

COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO

Provincia di Treviso
Regione del Veneto



PRC - Piano Regolatore Comunale

Articolo 12 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

PI - Piano degli Interventi – Variante CER

Articoli 17 e 18 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

2 – NTO – Estratto articoli modificati

PROGETTAZIONE

Paolo Furlanetto, urbanista
Matteo Gobbo, pianificatore
con
Alessia Rosin

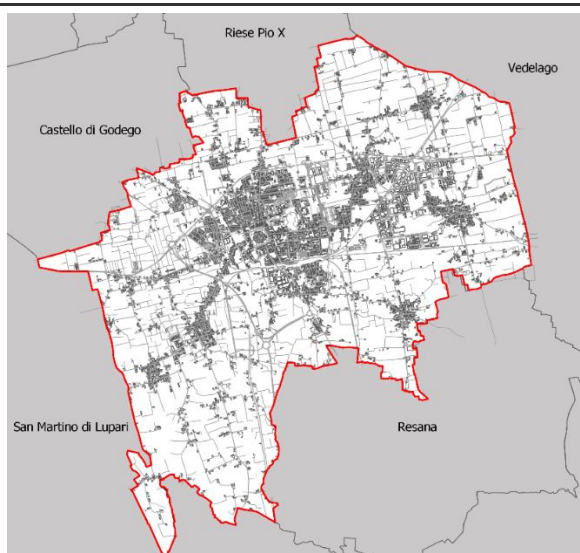
SINDACO
Stefano Marcon

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Agostino Battaglia

SERVIZIO URBANISTICA
Giuliano Cunico

SEGRETARIO
Ivano Cescon

febbraio 2023



COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO
Provincia di Treviso – Regione del Veneto
PRC – PIANO REGOLATORE COMUNALE

PI – Piano degli Interventi
Variante ex LR 14/2019 art. 4

NTO
Norme tecniche Operative

ESTRATTI ARTICOLI MODIFICATI

In colore **blu** il testo aggiunto

In colore ~~rosso~~ il testo eliminato

ART. 12 - Ambiti di programmazione integrata per l'organizzazione sostenibile degli insediamenti

1. Il P.I. individua negli elaborati grafici gli ambiti di programmazione integrata per l'organizzazione sostenibile degli insediamenti come definito dal P.A.T.
2. In tali ambiti gli interventi sono definiti attraverso accordi pubblico-privati di cui all'art.6 della LR 11/2004 da recepire con apposita variante al P.I. e da assoggettare a P.U.A.. **È ammesso l'atterraggio di Crediti Edilizi (C.E.) secondo quanto previsto dal successivo art. 14 e come disciplinato nel RECRED.**
3. È prescritto il progetto di coordinamento urbanistico di cui al precedente art. 8 esteso all'intero ambito.
4. La mancata approvazione dei P.U.A. entro cinque anni dall'entrata in vigore della presente previsione urbanistica determina la decadenza delle specifiche previsioni; nelle aree interessate si applica l'art.33 della L.R 11/2004.

ART. 14 - Credito edilizio

1. Il P.I. prevede la possibilità di acquisire Crediti Edilizi a seguito di interventi di interesse pubblico quali:
 - a) demolizione o rimozione di opere incongrue ed elementi di degrado,
 - b) miglioramento della qualità urbana, **paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale;**
 - c) riordino della zona agricola **finalizzati alla riqualificazione dell'edificato inutilizzato o incongruo esistente, alla riduzione della dispersione insediativa ed alla restituzione all'uso agricolo di suoli impermeabilizzati e di aree occupate da insediamenti dismessi** e realizzazione di boschi di pianura;
 - d) cessione di aree per l'attuazione di interventi volti alla tutela del territorio sotto il punto di vista del rischio idraulico;
 - e) demolizione di fabbricati o stralcio di aree fabbricabili che interferiscono o possano interferire o sono incompatibili con infrastrutture o manufatti tecnologici che generano fasce di rispetto o vincoli di inedificabilità parziale o totale, quali ad esempio linee elettriche a media e alta tensione, metanodotti ad alta pressione, impianti fognari pubblici e privati a servizio di insediamenti superiori a 100 a.e., centrali elettriche di trasformazione.
2. Per credito edilizio si intende una quantità di volume o di superficie coperta riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma precedente.
I Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (C.E.R.), ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. d), della L.R. 14/2019, costituiscono una "capacità edificatoria riconosciuta dalla strumentazione urbanistica comunale" in attuazione della riqualificazione edilizia ed ambientale prevista dall'art. 5¹ 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. Trattasi di una sottocategoria di Crediti Edilizi (C.E.).
3. Non possono essere individuati crediti edilizi semplicemente a fronte di una capacità edificatoria inespressa a causa della presenza di vincoli, tutele o modifiche di destinazione urbanistica. I crediti edilizi potranno essere riconosciuti a fronte di una effettiva trasformazione urbanistica/edilizia della situazione esistente o a fronte della cessione dell'area oggetto di vincolo, tutela, trasformazione.
4. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio.
5. Il P.I. perimetra gli ambiti generatori del Credito Edilizio anche a seguito della presentazione da parte del proponente di una scheda progettuale e ne indica nel Repertorio Normativo l'entità e le condizioni di generazione.
6. L'annotazione preliminare nel Registro dei Crediti Edilizi, a cura dell'ufficio tecnico comunale, avverrà a seguito di registrazione di un atto unilaterale d'obbligo (reso come atto pubblico) da parte del privato in cui

