

COMUNE DI MASER
Provincia di Treviso

P.R.C.

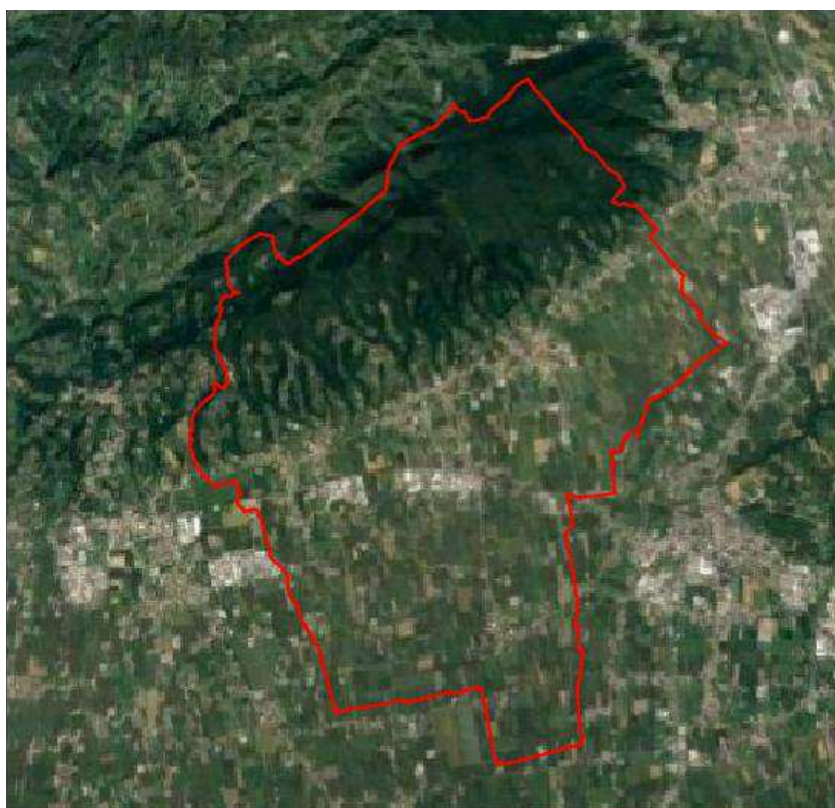
Elaborato

D

Scala

PIANO DEGLI INTERVENTI
variante parziale n. 2

**REGISTRO COMUNALE ELETTRONICO
DEI CREDITI EDILIZI (RECRED)**



Il Sindaco:
Claudia Benedos

Il Segretario Comunale
Michela De Vidi

Il Progettista
Roberto Sartor architetto

Ufficio di Piano
Il Responsabile del Servizio
Filippo Tombolato urbanista

DATA ottobre 2020

CREDITO EDILIZIO

La Regione Veneto nella L.R. n. 11/2004 all'articolo 36 – Riqualificazione ambientale e credito edilizio – ha introdotto nella legislazione regionale lo strumento del “credito edilizio”.

Il credito edilizio è finalizzato all'attuazione di obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale del territorio.

In tale contesto gli strumenti urbanistici comunali identificano le opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola.

La demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica ed ambientale e gli interventi di riordino delle zone agricole determinano un credito edilizio, ovvero una quantità volumetrica riconosciuta, liberamente commerciabile, utilizzabile con le modalità e negli ambiti definiti dallo stesso PI.

Il Piano degli interventi all'articolo 24 delle Norme Tecniche Operative ha individuato gli elementi oggetto di credito edilizio:

- a) interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica ed ambientale del territorio, costituiti da tutti quegli interventi che, nell'ambito delle specifiche disposizioni afferenti ai vincoli, valori e tutele, fragilità, invariante ne risultino in contrasto;
- b) gli elementi di degrado, immobili in contrasto con i caratteri ambientali e paesaggistici, superfetazioni edilizie, costituiti da immobili e relative superfetazioni e pertinenze, opere di carattere precario, manufatti che inibiscono percezione e comprensione dello spazio aperto, che producono alterazioni negative nel contesto in cui si inseriscono;
- c) le opere incongrue, realizzate all'interno delle aree oggetto di vincolo e tutela da parte delle normative nazionale, regionale e comunale;
- d) gli interventi di miglioramento della qualità urbana come ad esempio arredo urbano, creazione di parchi, piste ciclabili, attuazione della rete ecologica e simili;
- e) il completamento e razionalizzazione della rete viaria esistente, quali la sistemazione ed allargamento di incroci stradali, adeguamento di tratti stradali, realizzazione di nuova viabilità, ecc.;
- f) il riordino della zona agricola, interessanti immobili destinati all'allevamento zootecnico, degli annessi rustici, degli insediamenti produttivi in zona impropria, ecc.;
- g) interventi riguardanti elementi in contrasto rispetto alla realizzazione della rete ecologica;
- h) aree in cui la destinazione pubblica è preminente;
- i) aree di espansione dei corsi d'acqua o a pericolosità idraulica e geologica;
- j) il recupero di volumi eccedenti (ad esempio sovradimensionate rispetto alle effettive necessità abitative, in ragione di un migliore inserimento ambientale, ripristino dell'uso agrario di ambiti frammentati, ecc.) su ambiti edificabili del PI.

