



**Comune di San Giorgio in Bosco**  
Provincia di Padova

**P.R.C.**

## **PIANO DEGLI INTERVENTI VARIANTE N. 6/2020**

Proposta di controdeduzioni alle osservazioni pervenute a seguito della adozione della variante n. 6 al P.I. adottata con D.C.C. n. 56 del 29 dicembre 2020



Sindaco:

**Nicola Pettenuzzo**

Responsabile area tecnica:

**Maurizio O. Bergamin**

urbanista:

**Costantini Mauro**

adottato:

D.C.C. n. 56 del 29 dicembre 2020

approvato:

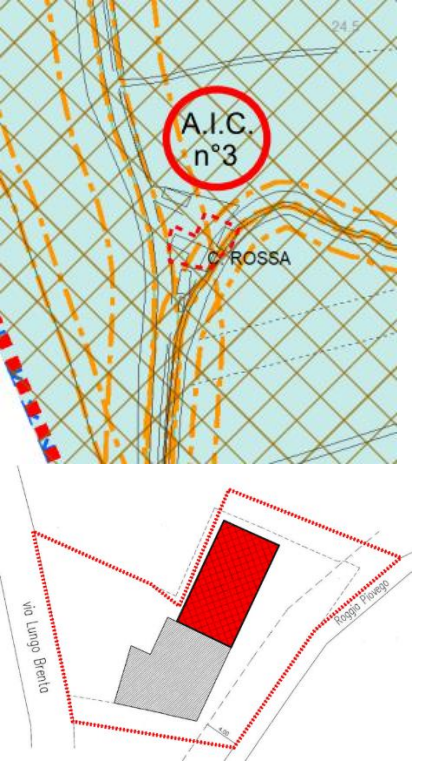
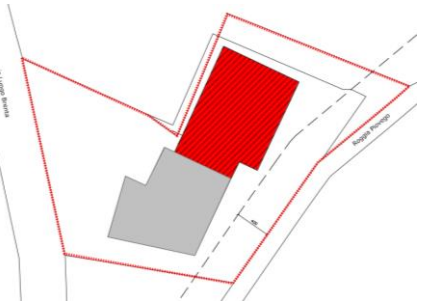
redazione:

maggio 2021

## Comune di SAN GIORGIO IN BOSCO – PIANO DEGLI INTERVENTI VARIANTE N. 6 – 2020

### Proposta di controdeduzioni alle osservazioni pervenute a seguito della adozione della variante n. 6 al P.I. adottata con D.C.C. n. 56 del 29 dicembre 2020

N°	richiedente prot. data	Sintesi dell'osservazione	Parere tecnico con proposta di controdeduzione	Estratto elaborato vigente	Estratto elaborato modificato
1	BUSATTA Claudio ROMEO Mariagrazia Società Agricola EFFEBI prot 3889 del 17.03.2021	Ripropono l'osservazione già prodotta all'adozione della Variante 5/2019 per il riconoscimento dell'aggiornamento della qualificazione dell'attività di allevamento esistente con particolare riguardo alla normativa in merito alle distanze.	<b>NON ATTINENTE</b> Si conferma quanto già controdedotto con la variante 5/2019; si ribadisce che il Piano degli Interventi non contiene indicazioni, prescrizioni o altre definizioni specifiche in merito all'oggetto su cui introdurre l'eventuale modifica richiesta; il tema trova altresì riscontro negli elaborati del PAT (tav.1), che segnala la presenza dell'allevamento e che all'art. 36 al punto 16 specifica che questa individuazione ha <u>valore ricognitivo</u> e non cogente; l'eventuale riconoscimento della fascia di rispetto conseguente alle condizioni specifiche non comporta quindi variante al P.I. ma afferisce ad altra dimensione amministrativa.		
2	SCUDIERO Antonio prot.4098 del 22.03.2021	Rimozione, riduzione o redistribuzione della superficie a verde privato riportata con la modifica n° 2 al P.I. adottato al fine di meglio utilizzare l'area edificabile in ragione del distacco fra fabbricati	<b>ACCOGLIBILE:</b> richiamato l'indirizzo del P.I. ad attribuire una superficie edificabile ai nuovi volumi puntuali in ragione del rapporto di 1,00 mc/mq al fine di limitare l'impermeabilizzazione e consumo del suolo la richiesta può essere accolta nei soli termini di una redistribuzione della superficie da mantenere a verde privato (permeabile) su tre lati di perimetro, come da elaborato modificato con mantenimento delle quantità di superficie fondiaria (mq 1600) e superficie a verde privato del P.I. adottato, <b>Riferimento rapporto ambientale preliminare - verifica assoggettabilità parere di coerenza:</b> <b>NON ATTINENTE</b>		

