



Città di
Vicenza

SERVIZIO URBANISTICA

Allegato C)

VARIANTE PER L'ELIMINAZIONE DEI MANUFATTI INCONGRUI

(ART. 4, COMMA 2, L.R. 14/2019)

RELAZIONE

La Regione Veneto ha da tempo avviato un percorso di rinnovamento normativo relativamente alla pianificazione territoriale, introducendo principi per il risparmio del consumo di suolo agricolo, incentivando il riutilizzo di aree già urbanizzate, l'eliminazione di opere e manufatti incongrui al contesto e, più in generale, inserendo misure volte al miglioramento della qualità della vita.

Le principali innovazioni derivano dalla LR 4/2015 di conversione delle aree edificabili in zone prive di indice edificatorio attraverso le c.d. Varianti verdi, dalla LR 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo e dalla LR 14/2019 "Veneto 2050" che promuove, tra le altre, la rigenerazione urbana e la rinaturalizzazione delle aree agricole.

Gli obiettivi della legge 4 aprile 2019, n. 14, sono quelli di favorire l'utilizzo di elementi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, la realizzazione di modelli di economia circolare nonché la rinaturalizzazione delle aree agricole, mediante la demolizione dei fabbricati accompagnata dal ripristino delle funzioni naturali del suolo, incentivata attraverso il riconoscimento di crediti edilizi da rinaturalizzazione.

La stessa si pone in continuità con legge regionale n. 14 del 6 giugno 2017, recante misure per limitare il consumo di suolo, al fine di raggiungere l'obiettivo, promosso dalla Commissione europea, di "consumo zero" entro il 2050.

La normativa prevede infatti un'azione di "cleaning" del territorio, mirando all'eliminazione dei manufatti incongrui con il contesto in cui si collocano, utilizzando l'istituto del credito edilizio da rinaturalizzazione del suolo (CER), istituto già parzialmente introdotto nella disciplina urbanistica del 2004, ma ampliato con la LR 14/2019 e successivamente meglio delineato con la deliberazione di Giunta regionale n. 263 del 2 marzo 2020.

L'obiettivo di miglioramento del contesto paesaggistico si traduce nel riconoscimento di specifiche premialità, in termini volumetrici o di superficie da ricollocare in contesti più idonei, a fronte della totale demolizione di manufatti



SERVIZIO URBANISTICA

incongrui o di elementi di degrado, che hanno impermeabilizzato il suolo e il ripristino della condizione di suolo naturale o seminaturale.

Si rileva che se da un lato è un'opportunità positiva per la tutela dell'ambiente, del paesaggio e dell'ordinato sviluppo urbano, dall'altra lo è per quei cittadini ai quali è data la possibilità di ristorarsi delle spese per la demolizione, ma anche perché i manufatti incongrui sono corpi edilizi che hanno di fatto esaurito la loro vita utile o che risultano inopportunamente localizzati e quindi difficilmente riutilizzabili, e il loro valore residuo è da considerarsi scarso o addirittura nullo.

Ai sensi dell'art. 4, commi 2 e 3, della legge regionale 14/2019 i Comuni sono tenuti a pubblicare, con cadenza annuale, un avviso con il quale invitano gli aventi titolo a presentare, entro i successivi sessanta giorni, la richiesta di classificazione di manufatti incongrui.

L'individuazione di tali manufatti, che avviene mediante approvazione di una apposita variante urbanistica, deve pertanto rispondere prioritariamente all'interesse pubblico di rimozione degli elementi che costituiscono degrado e contestuale ripristino delle condizioni naturali del suolo al fine di riqualificare il paesaggio.

Atteso che le stesse leggi regionali n. 14 del 2017 e del 2019 definiscono i manufatti incongrui come le opere incongrue o gli elementi di degrado, ossia «*gli edifici e i 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*», scopo della presente relazione è quello di stabilire un criterio univoco di valutazione delle istanze, in particolare per l'esame dei valori paesaggistici e/o ambientali propri della zona di riferimento, tenuto conto che l'area liberata dal manufatto dovrà essere inevitabilmente riportata a suolo naturale o seminaturale, senza trascurare i profili igienico-sanitari e di sicurezza.

Inoltre, se dette "strutture" possono essere riconosciute in qualsivoglia area del territorio comunale e, quindi, in tutte le zone urbanistiche definite dal Piano degli Interventi, risulta importante prefigurare quelle che saranno le disposizioni urbanistiche che regoleranno l'area interessata da detti manufatti una volta che verrà eliminata "l'incongruenza", affinché sulle stesse non si possa poi realizzare nuove strutture o volumetrie.

Non da ultimo è necessario definire quelle che saranno le modalità operative per il riconoscimento del credito edilizio da rinaturalizzazione (CER).



Città di
Vicenza

SERVIZIO URBANISTICA

Relativamente a quest'ultimo tema si evidenzia che la procedura e la quantificazione del CER dovrà rispondere a quanto definito dalle "Linee guida per la valutazione economica degli interventi in variante o in deroga agli strumenti urbanistici e per la gestione dei crediti edilizi CE e CER" già oggetto di apposito provvedimento di Giunta comunale n. 5 del 18 gennaio 2023.

Per quanto attiene, invece, i criteri di valutazione delle istanze e la successiva riclassificazione con la variante urbanistica si ritiene fondamentale - e quindi di "rilevante interesse pubblico"- che i manufatti per essere ritenuti incongrui riguardino le seguenti fattispecie di localizzazione.

A) All'interno degli Ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC):

1. prospicienti le mura storiche o in diretto e prossimo rapporto visuale con i beni culturali di cui al D.Lgs 42/2004;
2. limitrofi a spazi pubblici o d'uso pubblico;
3. di impatto scenico-percettivo rispetto al sito UNESCO;
4. limitrofi ai principali corsi d'acqua o comunque in aree classificate fluviali o di pericolosità P3 dal vigente PGRA;

La variante oltre a riconoscere i singoli manufatti riclassificherà il lotto di appartenenza, ove necessario, sottraendo qualsivoglia potenzialità edificatoria, vincolando l'area al mantenimento di suolo naturale/permeabile.

B) All'esterno degli AUC:

1. in tutte le circostanze previste all'interno dell'AUC;
2. all'interno dei contesti figurativi delle Ville Venete;
3. in fascia di rispetto stradale;
4. "incompatibili" con le funzioni agricole;

Per queste fattispecie la variante urbanistica manterrà la destinazione di zona, ma avrà una specifica previsione di lotto inedificabile, così come già previsto con le cosiddette varianti verdi.

Indistintamente dalla loro localizzazione sono comunque da ritenere manufatti incongrui, gli edifici e le strutture collabenti o inagibili (inutilizzabili) per mancanza di requisiti igienico-sanitari, ovvero che determinano particolari condizioni di degrado urbanistico e ambientale.



SERVIZIO URBANISTICA

Come già precedentemente enunciato, l'individuazione dei manufatti incongrui deve avvenire mediante l'attivazione di una procedura ad evidenza pubblica, tuttavia 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.

A tale scopo, l'avviso dovrà contenere l'elenco della documentazione necessaria ai fini dell'istruttoria da parte del competente Servizio Urbanistica, come previsto dall'art.4, c.3, della L.R.14/2019.