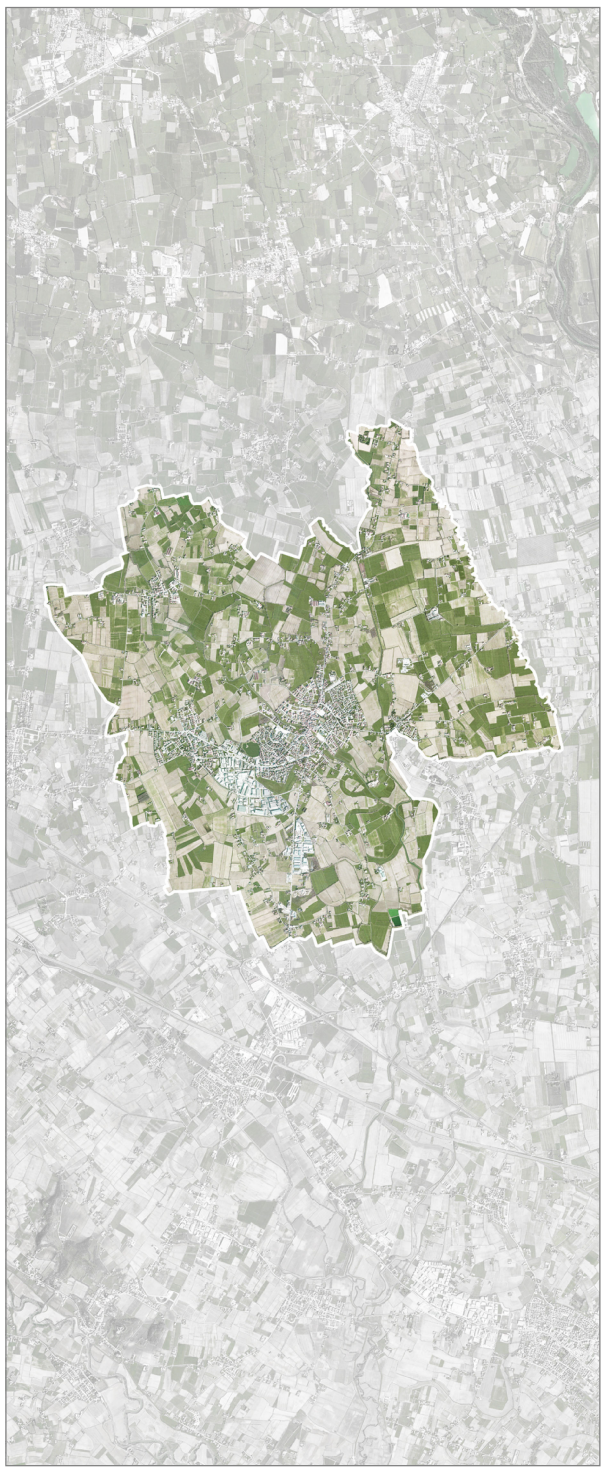
COMUNE DI CAMISANO VICENTINO

Provincia di Vicenza



SINDACO

Renzo Marangon

Piano Regolatore Comunale LR 11/2004

PIANO DEGLI INTERVENTI

P.I.

Variante Parziale n.3

DOCUMENTO DEL SINDACO

Comune di Camisano Vic.no 0002481 del 08-02-2024 arrivo

Comune di Camisano Vic.no 0002481 del 08-02-2024 arrivo

INDICE

1. Il Quadro della Pianificazione Comunale.....2

2. La costruzione del Piano degli Interventi.....6

3. I contenuti della Variante Parziale al P.I.....8

4. Obiettivi, criteri e modalità per l'individuazione dei manufatti incongrui in adeguamento alla L.R. 14/2019.....12

DOCUMENTO DEL SINDACO
Comune di Camisano Vic.no 0002481 del 08-02-2024 arrivo

1. Il Quadro della Pianificazione Comunale

La Legge Urbanistica Regionale 11/2004, come evidenziato nell'art. 2, stabilisce i criteri e gli indirizzi degli strumenti di pianificazione per conseguire un miglioramento complessivo della qualità della vita, per la promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole nel rispetto dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, efficienza e concertazione.

La pianificazione urbanistica comunale, ai sensi dell'art.12 si esplica con il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) formato a sua volta da due diversi strumenti:

- il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), è lo strumento di pianificazione *"che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti 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"* (art.12, comma 2 - L.R. 11/2004).
- il Piano degli Interventi (P.I.) è lo strumento urbanistico che *"in coerenza e in attuazione del P.A.T. individua e disciplina 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"* (art.12, comma 3 - L.R. 11/2004).

Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)

Il P.A.T. del Comune di Camisano Vicentino è stato approvato in Conferenza di Servizi decisoria il 22/02/2018 successivamente ratificata con Decreto del Presidente della Provincia n.22 del 28/02/2018, pubblicato sul BUR n.25 dell'avviso di deposito del PAT il 9/03/2018, efficace dal 24/03/2018.

Con l'entrata in vigore della L.R. 14/2017 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche alla Legge Regionale 11/2004" e a seguito del provvedimento n. 668 del 15 maggio 2018 con la quale la Giunta regionale del Veneto ha approvato la definizione, ai sensi dall'art. 4 della legge regionale n. 14/2017, della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale e la sua ripartizione per ambiti comunali o sovracomunali omogenei, si è provveduto ad attivare l'iter di adeguamento del P.A.T. approvato alle disposizioni sovraordinate della L.R. 14/2017 e alla D.G.R. 668/2018.