¹ Tali interventi rientrano tra le azioni di "riqualificazione edilizia ed ambientale" previsti all'art. 5, c. 1, lett. a), della L.R. n. 14/2017 e possono riguardare "la demolizione integrale di opere incongrue o di elementi di degrado nonché di manufatti ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica, o nelle fasce di rispetto stradale, con ripristino del suolo naturale o seminaturale (...)". L'art. 4, c. 2, lett. a) della L.R. n. 14/2019 pone l'attenzione sull'"interesse pubblico" attribuito alla demolizione dei "manufatti incongrui" tenendo in considerazione "il valore derivante alla comunità e al paesaggio dall'eliminazione dell'elemento detrattore (...)".

si descrivono gli impegni ed obblighi del soggetto attuatore in ordine al raggiungimento delle finalità di cui al precedente comma 1) e a quanto riportato nel Repertorio Normativo.

Nel Registro dei Crediti Edilizi saranno indicati:

- a) il titolare del credito edilizio;
- b) il volume o la stima economica del volume riconosciuto all'avente titolo, nonché le destinazioni d'uso, in rapporto alle fattispecie di intervento di cui al precedente comma 1)
- c) i termini di attivazione e validità del credito edilizio;
- d) eventuali particolari modalità di utilizzo prescritte.

Per quanto concerne i Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (C.E.R.), la quantificazione della capacità edificatoria è calcolata in conformità e attuazione delle linee guida applicative contenute nella D.G.R. 263/2020 allegato A. Valgono e si richiamano le disposizioni in materia di C.E. e C.E.R. contenute nel Registro elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED).

7. L'attivazione del credito edilizio, completa o parziale, condizione per il suo utilizzo avverrà a seguito dell'adempimento degli impegni di cui all'atto unilaterale d'obbligo relativo.
8. Successivamente al rilascio del titolo abilitativo l'ufficio tecnico provvederà alla cancellazione del credito edilizio dal Registro elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED).
9. Gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo del credito edilizio, nel rispetto del dimensionamento previsto dal PATI per gli ATO, sono costituiti da:
 - a) zone specifiche preposte per l'accoglimento di crediti edilizi, qualora individuate dal Piano degli Interventi, e caratterizzate da indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare;
 - b) P.U.A. di nuova formazione. Per l'accoglimento del credito edilizio la capacità edificatoria derivante dall'indice di zona (e/o la volumetria massima ammessa) assegnata al P.U.A. può essere incrementata fino ad un massimo del 20%. Si applicano le specifiche disposizioni contenute nella disciplina di zona / ambito in cui è previsto il P.U.A. di nuova formazione.
10. L'utilizzo del credito edilizio è ammesso con intervento edilizio diretto solo per interventi conformi ai limiti di volume finale risultante dalle presenti norme. Interventi con volume, superficie coperta e/o superficie di zona maggiore sono subordinati a P.U.A.. In ogni caso deve essere garantita la realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'integrazione/adequamento delle esistenti opere di urbanizzazione ed delle superfici a servizi previste dalla vigente legislazione e dalle presenti norme, dimensionate sull'entità complessiva dell'intervento.
11. Coerentemente con le disposizioni regionali (L.R. 14/2017 e s.m.i.) non sono ammessi trasferimenti/atterraggi di Crediti Edilizi tra zone ricadenti nel tessuto consolidato "A.U.C." e zona agricola.
12. Ai sensi dell'art. 8 della L.R. 14/2019, l'utilizzo dei Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (C.E.R.) in zona agricola è vietato.