Il Consiglio Comunale può individuare ulteriori immobili cui applicare il credito edilizio aggiuntivi a quelli individuati dal PAT e dal PI, nel rispetto delle sopraccitate fattispecie.

REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI

E' istituito presso l'ufficio urbanistica comunale il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECREC) riguardante gli ambiti individuati dal PI per i quali si configura un credito edilizio.

A tal fine è predisposta una Scheda contenente i seguenti dati:

- dati anagrafici del titolare del credito edilizio;
- titolo abilitativo;
- tipologia del credito;
- consistenza dell'immobile;
- utilizzo del credito;
- durata del credito;
- atterraggio del credito edilizio;
- dati anagrafici del titolare del credito edilizio ed eventuali successivi trasferimenti della titolarità;
- destinazione e consistenza del credito;
- atto notarile di trasferimento;
- permesso di costruire;
- estratto catastale e documentazione fotografica.

Sono state definite Schede specifiche per i Crediti Edilizi (CE).

ISCRIZIONE NEL RECREC

Per l'iscrizione nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi il soggetto interessato deve presentare apposita richiesta che deve contenere i seguenti dati:

- dati anagrafici del titolare del credito edilizio;
- localizzazione dell'intervento e la collocazione nell'ambito generale degli interventi del PI;
- obiettivi che si intendono perseguire e i criteri di intervento da rispettare nella progettazione di dettaglio;
- parametri urbanistici ed edilizi, tipologia, destinazione d'uso, vetustà e stato di conservazione dell'edificio da demolire;
- entità del credito edilizio da attribuire agli immobili da demolire;
- localizzazione dell'ambito di atterraggio del credito edilizio;
- dati anagrafici del titolare del recupero del credito edilizio ed eventuali successivi trasferimenti della titolarità;
- interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile;
- eventuale termine di validità del credito edilizio.

Il Comune attraverso il proprio Ufficio Tecnico, verifica la correttezza della richiesta e rilascia il Certificato di Credito Edilizio con indicata la quantità in relazione alla destinazione urbanistica e localizzazione territoriale.

I proprietari di immobili interessabili da credito edilizio possono chiedere una iscrizione preventiva allo scopo di rendere pubblico, l'interesse ad utilizzare lo strumento del credito edilizio, a soggetti interessati all'acquisizione di crediti; qualora si configuri l'accordo tra le parti va presentata la richiesta con i contenuti definiti precedentemente.

Il trasferimento dei crediti edilizi tra le parti interessate è soggetto a stipula di atto notarile. Il trasferimento dell'avvenuta cessione del credito edilizio va tempestivamente comunicato al Comune, pena la cancellazione dello stesso. Il medesimo obbligo vale nel caso di trasferimento per decesso del titolare del credito edilizio, ai soggetti tenuti a presentare la dichiarazione di successione.

Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere realizzate in violazione delle norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non danno luogo al riconoscimento del credito edilizio.

REALIZZAZIONE ED EFFICACIA DEL CREDITO EDILIZIO

Per la realizzazione del credito edilizio, il titolare dello stesso deve inoltrare domanda di permesso di costruire allegando il certificato di iscrizione nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED).

Una volta rilasciato, il permesso di costruire viene annotato nel REDRED. Terminata la costruzione dell'edificio oggetto del credito edilizio lo stesso viene estinto.

Il credito acquista efficacia dal momento della demolizione del fabbricato interessato con sistemazione e ripristino dell'area di pertinenza.

