



COMUNE DI CAMISANO VICENTINO

PIANO DEGLI INTERVENTI

DOCUMENTO PROGRAMMATICO

PRELIMINARE



SOMMARIO

PREMESSA	1
GLI OBIETTIVI DEL PAT	2
<i>_Principali obiettivi del PAT.....</i>	<i>2</i>
<i>_Sistema Geologico, Idrogeologico e Idraulico</i>	<i>2</i>
<i>_Sistema ambientale e paesaggistico – la Rete Ecologica</i>	<i>3</i>
<i>_Sistema insediativo, dei servizi e dei beni storico - culturali.....</i>	<i>5</i>
<i>_Sistema relazionale.....</i>	<i>10</i>
DAL P.A.T. AL P.I.....	12
<i>_Percorso di formazione del PAT.....</i>	<i>12</i>
<i>_I Numeri del PAT.....</i>	<i>12</i>
<i>_Il Percorso del PI e gli elaborati</i>	<i>14</i>
DALLA LETTURA DEL TERRITORIO AD UN PROGETTO DI SVILUPPO SOSTENIBILE.....	15
<i>_Sistema Ambientale, Paesaggistico e Idraulico.....</i>	<i>15</i>
<i>_Il Sistema Insediativo e dei Servizi</i>	<i>16</i>
<i>_Il Sistema Relazionale.....</i>	<i>19</i>
CONTRIBUTO STRAORDINARIO.....	21
CONTENUTI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI	22
LINEE GUIDA PER LA FORMULAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI D’INTERESSE.....	23
CRITERI GENERALI PER LA PRESENTAZIONE E VALUTAZIONE DEGLI ACCORDI PUBBLICO - PRIVATO	26



PREMESSA

a Legge Urbanistica Regionale 11/2004, come evidenzia l'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.

Il Comune di Camisano Vicentino ha già avviato il rinnovo della propria strumentazione di governo del territorio attraverso l'approvazione del P.A.T. in Conferenza dei Servizi in data 22/02/2018, ai sensi dell'art. 15, e pubblicato sul BUR n. 25 del 09/03/2018.

Risulta pertanto importante arrivare in tempi rapidi all'adozione del primo Piano degli Interventi, effettivamente redatto sui principi della L.R.11/2004 in quanto:

- il PRG, pur essendo stato integrato e modificato con diverse varianti, non si può considerare più attuale, nella sua impostazione generale, per una gestione efficace del territorio: le trasformazioni interne al territorio comunale e, ancor più, quelle che hanno interessato il contesto territoriale, richiedono una riformulazione complessiva non solo della "disciplina" delle trasformazioni, ma anche della struttura del piano stesso;
- il PRG presenta dei limiti evidenti per i quali non può essere considerato esattamente equivalente al PI, come richiesto dalla LR 11/2004, essendo stato concepito e strutturato secondo schemi, regole, obiettivi generali e riferimenti normativi superati, ad esempio, rimane privo di un'adeguata componente programmatica coordinata alla valutazione delle attuali disponibilità economiche di spesa;
- i nuovi obiettivi, strategici o di tutela, previsti dal PAT, potranno trovare una dimensione operativa esclusivamente in una integrale rielaborazione del PI.

Il P.I. dovrà quindi operare necessariamente su altri contesti locali ovvero affrontare contenuti progettuali che sappiano valorizzare il territorio e le risorse insediative esistenti, favorendo un loro adeguamento, riutilizzo compatibile e messa "a sistema".

Parallelamente il P.I. dovrà essere 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.

Nel suo processo di formazione adotterà 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.

Il PI dovrà quindi affrontare i problemi urbanistici facendo corrispondere agli inevitabili incrementi dell'impegno di suolo un complessivo innalzamento della qualità, e in tale operazione sarà sorretto anche dalle analisi e valutazioni specialistiche che ad esso si accompagnano.

In particolare gli obiettivi enunciati nel presente Documento Programmatico Preliminare 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 del progetto di territorio.

Il P.I. si propone pertanto di affrontare alcuni dei temi progettuali e obiettivi di trasformazione delineati dal PAT, selezionati in base alla priorità e fattibilità, ovvero aggiornare alcuni contenuti del precedente strumento 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 PI non come un processo monolitico bensì articolato attraverso l'attivazione di più P.I. parziali che affronteranno diversi temi, riferendoli al complesso degli obiettivi espressi nel presente Documento Programmatico Preliminare e relazionandoli con il "progetto del territorio" definito nelle sue linee guida concettuali.

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 e



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

GLI OBIETTIVI DEL PAT

Principali obiettivi del PAT

Gli obiettivi strategici che discendono dalle scelte strutturali e trovano collocazione nel PAT sono di seguito esposti e specificati in relazione alle caratteristiche di ciascun sistema:

- Sistema Geologico, Idrogeologico e Idraulico;
- Sistema Ambientale e Paesaggistico – la Rete Ecologica;
- Sistema Insediativo, dei Servizi e dei Beni Storico - Culturali;
- Sistema Relazionale.

Sistema Geologico, Idrogeologico e Idraulico

La particolare situazione ambientale di Camisano Vicentino, caratterizzata dalla dipendenza di un complesso sistema idraulico, impone di riflettere attentamente sul progetto di sistema di appartenenza, attribuendogli il principale ruolo strutturale su cui poggiare le ipotesi di trasformazione e sviluppo.

