

CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE.

OBIETTIVI E CRITERI GENERALI DI VALUTAZIONE DELL'INTERESSE PUBBLICO.

Le disposizioni contenute nel presente documento sono state definite in conformità alla D.G.R. n. 263/2020 *“Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi. Criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione”*.

OBIETTIVI GENERALI

- Attivazione di operazioni di “cleaning territoriale” ovvero di pulizia del territorio da quegli edifici o elementi la cui permanenza ulteriore risulterebbe in contrasto con l’interesse pubblico alla tutela dell’ambiente, del paesaggio e dell’ordinato sviluppo urbano;
- Tutela e salvaguardia dei caratteri fondamentali del paesaggio pontalpino e valorizzazione paesaggistica e ambientale derivante dall’eliminazione delle opere incongrue, elementi di degrado e manufatti incongrui che per caratteristiche localizzative, morfologiche, strutturali, funzionali, volumetriche o estetiche costituiscono elementi non congruenti con il contesto paesaggistico e ambientale;
- Riduzione della pressione antropica in aree soggette a dissesto idrogeologico (artt. 16 e 19 NT del PAT) e in aree a pericolosità idraulica (PGRA);
- Riduzione consumo del suolo con ripristino delle condizioni di naturalità del suolo;
- Conseguimento di migliori condizioni igienico sanitarie e di sicurezza.

PRIORITÀ

Il punto 3.3 dell’Allegato A della D.G.R. 263/2020 così recita: *“Le aree potenzialmente oggetto delle misure di cui all’art. 4 della L.R. n. 14/2019 (credito edilizio da rinaturalizzazione) si caratterizzano per la presenza di fabbricati e manufatti dismessi, inutilizzati, fatiscenti e pericolanti ovvero collocati in aree di dichiarata pericolosità idraulica o idrogeologica, ovvero in fasce di rispetto stradale.”*.

Nella selezione dei manufatti incongrui da parte dell’Amministrazione Comunale va verificato prioritariamente l’interesse pubblico in termini di valore derivante per la comunità locale e per il paesaggio dall’eliminazione dell’elemento detrattore / opera incongrua.

Al fine di valorizzare e riqualificare il territorio mediante l’eliminazione di opere incongrue, manufatti incongrui o elementi di degrado, che producono alterazioni negative al contesto in cui sono ubicate, sono individuati alcuni ambiti prioritari, ancorché non esclusivi, dove applicare il Credito Edilizio di Rinaturalizzazione (C.E.R.):

- *aree esondabili e a rischio idraulico (fonte: PAT e PGRA);*
- *fasce di rispetto stradale;*
- *aree interessate da piste e percorsi ciclopedonali;*
- *aree classificate invariante di natura paesaggistica e ambientale (fonte: PAT - Carta delle Invarianti);*
- *ambiti agricoli integri (fonte: PAT - Carta della Trasformabilità);*
- *aree sottoposte a vincolo paesaggistico;*
- *aree di completamento del Nucleo, Corridoi ecologici e/o altri elementi della Rete Ecologica del PAT.*

CRITERI VALUTATIVI

Ai sensi dell'art. 3.2.1 dell'Allegato A della D.G.R. n. 263/2020, nell'individuazione dei manufatti incongrui viene valutata oltre alla congruenza dei parametri urbanistici (ad esempio la compatibilità con le destinazioni d'uso ammesse dallo strumento urbanistico comunale) anche l'esame dei valori paesaggistici e/o ambientali propri della zona di riferimento, senza trascurare i profili igienico sanitari e di sicurezza.

MODALITÀ OPERATIVE PER IL RICONOSCIMENTO DEI CER

Il Credito Edilizio da Rinaturalizzazione (C.E.R.) ha le seguenti caratteristiche distintive:

- deriva esclusivamente dalla demolizione integrale di opere incongrue identificate dal P.I. e non deve creare pregiudizio agli immobili di terzi;
- necessita della rinaturalizzazione del suolo occupato dall'opera incongrua e determina il vincolo di inedificabilità da trasciversi presso la Conservatoria dei registri immobiliare di durata almeno decennale;
- può essere utilizzato solo negli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) di cui alla L.R. n. 14/2017 attraverso il cd. "indice differenziato" o, se presenti, in aree libere intercluse.

L'ammontare del CER sarà riconosciuto sulla base di un dato dimensionale convenzionale (DDC) dell'edificio demolito per il coefficiente "K" assegnato dal Comune sulla base dei parametri previsti dall'art. 4 comma 2 della L.R. n. 14/2019 e del capitolo 4 dell'Allegato A della D.G.R. n. 263/2020 a cui si rinvia. Sinteticamente il CER sarà calcolato come segue:

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

dove:

- "DDC" si intende la consistenza del manufatto incongruo parametrata ad un'unica destinazione d'uso, come definito al punto 4.1 dell'Allegato A della D.G.R. n. 263/2020, in cui il coefficiente di riduzione per la riconversione di manufatti non aventi destinazione residenziale (α) deve essere minore o uguale a 1;
- "K", posto minore o uguale a 0,9 come stabilito al punto 4.1 dell'Allegato A della D.G.R. n. 263/2020, è definito sulle basi dei seguenti criteri:
 - localizzazione;
 - costi di demolizione e rinaturalizzazione;
 - costi eventuali di bonifica ambientale.

I parametri necessari a definire il Dato Dimensionale Convenzionale (DDC) ed il Coefficiente K verranno definiti puntualmente con successivo provvedimento, avendo come obiettivo la quantificazione dell'interesse pubblico sotteso all'intervento di demolizione e rinaturalizzazione del manufatto incongruo.

È facoltà da parte dell'Amministrazione Comunale, in sede di predisposizione della variante, di individuare direttamente "manufatti incongrui" di proprietà pubblica o privata.

A seguito dell'attuazione dell'intervento demolitorio e della contestuale rinaturalizzazione del suolo il CER sarà iscritto nel Registro dei Crediti Edilizi.