i quali si configura un credito edilizio.

ISCRIZIONE NEL RECRED

Per l'iscrizione nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi il soggetto interessato deve presentare apposita richiesta che deve contenere i seguenti dati:

- dati anagrafici del titolare del credito edilizio;
- localizzazione dell'intervento e la collocazione nell'ambito generale degli interventi del PI;
- obiettivi che si intendono perseguire e i criteri di intervento da rispettare nella progettazione di dettaglio;
- parametri urbanistici ed edilizi, tipologia, destinazione d'uso, vetustà e stato di conservazione dell'edificio da demolire;
- entità del credito edilizio da attribuire agli immobili da demolire;
- localizzazione dell'ambito di atterraggio del credito edilizio;
- dati anagrafici del titolare del recupero del credito edilizio ed eventuali successivi trasferimenti della titolarità;
- interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile;
- eventuale termine di validità del credito edilizio.

Il Comune attraverso il proprio Ufficio Tecnico, verifica la correttezza della richiesta e rilascia il Certificato di Credito Edilizio con indicata la quantità in relazione alla destinazione urbanistica e localizzazione territoriale (Allegato 2).

I proprietari di immobili interessabili da credito edilizio possono chiedere una iscrizione preventiva allo scopo di rendere pubblico, l'interesse ad utilizzare lo strumento del credito edilizio, a soggetti interessati all'acquisizione di crediti; qualora si configuri l'accordo tra le parti va presentata la richiesta con i contenuti definiti precedentemente.

Il trasferimento dei crediti edilizi tra le parti interessate è soggetto a stipula di atto notarile.

Il trasferimento dell'avvenuta cessione del credito edilizio va tempestivamente comunicato al Comune, pena la cancellazione dello stesso. Il medesimo obbligo vale nel caso di trasferimento per decesso del titolare del credito edilizio, ai soggetti tenuti a presentare la dichiarazione di successione.

REALIZZAZIONE ED EFFICACIA DEL CREDITO EDILIZIO

Per la realizzazione del credito edilizio, il titolare dello stesso deve inoltrare domanda di permesso di costruire allegando il certificato di iscrizione nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED).

Una volta rilasciato, il permesso di costruire viene annotato nel REDRED. Terminata la costruzione dell'edificio oggetto del credito edilizio lo stesso viene estinto.

Il credito acquista efficacia dal momento della demolizione del fabbricato interessato con sistemazione e ripristino dell'area di pertinenza.

Gli interventi di credito edilizio devono comportare il recupero e riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica ed ambientale, delle aree coinvolte.

La demolizione e la ricostruzione del nuovo volume può avvenire all'interno del medesimo procedimento autorizzativo. In caso di ricostruzione differita nel tempo l'iscrizione nel RECRED, è subordinata alla demolizione dell'edificio ed alla sistemazione dell'area.

QUANTIFICAZIONE DEL CREDITO EDILIZIO

La quantificazione del credito edilizio è determinabile utilizzando la tabella dell'allegato 3 con il seguente calcolo:

$$\text{Slp CE} = \text{Slp} \times \text{UT} \times \text{K}$$

Slp = Superficie lorda di pavimento originaria del fabbricato da demolire

UT = Coefficiente di utilizzazione nelle zone di atterraggio

K = Coefficiente di riduzione/ampliamento.

UTILIZZO DEL CREDITO EDILIZIO ED AREE DI ATTERRAGGIO

I crediti edilizi iscritti nel RECRED sono liberamente commerciabili e hanno durata illimitata salvo specifiche limitazioni temporali.

Le quantità di credito edilizio utilizzabile nei diversi ambiti è definito al comma 21 dell'articolo 24 delle Norme Tecniche Operative del PI:

ACCESSO AL RECRED

I titolari dei crediti edilizi e gli interessati possono accedere al RECRED attraverso il sito istituzionale del Comune di Gorgo al Monticano.

ALLEGATO 2: MODELLI ISCRIZIONE RECREDE

SCHEMA N.

