

Piano degli interventi

Variante puntuale "Manufatti incongrui 2025"



Comune di **Vicenza**



Il Sindaco

Giacomo Possamai

Il Segretario Generale

Stefania Di Cindio

L'Assessore allo sviluppo economico e al territorio

Cristina Balbi

Il Direttore Settore Urbanistica

Riccardo D'Amato

Coordinamento alla Progettazione

Riccardo D'Amato

Gruppo di Lavoro Settore Urbanistica

Damiano Savio – Lisa Scuccato – Lorena Urban – Marco Balestro



FASCICOLO DI VARIANTE

INDICE

Relazione illustrativa

Premesse

Avviso pubblico 2025

Il Credito edilizio da rinaturalizzazione (CER)

Individuazione manufatto incongruo

Quantificazione del CER

La Manifestazione di interesse

Pianificazione vigente

La consistenza edilizia

Proposta di variante

Il CER

Elaborato 3 - Zonizzazione

estratto VIGENTE

estratto VARIANTE

Elaborato 6 - Norme Tecniche Operative (NTO)

estratto VIGENTE

estratto VARIANTE





Relazione illustrativa

Premesse

La Regione Veneto ha emanato la Legge Regionale 04.04.2019 n. 14 “*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’*” con la quale istituisce misure per promuovere la rinaturalizzazione del suolo.

In particolare la legge, all’art. 4, prevede che i Comuni pubblichino con cadenza annuale un avviso con il quale invitano gli aventi titolo a presentare la richiesta di individuazione di manufatto incongruo, la cui demolizione è di interesse pubblico per l’eliminazione dell’elemento detrattore, a fronte della identificazione di credito edilizio da rinaturalizzazione mediante apposita variante urbanistica.

Il Comune di Vicenza, sulla scorta delle disposizioni normative indicate, ha definito con proprie deliberazioni di Giunta comunale gli indirizzi operativi per la valutazione delle istanze pervenute a seguito dell’avviso pubblico (n. 19 del 1 febbraio 2023), e le Linee guida per la valutazione degli interventi in variante o in deroga agli strumenti urbanistici e per la gestione dei crediti edilizi (CE) e dei crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER) con provvedimento n. 5 del 18 gennaio 2023.

Avviso pubblico 2025

In data 21 gennaio il Comune ha pubblicato il secondo avviso per la richiesta di riconoscimento di manufatti incongrui. Il primo avviso, risalente al 2024, non ha ottenuto manifestazioni di interesse.

Con protocollo n. 63125 del 16 aprile 2025 è stata acquisita la manifestazione per il riconoscimento di opera incongrua di un fabbricato posto in adiacenza alla linea ferroviaria Vicenza-Schio, presentata dal Settore Patrimonio e Partecipazioni del Comune di Padova.

L’immobile in questione risulta da più di quarant’anni abbandonato, non più mantenuto e quindi in stato di degrado, ubicato a meno di 10 metri lineari dai binari e, pertanto, all’interno della fascia di rispetto ferroviaria.



Il Credito edilizio da rinaturalizzazione (CER)

L'istituto del credito edilizio è stato oramai riconosciuto in molte legislazioni regionali ma anche parzialmente a livello nazionale, tuttavia della sua natura giuridica si dibatte tutt'ora in dottrina.

La Regione Veneto ha iniziato la sua trattazione già con la legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "*Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio*", ma solamente con le leggi n. 14 del 2017 e del 2019 ha posto le condizioni per una omogenea applicazione dei "crediti" nel territorio veneto, definendo le regole, le misure applicative e organizzative per la determinazione, registrazione e circolazione.

Nel caso di specie il legislatore regionale, con la legge n. 14/2019, ha confermato la possibile attribuzione dei crediti edilizi nel caso di demolizione di opere incongrue o di elementi di degrado, precisando che i crediti da rinaturalizzazione si differenziano per:

- l'obbligatorietà della demolizione integrale;
- il ripristino del suolo in condizioni di naturalità o seminaturalità;
- la trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari di un vincolo di non edificazione almeno decennale;
- la demolizione precede la delocalizzazione delle capacità edificatorie.

Le aree potenzialmente oggetto delle misure di cui all'art. 4 della L.R. 14/2019 si caratterizzano per la presenza di fabbricati o manufatti fatiscenti, talvolta pericolanti, che hanno generalmente completato il loro ciclo di vita utile e che rappresentano una negatività sul contesto circostante.

Obiettivo della variante urbanistica è quello di individuare i citati manufatti per agevolare gli interventi di demolizione e di ripristino dell'area in condizioni di naturalità, al fine di generare un effetto positivo sul territorio e, conseguentemente, sulla collettività. Tuttavia per ristorare dei costi della "bonifica" del territorio è previsto il riconoscimento di un corrispondente credito edilizio per la rinaturalizzazione, che potrà incrementare la volumetria negli interventi di rigenerazione ed efficientamento energetico degli edifici esistenti, oppure "atterrare" nelle aree appositamente riservate che i Comuni hanno destinato allo scopo.

Fondamentale risulta pertanto, con l'individuazione delle opere, la quantificazione del "bonus volumetrico".