1. Con D.C.C. n.15 del 26/05/2020 è stata quindi approvata la specifica Variante al P.A.T. (Variante n.1) approvando il perimetro degli ambiti di urbanizzazione consolidata divenuti principale campo di applicazione per la successiva LR 14/2019 e recependo la quantità massima assegnata di consumo di suolo pari a complessivi 8,75 ha, dato dalla quantità relativa allo strumento urbanistico vigente (PRG), pari a 3,05 ha, e dalla quantità relativa al PAT adottato, pari a 5,70 ha.

   Successivamente l'Amministrazione Comunale, consapevole del mutato quadro socio-economico e pianificatori, anche a seguito delle recenti disposizioni statali e regionali, ha ritenuto necessario provvedere ad una "manutenzione" del vigente Piano di Assetto del Territorio attraverso l'aggiornamento e/o elaborazione di nuove azioni strategiche innovative e correttive, finalizzate al raggiungimento dei seguenti principali obiettivi condivisi con la Provincia:

   - riorganizzazione e riqualificazione dei nuclei insediativi sparsi, valorizzando i caratteri paesaggistici presenti attraverso la ricomposizione degli elementi costitutivi del paesaggio, in coerenza con gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo e di riqualificazione su cui si fonda il P.A.T.;

DOCUMENTO DEL SINDACO
Comune di Camisano Vic.no 0002481 del 08-02-2024 arrivo

- miglioramento qualitativo delle relazioni tra la struttura insediativa e il paesaggio circostante, in particolar modo il rapporto tra i bordi degli insediamenti urbani consolidati e le aree agricole periurbane promuovendo una progettazione in grado di offrire un'elevata qualità fisica, paesaggistica ed ecologica, anche attraverso una coerente riorganizzazione delle funzioni esistenti e previste;
- mitigazione e ricucitura paesaggistica degli ambiti di margine tra gli insediamenti e il territorio agricolo prevedendo ambiti prioritari di forestazione, di arricchimento vegetazionale e di rinaturalizzazione in grado di concorrere al miglioramento delle "performance" ambientali dei contesti urbani consolidati e mitigare gli effetti dei cambiamenti climatici;
- verifica e razionalizzazione delle previsioni di aree per servizi ed attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza;
- verifica e aggiornamento degli Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) prevalentemente produttivi;
- aggiornamento della disciplina in recepimento delle disposizioni e prescrizioni introdotte dalla pianificazione sovraordinata.

L'Amministrazione Comunale, successivamente alla sottoscrizione degli elaborati con la Provincia di Vicenza avvenuta in data 12/12/2023, ha quindi adottato con D.C.C. n.77 del 21/12/2023 la Variante Parziale n.2 al P.A.T. ed è ora in attesa della Valutazione Tecnica Provinciale ovvero l'atto conclusivo della procedura svolta ai sensi dell'art.15 della L.R. 11/2004.

Piano degli Interventi (P.I.)

Conseguentemente all'approvazione del PAT, il Piano Regolatore Generale (PRG), come previsto dall'art. 48, comma 5bis della LR 11/2004, limitatamente alle parti compatibili con il PAT, è venuto a costituire il Primo Piano degli Interventi (PRG/PI).

Il Comune di Camisano Vicentino, con D.C.C. n.61 del 24/09/2020 ha provveduto ad approvare, la Variante n. 1 al Piano degli Interventi che ha affrontato i seguenti temi:

- aggiornamento della base informatica e cartografica dei dati territoriali al fine di predisporli alla formazione del Piano degli Interventi completo in maniera organica e ordinata con il ridisegno sul nuovo database geo topografico dei contenuti del PI (PRG vigente);
- inserimento dei Vincoli del P.A.T.; il PI ha assunto nella propria disciplina i vincoli, gli elementi della pianificazione territoriale superiore e le fasce di rispetto che sono elementi il cui contenuto, efficacia, sussistenza e conformazione è definito dalle leggi e dagli strumenti della pianificazione sovraordinati;
- recepimento delle limitazioni imposte dal P.A.T.; il PI ha assunto le limitazioni all'edificabilità imposte dall'idoneità edificatoria dei terreni e dalle aree esondabili o a ristagno idrico definite nel P.A.T. riportando negli elaborati grafici la loro individuazione e negli elaborati normativi le relative discipline di tutela;
- revisione di alcune previsioni di aree a servizi del PRG vigente non attuate e con vincolo preordinato all'esproprio scaduto previa verifica dell'osservanza dello standard minimo di riferimento per il dimensionamento che prevede 30 mq di aree a servizi per abitante teorico (art. 31 della L.R. 11/2004);
- istituzione del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED);
- introduzione, ai fini del completamento del sistema dei servizi, dello strumento della compensazione urbanistica e degli accordi pubblico/privati ai sensi dell'art.6 della L.R.11/2004 e s.mm.ii.