FORMAZIONE DEL CREDITO EDILIZIO (CE)

TITOLARE DEL CREDITO	
INTESTATARIO DEL CREDITO (nome e cognome / sede legale)	
LUOGO E DATA DI NASCITA	
RESIDENZA/SEDE LEGALE	
C.F. / P. IVA	
da ripetere in caso di comproprietà	

PROVVEDIMENTO AMMINISTRATIVO	
TITOLO ABILITATIVO	

TIPOLOGIA DEL CREDITO	
<input type="checkbox"/>	Interventi di ripristino e riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica ed ambientale del territorio
<input type="checkbox"/>	Interventi di demolizione di elementi di degrado
<input type="checkbox"/>	Interventi di demolizione di elementi incongrui
<input type="checkbox"/>	Interventi di riordino della zona agricola
<input type="checkbox"/>	Demolizione di elementi in contrasto con la rete ecologica
<input type="checkbox"/>	Interventi di miglioramento della qualità urbana
<input type="checkbox"/>	Compensazione per interventi di interesse pubblico
<input type="checkbox"/>	Demolizione, riconversione o trasferimento di attività produttive in zona impropria o incompatibili con il contesto
<input type="checkbox"/>	Compensazione per realizzazione di parchi o opere di mitigazione ambientale o idraulica
<input type="checkbox"/>	Altro

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE	
<input type="checkbox"/> CATASTO TERRENI	<input type="checkbox"/> NCEU
SEZIONE	FOGLIO
MAPPAL/I	SUB
SUPERFICIE FONDIARIA	
SUPERFICIE ESISTENTE	
DESTINAZIONE D'USO	
ZONA URBANISTICA	
DESCRIZIONE IMMOBILE	
DATA ISCRIZIONE NEL RECREDE	

UTILIZZO DEL CREDITO

NEL MEDESIMO AMBITO

IN AMBITO DIVERSO

DURATA DEL CREDITO

ILLIMITATA

FINO AL.....

ALTRO / EVENTUALI NOTE

ATTERRAGGIO DEL CREDITO

TITOLARITA' AQUISIZIONE DEL CREDITO

INTESTATARIO AQUIRENTE
(nome e cognome / sede legale)

LUOGO E DATA DI NASCITA

RESIDENZA/SEDE LEGALE

C.F. / P. IVA

da ripetere in caso di comproprietà

DESTINAZIONE E CONSISTENZA DEL CREDITO

CATASTO TERRENI

NCEU

SEZIONE

FOGLIO

MAPPAL/I

SUB

CONSISTENZA DEL CREDITO

DESTINAZIONE D'USO

ZONA URBANISTICA

da ripetere in caso di suddivisioni

ATTO NOTARILE DI TRASFERIMENTO

REPERTORIO N.

DEL

NOTAIO

DI

REGISTRATO N.

IN DATA

OGGETTO

NOTE

ZONA URBANISTICA

PERMESSO DI COSTRUIRE

NOTE

CONSISTENZA DEL CREDITO UTILIZZATO (TOTALE/PARZIALE)	
---	--

CONSISTENZA DEL CREDITO	
-------------------------	--

DESTINAZIONE D'USO	
--------------------	--

ZONA URBANISTICA	
------------------	--

ALTRO / EVENTUALI NOTE	
-------------------------------	--

DATI RELATIVI AL SALDO DEL CREDITO (CE)

QUANTITA' DEL CREDITO (CE)	
-----------------------------------	--

QUANTITA' DEL CREDITO (in superficie)	
---------------------------------------	--

da ripetere in caso di proprietà

UTILIZZO TOTALE / PARZIALE DEL CREDITO (CE)	
--	--

QUANTITA' DEL CREDITO UTILIZZATA (in superficie)	
--	--

QUANTITA' A SALDO DEL CREDITO (CE)	
---	--

QUANTITA' DEL CREDITO RESIDUA (in superficie)	
---	--

ESTRATTO CATASTALE IMMOBILE OGGETTO DI CREDITO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'IMMOBILE

ALLEGATO 3: UTILIZZO ED ATTERRAGGIO DEL CE CREDITO EDILIZIO RESIDENZIALE

Slp EDIFICIO PRODUTTIVO NELLE ZTO (mq)	COEFFICIENTE DI UTILIZZO NELLE ZONE DI ATTERRAGGIO (UT)						
	A	B	C1	Ed	C2	PUA vigente*	E**
E	0	0,50	0,50	0	0,50	0,20	0,20
A	0	0,50	0,50	0	0,50	0,20	0
B	0	0,50	0,50	0	0,50	0,20	0
C1	0	0,50	0,50	0	0,50	0,20	0
Ed	0	0,50	0,50	0,50	0,50	0,20	0
C2	0	0	0	0	0,50	0,20	0
PUA vigente*	0	0	0	0	0	0,50	0
Fa, Fb, Fc, Fd		0,50	0,50	0	0,50	0,20	0