Il Comune di Vicenza ha definito, attraverso le Linee guida per la valutazione degli interventi in variante o in deroga agli strumenti urbanistici e per la gestione dei crediti edilizi (CE) e dei crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER), i criteri della quantificazione sia nel caso di edifici e quindi di manufatti la cui consistenza in termini volumetrici è determinabile, sia nel caso di opere per le quali non è possibile riferirsi a parametri volumetrici (impianti tecnologici, tralicci, superfici pavimentate, ecc.).



Individuazione del manufatto incongruo

Come precedentemente espresso per poter individuare un manufatto come "incongruo" risulta fondamentale accertarne la non congruità dello stesso, ovvero deve essere verificata la sussistenza delle condizioni oggettive che lo inquadrano in un contesto di deturpazione del paesaggio.

Peraltro i criteri che si è dato il Comune riguardano la localizzazione e, in particolare, se all'interno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC):

1. prospicienza con le mura storiche o in prossimo rapporto visuale con 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 a corsi 'acqua o comunque in aree classificate fluviali o di pericolosità P3 dal vigente PGRA;

se all'esterno degli AUC:

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

In caso di manufatti incongrui all'interno degli AUC la variante, oltre a riconoscere i singoli manufatti, riclassificherà il lotto di appartenenza – ove necessario - vincolando l'area al mantenimento del suolo in condizioni di naturalità/semi-naturalità.

Nella seconda fattispecie la variante non produrrà una variazione di zona urbanistica ma, come già fatto per le varianti verdi, apporrà una specifica previsione di lotto inedificabile.

Indistintamente dalla loro localizzazione sono comunque da ritenere manufatti incongrui, gli edifici e le strutture collabenti o inagibili, ovvero che determinano particolari condizioni di degrado urbanistico e ambientale.

Quantificazione del CER

La quantificazione dei crediti edilizi varia a seconda della tipologia dei manufatti da abbattere o asportare, della destinazione d'uso originaria e da un coefficiente di interesse pubblico che a sua volta dipende dalla localizzazione, dai costi di demolizione e rinaturalizzazione e dall'eventuale bonifica.

Pertanto l'ammontare del CER nel caso di edifici è determinato dalla volumetria complessiva dello stesso se la destinazione è residenziale, decurtata di un parametro "α" se non residenziale, moltiplicata per il coefficiente "k" che è la sommatoria dei parametri di localizzazione, costi di demolizione, bonifica e rinaturalizzazione.



L'ammontare è il risultato della seguente espressione:

$$\text{CER} = \text{DDC} \times \text{K}$$

dove:

- **CER** = ammontare del credito edilizio da rinaturalizzazione (mc)
- **DDC** = dato dimensionale convenzionale (edificio residenziale mc)
 (edificio non residenziale mq x "α" x 2,7ml)

Superficie dell'edificio	Coefficiente α
Non superiore a 500 mq	0,5
Compresa tra 501 e 1600 mq	0,4
Superiore a 1.600 mq	0,35

- **K** = coefficiente

Coefficiente K			
D	E	F	K = D+E+F
Criterio Localizzazione	Costi di demolizione e rinaturalizzazione	Costi di bonifica ambientale	K

Il parametro localizzativo consente di giungere ad valore massimo di 0,40.

Categoria 1 – Parametro Localizzazione		Punteggio base	Punteggio aggluntivo (fino a)
ZTO A	A1 - Centro storico	0,40	
	A2 - Pn. - Tessuti e Borghi Storici		
	A3 - Pn. - Centro storico minore		
	A4 - Complessi e immobili storici e di interesse culturale		
	A5 - Parchi, giardini e spazi scoperti privati di interesse storico-ambientale		
ZTO E	Rurale collinare	0,40	
	Rurale periurbano aperto	0,35	
	Rurale periurbano intercluso	0,30	
	Rurale ambientale	0,4	
	Rurale agricolo	0,37	
ZTO F	Istruzione esistente/progetto (Fa)	0,30	0,05
	Attrezzature, infrastrutture e impianti di interesse comune esistente/progetto (Fb)		
	Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport esistente/progetto (Fc)		
	Servizi a supporto della viabilità esistente/progetto (Fd)	0,4	
	Riqualificazione e miglioramento ambientale (Frm)		
	Ambito Parco		
ZTO B	Residenziale e mista esistente e di completamento	0,30	0,05
ZTO C	Residenziale di espansione assoggettata a PUA		
ZTO D	Ambito per insediamenti economici e produttivi soggetto a riqualificazione		
	Insedimenti economici e produttivi esistenti e di completamento		
ZTO D	Insedimenti economici e produttivi di espansione assoggettati a PUA	0,30	0,05
	Ambito per insediamenti economici e produttivi soggetto a riqualificazione		



Il punteggio aggiuntivo è assegnabile in circostanze predeterminate (ambiti ricadenti in fasce di rispetto stradale, cimiteriale, tecnologico).

Il parametro costi di demolizione e rinaturalizzazione consente di giungere ad valore massimo di 0,40.

Categoria 1 - Parametro Costi di demolizione e rinaturalizzazione	Punteggio
Costo fino a 20 euro/mq di st	0,10
Costo compreso tra 21 e 50 euro/mq di st	0,25
Costo compreso tra 51 e 80 euro/mq di st	0,35
Oltre 80 euro/mq di st	0,40

Il parametro bonifica ambientale consente di giungere ad valore massimo di 0,10.

