



Comune di Val Liona | Variante puntuale n. 8 al P.I. di Grancona  
Variante puntuale n. 5 al P.I. di S. Germano dei Berici

Documento Programmatico Preliminare (art. 18 L.R. 11/2004)

**Variante puntuale n. 8 al P.I. di Grancona  
Variante puntuale n. 5 al P.I. di San  
Germano dei Berici**

**Documento Programmatico Preliminare  
del Sindaco  
(art. 18 L.R. 11/2004)**

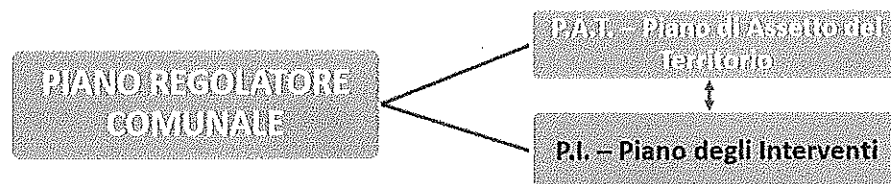


1. PREMESSA: IL PIANO REGOLATORE COMUNALE P.R.C. ....	3
1.1 Il P.R.C. di Grancona .....	4
1.2 Il P.R.C. di S. Germano dei Berici .....	5
2. IL CICLO DI PROGETTO DEL PIANO DEGLI INTERVENTI.....	6
2.1 Il "Documento del Sindaco" .....	6
2.2 Il percorso amministrativo .....	6
2.3 I contenuti del Piano degli Interventi .....	7
3. LA VARIANTE PUNTUALE N. 8 AL P.I. DI GRANCONA E LA VARIANTE PUNTUALE N. 5 AL P.I. DI SAN GERMANO DEI BERICI .....	9
3.1 La Legge Regionale 04 aprile 2019, n. 14 <i>"Veneto 2020: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla L.R. 11/2004"</i> .....	9
3.1 Registro Elettronico dei Crediti Edilizi - RECRED .....	10



## 1. PREMESSA: IL PIANO REGOLATORE COMUNALE P.R.C.

La Legge Regionale 23/04/2004, n. 11: "Norme per il governo del territorio", nell'innovare il sistema di pianificazione urbanistica e territoriale in Veneto articola il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), ed in disposizioni operative contenute nel Piano degli Interventi (P.I.).



Il P.A.T., soggetto all'approvazione regionale (ora provinciale), viene redatto sulla base di previsioni decennali e "[...] *delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invariante di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze dalla comunità locale*".

Il P.I., invece, e' soggetto alla sola approvazione comunale ed individua e disciplina "*in coerenza e in attuazione del P.A.T. [...] gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità*".

Prima di illustrare lo stato dell'arte della pianificazione comunale di Grancona e S. Germano dei Berici, come premessa alle presenti varianti, è doveroso ricordare che il Comune di Val Liona è un Ente di recente istituzione.

Nella Regione del Veneto tra il 2014 e il 2018 sono avvenute 7 fusioni di Comuni che hanno visto la soppressione di 16 amministrazioni con l'obiettivo di raggiungere una forma di riordino della *governance* locale, volta alla razionalizzazione e ottimizzazione dell'organizzazione istituzionale e alla riduzione della frammentazione del livello amministrativo comunale.

Secondo queste finalità, oltre ai caratteri storici e morfologici dei luoghi, è stato istituito il Comune di Val Liona (VI) mediante la fusione dei comuni contigui di



Grancona e di San Germano dei Berici di cui alla L.R. n. 5 del 17 febbraio 2017, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto n. 18 del 17/02/2017.

Il referendum consultivo comunale per la fusione di Grancona e di San Germano dei Berici si è svolto il 05/02/2017 ed ha visto un forte consenso popolare in quanto su 1.120 voti validi, la percentuale favorevole alla fusione è stata del 84,55 %.



### 1.1 Il P.R.C. di Grancona

Il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) di Grancona è costituito da:

- il P.A.T. che è stato redatto con procedura di pianificazione concertata con la Regione Veneto ai sensi dell'art. 15 della L.R. 11/2004 e s.m.i., la cui approvazione è stata ratificata con Delibera di Giunta Regionale del Veneto n. 462 in data 19/04/2011 e pertanto il P.A.T. è entrato in vigore 15 giorni dopo la pubblicazione del provvedimento sul Bollettino Ufficiale della Regionale n. 34 del 10 maggio 2011;
- il P.I. adottato con D.C.C. n. 41 del 22/12/2011 e approvato con D.C.C. n. 16 del 21/04/2012;
- la Variante n. 1 al P.I. approvata con D.C.C. n. 16 del 25/10/2012;
- la Variante n. 2 al P.I. approvata con D.C.C. n. 2 del 17/01/2013;
- la Variante n. 3 al P.I. approvata con D.C.C. n. 46 del 24/10/2013;