ART. 63 - Zone "A"

1. Sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale e quelle ad esse figurativamente collegate.
2. In queste zone, compatibilmente con la Protezione dei valori storico-morfologici di cui all'art.67, sono ammesse le destinazioni previste dall'art.16
3. In tutte le zone di tipo A gli interventi con destinazioni diverse dalla residenza con superficie di pavimento superiore a mq.1000 sono subordinati al riscontro positivo di uno studio di impatto viabilistico, a cura del richiedente, dal quale risulti la sostenibilità delle funzioni proposte con le condizioni del contesto urbano
4. Gli interventi volti ad insediare manufatti provvisori con finalità di interesse pubblico in aree di proprietà del Comune o di altri Enti Pubblici, non infissi al suolo, sono soggetti a preventiva autorizzazione, sentita la Commissione Edilizia. Tali manufatti devono avere le dimensioni minime necessarie, essere realizzati in materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole trasportabilità e rimovibilità.

5. Il P.I. con apposita simbologia determina per ogni unità edilizia l'attribuzione della categoria morfologica e la perimetrazione degli ambiti soggetti a IUP, stabilendo i gradi di trasformazione e le tipologie operative secondo le modalità descritte nei successivi articoli.

Indica altresì:

- la superficie scoperta di pertinenza delle attrezzature,
 - la superficie pedonale pavimentata di uso pubblico,
 - la superficie massima coperta,
 - la superficie minima scoperta,
 - i percorsi pedonali,
 - i percorsi ciclabili,
 - i coni visuali per i quali conservare la libera visione di un bene ambientale o culturale.
6. Gli edifici ricadenti in zona A, anche compresi nei perimetri di IUP individuati nelle apposite planimetrie di P.I. sono soggetti ad intervento edilizio diretto in relazione agli interventi conservativi prescritti nelle specifiche classificazioni di cui al successivo art. 67.
Qualora le specifiche classificazioni consentano la demolizione con recupero della relativa volumetria anche derivante dalla demolizione di costruzioni esistenti giudicate accessorie o degradanti e la redistribuzione del volume interessi più fabbricati, l'intervento è soggetto alla redazione di un progetto a scala urbana con la formazione di un piano di comparto.
La delimitazione dell'ambito territoriale, qualora non prevista nelle schede di IUP, è deliberata con provvedimento del Consiglio Comunale.
7. Ai fini della redazione degli IUP, gli indici eventualmente stabiliti dal P.I. sono da considerarsi quali valori massimi consentiti. [Fatte salve le disposizioni relative agli immobili oggetto di tutela \(gradi di protezione\), è ammesso l'utilizzo del Credito Edilizio \(C.E. e C.E.R.\) di cui all'art.14 esclusivamente mediante Accordo Pubblico Privato ex art.6 LR 11/2004.](#)
8. [Fatte salve le disposizioni relative agli immobili oggetto di tutela \(gradi di protezione\), è ammesso l'utilizzo del Credito Edilizio \(C.E. e C.E.R.\) di cui all'art.14 nei seguenti termini:](#)
- [in caso di volumetria aggiuntiva già prevista dal P.I., la capacità edificatoria è aumentata fino al 10% del volume esistente;](#)
 - [in assenza di volumetria aggiuntiva prevista dal P.I., la capacità edificatoria è definita e attuata mediante Permesso di Costruire convenzionato ex art.28-bis del DPR 380/2001.](#)
9. La zona "A" si articola nelle seguenti Zone: "A1", "A2" e "A3".