Categoria 1 - Parametro Bonifica ambientale	Punteggio
Costi di bonifica alti (costo unitario uguale o superiore a 50 euro/mq)	0,10
Costi di bonifica medi (costo unitario fino a 49 euro/mq)	0,05
Senza bonifica ambientale	0

Discorso più complesso è invece l'ipotesi di manufatti non riconducibili a volumetria, come nel caso di piazzali pavimentati, di tralicci, di impianti tecnologici, dove il parametro di calcolo del dato dimensionale è riferito a una serie di elementi e coefficienti ampiamente dettagliati nella "terza sezione" delle più volte richiamate Linee guida di cui alla deliberazione di Giunta comunale n. 5 del 18 gennaio 2023.

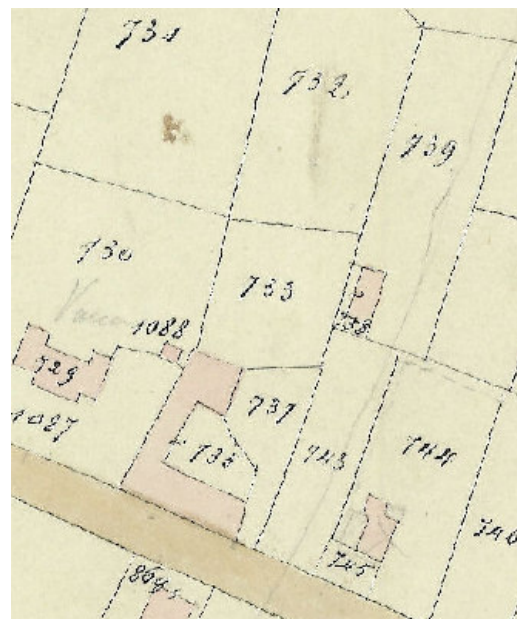


La Manifestazione di interesse

Il Comune di Padova è divenuto proprietario del fabbricato sito a Vicenza in Corso Padova - identificato al C.T. ed al C.F. del Comune di Vicenza sul foglio n.8 con il mappale n.101 - nel 1891 quando ha riscattato, dalla Società Veneta per Imprese e Costruzioni Pubbliche, tutta la linea dell'acquedotto che si sviluppa fino a Padova.



estratto Catasto Terreni [foglio 8]



estratto Catasto Austriaco

L'immobile nasce con la destinazione residenziale e risulta essere già presente nel catasto austriaco con lo stesso ingombro di quello attuale anche se non sono stati reperiti documenti che ne attestino la sua costruzione.

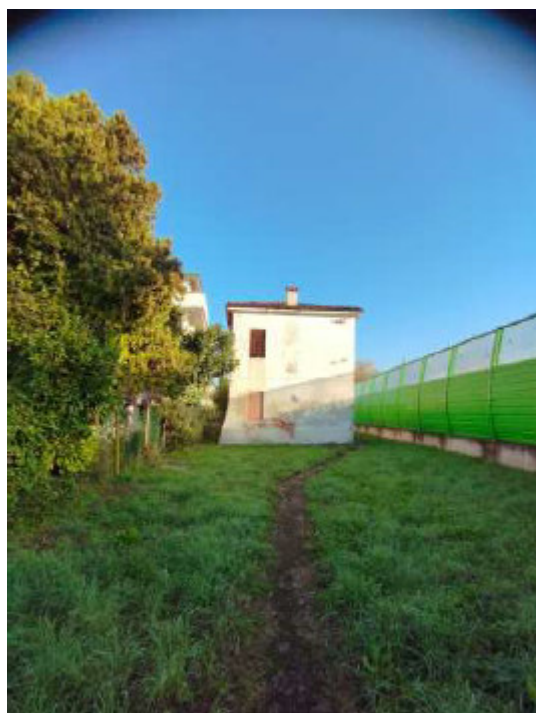
Il bene da metà degli anni '70 non è più stato utilizzato in quanto insiste su un'area più vasta interessata da opere legate all'acquedotto e per questo non è dotato di accesso autonomo, che avviene dalla strada principale come per il resto della proprietà del Comune di Padova e di un'esclusiva area pertinenziale costituendo anche un ostacolo all'uso più funzionale dell'intero lotto (C.T. fg. 8 mappali 100, 101 e 102).

Esso si sviluppa essenzialmente su due piani fuori terra, con vano scala centrale e stanze adiacenti; il piano terra è composto da una cucina a Sud e 2 stanze di soggiorno a Nord, mentre nel sottoscala è presente l'unico e piccolo servizio igienico. Al piano primo sono invece presenti due camere da letto. Le strutture verticali sono in mattoni pieni e sorrette da quattro contrafforti, mentre il solaio orizzontale di interpiano e quello di copertura, realizzato con capriate, sono in legno e laterizio.

Il fabbricato è inoltre collocato a ridosso della linea ferroviaria Vicenza- Schio e a una distanza molto ravvicinata rispetto all'edificio confinante, di proprietà privata, contrassegnato con il mappale n. 1725 allo stesso foglio catastale.



Vista dell'immobile da Nord



Vista dell'immobile da Sud

Allo stato attuale il bene versa in gravi condizioni di degrado; presenta infatti segni di ammaloramento nelle murature interne ed esterne, nel manto di copertura e nelle pavimentazioni, in parte addirittura divelte.

