



Comune di Roana  
Regione del Veneto  
Provincia di Vicenza

---

# P.I.

II° Piano degli Interventi 2023 - 2028  
art. 18 LR. 11/2004

Elaborato 6 - adozione

adozione - DCC.  
approvazione - DCC

**Novembre 2023**

---

Norme Tecniche Operative - NTO  
variazioni

**Progettista:**  
GianLuca Trolese - urbanista





## NORME TECNICHE OPERATIVE - (NTO) | variazioni

Elaborato 6

|               |   |   |
|---------------|---|---|
| ARTICOLO 2    | ELABORATI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI.....         | 4 |
| ARTICOLO 7BIS | CREDITO EDILIZIO DA RINATURALIZZAZIONE (CER)..... | 6 |

testo stralciato: **referimento**  
testo variati: **norme inserite**



## Articolo 2 Elaborati del Piano degli Interventi

1. Il PI del Comune di Roana è costituito dagli elaborati di seguito elencati:
- elaborato 1.1 "Vincoli e tutele" scala 1:5.000
  - elaborato 1.2 "Vincoli e tutele" scala 1:5.000
  - elaborato 1.3 "Vincoli e tutele" scala 1:5.000
  - elaborato 1.4 "Vincoli e tutele" scala 1:5.000
  - elaborato 2.1 "Disciplina del suolo", scala 1:5.000
  - elaborato 2.2 "Disciplina del suolo" scala 1:5.000
  - elaborato 2.3 "Disciplina del suolo" scala 1:5.000
  - elaborato 2.1 "Disciplina del suolo" scala 1:5.000
  - elaborato 3.1 "Disciplina del suolo - zone significative - Mezzaselva" scala 1:2.000
  - elaborato 3.2 "Disciplina del suolo - zone significative - Roana nord" scala 1:2.000
  - elaborato 3.3 "Disciplina del suolo - zone significative - Roana sud" scala 1:2.000
  - elaborato 3.4 "Disciplina del suolo - zone significative - Camporovere" scala 1:2.000
  - elaborato 3.5 "Disciplina del suolo - zone significative - Canove nord" scala 1:2.000
  - elaborato 3.6 "Disciplina del suolo - zone significative - Canove sud" scala 1:2.000
  - elaborato 3.7 "Disciplina del suolo - zone significative - Tresche Conca - Contrade" scala 1:2.000
  - elaborato 3.8 "Disciplina del suolo - zone significative - Tresche nord" scala 1:2.000
  - elaborato 3.9 "Disciplina del suolo - zone significative - Tresche sud" scala 1:2.000
  - elaborato 3.10 "Disciplina del suolo - zone significative - Cesuna" scala 1:2.000
  - elaborato 4 "Disciplina del suolo - Impianti ed Attrezzature per gli Sport Invernali" scala 1:20.000
  - elaborato 5 Relazione programmatica / Dimensionamento
  - elaborato 6 Norme Tecniche Operative
  - elaborato 7 Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
  - elaborato 8 Registro dei crediti edilizi (RECRED)
  - elaborato 8A [Criteri operativi per la gestione dei Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione](#)
  - elaborato 9 Banca dati alfa-numerica e vettoriale



- contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento
- elaborato 10 Valutazione di compatibilità idraulica (VCI);
  - elaborato 11 Valutazione di Incidenza Ambientale (V.Inc.A);
  - elaborato 12 Rapporto Ambientale Preliminare (RAP)
  - elaborato 13 Registro del consumo del suolo
2. Ogni azione progettuale che comporta la trasformazione, la modificazione e la conservazione delle risorse essenziali del territorio viene regolamentata dal PI, che disciplina l'uso del suolo e individua le procedure di attuazione, e viene completata dal Regolamento Edilizio (RE), che indica gli strumenti (definizioni e procedure) per l'attuazione degli interventi stessi.
  3. Qualora vi sia difformità tra le disposizioni rappresentate e descritte nei diversi elaborati del PI, valgono le seguenti regole:
    - per le planimetrie a scala diversa, prevalgono le disposizioni contenute nell'elaborato a scala maggiormente dettagliata;
    - tra le planimetrie e le NTO prevale la norma scritta;
    - tra il Prontuario e le NTO, prevale la norma scritta;
    - tra il Regolamento Edilizio (RE) e le NTO, prevale le NTO.
  4. Quando la presente normativa richiama il concetto di edifici esistenti si intendono, salvo diversa specificazione, quelli legittimamente esistenti alla data di adozione del primo PI (28.02.2013).
  5. Quando nelle tavole del PI sono riportati i vincoli e le tutele, l'indicazione cartografica va così interpretata:
    - a) per i vincoli e le tutele disposti in recepimento automatico di norme di legge o provvedimenti emessi dagli Enti competenti, l'indicazione cartografica ha valore ricognitivo rimandando, in caso di dubbio interpretativo, all'esatta individuazione operata nel provvedimento originario; il venir meno degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazione degli stessi, fa venir meno la coerenza delle relative norme di tutela;
    - b) nel caso di vincoli e tutele disposti da provvedimenti di competenza comunale (PAT, PI, ordinanze sindacali ecc.) sono da intendersi prescrittivi fatto salvo quanto precisato al precedente co. 3.
  6. Per la definizione esecutiva degli allineamenti e dei perimetri previsti dal PI e, conseguentemente, delle superfici e del volume edificabile, valgono gli allineamenti e i perimetri ottenuti dal trasferimento delle previsioni in scala 1:5000 / 1:2000 del PI sul rilievo topografico dell'area interessata dall'intervento.
  7. In sede di attuazione del PI, eventuali errori catastali ed operativi, imprecisioni delle mappe o dell'elenco dei proprietari rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità dei vincoli derivanti dal piano.
  8. Nel caso di difformità tra il perimetro e la superficie risultante dalle planimetrie catastali, dalle planimetrie del PI e dal rilievo topografico, in riferimento ai medesimi oggetti, prevalgono i dati rappresentati nel rilievo topografico del



- terreno ai fini sia dell'istituzione dei vincoli, sia della definizione esecutiva delle opere, delle superfici e del volume edificabile.
9. Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si richiamano le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale, nonché le leggi Regionali e Statali.

#### Articolo 7bis Credito edilizio da rinaturalizzazione (CER)

1. Sono definiti Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER) la capacità edificatoria, di cui al comma 4 dell'art. 36 della L.r. 11/2004, riconosciuta dal PI a seguito della integrale demolizione di manufatti incongrui, ovvero opere incongrue ed elementi di degrado, e della contestuale rinaturalizzazione del suolo, secondo quanto previsto dall'articolo 4 della LR. 14/2019.
2. I manufatti incongrui sono opere incongrue o elementi di degrado, con qualsiasi destinazione d'uso, individuati dai PI, anche su istanza di soggetti privati, secondo quanto previsto dall'articolo 4 della LR. 14/2019, ovvero gli edifici e gli altri manufatti, assoggettabili agli interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale di cui all'articolo 5 della LR. 14/2017, che per caratteristiche localizzative, morfologiche, strutturali, funzionali, volumetriche od estetiche, costituiscono elementi non congruenti con il contesto paesaggistico, ambientale od urbanistico, o sotto il profilo igienico-sanitario e della sicurezza.
3. Sono da considerarsi manufatti incongrui le opere ricadenti in aree di pericolosità idraulica o idrogeologica, geologica, ovvero nelle fasce di rispetto stradale di cui all'art. 73 del PI, fatti salvi eventuali vincoli o autorizzazioni.
4. I PI individuano negli elaborati "Disciplina del suolo 1 :5000/2000" i manufatti incongrui oggetto di CER ed i relativi ambiti di pertinenza soggetti a rinaturalizzazione dei suoli. La quantificazione del credito edilizio da rinaturalizzazione e le modalità per la rinaturalizzazione dell'area di pertinenza sono riportate in apposito elaborato del PI "Manufatti incongrui oggetto di CER".
- 5.
6. Per rinaturalizzazione del suolo si intendono gli interventi di restituzione di un terreno antropizzato alle condizioni naturali o seminaturali attuata attraverso la demolizione di edifici e superfici che hanno reso un'area impermeabile, ripristinando le naturali condizioni di permeabilità, ed effettuando le eventuali operazioni di bonifica ambientale; la superficie così ripristinata deve consentire il naturale deflusso delle acque meteoriche e, ove possibile, di raggiungere la falda acquifera.
7. Gli interventi sui manufatti incongrui dovranno prevedere la demolizione integrale dell'opera incongrua ovvero dell'elemento di degrado ed il ripristino del suolo naturale o seminaturale da realizzarsi precedentemente alla delocalizzazione della capacità edificatoria. La rinaturalizzazione potrà avvenire attraverso la demolizione di manufatti, edifici, depositi permanenti di materiali o attrezzature, impianti, superfici e coperture del terreno che lo hanno reso impermeabile, ripristinando le naturali condizioni di permeabilità ed effettuando le eventuali operazioni di bonifica ambientale.