N°	richiedente prot. data	Sintesi dell'osservazione	Parere tecnico con proposta di controdeduzione	Estratto elaborato vigente	Estratto elaborato modificato
3	RIZZARDI Paolo prot. 4253 del 24.03.2021	Contenuta modifica del sedime indicato con la Scheda di progetto n. A.I.C. N. 3 introdotta con la modifica n° 6 della Variante in oggetto al fine di ottimizzare l'intervento.	<b>ACCOGLIBILE:</b> la modifica proposta risulta limitata ad un ritocco del sedime previsto compatibile con gli obiettivi e contenuti della variante. <b>Riferimento rapporto ambientale preliminare - verifica assoggettabilità parere di coerenza:</b> <b>NON ATTINENTE</b>		<p align="center"><b>Scheda di progetto n. A.I.C. N. 3 (AMBITO DI INTERVENTO CODIFICATO) VAR. 2020</b></p> <p>Perimetrazione e definizione ambito di riordino in zona agricola</p> 
4	RESP. AREA TECNICA BERGAMIN Maurizio port. 4374 del 25.03.2021	Proposta di adeguamento, nell'ambito della variante in oggetto, il Registro dei crediti edilizi al Registro comunale elettronico dei crediti edilizi ex L.R. 14/2019.	<b>ACCOGLIBILE:</b> L'art 4 co. 8 della L.R. 14/2019 prevede che i Comuni debbano dotarsi del registro elettronico dei crediti edilizi. In merito il Comune di San Giorgio in Bosco ha già provveduto a dotarsi del Registro dei Crediti Edilizi con la variante 5/2019, per cui si tratta ora di adottarne semplicemente la versione "elettronica, pubblicamente disponibile e aggiornata". Per quanto riguarda il "Credito edilizio da rinaturalizzazione", che costituisce una "sottocategoria" del più generale credito edilizio di cui all'art. 36 della L.R. 11/2004, il riconoscimento delle opere incongrue che ne costituiscono l'oggetto	<b>ESTRATTO "REC" VIGENTE</b> Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica o di superficie edificabile riconosciuta a seguito della demolizione di opere incongrue, l'eliminazione di elementi di degrado, la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'art. 60 delle NTO. Il P.I. disciplina gli interventi di trasformazione che determinano il credito edilizio. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria edilizia secondo la normativa vigente, le opere realizzate in violazione di norme di legge e di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ovvero realizzate in assenza o difformità dai titoli abilitativi, non possono dare luogo al riconoscimento del credito edilizio. Il credito edilizio si concretizza mediante la conversione del valore economico dell'immobile esistente da demolire, in diritti	<b>PRINCIPALI INTEGRAZIONI:</b>  1 E' istituito il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi – RECRED, di cui all'art. 17, c. 5, lett. e), della L.R. n. 11/2004, art. 4, co. 8, L.R. 14/2019,  2 Il RECRED, annota le informazioni dei crediti edilizi generati e utilizzati nel territorio del Comune di San Giorgio in Bosco in applicazione degli artt. 35, 36, 37 della L.r. 11/2004 e dell'art. 94 delle NT del PAT e dell'art. 59 delle NTO del P.I. (CE) nonché i "Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione" (CER) di cui all'art. 2, c. 1, lett. d), della L.R. 14/2019, secondo quanto previsto dall'art. 4 della L.R. n. 14/2019.  3 Il registro si articola in due sezioni distinte relative al credito edilizio ordinario (CE) e al credito edilizio da rinaturalizzazione (CER):