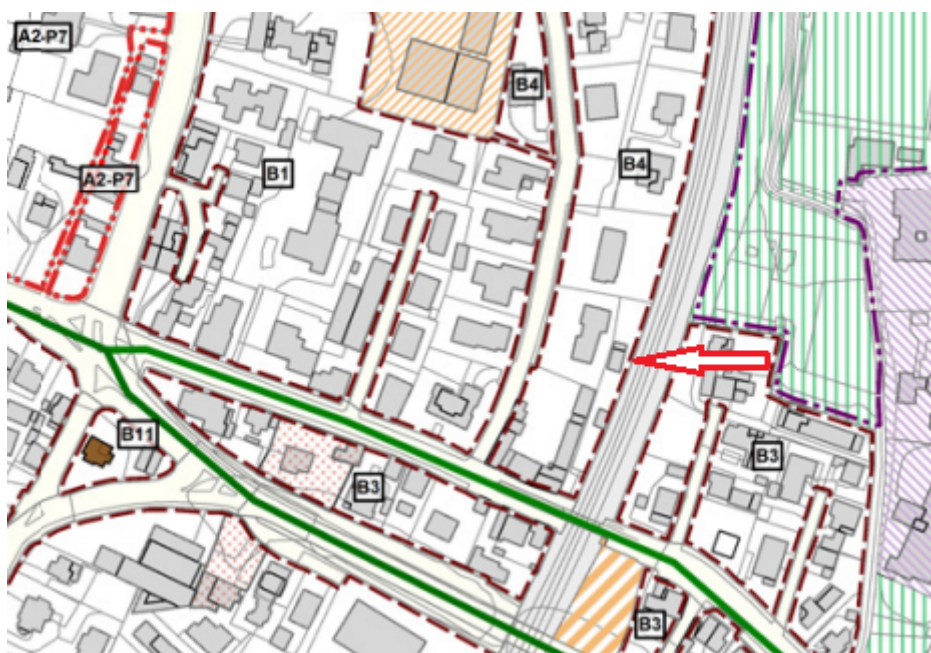
La realizzazione di contrafforti eseguiti in epoca remota ha tamponato evidenti carenze nella stabilità delle fondazioni sicuramente compromesse. Il non utilizzo e, conseguentemente, la mancata conservazione ne ha compromesso la staticità rendendolo pericolante e pericoloso soprattutto per le infrastrutture e gli edifici adiacenti.

Sul bene è stata chiesta al Ministero della Cultura la verifica dell'interesse culturale di cui al D.Lgs. 42/2004 e successive modifiche, ottenendo una dichiarazione di insussistenza del vincolo, motivo per cui allo stato attuale risulta percorribile la richiesta di classificazione dello stesso come manufatto incongruo.

Pianificazione vigente

L'immobile è compreso nell'ATO n. 2 del Piano di Assetto del Territorio ed è classificato come Tessuto urbano consolidato dalla Tav. n.4 Carta della Trasformabilità; è inserito, inoltre, negli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata di cui alla L.R. n. 14/2017.

Dal punto di vista della zonizzazione urbanistica il Piano degli Interventi vigente classifica l'intera proprietà tra le zone di tipo residenziale e mista esistente e di completamento, nel particolare come ZTO B4, ovvero con un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,5 mq/mq e un limite di altezza massima di 12 ml.



estratto PI dell'Elaborato 3 - Zonizzazione

Per quanto riguarda i vincoli e le tutele urbanistiche si evidenzia che lo stesso edificio ricade esattamente sopra la condotta adduttrice, denominata "Canaletta", eseguita a fine '800 con struttura in mattoni a volta e base in cemento non armato.



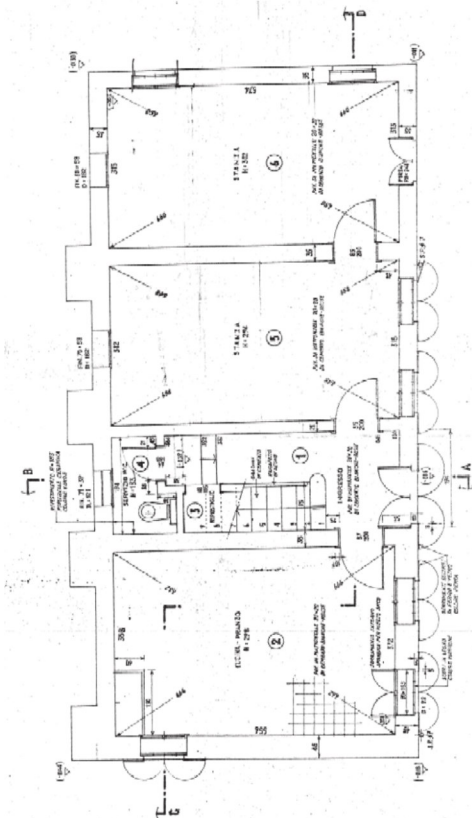
estratto PI dell'Elaborato 2 - Vincoli e tutele

Anche se non rappresentata graficamente, l'area è assoggettata alle disposizioni di rispetto della distanza minima da osservarsi nei confronti della rotaia esterna, che è pari a 30 metri, salvo deroga dell'Ente proprietario ai sensi dell'art. 60 del DPR 753/1980.