DOCUMENTO DEL SINDACO
Comune di Camisano Vic.no 0002481 del 08-02-2024 arrivo

La prima Variante al PI si è proposta pertanto di affrontare alcuni dei temi progettuali e obiettivi di trasformazione delineati dal PAT, selezionati in base alla priorità e fattibilità, affinché il disegno del Piano degli Interventi complesivo possa trovare un completo compimento nei cinque anni di validità delle sue previsioni di trasformazione e sviluppo del territorio.
Contestualmente l'Amministrazione Comunale ha attivato un percorso di revisione complessiva del Piano degli Interventi per dare attuazione alle scelte strategiche del PAT che si svilupperà per fasi successive al fine di prevedere una rivisitazione organica dello strumento di pianificazione ed andare a completare il PRC.
Successivamente l'Amministrazione Comunale ha attivato un percorso di revisione complessiva del Piano degli Interventi con forme e contenuti adeguati alla L.R. 11/2004 approvando la Variante n.2 Generale con D.C.C. n. 22 del 12/05/2022 attraverso una rivisitazione organica dello strumento di pianificazione andando a completare il P.R.C., affrontando i seguenti temi:

- trasposizione cartografica e ridisegno del P.I. vigente (aggiornato con tutte le varianti) e aggiornamento del disegno del Piano;
- inserimento di tutti gli ambiti dei Piani Attuativi vigenti e verifica del loro stato di attuazione;
- localizzazioni dei vincoli urbanistici e delle limitazioni identificate nel P.A.T. e riportati nel P.I. vigente, con l'inserimento in aggiunta delle fasce di rispetto degli allevamenti zootecnici intensivi;
- inserimento ambiti relativi alla "Rete Ecologica";
- identificazione delle zone interne agli ambiti di edificazione diffusa, precisando i perimetri dei nuclei identificati dal P.A.T., nel rispetto degli obiettivi generali di limitazione del consumo di suolo, del dimensionamento complessivo, dei vincoli e tutele del P.A.T.;
- suddivisione delle aree per servizi distinguendo tra quelle di livello territoriale (zone "F") e quelle di livello locale riclassificandole in "SA", "SBc", "SBr", "SC" e "SD";
- redazione delle Norme Tecniche Operative e impostazione del Repertorio Normativo delle zone;
- redazione del Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale attraverso il quale il PI promuove la realizzazione di interventi ad elevata sostenibilità ambientale indicando i requisiti prestazionali minimi obbligatori da raggiungere;
- allineamento della disciplina urbanistica alle disposizioni legislative introdotte a livello regionale con la L.R. 51/2019 "*Nuove disposizioni per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi*";
- aggiornamento del RECRED e istituzione apposito Registro al fine di consentire all'ufficio tecnico di monitorare il consumo di suolo;
- inserimento delle richieste di intervento espresse dalla cittadinanza di Camisano Vicentino risultate compatibili il P.A.T., con la pianificazione sovraordinata e con il "progetto del territorio" descritto nel Documento Programmatico Preliminare.

Oltre a queste l'Amministrazione Comunale ha provveduto ad approvare le seguenti Varianti Parziali relativamente a tematiche puntuali e/o circoscritte:

- "Variante per adeguamento incrocio "quattro strade" in S.P. n. 21 "Grimana" e realizzazione tratto pista ciclabile zona Mancamento" approvata con D.C.C. n.38 del 24/09/2018;
- "Variante legata al piano delle dismissioni e valorizzazione dei beni immobili comunali anno 2019" approvata con D.C.C. n.7 del 27/02/2019;
- "Variante SUAP Ditte "COIMA SRL" e "IMPRESA EDILE ABBADESSE SRL" approvata con D.C.C. n.9 del 24/02/2020;
- "Variante per progetto centro civico S. Maria - terzo stralcio" approvata con D.C.C. n.30 del 06/10/2020;
- "Variante per recepimento accordo pubblico/privato "area ex Consorzio" approvata con D.C.C. n.70 del 22/06/2020;

DOCUMENTO DEL SINDACO
Comune di Camisano Vic.no 0002481 del 08-02-2024 arrivo

- "Variante al PI legato al piano delle alienazioni e valorizzazioni dei beni immobili comunali anno 2020" approvata con D.C.C. n.94 del 18/12/2020 e D.C.C. n.64 del 21/10/2021;
- "Variante per progetto di sistemazione parcheggio di via Stadio" approvata con D.C.C. n. 25 del 29/04/2021;
- "Variante per riqualificazione e messa in sicurezza di Via Badia" approvata con D.C.C. n. 57 del 07/10/2021;
- "Variante per progetto di fattibilità tecnica ed economica per la realizzazione nuovo magazzino comunale in Via Levà" approvata con D.C.C. n. 85 del 28/12/2021.
- "Variante per ampliamento e ristrutturazione del centro comunale di raccolta del Comune di Camisano Vicentino" approvata con D.C.C. n. 11 del 29/03/2022;
- "Variante per realizzazione pista ciclabile lungo S.P. 24 "Torrossa per Piazzola" - 1° stralcio" approvata con D.C.C. n. 12 del 29/03/2022;
- "Variante per realizzazione percorso ciclopedonale in Via Chiesa e Via Cimitero Rampazzo" approvata con D.C.C. n. 13 del 29/03/2022;
- "Variante per realizzazione ALLARGAMENTO, MESSA IN SICUREZZA E RIFACIMENTO DELLA RETE ACQUEDOTTO LUNGO LA S.P. 24 TORREROSSA PER PIAZZOLA IN COMUNE DI CAMISANO VICENTINO", CUP H74E20001000003 approvata con D.C.C. n. 49 del 27/09/2022;
- "Variante per realizzazione PISTA CICLABILE LUNGO S.P. 24 TORROSSA PER PIAZZOLA" 2° STRALCIO, CUP H71B22001270006" approvata con D.C.C. n. 50 del 27/09/2022;
- "Intervento di edilizia produttiva in variante allo strumento urbanistico generale ai sensi del D.P.R. 160/2010 e Art. 4 della L.R. 55/2012 – Ditta Cereal Docks" adozione in data 25/07/2023 con sottoscrizione verbale Conferenza di Servizi.