8. Non è possibile ricorrere all'istituto del CER nei casi in cui la rinaturalizzazione dei suoli sia oggetto di iniziative e/o progetti disciplinati da specifiche normative o provvedimenti di settore.
9. Le modalità di calcolo dei Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione sono definite nell'apposito elaborato 8A " Criteri operativi per la gestione dei Credi Edilizi da Rinaturalizzazione).

#### AMBITO DI APPLICAZIONE

10. I proprietari o altri aventi titolo del manufatto riconosciuto incongruo - con specifica grafia - soggetta a credito CER dai PI, presentano idonea istanza all'Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica per l'attivazione dell'intervento demolitorio e di rinaturalizzazione del suolo ai fini dell'iscrizione del CER nella specifica sezione del RECREd. L'istanza è corredata della documentazione prevista dalle vigenti disposizioni in materia edilizia.
11. Al termine dell'intervento demolitorio il proprietario o avente titolo comunica la fine lavori e chiede l'attivazione dell'accertamento, da parte del Comune, dell'avvenuta demolizione del manufatto incongruo e della rinaturalizzazione dell'area. L'accertamento avviene tramite sopralluogo, con predisposizione di uno specifico verbale dal quale risulta la conformità dell'intervento previsto dal PI.
12. A seguito del riconoscimento di cui al comma 11, la volumetria ovvero la superficie individuata viene registrata nell'apposita sezione del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECREd).
13. Il suolo ripristinato all'uso naturale o seminaturale, è assoggettato ad un vincolo di non edificazione, registrato e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del beneficiario delle agevolazioni. Il vincolo permane fino all'approvazione di una specifica variante al PI che non può essere adottata prima di dieci anni dalla trascrizione del vincolo.
14. I CER iscritti nel RECREd sono liberamente commerciabili ai sensi dell'articolo 2643, comma 2 bis, del Codice Civile e hanno durata illimitata. Il trasferimento degli stessi deve avvenire per atto pubblico o scrittura privata con sottoscrizioni autenticate e trascritti nei Registri Immobiliari. All'atto notarile riguardante il trasferimento dei crediti dovrà essere allegato il certificato dei crediti stessi, in originale, e nell'atto dovrà essere previsto l'obbligo dell'acquirente di comunicare al Comune l'avvenuto acquisto ai fini dell'annotazione del passaggio di proprietà nel RECREd a favore del nuovo proprietario (o avente titolo) pena l'inutilizzabilità degli stessi.
15. I CER sono utilizzabili negli ambiti di atterraggio stabiliti dal PI, comunque ricompresi all'interno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata individuati dalla Variante 1 al PAT approvata con DCC. 24 del 23/05/2019.
16. L'utilizzo dei CER è vietato in zona agricola ai sensi dell'art. 8 della LR. 14/2019.
17. I crediti edilizi da rinaturalizzazione possono essere utilizzati nelle operazioni di ampliamento e di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente di cui agli artt. 6 e 7 della LR. 11/2004 sino ad un massimo del 60% per gli interventi di ampliamento e del 100% negli interventi di riqualificazione del tessuto edilizio.
18. Il trasferimento dei Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione fra aree di diverso valore immobiliare deve rispettare il principio della equivalenza del valore immobiliare corrispondente. È possibile trasferire il CER da una frazione



all'altra, applicando i parametri di conversione definiti nell'apposito elaborato 8A " Criteri operativi per la gestione dei Credi Edilizi da Rinaturalizzazione).

19. L'utilizzo del credito edilizio, sia parziale che integrale, da parte del titolare è subordinato al rilascio da parte dell'ufficio comunale competente del certificato che attesta la verifica che il richiedente sia l'ultimo proprietario risultante dal RECREG, da allegare alla domanda per il rilascio del titolo abilitativo ovvero all'istruttoria per l'approvazione dello strumento attuativo.
20. Fino ad avvenuta demolizione del manufatto incongruo e della rinaturalizzazione dell'area sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dall'art. 3 co. 1 a) del DPR. 380/2001", fatte salve diverse indicazioni riportate nella eventuale scheda allegata alle norme di PI "Manufatti incongrui oggetto di CER".
21. L'utilizzo dei CER non è ammesso negli ambiti soggetti a pericolosità idraulica con particolare riferimento alle aree fluviali ed alle aree classificate a pericolosità idraulica dal Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) approvato con DPCM del 01.12.2022 (G.U. n. 31 del 07.02.2023) e ss.mm.ii..