			<p>potrà avvenire dopo la pubblicazione del bando per le eventuali segnalazioni da parte degli interessati come previsto dalla DGR 263 del 02 marzo 2020. Va richiamato infatti che con il percorso di concertazione attuato con la presente variante non è pervenuta alcuna segnalazione afferente in qualche modo al tema del credito da rinaturalizzazione. Pertanto si propone di istituire il RECCRED, con le sezioni relative al credito ordinario "CE" confermando quanto già in vigore; e una sezione relativa al credito da rinaturalizzazione (CER) rinviando ad una fase successiva l'approfondimento e la ricognizione secondo la modulistica predisposta. Il tutto come da elaborato del RECCRED allegato.</p> <p><b>Riferimento rapporto ambientale preliminare - verifica assoggettabilità parere di coerenza: NON ATTINENTE</b></p>	<p>edificatori da utilizzare in altra sede appropriata individuata dal P.I., ad opera del medesimo soggetto prioritario del bene trasformato, o anche di terzi cessionari. Gli ambiti individuati dal P.I. quali "aree di atterraggio" per i crediti edilizi sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ZTO A, a condizione che nell'ambito di ricaduta non sia superato con l'intervento l'indice fondiario di 3,00 mc/mq e nel rispetto dei gradi di protezione previsti dagli elaborati di Piano;</li> <li>• ZTO B, C1 e C2 a condizione che nell'ambito di ricaduta non sia superato con l'intervento l'indice fondiario di 2,00 mc/mq e nel rispetto di eventuali gradi di protezione previsti dagli elaborati di Piano;</li> <li>• sottozona agricola E4 a condizione che nell'ambito di ricaduta non sia superato con l'intervento l'indice fondiario di 1,00 mc/mq e nel rispetto di eventuali gradi di protezione previsti dagli elaborati di Piano;</li> <li>• nelle altre sottozone agricole, esclusivamente per recupero di volumi preesistenti in zona agricola, e ad integrazione a nuclei e insediamenti preesistenti, a valorizzazione dell'organizzazione cortilizia, senza consumo di Superficie Agraria utilizzata. L'area di provenienza dovrà essere recuperata ad uso agricolo o giardino, orto, brolo, senza superfici impermeabilizzanti</li> <li>• ZTO D, senza limitazione di superficie coperta.</li> </ul> <p>La misura dei crediti edilizi corrisponde al rapporto tra il valore di mercato dell'immobile da trasformare, maggiorato dell'eventuale onere per il ripristino ambientale e il valore di mercato attribuito alla potenzialità edificatoria espressione del credito con riferimento all'ambito territoriale individuato per l'utilizzo e alla destinazione d'uso finale dei diritti edificatori, sulla scorta dei valori I.M.U. riscontrabili alla data dell'intervento, e degli indirizzi in merito al contributo straordinario assunti dall'Amministrazione Comunale. Oltre agli ambiti e agli immobili individuati dal P.I. ed ai casi di compensazione edilizia, possono essere attivate mediante accordi pubblici-privati, ulteriori fattispecie di determinazione di crediti edilizi, da utilizzare esclusivamente in aree allo scopo individuate dal P.I., finalizzate a:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) eliminare elementi contrastanti con i vincoli e le tutele definiti dal P.R.C.;</li> <li>b) demolire immobili e relative superfetazioni e pertinenze che producono alterazioni negative del contesto in cui si inseriscono;</li> <li>c) migliorare la qualità urbana (arredo urbano, piste ciclabili, reti ecologiche, adeguamenti stradali e relativi incroci);</li> <li>d) riordinare la zona agricola mediante la demolizione di strutture agricolo-produttive non</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• la prima Sezione si riferisce all'iscrizione dei crediti edilizi "CE";</li> <li>• la seconda Sezione si riferisce all'iscrizione dei Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione "CER".</li> </ul> <p><b>4 Il RECCRED è conservato ed aggiornato a cura del Comune. Il RECCRED è composto di un elenco sommario dei crediti edilizi (ordinari e da rinaturalizzazione), nonché dalle Schede per iscrizione dei crediti edilizi, è costituito da un unico elaborato (in formato digitale) tenuto e gestito dal Responsabile dell'area Tecnica e pubblicato nel sito internet istituzionale; una copia a stampa viene tenuta a disposizione di chiunque presso lo stesso Settore.</b></p> <p><b>Modalità di formazione del credito edilizio da rinaturalizzazione</b></p> <p>Il Credito edilizio da rinaturalizzazione è istituito ai sensi dell'art. 4 della legge regionale 4 aprile 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".</p> <p>La procedura che determina la generazione e attribuzione del credito edilizio da rinaturalizzazione è definita dalla Giunta Regionale, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 11/2004 e dell'articolo 4 della L.R. 14/19 con DGR n. 263 del 02 marzo 2020 ed in particolare all'allegato A, avviene mediante specifica variante al P.I. per manufatti già riconosciuti come opera incongrua dal PAT o segnalazione da parte di privati a seguito di procedura di evidenza pubblica ai sensi dell'art. 4 comma 3 della L.R. 14/2019 e punti 3.1 e 3.2 della DGR 263/2020 secondo la modulistica allegata al presente RECCRED.</p>
--	--	--	---	---	--

				<p>più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola ed il trasferimento di insediamenti produttivi ubicati in zona impropria da trasferire, ecc.;</p> <p>e) realizzazione di invasi a cielo aperto per lo smaltimento delle acque piovane e superfici boscate nel contesto della rete ecologica.</p> <p>L'attuazione degli interventi cui è connesso il riconoscimento di un credito edilizio avviene nelle forme e nei modi previsti dall'art. 6 della L.R. 11/04 e dall'art. 11 della Legge n° 241/1990.</p> <p>I crediti edilizi, liberamente commerciabili, sono annotati in un apposito registro riportante:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i dati anagrafici del titolare del credito e di eventuali terzi concessionari;</li> <li>- la quantificazione del credito in relazione alla sede di utilizzo;</li> <li>- i termini temporali di utilizzo.</li> </ul>	
5	FRANCESCHINI Bruno – immobiliare nord-est srl prot. 5819 del 20.04.2021	Ammettere la modalità dell'intervento diretto convenzionato il luogo della prescrizione della redazione di Piano Urbanistico Attuativo per la ZTO C2/13 (modifica n. 8 della variante adottata.)	<b>NON ACCOGLIBILE:</b> la previsione attua una indicazione del PAT che individua per l'ambito una direttrice di sviluppo insediativo residenziale. L'art. 58.4 lett. d) delle NT del PAT prescrive che in tali ambiti gli interventi siano assoggettati a PUA pertanto la richiesta non risulta compatibile al piano sovraordinato.		

Il tecnico incaricato: *Mauro Costantini*