- la Variante n. 4 al P.I. approvata con D.C.C. n. 34 del 07/07/2014;
- la Variante n. 5 al P.I. adottata con Del. C.C. n. 15 del 13/02/2017 e approvata con Del. Commissario Prefettizio con i poteri del C.C. n. 16 del 08/06/2017;
- la variante n. 6 al P.I. approvata con D.C.C. n. 44 del 11/10/2018;
- la variante n. 7 al P.I. approvata con D.C.C. n. D.C.C. n. 57 del 17/10/2019, attualmente vigente.

Inoltre è stata approvata, con D.C.C. n. 4 del 20/02/2020, la variante semplificata al P.A.T. di Grancona ai sensi della L.R. 14/2017.

### **1.2 Il P.R.C. di S. Germano dei Berici**

Il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) di S. Germano dei Berici è costituito da:

- il P.A.T. che è stato redatto con procedura di pianificazione concertata con la Regione Veneto ai sensi dell'art. 15 della L.R. 11/2004 e s.m.i., adottato con D.C.C. n. 27 del 18/06/2009, la cui approvazione è stata ratificata con Delibera di Giunta Regionale del Veneto n. 549 in data 10/05/2011 e pertanto il P.A.T. è entrato in vigore 15 giorni dopo la pubblicazione del provvedimento sul Bollettino Ufficiale della Regionale n. 38 del 31 maggio 2011;
- la variante n. 1 al P.I. approvata con D.C.C. n. 12 del 1/03/2013;
- la variante n. 2 al P.I. approvata con D.C.C. n. 11 del 18/06/2014;
- la variante n. 3 al P.I. approvata con D.C.C. n. 38 del 21/08/2015;
- la variante n. 4 al P.I., attualmente vigente, approvata con D.C.C. n. 58 del 17/10/2019.

Infine è stata approvata, con D.C.C. n. 5 del 20/02/2020, la variante semplificata al P.A.T. di S. Germano dei Berici ai sensi della L.R. 14/2017.



## 2. IL CICLO DI PROGETTO DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

### 2.1 Il "Documento del Sindaco"

Il documento programmatico preliminare, o "Documento del Sindaco", è lo strumento strategico propedeutico alla definizione e costruzione del Piano degli Interventi e delle sue varianti per attuare il disegno del P.A.T.

La legge regionale 11/2004, all'art. 18, introduce l'obbligo da parte dell'Amministrazione Comunale di predisporre il "Documento del Sindaco" che diviene così il "*Momento 0*" del nuovo processo di pianificazione operativa nel territorio comunale. Tale documento rappresenta il punto di partenza delle varianti puntuali n. 8 al P.I. di Grancona e n. 5 al P.I. di S. Germano dei Berici promuovendo nel contempo la partecipazione della cittadinanza, delle categorie economiche e sociali e, più in generale, dei "portatori di interesse" nella definizione degli obiettivi e dei contenuti del nuovo Piano secondo principi di trasparenza e partecipazione.

Nello specifico il documento evidenzia "[...] *secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi* [...]" (art. 18, L.R. 11/2004).

### 2.2 Il percorso amministrativo

Gli aspetti procedurali del Piano degli Interventi sono regolamentati dalla Legge Urbanistica Regionale ed articolati nelle seguenti fasi:

1. il Sindaco predisporre il Documento Programmatico Preliminare ("Documento del Sindaco") e lo illustra nel corso di un apposito Consiglio Comunale.
2. Dopo la presentazione del "Documento del Sindaco" viene attivata la fase di consultazione, partecipazione e concertazione con altri Enti pubblici, associazioni economiche e sociali eventualmente interessate e con tutta la cittadinanza, sugli obiettivi del Piano, al fine dare attuazione ai principi di condivisione e trasparenza sulle scelte in esso operate ed alle relative modalità operative.
3. Il Piano degli Interventi è adottato dal Consiglio Comunale.
4. Entro otto giorni dall'adozione, il Piano è depositato a disposizione del pubblico per 30 giorni consecutivi presso la sede del Comune.



5. Decorsi i 30 giorni del deposito chiunque può formulare osservazioni entro i successivi 30.
6. Nei 60 giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva il Piano.
7. il Piano diventa efficace 15 giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del Comune.