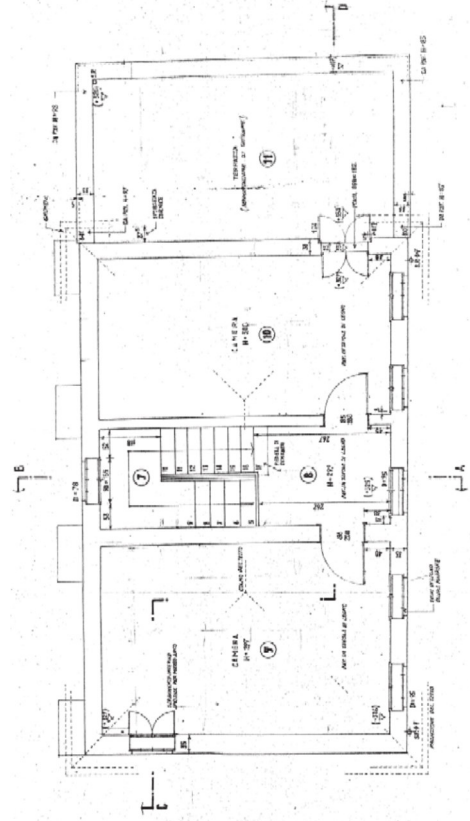


La consistenza edilizia

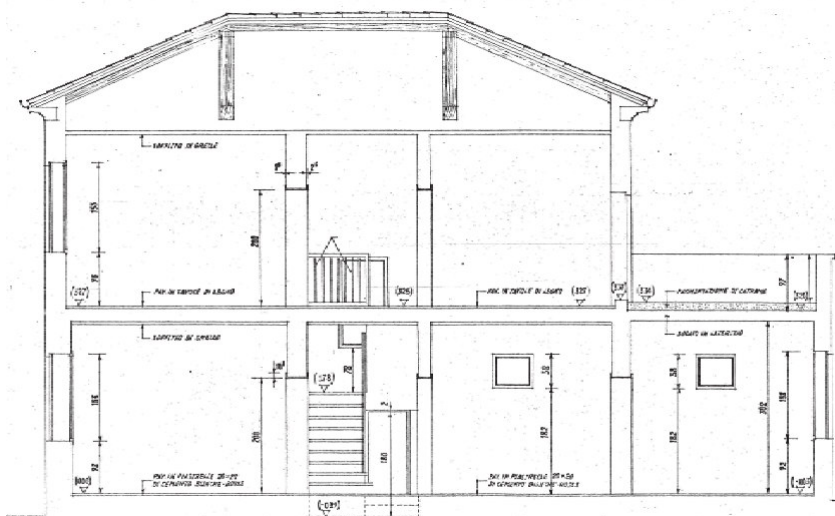
L'immobile originariamente era strutturato su due livelli di pianta rettangolare con ripartizione simmetrica, il corpo scala centrale e una stanza per ciascun lato; successivamente, sul lato Nord, e solo al piano terra, è stata inserita una seconda stanza che al piano superiore costituisce una terrazza.



Pianta piano Terra



Pianta piano Primo



Sezione longitudinale



Dal punto di vista dimensionale la superficie utile residenziale è pari a mq 11,80, la superficie coperta è invece pari a mq 85 e il volume complessivo da abbattere è di mc 469,67.

Catastralmente il mappale n. 101 del Foglio n. 8 misura complessivamente 535 mq, ma solo una parte di esso è pavimentata



vista aerea tratta da Google maps

Dati urbanistici	attuale	futuro
Superficie fondiaria	535,00 mq	535,00 mq
Superficie coperta	85,00 mq	0 mq
Superficie utile residenziale	111,80 mq	0 mq
Volume	469.67 mc	
Credito edilizio	 mc



Proposta di variante

Con la presente variante urbanistica si propone di individuare l'edificio residenziale, censito al catasto terreni e fabbricati - al foglio n. 8 mappale n. 101 – come manufatto incongruo di cui alla lettera b), comma 1, art. 2 della legge regionale n. 14/2019.

Va peraltro precisato che la pianificazione comunale vigente prevede all'art. 59 del PAT una disciplina direttiva per le “attività da trasferire per incompatibilità o opere incongrue con il contesto insediativo urbano e rurale”, nella quale si dispone la possibilità di operare con programmi complessi o di applicare strumenti di perequazione o di credito edilizio per il trasferimento delle attività o l'eliminazione dei manufatti incongrui.

Il PI, all'art. 26 “attività produttive in zona impropria”, non espleta esaurientemente le direttive del PAT, anche perché l'istituto del credito edilizio da rinaturalizzazione nel caso di demolizione di opere incongrue o di elementi di degrado è una innovazione della normativa regionale recepita solo parzialmente nel piano vigente, ed esclusivamente nella disciplina dell'art. 12 “Credito edilizio”.

Si ritiene pertanto di integrare la normativa dell'art.36, anche modificandone il titolo, per inquadrare la disciplina dei manufatti incongrui da demolire secondo quanto previsto dalla normativa regionale e dallo stesso art. 12 delle NTO di Piano, in merito ai crediti edilizi da rinaturalizzazione come di seguito riportato.