Inoltre ha adottato le seguenti varianti:

- "Variante al P.I. mediante approvazione del P.F.T.E. per riqualificazione area tra via Roma S.M. e Via San Daniele e contestuale integrazione Piano alienazioni e valorizzazioni 2023 per porzione di area accessibile da via della Tecnica con conseguente adozione di variante urbanistica" adottata con D.C.C. n. 67 del 30/11/2023;
- "Variante parziale al Piano degli Interventi per suddivisione ambito di intervento C2a/74 in due sottoambiti" adottata con D.C.C. 51 in data 28/09/2023.

DOCUMENTO DEL SINDACO
Comune di Camisano Vic.no 0002481 del 08-02-2024 arrivo

2. La costruzione del Piano degli Interventi

La Variante Generale al Piano degli Interventi, approvata con D.C.C. n. 22 del 12/05/2022, si è proposta di affrontare alcuni dei temi progettuali e obiettivi di trasformazione delineati dal P.A.T., selezionati in base alla **priorità** e **fattibilità**, aggiornando alcuni contenuti del precedente strumento comunale, rispetto al quale costituisce strumento di raccordo efficace e di transizione graduale dal "vecchio" strumento urbanistico della L.R.61/85 al nuovo Piano Regolatore Comunale, puntando particolarmente sulla **cooperazione tra Amministrazione Pubblica e soggetti privati** nell'attuazione delle scelte urbanistiche più importanti per il futuro di Camisano Vicentino, affinché il disegno del Piano degli Interventi possa trovare un completo compimento nei cinque anni di validità delle sue previsioni di trasformazione e sviluppo del territorio.

Tuttavia le **risorse economiche e le esigenze temporali dei cittadini e degli operatori di settore**, e le **modalità di espressione delle stesse**, **impongono all'Amministrazione di considerare il processo di "costruzione" del P.I. non come un processo monolitico bensì articolato attraverso l'attivazione, se necessario, di più** P.I. riferendoli al complesso degli obiettivi espressi nel PAT e relazionandoli con il "**progetto del territorio**" definito nelle sue linee guida concettuali espresse nel Documento Programmatico Generale illustrato con D.C.C. n. n. 8 del 27/02/2019.

Il presente Documento costituisce una tappa di rilevante importanza nel percorso di redazione della Variante Parziale al Piano degli Interventi; in particolare gli obiettivi e i contenuti enunciati diverranno punto di partenza del concreto rapporto di interazione tra l'Amministrazione e la cittadinanza per la costruzione della fase di concertazione e il conseguente sviluppo della Variante.

In particolare gli obiettivi enunciati nel **Documento Programmatico Generale** e nel **Documento del Sindaco** di ogni Variante divengono punto di partenza del concreto **rapporto di interazione tra l'Amministrazione e la cittadinanza** per la costruzione della fase di concertazione e il conseguente sviluppo del progetto di territorio attraverso la redazione dei Piani degli Interventi.

Nel suo iter di formazione il Piano degli Interventi:

1. adotta un processo di **elaborazione trasparente** e **aperto alla partecipazione ed alle esigenze delle comunità locali**, promuovendo occasioni di contatto e confronto fra le scelte politiche e tecniche del Piano e le esigenze locali, anche al fine di individuare alcune priorità sulle azioni da intraprendere.
2. valuta prioritariamente, in particolare nella gestione del sistema insediativo residenziale, i **fabbisogni della popolazione attuale e le esigenze espresse**;
3. si ispira ai principi di **contenimento del consumo di suolo** richiamati dalla L.R. 14/2017 e recepiti dall'Amministrazione Comunale con D.C.C. n.14 del 26/03/2019;
4. si configura come un **documento tecnico flessibile**, di pronto intervento, fortemente associato al bilancio comunale, al piano delle opere pubbliche e sensibile alle sue variazioni.
5. affronta contenuti progettuali che sappiano **valorizzare il territorio e le risorse insediative esistenti**, favorendo un loro adeguamento, riutilizzo compatibile e messa "a sistema";
6. si pone come un **attivatore di iniziative e risorse economiche** che permettano da un lato ai privati di soddisfare le proprie esigenze ed aspettative in modalità coerenti con i criteri dello sviluppo sostenibile, dall'altro all'Amministrazione di realizzare o acquisire servizi e opere di rilevante interesse per la comunità locale.

Il processo così delineato consente una messa a punto di nuovi indirizzi che spingono a **salvaguardare, qualificare e valorizzare il territorio** nelle sue componenti fisiche, paesaggistiche, infrastrutturali, insediative, sociali e produttive, riconoscendo nelle

DOCUMENTO DEL SINDACO
Comune di Camisano Vic.no 0002481 del 08-02-2024 arrivo

politiche territoriali un fattore fondamentale per conseguire gli obiettivi di coesione sociale, benessere collettivo e capacità competitiva dell'economia.