La demolizione e la ricostruzione del nuovo volume può avvenire all'interno del medesimo procedimento autorizzativo. In caso di ricostruzione differita nel tempo l'iscrizione nel registro dei crediti edilizi, è subordinata alla demolizione dell'edificio ed alla sistemazione dell'area.

Gli interventi di credito edilizio devono comportare il recupero e riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica ed ambientale, delle aree coinvolte.

I crediti edilizi possono soggetti a convenzione che ne definisce e regola i contenuti nel caso di interesse pubblico o per casi particolarmente complessi.

Crediti edilizi che interessino superfici utili lorde residenziali superiori a 1.000 mq o superfici coperte produttive o agricole superiori a 2.500 mq sono subordinati a Permesso di Costruire convenzionato.

Qualora il credito edilizio non possa essere completamente utilizzabile in un solo ambito, l'eventuale eccedenza può essere recuperata all'interno di altre aree, purché individuate dal PI per tale scopo, con trascrizione nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED).

VINCOLO DI NON EDIFICAZIONE

Il suolo liberato da edificazione a seguito della procedura relativa a Credito Edilizio (CE) potrà essere ceduto al demanio comunale oppure oggetto di specifica disciplina urbanistica nel PI o negli atti di negoziazione pubblico-privati.

QUANTIFICAZIONE DEL CREDITO EDILIZIO

La quantificazione del Credito Edilizio (CE) è desumibile a partire dalla Superficie Lorda di Pavimento (slp) degli edifici oggetto di credito edilizio.

La quantificazione del Credito Edilizio (CE) è determinabile in base alla zto e destinazione di origine e quelle di atterraggio dell'edificio, utilizzando i coefficienti delle tabelle dell'allegato 2.

Una volta quantificata la quantità di superficie lorda di pavimento di Credito Edilizio (CE) relativa alla zto di atterraggio, utilizzando la tabella dell'Allegato 3 è possibile determinare la quantità finale di CE utilizzabile nelle diverse zone/località del territorio comunale.

La quantificazione del credito edilizio è quindi terminabile con il seguente calcolo:

$$\text{Slp CE} = \text{Slp} \times \text{UTA} \times \text{K}$$

Slp = Superficie lorda di pavimento originaria del fabbricato da demolire

UTA = Coefficiente di utilizzazione nelle zone di atterraggio

K = Coefficiente di riduzione/ampliamento.

I coefficienti premiali per la quantificazione dei crediti edilizi derivanti dai costi di demolizione degli edifici, rinaturalizzazione e bonifica ambientale potranno essere applicati sulla base di una perizia giurata tecnico-economica di stima dimostrante i costi da sostenere.

UTILIZZO DEL CREDITO EDILIZIO ED AREE DI ATTERRAGGIO

I crediti edilizi iscritti nel RECRED sono liberamente commerciabili e hanno durata illimitata, salvo specifiche indicazioni del PI.

I crediti edilizi sono recuperabili negli ambiti e con le quantità definiti nell'articolo 25 delle NTO del PI.

ACCESSO AL RECRED

I titolari dei crediti edilizi e gli interessati possono accedere al RECRED attraverso il sito istituzionale del Comune di Maser.

Tale registro è pubblico e consultabile analogamente agli altri elaborati di PI; qualora richiesto il Comune è tenuto a fornire opportuna certificazione di sussistenza del credito edilizio.

ALLEGATO 2: COEFFICIENTI DI UTILIZZO NEGLI AMBITI DI ATTERRAGGIO (UTA)

CREDITO EDILIZIO RESIDENZIALE

Slp EDIFICIO PRODUTTIVO (mq)	COEFFICIENTE DI UTILIZZO NELLE ZONE DI ATTERRAGGIO (UTA)						
	TS	TCC, TCA, TCP, TCF	TRQ	TRM, NED	ATU, ATR	ASA	ZEA (max. 200 mq)
ZEA	0	0,50	0,50	0,20	0,50	0,20	0,20
TS	0	0,50	0,50	0	0,50	0,20	0
TCC, TCA, TCP, TCF	0	0,50	0,50	0	0,50	0,20	0
TRQ	0	0,20	0,50	0	0,50	0,20	0
TRM, NED	0	0,50	0,50	0,50	0,50	0	0
ATU, ATR	0	0	0	0	0,50	0,20	0
ASA	0	0	0	0	0,50	0,50	0
ATP	0	0,50	0,50		0,50	0,20	0
IS, IC, VS, P		0,50	0,50	0,20	0,50	0,20	0