Considerato che la delibera di Giunta regionale n. 263 del 2 marzo 2020 ha definito i contenuti della variante, tra cui disciplinare l'ambito di pertinenza del manufatto soggetto a rinaturalizzazione, e la delibera di Giunta comunale n. 19 del 1 febbraio 2023 ha approvato l'opportunità di riclassificare il lotto di appartenenza, ove necessario, sottraendo qualsivoglia potenzialità edificatoria, si propone di riclassificare tutto il contesto di proprietà del Comune di Padova, secondo una più coerente classificazione.

Attualmente l'area, che ricade integralmente nella fascia di rispetto dei 30 metri dei binari ferroviari, è classificata come ZTO B4 zona di tipo residenziale e mista esistente e di completamento, benché su parte di essa (mapp. n. 102), oltre all'edificio residenziale oggetto di demolizione e rinaturalizzazione del suolo, si erge un secondo manufatto con funzioni di impianto tecnologico a favore dell'acquedotto di Padova.

Allo scopo di garantire le condizioni di funzionalità del servizio presente si propone la classificazione di parte della proprietà in zona per attrezzature, infrastrutture e impianti di interesse comune ZTO Fb, mentre per la restante, dove verrà eseguito il ripristino del suolo mediante l'abbattimento del fabbricato, si procede a riclassificarla come zona residenziale esistente B0, ovvero priva di potenzialità edificatoria.

La rappresentazione di tale soluzione viene esplicitata nell'estratto dell'Elaborato 3 – Zonizzazione riportato nelle pagine seguenti.



II CER

Con la richiesta di riconoscimento di manufatto incongruo il Comune di Padova ha trasmesso il preventivo per la demolizione dell'immobile, comprensivo dei costi di smaltimento, posa di stabilizzato e oneri della sicurezza, che ammonta complessivamente a 122.040,70 €.

Ricordato che la formula per quantificare il CER del fabbricato residenziale è il risultato dell'espressione volume esistente moltiplicato del coefficiente K, quest'ultimo formato da ulteriori 3 coefficienti determinati dalla localizzazione, dai costi di demolizione e rinaturalizzazione e dagli eventuali costi di bonifica, si ottengono i seguenti valori.

$$\text{CER} = \text{Volume (mc)} \times \text{coefficiente K}$$

dove $K = D$ (localizzazione) + E (demolizione e rinaturalizzazione) + F (bonifica ambientale) determinati secondo le tabelle riportate precedentemente

D (localizzazione)

L'immobile ricade in ZTO B e in fascia di rispetto tecnologico (acquedotto), pertanto il coefficiente è pari a 0,35

E (demolizione)

La demolizione e rinaturalizzazione ammontano a 122.040,70 €, la superficie fondiaria è pari a 525 mq, pertanto il costo a mq. per il ripristino dell'area a condizioni di naturalità/seminaturalità ha un'incidenza superiore al parametro tabellare riferito agli 80€/mq, quindi il coefficiente è pari a 0,40

F (bonifica ambientale)

Non sono previsti costi aggiuntivi di bonifica ambientale, quindi il coefficiente è pari a 0

Il Credito edilizio da rinaturalizzazione dell'immobile residenziale di proprietà del Comune di Padova, afferente il mappale n. 101 del foglio n. 8, è pertanto:

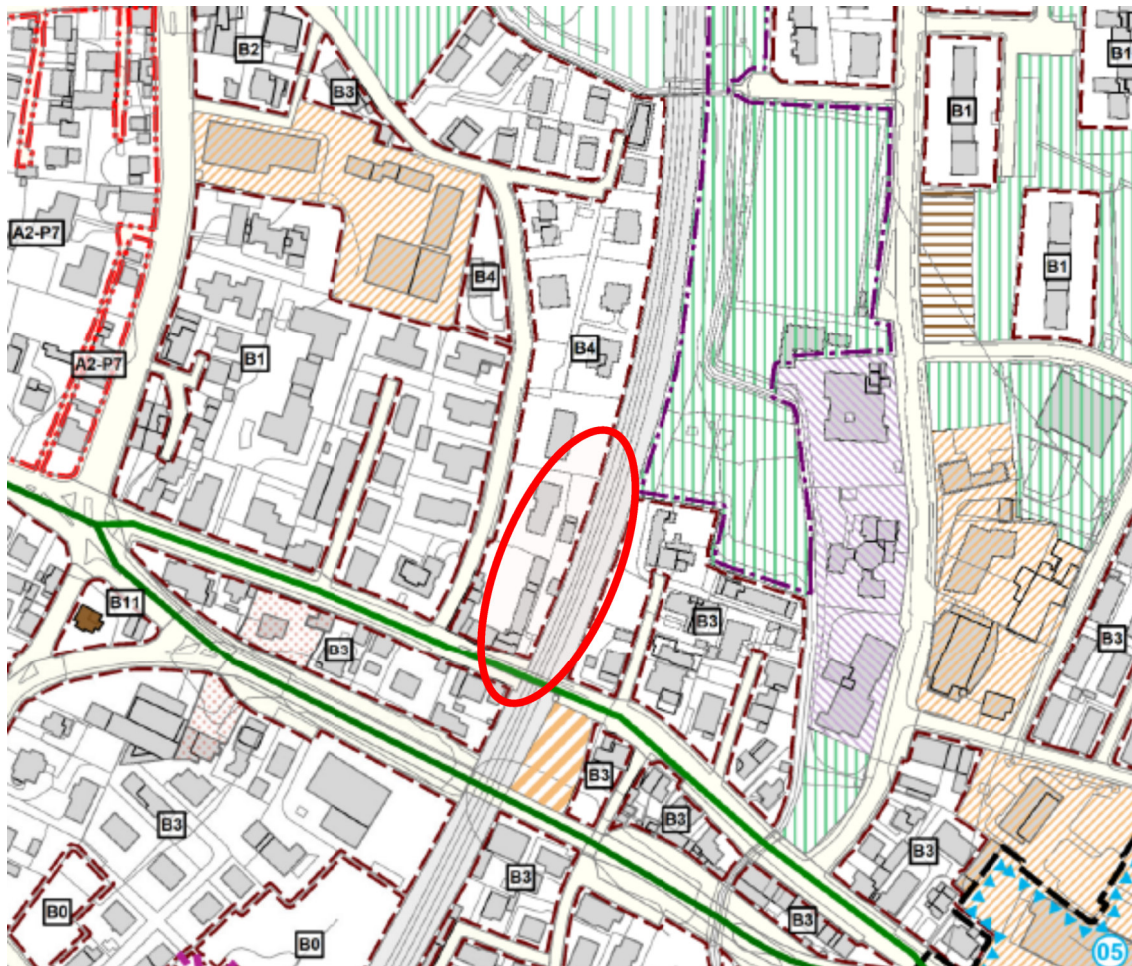
$$\text{CER} = 469,67 \text{ mc} \times 0,75 = \mathbf{352,25 \text{ mc}}$$