L'Amministrazione Comunale di Camisano Vicentino, in coerenza con quanto previsto dalla L.R. n. 11/2004, **riconosce alle forme di partecipazione dei privati un ruolo determinante**, in quanto tali iniziative rappresentano strumenti utili alla **definizione degli obiettivi e dei contenuti del** P.I. La fase di confronto e concertazione con la cittadinanza e gli operatori economici verrà proseguita al fine di recepire nel P.I. **proposte**, **progetti** e **iniziative di interesse pubblico** presentate da soggetti privati. Qualora le iniziative presentassero dei contenuti di rilevante interesse pubblico, andranno a costituire parte integrante del P.I.; obiettivo principale della Amministrazione Comunale rimane quello di **costruire la città pubblica a "costo zero" per le casse comunali**.

DOCUMENTO DEL SINDACO
Comune di Camisano Vic.no 0002481 del 08-02-2024 arrivo

3. I contenuti della Variante Parziale al P.I.

La presente Variante Parziale al P.I. del Comune di Camisano Vicentino **definisce le proprie scelte operative in sintonia con il sistema degli obiettivi strategici delineati dal P.A.T. vigente tenendo conto delle finalità e dei contenuti proposti con la Variante Parziale n.2 recentemente adottata** e in corso di approvazione, ed è pertanto tenuto ad operare nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dallo piano strutturale e dai Piani sovraordinati, in modo da non compromettere le possibilità di successiva attuazione.

La Variante Parziale al P.I. ai sensi dell'art. 17 della L.R.11/04:

1. detterà le disposizioni operative del Piano Regolatore Comunale, rapportandosi con il bilancio pluriennale comunale, il programma triennale delle opere pubbliche ed eventuali piani di settore;
2. troverà attuazione tramite interventi diretti o per mezzo di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) o Permessi di Costruire Convenzionati;
3. svilupperà e preciserà le scelte delineate dal P.A.T. e dalla Variante Parziale recentemente adottata, indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi di piano, le priorità, le interrelazioni, i soggetti coinvolti o da interessare e le condizioni per la fattibilità e l'attuazione delle previsioni.

L'impostazione progettuale della Variante si pone dunque in continuità con il P.I. approvato operando nella direzione di uno sviluppo sempre più sostenibile, attento all'uso delle risorse ambientali e volto ad accrescere la qualità urbana dei luoghi centrali, valorizzare gli insediamenti e la qualità di vita negli stessi.

Il presente Documento rappresenta quindi l'avvio della redazione della Variante Parziale n.3 al P.I. coinvolgendo, sin dall'inizio, la partecipazione dei cittadini e in generale dei portatori di interesse i quali potranno manifestare le proprie esigenze coerentemente con i criteri previsti nel presente Documento e con quanto indicato nello specifico Bando pubblico per la raccolta delle manifestazioni interesse.

VALUTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Il presente Documento Programmatico Preliminare pertanto è indirizzato sostanzialmente a creare una base di sicurezza su cui costruire le fasi operative e a dare una risposta rapida e concreta a specifiche tematiche puntuali.

Le **manifestazioni di interesse** che perverranno a seguito della pubblicazione di un apposito **Avviso Pubblico**, saranno valutate dall'Amministrazione Comunale e dall'Ufficio Tecnico verificandone la compatibilità con la disciplina del PAT e la loro capacità di concorrere a dare soluzione a fragilità e criticità del territorio.

Le Manifestazioni di Interesse potranno essere compiutamente valutate dalla Giunta Comunale solamente in seguito all'approvazione definitiva della Variante Parziale n.2 al P.A.T. recentemente adottata, al fine di verificarne la preventiva compatibilità con la stessa e con la relativa Valutazione Ambientale Strategica.

A seguito della presentazione del presente Documento sarà quindi dedicato un adeguato periodo per la **presentazione delle manifestazioni di interesse** che dovranno essere redatte **secondo appositi modelli** con particolare riferimento a:

1. **proposte di accordi tra soggetti pubblici e privati** ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/04 considerando come prioritarie le azioni integrate e sinergiche:

DOCUMENTO DEL SINDACO
Comune di Camisano Vic.no 0002481 del 08-02-2024 arrivo

- di rilevanza strategica per lo sviluppo del territorio, in particolare di rigenerazione e riqualificazione urbanistica, in linea e coerentemente con quanto definito con il "progetto di sviluppo del territorio" proposto dall'Amministrazione nel Documento Programmatico Preliminare presentato nel Consiglio Comunale del 27/02/2019;
- che rafforzino il sistema dei servizi (in primo luogo attuando le aree già identificate con tale destinazione d'uso) e consentano di collegare o sviluppare quelli già esistenti;
- che prevedano la realizzazione e la manutenzione di infrastrutture viarie (strade, marciapiedi, itinerari ciclo/pedonali, percorsi vita, ecc.), di rilevante interesse comunale;
- che prevedano la messa a disposizione dell'Amministrazione di aree libere da destinare all'accoglimento di crediti edilizi di soggetti terzi;
- che prevedano la contestuale realizzazione di interventi di mitigazione idraulica in grado di migliorare le condizioni di sicurezza del territorio e risolvere situazioni problematiche;
- che riqualifichino parti di insediamenti già costruite, anche attraverso cambi di destinazione d'uso, verso attività più compatibili con il contesto, attraverso operazioni di rigenerazione di immobili/aree obsoleti o dismessi dal punto di vista funzionale con azioni che ne rafforzino la fruizione pubblica e la qualità ambientale e fisica dei luoghi anche attraverso cambi di destinazione d'uso verso attività più compatibili con il contesto;
- che riorganizzino il tessuto consolidato attraverso azioni di completamento anche attraverso:
  - la revisione delle previsioni vigenti molto spesso inattuate o scadute,
  - riqualificazione urbana e rigenerazione urbana sostenibile secondo i principi degli artt. 6 e 7 della L.R. 14/2017;
- che rafforzino il sistema dei servizi (in primo luogo attuando le aree già identificate con tale destinazione d'uso) e consentano di collegare o sviluppare quelli già esistenti;
- finalizzate all'attuazione degli interventi previsti negli "*Ambiti per la realizzazione di progetti di coordinamento strategico*" di cui l'art.30 bis delle NT individuati dalla Variante Parziale al P.A.T. adottata con D.C.C. n.73 del 21/12/2023. In tali ambiti gli interventi, coerentemente con quanto previsto nelle specifiche schede allegate alle NT del P.A.T., dovranno:
  a) essere finalizzati al miglioramento qualitativo delle relazioni tra la struttura insediativa e il paesaggio circostante attraverso la riqualificazione del contesto di riferimento incrementando la qualità fisica, paesaggistica ed ecologica;
  b) promuovere una riorganizzazione fisica e funzionale indirizzata al miglioramento del rapporto tra gli insediamenti esistenti e gli spazi aperti circostanti, prevedendo ambiti prioritari di forestazione, di arricchimento vegetazionale e di rinaturalizzazione in grado di concorrere al miglioramento delle "performance" ambientali dei contesti urbani consolidati e mitigare gli effetti dei cambiamenti climatici;
  c) provvedere al potenziamento della dotazione dei servizi attraverso l'acquisizione di aree da destinare prioritariamente a verde pubblico (parco, gioco, sport);
  d) promuovere l'integrazione del sistema della mobilità sostenibile valorizzando il ruolo sociale e ricreativo delle aree di agricoltura periurbana;
  e) valorizzare i caratteri paesaggistici presenti attraverso la ricomposizione degli elementi identitari del paesaggio agrario storico, promuovendo il rafforzamento e il collegamento della rete ecologica con i sistemi urbani contermini in un'ottica anche di promozione del marketing territoriale e di sviluppo locale.

Presupposto per la formazione degli accordi è il contenuto di rilevante interesse pubblico degli stessi, da valutarsi in funzione:

DOCUMENTO DEL SINDACO
Comune di Camisano Vic.no 0002481 del 08-02-2024 arrivo

1. degli obiettivi di sostenibilità ambientale della proposta;
2. alla riqualificazione del territorio derivante dall'intervento proposto;
3. dell'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del valore aggiunto che la proposta determina, con particolare priorità per quelli che prevedono interventi di rigenerazione e riqualificazione urbanistica, in linea e coerentemente con quanto definito con il "progetto di sviluppo del territorio" proposto dall'Amministrazione nel Documento Programmatico Preliminare.

2. individuazione di fabbricati rurali non più funzionali alla conduzione del fondo per un loro utilizzo ai fini residenziali a condizione che:
   - le eventuali opere necessarie per l'allacciamento alle reti tecnologiche e per l'accessibilità viaria siano a carico del richiedente;
   - sia concluso l'iter del titolo abilitativo e sia allegata una apposita relazione agronomica che ne attesti la non più funzionalità;
   - siano inseriti coerentemente nel contesto ambientale e paesaggistico;
3. schedatura di attività produttive in zona impropria che ne permetta l'adeguamento e la messa a norma, al fine di consentire la vitalità delle attività insediate e minimizzare la loro interferenza con il territorio circostante.
4. riclassificazione di aree, ora edificabili, affinché siano private della capacità edificatoria riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente con conseguente trasformazione in zona agricola.
5. interventi generali nel territorio finalizzate alla valutazione di puntuali esigenze di carattere familiare e/o alla modesta rettifica del perimetro delle zone del P.I. vigente. Tali richieste saranno valutate secondo la loro compatibilità con lo stato di fatto degli insediamenti, specialmente lungo la viabilità di connessione (la cosiddetta "urbanizzazione diffusa"), al fine di non aggravare oltremodo situazioni critiche.
   In particolare saranno da evitare saldature tra le attuali edificazioni a nastro o interventi che portino ad un'edificazione su entrambe i lati contrapposti della viabilità.
6. individuazione di manufatti incongrui (art. 4, comma 3 L.R. 14/2019) da demolire ai fini dell'ottenimento dei crediti edilizi da rinaturalizzazione. Tale fattispecie verrà ampiamente trattato nel successivo capitolo.
7. modifica delle N.T.O. e/o del PQAMA relativamente a precisazioni e/o correzioni di errori.