### 2.3 I contenuti del Piano degli Interventi

Il P.I. è lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, con cui si programma la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

I contenuti del Piano degli Interventi sono riconducibili all'individuazione e definizione di:

- ✓ opere e servizi pubblici;
- ✓ destinazioni d'uso (residenziali, produttive, servizi), indici e parametri edilizi;
- ✓ modalità di attuazione del Piano degli Interventi (Piano Urbanistico Attuativo) e modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente (ristrutturazione, demolizione);
- ✓ disciplina delle attività "fuori zona";
- ✓ disciplina delle zone agricole;
- ✓ trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale.

Il Piano degli Interventi, o sue varianti, ai sensi dell'art. 17, co. 5, della L.R. 11/2004 e s.m.i., contiene i seguenti elaborati

- ✓ **elaborati grafici in scala 1:5.000 e 1:2.000:** tavole grafiche del P.I. con la zonizzazione aggiornata e la rappresentazione delle scelte progettuali;
- ✓ **relazione programmatica:** con illustrati i contenuti del piano, indicate le scelte e le priorità operative, oltre al dimensionamento del piano stesso;
- ✓ **norme tecniche operative (N.T.O.):** adeguate ai nuovi disposti necessari al recepimento degli obiettivi prefissati dalla variante;
- ✓ **prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;**
- ✓ **registro dei crediti edilizi:** è il riferimento per il controllo degli stessi;



- ✓ **banca dati alfa-numerica e vettoriale:** tutto il P.I. deve essere costruito in formato digitale in coerenza con il Q.C. del P.A.T. e gli elaborati devono essere forniti anche su banca dati alfa-numerica.

Le varianti puntuali n. 8 e 5 ai P.I. rispettivamente di Grancona e S. Germano dei Berici, necessarie ai fini dell'istituzione del RECREC ai sensi dell'art. 4, co. 8, L.R. 14/2019, conterranno solamente il suddetto Registro Elettronico dei Crediti Edilizi, comprensivo di "Sussidi operativi" con le modalità di calcolo dei crediti edilizi (CE) e dei crediti da rinaturalizzazione (CER).

Tale elaborato sostituirà il vigente "Registro dei Crediti Edilizi" (elab. 07) dei due Piani degli Interventi con l'inserimento della sezione dedicata ai crediti edilizi da rinaturalizzazione; pertanto tutti gli altri elaborati delle varianti n. 7 di Grancona e 4 di S. Germano dei Berici saranno da considerarsi vigenti.





### **3. LA VARIANTE PUNTUALE N. 8 AL P.I. DI GRANCONA E LA VARIANTE PUNTUALE N. 5 AL P.I. DI SAN GERMANO DEI BERICI**

Il Comune di Val Liona, tramite le presenti varianti puntuali n. 8 e n. 5 ai rispettivi strumenti urbanistici, intende recepire il "Registro Elettronico dei Crediti Edilizi (RECREd)" ai sensi dell'art. 4, co. 8, della L.R. 14/2019.

#### **3.1 La Legge Regionale 04 aprile 2019, n. 14 "Veneto 2020: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla L.R. 11/2004"**

Le nuove "Politiche per la riqualificazione urbana e l'incentivazione alla rinaturalizzazione" dettate dalla recente L.R. n. 14/2019 (in vigore dal 06/04/2019) sono finalizzate a sostenere il settore edilizio, promuovendo misure finalizzate al miglioramento della qualità della vita delle persone, al riordino degli spazi urbani, alla rigenerazione urbana (in coerenza con i principi ed in attuazione della L.R. n. 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo) mediante la realizzazione di interventi mirati alla coesione sociale, alla tutela delle disabilità, alla qualità architettonica, alla sostenibilità ed efficienza ambientale con particolare attenzione all'economia circolare e alla bioedilizia, alla valorizzazione del paesaggio, alla rinaturalizzazione del territori e al preferibile utilizzo agricolo del suolo, alla implementazione delle centralità urbane, nonché alla sicurezza delle aree dichiarate di pericolosità idraulica o idrogeologica.

Tale normativa promuove politiche per la densificazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, mediante la demolizione di manufatti incongrui e la riqualificazione edilizia ed ambientale, contemplando specifiche primarietà e incrementi volumetrici connessi all'utilizzo di crediti edilizi da rinaturalizzazione che sorge a seguito della demolizione di manufatti incongrui e della rinaturalizzazione del suolo dagli stessi occupato. L'individuazione dei manufatti e dei relativi crediti edilizi avviene con apposita variante allo strumento urbanistico generale, finalizzata a valutare l'interesse pubblico all'eliminazione del manufatto incongruo.

Gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente previsti dalla L.R. n. 14/2019 sono essenzialmente interventi di ampliamento o interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificio, che associano alla presenza delle condizioni elencate nelle leggi (agli articoli 6 e 7) le premialità volumetriche e di superficie, quantificate in un apposito allegato alla legge in funzione della destinazione d'uso residenziale o non residenziale dell'edificio; tra dette condizioni figurano, in particolare:



- eliminazione delle barriere architettoniche;
- prestazione energetica;
- messa in sicurezza sismica;
- utilizzo di materiali di recupero;
- utilizzo di coperture a verde;
- realizzazione di pareti ventilate;
- isolamento acustico;
- adozione di sistemi per il recupero dell'acqua piovana;
- rimozione e smaltimento cemento amianto;
- utilizzo del BACS (Building Automation Control System) e BIM (Building Information Modeling) nella progettazione dell'intervento.

Ai fini del risparmio del suolo e della salvaguardia delle aree comunali non urbanizzate, i Comuni possono prevedere particolari misure di vantaggio volte a favorire il riuso e la riorganizzazione degli insediamenti residenziali e produttivi esistenti, rispetto alla concessione di aree non urbanizzate ai fini dei suddetti insediamenti, nonché prevedere opportuni strumenti e interventi per la conservazione e il ripristino del paesaggio rurale o forestale non urbanizzato di competenza dell'Amministrazione comunale, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 6 (promozione di iniziative locali per lo sviluppo degli spazi verdi urbani), comma 2, della L. n. 10/2013 (Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani).

### **3.1 Registro Elettronico dei Crediti Edilizi - RECREd**

La L.R. 14 del 04/04/2019 "*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"*" prevede all'art. 4 comma 2 che entro dodici mesi dall'adozione del provvedimento della Giunta regionale di cui al comma 1, e successivamente con cadenza annuale, i Comuni approvino, con la procedura di cui ai commi da 2 a 6 dell'articolo 18, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 una variante al proprio strumento urbanistico finalizzata: 1) all'individuazione dei manufatti incongrui la cui demolizione sia di interesse pubblico, tenendo in considerazione il valore derivante alla comunità e al paesaggio dall'eliminazione dell'elemento detrattore, e attribuendo crediti edilizi da rinaturalizzazione sulla base di specifici parametri; 2) alla definizione delle condizioni cui eventualmente subordinare gli interventi demolitori del singolo manufatto e gli interventi necessari per la rimozione dell'impermeabilizzazione del suolo e per la sua



rinaturalizzazione; 3) all'individuazione delle eventuali aree riservate all'utilizzazione di crediti edilizi da rinaturalizzazione, ovvero delle aree nelle quali sono previsti indici di edificabilità differenziata in funzione del loro utilizzo.

Inoltre, l'art. 4, co. 8, della L.R. 14/2019 dispone che i Comuni dotati di P.A.T. provvedono ad istituire il Registro Elettronico dei Crediti Edilizi (RECREd) in quanto fino alla sua istituzione non possono essere adottate varianti allo strumento urbanistico.

Con la D.G.R.V. n° 263 del 02/03/2020, pubblicata nel BURVET in data 10/03/2020, vengono approvate le regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi, nonché i criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione, così come redatte dalla Giunta regionale in adempimento di quanto previsto dall'articolo 4, comma 2, lettera d) della legge regionale n. 14/2017 e dall'articolo 4, comma 1 della legge regionale n. 14/2019.

Il RECREd è un elaborato previsto dall'art. 17, comma 5, lettera e), della L.R. 11/2004 e di cui all'art. 4 della L.R. 14/2019 riportante i crediti edilizi formati sul territorio ed i crediti da rinaturalizzazione, compreso quelli generati da immobili appartenenti al Comune / altri Enti pubblici.

Sarà composto di una sezione per i crediti edilizi "CE" (Sezione 1) e da una sezione per i crediti edilizi da rinaturalizzazione "CER" (Sezione 2).

Inoltre, ai fini dell'individuazione dei manufatti incongrui (di cui all'art. 4, c. 2, L.R. n. 14/2019), il Comune di Val Liona, nel processo di adeguamento dello strumento urbanistico alle recenti disposizioni normative regionali in materia di consumo di suolo, riqualificazione urbana e rinaturalizzazione del territorio, con specifico atto di indirizzo determinerà inoltre, ai fini dell'individuazione dei manufatti incongrui (di cui all'art. 4, c. 2, L.R. n. 14/2019) i criteri in forza dei quali attribuire la qualificazione di incongruità ai manufatti ai fini della possibilità di ricorrere allo strumento del credito edilizio da rinaturalizzazione (CER).

Val Liona, febbraio 2021.

IL SINDACO

dott. Maurizio Fipponi

COMUNE DI VAL LIONA

Piazza Guglielmo Marconi, 1 – 36044 Val Liona (VI)