La quantità di credito sarà inserita nell'apposito Registro dei Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (RECRED) successivamente all'avvenuta demolizione del fabbricato, alla relativa proposizione di suolo naturale, nonché alla trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari del vincolo di inedificabilità come già precisato in precedenza.



Elaborato 3 – Zonizzazione

estratto VIGENTE



estratto della Legenda

ZTO B - ZONA RESIDENZIALE E MISTA ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO



art. 37 Residenziale e mista esistente e di completamento

PREVISIONI PUNTUALI



art. 26 Attività da trasferire per incompatibilità o opere incongrue



art. 26 Attività produttiva in zona impropria da trasferire

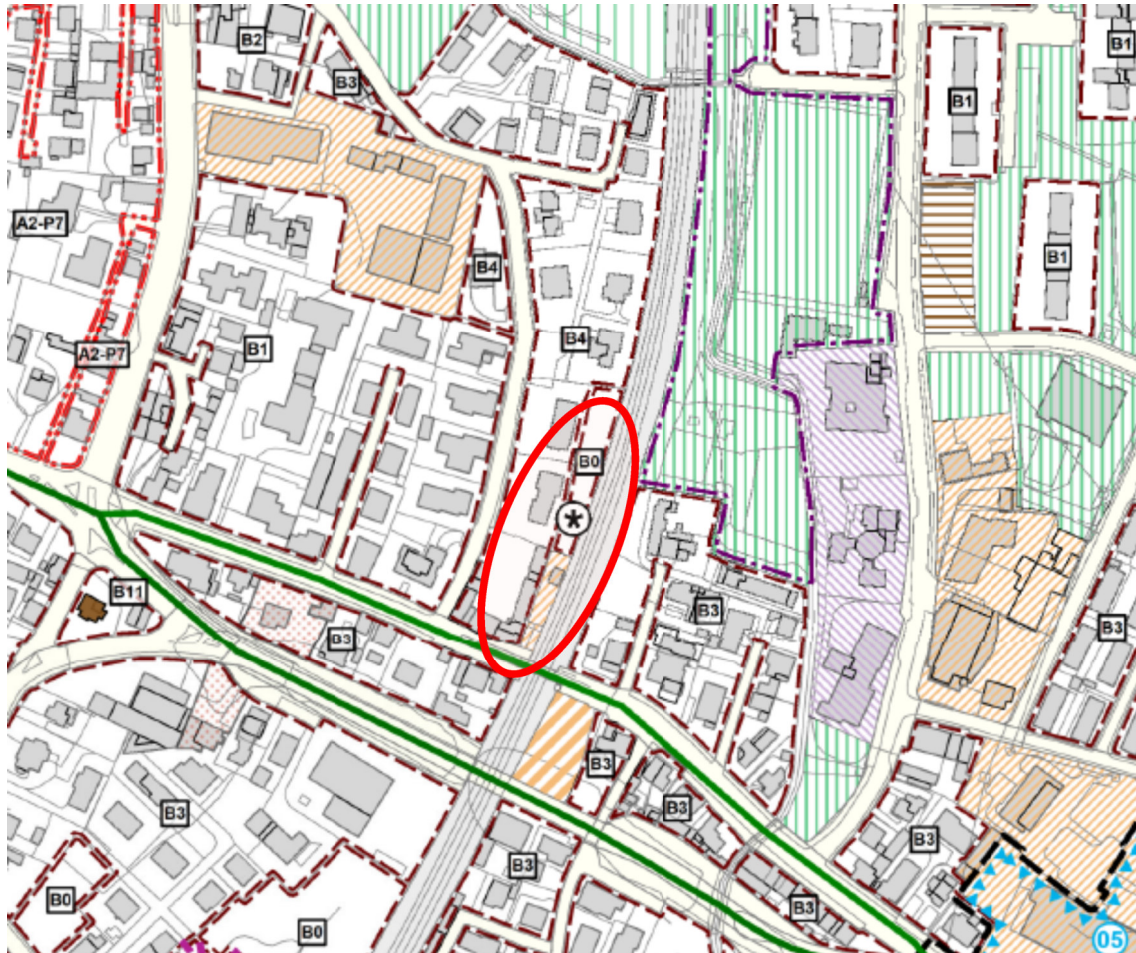


art. 26 Attività produttiva in zona impropria da confermare







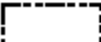


Elaborato 3 – Zonizzazione

estratto *VARIANTE*



estratto della *Legenda*

ZTO B - ZONA RESIDENZIALE E MISTA ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO		
	art. 37	Residenziale e mista esistente e di completar
ZTO F - ZONA DESTINATA AD ATTREZZATURE E IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE		
	art. 44	Istruzione esistente/ di progetto (Fa)
	art. 44	Attrezzature, infrastrutture e impianti di interesse comune esistente/ di progetto (Fb)
PREVISIONI PUNTUALI		
	art. 26	Attività da trasferire per incompatibilità o opere incongrue
	art. 26	Manufatti incongrui art. 2 LRV 14/19
	art. 26	Attività produttiva in zona impropria da trasferire
	art. 26	Attività produttiva in zona impropria da confermare



Elaborato 6 – Norme Tecniche Operative (NTO)

estratto VIGENTE

Art. 26 Attività produttiva in zona impropria

1. Il PI individua le attività economico-produttive esistenti in zona impropria da confermare, da trasferire e le opere incongrue sulla scorta dei seguenti criteri:
 - a. consistenza, tipologia specifica di attività, rumorosità, inquinamento;
 - b. compatibilità con il contesto;
 - c. condizioni di accessibilità ed effetti sul traffico;
 - d. dotazione di opere di urbanizzazione.
2. Rispetto a tale valutazione il PI indica le attività esistenti da confermare, relativamente alle quali definisce, la possibilità di ampliamento, comunque non superiore al 20% della superficie coperta esistente e a 1.000 mq di Su, escludendo in ogni caso la possibilità di demolizione e ricostruzione, l'aumento del numero delle unità immobiliari e l'inserimento di ulteriori e diverse attività, rispetto a quelle regolarmente insediate alla data di adozione del PAT. Per le attività da trasferire e le opere incongrue il PI prescrive il ripristino ambientale attraverso l'eliminazione degli elementi di degrado, ai sensi dell'art. 12. Sono pertanto ammissibili solo interventi di manutenzione.