Le proposte di nuovi interventi urbanistici non dovranno confliggere con i vincoli/invarianti/fragilità presenti sul territorio, sia dovuti ad infrastrutture o impianti, sia definiti dalle analisi idrogeologiche e dovranno prevedere elevati livelli di qualità progettuale (composizione architettonica, tipologie, impianti e strutture ad elevata efficienza, uso di energie rinnovabili, ecc.).
Gli interventi ammessi dalla Variante al PI dovranno, inoltre, essere compatibili con i quantitativi massimi stabiliti per le diverse funzioni ancora disponibili. Il dimensionamento decennale (residenziale, commerciale, direzionale e produttivo) previsto dal PAT e attribuito ai diversi Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) è stato infatti parzialmente utilizzato nella redazione del primo PI.
Le manifestazioni di interesse ritenute accoglibili sono subordinate alla corresponsione, se dovuto, del Contributo Straordinario ai sensi dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del D.P.R. n. 380/2001 nelle modalità indicate dalle D.C.C. 60/2020 e 27/2021.

Con il presente Documento del Sindaco si dà, inoltre, avvio all'attività di adeguamento previsto dall'art.4 della L.R. 14/2019 (che verrà ampiamente trattato nel successivo capitolo) per la classificazione di manufatti incongrui (ai sensi del comma 3 dell'art. 4 della suindicata legge) da demolire ai fini dell'ottenimento dei crediti edilizi da rinaturalizzazione.

DOCUMENTO DEL SINDACO
Comune di Camisano Vic.no 0002481 del 08-02-2024 arrivo

VERIFICA ED ASSESTAMENTO DELLE N.T.O.

A seguito di un primo periodo di "rodaggio" della nuova disciplina, in alcuni casi necessariamente innovativa rispetto alla vecchie codifiche della L.R. 61/85, si rende opportuna una verifica ed eventualmente un assestamento puntuale delle Norme Tecniche Operative, anche al fine di recepire i miglioramenti e le correzioni che potranno essere segnalate o chiarire dubbi interpretativi rilevati dagli uffici tecnici nell'esame delle diverse casistiche degli interventi edilizi proposti dai privati, correggendo alcune formulazioni secondo le direttive ritenute più consone dall'Amministrazione Comunale.

DOCUMENTO DEL SINDACO
Comune di Camisano Vic.no 0002481 del 08-02-2024 arrivo

4. Obiettivi, criteri e modalità per l'individuazione dei manufatti incongrui in adeguamento alla L.R. 14/2019

La **rigenerazione urbana** ha trovato un importante spazio nella legislazione nazionale e regionale, anche se talvolta viene ancora intesa in modo improprio come unica risposta al contenimento del consumo di suolo, legandola solamente alla riqualificazione del patrimonio costruito (che si tratti di singoli edifici o di porzioni intere di città).

La **legge regionale n. 14 del 4 aprile 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 - Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio*" **promuove** politiche per il **contenimento del consumo di suolo**, di cui alla L.R. 14/2017, nonché di **rigenerazione** e **riqualificazione** del patrimonio immobiliare, la **densificazione** degli ambiti di urbanizzazione consolidata, mediante la **demolizione di manufatti incongrui** e la **riqualificazione edilizia ed ambientale**, contemplando specifiche **premialità** e **incrementi volumetrici** connessi all'utilizzo di crediti edilizi da rinaturalizzazione.

Per credito edilizio si intende una capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma 3 dell'art. 36 della L.R. 11/2004 ovvero a seguito della compensazione urbanistica di cui all'articolo 37 della stessa legge.

La legge regionale n. 14 del 4 aprile 2019 introduce il **nuovo strumento**, denominato *Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione* (CER), riconosciuto dalla strumentazione urbanistica comunale in attuazione di quanto previsto dall'articolo 5 della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, **a seguito della completa demolizione dei manufatti incongrui ed elementi di degrado che prevedano la demolizione integrale e rinaturalizzazione del suolo e la trascrizione del vincolo di non edificazione**, secondo quanto previsto dall'articolo 4 della L.R. 14/2019. I *Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione* (CER) possono essere utilizzati nelle operazioni di cui agli artt. 6 e 7 della L.R. 14/2019 di ampliamento e di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

L'**art. 4 della L.R. 14/2019**, nell'istituire i CER, prevede che la Giunta Regionale definisca una specifica disciplina che preveda la definizione dei **criteri attuativi** e le **modalità operative** da osservarsi **per attribuire agli interventi demolitori**, in relazione alla specificità del manufatto interessato, **i crediti edilizi da rinaturalizzazione**, **espressi in termini di volumetria o superficie**, eventualmente differenziabili in relazione alle possibili destinazioni d'uso, nonché le **modalità** e i **termini per la cancellazione e per l'accertamento del completamento dell'intervento demolitorio e la rinaturalizzazione**, i **criteri operativi da osservare da parte dei comuni per la cessione sul mercato di CER generati da immobili pubblici comunali**, secondo quanto previsto dall'articolo 5.

Con propria **deliberazione n. 263 del 2 marzo 2020**, **la Giunta Regionale ha pertanto approvato le** "*regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi e dei criteri attuativi e modalità operative per attribuire i Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione*". Con tale DGR sono state definite, inoltre, le modalità operative che i Comuni devono applicare ai fini dell'approvazione della variante allo strumento urbanistico comunale finalizzata all'individuazione dei manufatti incongrui la cui demolizione e rinaturalizzazione genera il riconoscimento dei CER.