Slp EDIFICIO AGRICOLO PRODUTTIVO NELLE ZTO (mq)	COEFFICIENTE DI UTILIZZO NELLE ZONE DI ATTERRAGGIO (UT)						
	A	B	C1	Ed	C2	PUA vigente*	E**
E	0	0,40	0,40	0,20	0,40	0,20	0,20
A	0,40	0,40	0,40	0	0,40	0,20	0
B	0	0,40	0,40	0	0,40	0,20	0
C1	0	0,20	0,40	0	0,40	0,20	0
Ed	0	0,20	0,20	0,40	0,40	0,20	0
C2	0	0	0	0	0,40	0	0
PUA vigente*	0	0	0	0	0	0,40	0
D	0	0,40	0,40		0,40	0,20	0
Fa, Fb, Fc, Fd		0,40	0,40	0	0,40	0,20	0

Slp EDIFICIO RESIDENZIALE NELLE ZTO (mq)	COEFFICIENTE DI UTILIZZO NELLE ZONE DI ATTERRAGGIO (UT)						
	A	B	C1	Ed	C2	PUA vigente*	E
E	0	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
A	1,00	1,00	1,00	0	1,00	1,00	0
B	0	1,00	1,00	0	1,00	1,00	0
C1	0	1,00	1,00	0	1,00	1,00	0
Ed	0	0	0	1,00	1,00	0	0
C2	0	0	0	0	1,00	0	0
PUA vigente*	0	0	0	0	0	1,00	0
D	0	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0
Fa, Fb, Fc, Fd	1,00	1,00	1,00	0	1,00	1,00	0

* PUA residenziale

** slp massima residenziale 200 mq

COEFFICIENTI DI RIDUZIONE/AMPLIAMENTO Slp (K)		
Edifici in fascia di vincolo/tutela o zone di rischio idraulico	+20%	
Edifici inagibili per condizioni statiche ed igieniche		-30%
Edifici in buono stato di conservazione costruite o ristrutturate da meno di 10 anni	+10%	
Bonifica ambientale	+15%	
Atterraggio in zto residenziale del capoluogo		-20%
Atterraggio in zona Eb e Parco campagna		-20%

CREDITO EDILIZIO PRODUTTIVO/AGRICOLO

Slp EDIFICIO PRODUTTIVO NELLE ZTO (mq)	COEFFICIENTE DI UTILIZZO NELLE ZONE DI ATTERRAGGIO (UT)					
	A	B	C1	Ed	C2	D
E	0	0	0	0	0	0,50
A	0	0	0	0	0	1,00
B	0	0	0	0	0	1,00
C1	0	0	0	0	0	1,00
Ed	0	0	0	0	0	1,00
C2	0	0	0	0	0	1,00
PUA vigente*	0	0	0	00	0	1,00
Fa, Fb, Fc, Fd	0	0	0		0	1,00

Slp EDIFICIO AGRICOLO PRODUTTIVO NELLE ZTO (mq)	COEFFICIENTE DI UTILIZZO NELLE ZONE DI ATTERRAGGIO (UT)					
	A	B	C1	Ed	C2	E
E	0	0	0	0	0	1,00
A	0	0	0	0	0	1,00
B	0	0	0	0	0	1,00
C1	0	0	0	0	0	1,00
Ed	0	0	0	0	0	1,00
C2	0	0	0	0	0	1,00
D	0	0	0	0	0	1,00
PUA vigente*	0	0	0	0	0	1,00
Fa, Fb, Fc, Fd	0	0	0	0	0	1,00

* PUA residenziale

COEFFICIENTI DI RIDUZIONE/AMPLIAMENTO Slp (K)		
Edifici in fascia di vincolo/tutela o zone di rischio idraulico	+20%	
Edifici inagibili per condizioni statiche ed igieniche		-30%
Edifici in buono stato di conservazione costruite o ristrutturate da meno di 10 anni	+10%	
Bonifica ambientale	+15%	
Atterraggio in zona Eb e Parco campagna		-20%