Slp EDIFICIO AGRICOLO PRODUTTIVO (mq)	COEFFICIENTE DI UTILIZZO NELLE ZONE DI ATTERRAGGIO (UTA)						
	TS	TCC, TCA, TCP, TCF	TRQ	TRM, NED	ATU, ATR	ASA	ZEA
ZEA	0	0,40	0,40	0,20	0,40	0,20	0
TS	0,40	0,40	0,40	0	0,40	0,20	0
TCC, TCA, TCP, TCF	0	0,40	0,40	0	0,40	0,20	0
TRQ	0	0,20	0,40	0	0,40	0,20	0
TRM, NED	0	0,20	0,20	0,50	0,50	0,20	0
ATU, ATR	0	0	0	0	0,50	0	0
ASA	0	0	0	0	0,50	0,50	0
ATP	0	0,20	0,20		0,50	0,20	0
IS, IC, VS, P		0,50	0,50	0	0,50	0,20	0

Slp EDIFICIO RESIDENZIALE (mq)	COEFFICIENTE DI UTILIZZO NELLE ZONE DI ATTERRAGGIO (UTA)						
	TS	TCC, TCA, TCP, TCF	TRQ	TRM, NED	ATU, ATR	ASA	ZEA
ZEA	0	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
TS	1,00	1,00	1,00	0	1,00	1,00	0
TCC, TCA, TCP, TCF	0	1,00	1,00	0	1,00	1,00	0
TRQ	0	1,00	1,00	0	1,00	1,00	0
TRM, NED	0	0	0	1,00	0	0	0
ATU, ATR	0	0	0	0	1,00	0	0
ASA	0	0	0	0	0	1,00	0
ATP	0	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0
IS, IC, VS, P	0	1,00	1,00	0	1,00	1,00	0

COEFFICIENTI RIDUZIONE/AMPLIAMENTO Slp (K)		
Edifici in fascia di vincolo/tutela o zone di rischio idraulico	+20%	
Edifici inagibili per condizioni statiche ed igieniche		-30%
Edifici in buono stato di conservazione costruite o ristrutturate da meno di 10 anni	+10%	
Bonifica ambientale	+15%	

CREDITO EDILIZIO PRODUTTIVO

Slp EDIFICIO PRODUTTIVO (mq)	COEFFICIENTE DI UTILIZZO NELLE ZONE DI ATTERRAGGIO (UTA)						
	TS	TCC, TCA, TCP, TCF	TRQ	TRM, NED	ATU, ATR	TPC	ATP
ZEA	0	0	0	0	0	0,40	0,60
TS	0	0	0	0	0	0,70	1,00
TCC, TCA, TCP, TCF	0	0	0	0	0	0,60	0,80
TRQ	0	0	0	0	0	0,60	0,80
TRM, NED	0	0	0	0	0	0,40	0,60
IS, IC, VS, P	0	0	0	0	0	0,60	0,80

COEFFICIENTI RIDUZIONE/AMPLIAMENTO Slp (K)		
Edifici in fascia di vincolo/tutela o zone di rischio idraulico	+20%	
Edifici inagibili per condizioni statiche ed igieniche		-50%
Bonifica ambientale	+15%	

ALLEGATO 3: COEFFICIENTI AMBITI DI ATTERRAGGIO (K)

COEFFICIENTI AMBITI DI ATTERRAGGIO CE (K)							
CENTRO	TESSUTI/AMBITI						
	TS	TCC	TCA, TCL, TCP, TCF	TRQ	TRM	ATU/ATR	ASA
MASER	0	0,4	0,5	0,65	0,4	0,85	0,70
COSTE	0	0,40	0,6	0,75	0,4	1,0	0,8
CRESPIGNAGA	0	0,40	0,6	0,75	0,4	1,0	0,8
MADONNA DELLA SALUTE	0	0,40	0,6	0,7	0,4	1,0	0,8
MULIPARTE	0	0,4	0,5	0,6	0,4	0,8	0,8
NED	0,35						

ESEMPLIFICAZIONE DETERMINAZIONE CREDITO EDILIZIO			
CE (mq calcolati come da allegati 2-3)	Coefficiente ambiti di atterraggio	Calcolo	Credito finale
mq 150	0,65 (Maser TRQ)	150 x 0,65	mq 97,5
mq 150	0,75 (Coste TRQ)	150 x 0,75	mq 112,5
mq 260	1,0 (Crespignaga ATU)	260 x 1,0	mq 260
mq 260	0,85 (Maser ATU)	260 x 0,85	mq 221

ALLEGATO 4: MODELLO ISCRIZIONE CE

SCHEMA N.