ART. 69 - Lotti liberi inedificati in zona B, C1, C1.1

1. In corrispondenza di tale indicazione individuata nelle tavole grafiche, con possibilità di precisarne la posizione in sede di richiesta di permesso di costruire, è consentita la costruzione di un edificio con volume non maggiore:
- di mc 900 per i lotti aventi superficie fondiaria uguale a 600 mq:
 - nelle zone "B";
 - nelle zone "C1" ricomprese nell'ambito territoriale posto a nord della linea ferroviaria VE-VI, compreso tra la ex S.S. 53 e le linee ferroviarie per Bassano e per Belluno, e nell'ambito territoriale posto a sud della linea ferroviaria VE-VI compreso tra il prolungamento di via Forche ad ovest, la ex S.S. 245 ad est, ed il prolungamento della stessa verso ovest, a sud;
- Per quelli aventi superficie superiore è ammesso un incremento volumetrico corrispondente all'incremento percentuale della superficie fondiaria fino ad una volumetria massima complessiva di 3000 mc.
- di mc 600, nelle zone "C1", per i lotti aventi superficie fondiaria uguale a 600 mq

Per quelli aventi superficie superiore è ammesso un incremento volumetrico corrispondente all'incremento percentuale della superficie fondiaria fino ad una volumetria massima complessiva di 1600 mc.

- di mc 600, nelle zone "C1.1".
2. I lotti all'interno della superficie perimetrata nelle planimetrie di zonizzazione possono essere accorpati tra loro nel caso in cui siano contermini. La volumetria edificabile non dovrà superare la somma delle volumetrie consentite nei singoli lotti.
 3. L'intervento edilizio diretto è consentito qualora il lotto sia servito dalle opere di urbanizzazione primaria e le stesse siano funzionali all'insediamento previsto. La costruzione di edifici comprendenti 4 o più unità immobiliari è ammessa qualora il lotto sia servito da viabilità, pubblica o privata, con larghezza minima, escluso i marciapiedi, di ml 5.00.
 4. In particolare, gli interventi puntuali di nuova edificazione ad uso residenziale sono subordinati agli interventi di cui al precedente comma 4 dell'art.68.
 5. Il perimetro dei lotti liberi inediti è individuato su base catastale sull'elaborato grafico allegato al presente P.I.
 6. Ai fini del calcolo del volume di cui al precedente comma 1, la superficie fondiaria dei lotti liberi inediti deve essere calcolata come previsto dal Regolamento Edilizio.
 7. Per i lotti liberi inediti inseriti con la Variante approvata con DCC 49/2015, oltre quanto previsto dal Repertorio Normativo di riferimento sono soggetti alle seguenti disposizioni:
 - all'esecuzione delle specifiche opere di urbanizzazione primaria prescritte nel Repertorio Normativo a cura del soggetto che esegue l'intervento edilizio ancorché il costo sia eccedente il contributo per oneri di urbanizzazione primaria;
 - per un periodo temporale di 5 anni dalla data di adozione consiliare della Variante parziale al P.I. n° 5 la capacità edificatoria del lotto definita nel Repertorio normativo può essere utilizzata esclusivamente dall'avente titolo risultante alla data di adozione della Variante stessa o suoi familiari.

Per familiari si intendono il coniuge e i parenti entro il terzo grado in linea retta e collaterale;

- a) ai fini del rilascio del titolo abilitativo per l'utilizzo della capacità edificatoria di cui al precedente punto b) dovrà essere:
 - costituito un vincolo di non alienazione trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari;
 - sottoscritto un atto d'obbligo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione prescritte nel repertorio normativo.
 - b) al versamento del contributo straordinario di cui all'art. 16, c.4, lett. d-ter) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. secondo le modalità fissate con deliberazione del Consiglio Comunale.
 - c) è ammessa la realizzazione di un numero massimo di due alloggi in ogni singolo nuovo lotto previsto dalla Variante;
 - d) i parametri urbanistico-edilizi relativi ad altezze, distanze e rapporti di copertura sono disciplinati dalle specifiche norme di zona.
8. La percentuale di area coperta indicata nel repertorio normativo per le zone B, C1, C11 è da considerarsi cogente per i soli lotti liberi inediti e va applicata all'intera superficie fondiaria comprensiva delle aree classificate in zona B, C1, C1.1 contermini al perimetro di lotto libero.
 9. **In caso di utilizzo di Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (C.E.R.), il volume ammesso nei lotti liberi inediti è aumentato:**
 - fino al 10% nelle zone "B";
 - fino al 15% nelle zone C1 e C1.1.

In caso di una volumetria complessiva di piano superiore a 2000 mc, l'applicazione degli incrementi si attua mediante Permesso di Costruire convenzionato ex art.28-bis del DPR 380/2001. In caso di aumento di volumetria mediante C.E.R. è comunque fatto salvo il rispetto degli altri parametri edificatori e delle dotazioni di standard previste.