OBIETTIVI

La Legge Regionale 04 aprile 2019, n. 14 *"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"*, stabilisce all'art. 4, comma 2, che **i comuni approvano**, 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**:

DOCUMENTO DEL SINDACO
Comune di Camisano Vic.no 0002481 del 08-02-2024 arrivo

- 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 dei seguenti parametri**:
  - localizzazione, consistenza volumetrica o di superficie e destinazione d'uso del manufatto esistente;
  - costi di demolizione e di eventuale bonifica, nonché di rinaturalizzazione;
  - differenziazione del credito in funzione delle specifiche destinazioni d'uso e delle tipologie di aree o zone di successivo utilizzo;
- 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**;
- 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.

L'**Amministrazione Comunale intende quindi procedere alla redazione della variante allo strumento urbanistico di cui al comma 2 dell'art. 4 della L.R. 14/2019**; coerentemente con quanto stabilito dall'art.4 della L.R. 14/2019 verrà pubblicato uno specifico **Avviso Pubblico** che conterrà la documentazione da presentare e tutte le informazioni necessarie **per individuare i "manufatti incongrui"** (ai sensi del comma 3 art. 4 L.R. 14/2019) da demolire ai fini dell'ottenimento dei crediti edilizi da rinaturalizzazione.

CRITERI

Le richieste di individuazione dei manufatti incongrui da demolire ai fini dell'ottenimento dei crediti edilizi da rinaturalizzazione dovranno essere finalizzate:

- alla **demolizione integrale di opere incongrue o di elementi di degrado** (per caratteristiche localizzative, morfologiche, strutturali, funzionali, volumetriche od estetiche) nonché di **manufatti ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica, o nelle fasce di rispetto stradale, con ripristino del suolo naturale o seminaturale**, fatti salvi eventuali vincoli o autorizzazioni;
- alla **riqualificazione dell'edificato inutilizzato o incongruo esistente**, alla riduzione della dispersione insediativa e alla **restituzione all'uso agricolo di suoli impermeabilizzati e di aree occupate da insediamenti dismessi**;
- al **recupero**, **riqualificazione** e **destinazione** ad ogni tipo di **uso compatibile** con le caratteristiche urbanistiche ed ambientali del patrimonio edilizio esistente.

MODALITÀ

Alla richiesta andrà allegata una **Relazione Tecnica descrittiva con i seguenti contenuti minimi**:

- localizzazione/ubicazione, descrizione catastale, consistenza volumetrica o di superficie, destinazione d'uso del manufatto incongruo, condizione attuale di utilizzo, dati dimensionali dell'area oggetto di rinaturalizzazione, ecc.;
- stato di proprietà secondo i registri immobiliari, conformità edilizia (estremi titoli edilizi o dichiarazioni sostitutive);
- fattori di degrado, obiettivi generali e quelli specifici della riqualificazione attraverso il riconoscimento del credito edilizio, eventuali ulteriori misure di tutela e compensative, tenendo in considerazione il valore derivante alla comunità e al paesaggio dall'eliminazione dell'elemento detrattore;
- computo metrico con stima dei costi completi per la demolizione del manufatto incongruo e la rinaturalizzazione dell'area, con particolare riferimento alle modalità e ai tempi di realizzazione degli interventi previsti, agli oneri e spese di esecuzione per gli interventi previsti (costi di demolizione e di eventuale bonifica, nonché di rinaturalizzazione);

DOCUMENTO DEL SINDACO
Comune di Camisano Vic.no 0002481 del 08-02-2024 arrivo

- eventuali studi di fattibilità di interventi edificatori finalizzati all'utilizzo di crediti edilizi da rinaturalizzazione.

La condizione che può dare diritto al riconoscimento di un eventuale credito edilizio da rinaturalizzazione è legata alla natura degli interventi che devono essere mirati a risolvere o mitigare problematiche e criticità presenti nel territorio. L'ammontare del credito dovrà rapportarsi e tenere in considerazione una serie di elementi quali ad esempio:

- localizzazione, caratteristiche della zona, consistenza volumetrica o di superficie dell'elemento del manufatto esistente che genera il credito;
- destinazione d'uso del manufatto incongruo e condizione attuale di utilizzo;
- oneri e spese di esecuzione degli interventi, compresi costi di demolizione e di eventuale bonifica, nonché di rinaturalizzazione;
- differenziazione del credito in funzione delle specifiche destinazioni d'uso e delle tipologie di aree o zone di successivo utilizzo.
- valore dell'area dopo l'esecuzione degli interventi;

I crediti edilizi, indipendentemente dalla loro origine, verranno poi annotati nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) approvato in occasione della Variante Parziale n.1 e saranno liberamente commerciabili come previsto dalla legislazione vigente. Il RECRED annota le informazioni dei crediti edilizi generati e utilizzati nel territorio comunale in applicazione degli artt. 35, 36, 37 della L.R. 11/2004 e dell'art. 4 della LR 14/2019 (crediti edilizi da rinaturalizzazione - "CER") e secondo gli indirizzi del P.A.T.

DOCUMENTO DEL SINDACO
Comune di Camisano Vic.no 0002481 del 08-02-2024 arrivo