3. Il PI può stabilire inoltre, in relazione agli interventi ammissibili e allo stato dei luoghi, l'integrazione delle opere di urbanizzazione, la riqualificazione dell'area pertinenziale, le opere di mitigazione degli impatti di varia natura nei confronti del contesto circostante.



Elaborato 6 – Norme Tecniche Operative (NTO)

estratto VARIANTE

Art. 26 Attività produttiva in zona impropria e manufatti incongrui art. 2 L.R. 14/2019

1. Il PI individua le attività economico-produttive esistenti in zona impropria da confermare, da trasferire e le opere incongrue sulla scorta dei seguenti criteri:
 - a. consistenza, tipologia specifica di attività, rumorosità, inquinamento;
 - b. compatibilità con il contesto;
 - c. condizioni di accessibilità ed effetti sul traffico;
 - d. dotazione di opere di urbanizzazione.
2. Rispetto a tale valutazione il PI indica le attività esistenti da confermare, relativamente alle quali definisce, la possibilità di ampliamento, comunque non superiore al 20% della superficie coperta esistente e a 1.000 mq di Su, escludendo in ogni caso la possibilità di demolizione e ricostruzione, l'aumento del numero delle unità immobiliari e l'inserimento di ulteriori e diverse attività, rispetto a quelle regolarmente insediate alla data di adozione del PAT. Per le attività da trasferire e le opere incongrue il PI prescrive il ripristino ambientale attraverso l'eliminazione degli elementi di degrado, ai sensi dell'art. 12. Sono pertanto ammissibili solo interventi di manutenzione.
3. Il PI può stabilire inoltre, in relazione agli interventi ammissibili e allo stato dei luoghi, l'integrazione delle opere di urbanizzazione, la riqualificazione dell'area pertinenziale, le opere di mitigazione degli impatti di varia natura nei confronti del contesto circostante.
4. Il PI individua i manufatti incongrui, definiti come opere o elementi di degrado, di cui all'art. 2 della legge regionale n. 14/2019, che non si integrano con l'ambiente circostante. La loro demolizione è finalizzata a migliorare la qualità urbana, paesaggistica e ambientale e danno accesso al credito edilizio da rinaturalizzazione (CER).
5. Sono assoggettate a vincolo di non edificazione le aree che, a seguito della demolizione di opere incongrue sulle stesse insistenti, generano un CER.