A) FORMAZIONE DEL CREDITO EDILIZIO (CE)

1) TITOLARE DEL CREDITO

INTESTATARIO DEL CREDITO (nome e cognome / sede legale)	
LUOGO E DATA DI NASCITA	
RESIDENZA/SEDE LEGALE	
C.F. / P. IVA	

da ripetere in caso di comproprietà

2) PROVVEDIMENTO AMMINISTRATIVO

TITOLO ABILITATIVO	
--------------------	--

3) TIPOLOGIA DEL CREDITO

<input type="checkbox"/>	Interventi di ripristino e riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica ed ambientale del territorio
<input type="checkbox"/>	Interventi di demolizione di elementi di degrado
<input type="checkbox"/>	Interventi di demolizione di elementi incongrui
<input type="checkbox"/>	Interventi di riordino della zona agricola
<input type="checkbox"/>	Demolizione di elementi in contrasto con la rete ecologica
<input type="checkbox"/>	Interventi di miglioramento della qualità urbana
<input type="checkbox"/>	Compensazione per interventi di interesse pubblico
<input type="checkbox"/>	Demolizione, riconversione o trasferimento di attività produttive in zona impropria o incompatibili con il contesto
<input type="checkbox"/>	Compensazione per realizzazione di parchi o opere di mitigazione ambientale o idraulica
<input type="checkbox"/>	Altro

4) CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

<input type="checkbox"/> CATASTO TERRENI	<input type="checkbox"/> NCEU
SEZIONE	FOGLIO
MAPPAL/1	SUB
SUPERFICIE FONDIARIA	
SUPERFICIE ESISTENTE	
DESTINAZIONE D'USO	
ZONA URBANISTICA	
DESCRIZIONE IMMOBILE	
DATA ISCRIZIONE NEL RECREDE	

5) UTILIZZO DEL CREDITO

<input type="checkbox"/> NEL MEDESIMO AMBITO	<input type="checkbox"/> IN AMBITO DIVERSO
--	--

6) DURATA DEL CREDITO

<input type="checkbox"/> ILLIMITATA	<input type="checkbox"/> FINO AL.....
-------------------------------------	---------------------------------------

7) ALTRO / EVENTUALI NOTE

B) ATTERRAGGIO DEL CREDITO

1) TITOLARITA' AQUISIZIONE DEL CREDITO

INTESTATARIO AQUIRENTE (nome e cognome / sede legale)	
LUOGO E DATA DI NASCITA	
RESIDENZA/SEDE LEGALE	
C.F. / P. IVA	

da ripetere in caso di comproprietà

2) DESTINAZIONE E CONSISTENZA DEL CREDITO

<input type="checkbox"/> CATASTO TERRENI	<input type="checkbox"/> NCEU
SEZIONE	FOGLIO
MAPPAL/I	SUB
CONSISTENZA DEL CREDITO	
DESTINAZIONE D'USO	
ZONA URBANISTICA	

da ripetere in caso di suddivisioni

3) ATTO NOTARILE DI TRASFERIMENTO

REPERTORIO N.	DEL
NOTAIO	DI
REGISTRATO N.	IN DATA
OGGETTO	
NOTE	
ZONA URBANISTICA	

4) PERMESSO DI COSTRUIRE

NOTE

5) CONSISTENZA DEL CREDITO UTILIZZATO (TOTALE/PARZIALE)

CONSISTENZA DEL CREDITO	
DESTINAZIONE D'USO	
ZONA URBANISTICA	

6) ALTRO / EVENTUALI NOTE

--	--

C) DATI RELATIVI AL SALDO DEL CREDITO (CE)

1) QUANTITA' DEL CREDITO (CE)

QUANTITA' DEL CREDITO (in superficie)

da ripetere in caso di comproprietà

2) UTILIZZO TOTALE / PARZIALE DEL CREDITO (CE)

QUANTITA' DEL CREDITO UTILIZZATA (in superficie)

3) QUANTITA' A SALDO DEL CREDITO (CE)

QUANTITA' DEL CREDITO RESIDUA (in superficie)

ESTRATTO CATASTALE IMMOBILE OGGETTO DI CREDITO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'IMMOBILE