Il PAT provvede alla difesa del suolo attraverso la prevenzione dai rischi e dalle calamità naturali, accertando la consistenza, la localizzazione e la vulnerabilità delle risorse naturali, individuando la disciplina per la loro salvaguardia.

In particolare il piano:

- identifica gli elementi dell'idrografia superficiale costituiti da una rete idrografica importante, Fiume Ceresone, la Roggia Armedola - Puina e la Roggia Puinetta, oltre che tutta una serie di corsi d'acqua, caratterizzati da minori portate e da sezioni trasversali di area inferiore, ma non meno importanti per quanto riguarda il funzionamento dell'intero sistema scolante; tra questi meritano particolare attenzione la Roggia Orna - Piovego II, lo Scolo Riazzo e la Roggia Capra;
- individua gli interventi mirati per le situazioni critiche puntuali e circoscritte;
- individua e disciplina le aree esondabili o caratterizzate da una maggiore difficoltà di deflusso delle acque o da periodico ristagno idrico;
- disciplina gli interventi di miglioramento e riequilibrio ambientale da realizzare;
- definisce indirizzi e prescrizioni per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico nelle aree urbanizzate o da urbanizzare.

Con particolare riguardo ai caratteri geologici - idrogeologici del territorio, sulla base delle indicazioni sulla pericolosità idraulica del Piano vigente, il Piano classifica il territorio in base al relativo livello di rischio geologico - idraulico in aree idonee, idonee a condizione e non idonee all'edificazione e individua le aree a rischio sismico.

Con particolare riguardo ai caratteri idraulici del territorio:

- definisce criteri per il recupero dell'equilibrio del sistema idrografico e, in particolare, per la soluzione delle problematiche legate al difficoltoso deflusso e/o ristagno delle acque;
- definisce adeguate norme ai fini di una regolamentazione dell'assetto idraulico nelle zone già insediate e in quelle di nuova urbanizzazione;
- accerta la compatibilità degli interventi con la sicurezza idraulica del territorio, subordinando, ove necessario, l'attuazione di talune previsioni alla messa in atto di interventi di mitigazione idraulica e alla realizzazione di infrastrutture, opere o servizi per la ritenzione e il deflusso graduale delle acque meteoriche;



- promuove interventi attuativi sperimentali pilota sul tema della permeabilità e degli equilibri idraulici del suolo;
- riconosce i sistemi legati ai corsi d'acqua riconoscendone il valore naturale e ambientale;
- accerta la compatibilità degli interventi con la sicurezza idraulica del territorio, subordinando, ove necessario, l'attuazione di talune previsioni alla messa in atto di interventi di mitigazione idraulica e alla realizzazione di infrastrutture, opere o servizi per la ritenzione e il deflusso graduale delle acque meteoriche;
- promuove interventi attuativi sperimentali pilota sul tema della permeabilità e degli equilibri idraulici del suolo quali la realizzazione di bacini di laminazione per quelle aree in deficit di volumi d'invaso;

Con particolare riguardo alla componente *idrica ipogea e alla rete fognaria*:

- prevede l'attivazione di un tavolo di concertazione con gli Enti deputati al monitoraggio delle acque sotterranee;
- prevede la definizione di norme per il collettamento degli edifici agli impianti esistenti;
- promuove l'effettuazione di studi relativi alla capacità residua di depurazione;
- prevede l'eventuale adeguamento degli impianti di depurazione, tramite interventi di potenziamento per aumentarne la portata, e la realizzazione di sistemi di fitodepurazione per le aree in cui è difficoltoso l'allacciamento.

Il ruolo dell'irrigazione deve essere considerato fondamentale per l'assetto del territorio in quanto principale fonte per il rimpinguamento delle falde idriche sotterranee a cui attingono le utilizzazioni civili e industriali. In questo caso il PAT assume come principio di sostenibilità la corretta gestione idrica nel territorio e la ottimizza attraverso:

- la razionalizzazione dei consumi;
- la miglior gestione della qualità delle acque superficiali;
- la realizzazione di opere di adeguamento al funzionamento idraulico del territorio;
- l'utilizzo delle acque meteoriche per tutti gli usi non potabili.

Il PAT inoltre è supportato e orientato, nelle scelte di tutela e negli obiettivi strategici relativi alle problematiche idrauliche, dai contributi della Valutazione di Compatibilità Idraulica, di cui recepisce le indicazioni e prescrizioni.

A questo fine la Valutazione di Compatibilità Idraulica:

- definisce i caratteri meteorologici specifici del territorio di Camisano Vicentino, acquisisce una conoscenza dettagliata del sistema di drenaggio superficiale (idrografia) e del sistema fognario;
- illustra i caratteri idro - morfologici e pedologici del territorio comunale;
- mette in evidenza le problematiche idrauliche presenti indicando le possibili soluzioni per contenere le stesse problematiche;
- fornisce disposizioni per sviluppare correttamente gli interventi di urbanizzazione o gli interventi di ristrutturazione urbana prevedendo accorgimenti tali da mantenere i valori di piena sui livelli attuali, a parità ovviamente di evento pluviometrico critico;
- studia l'opportunità di prevedere una serie di opere finalizzate alla risoluzione dei problemi legati alle piene dei corsi d'acqua e dei collettori fognari.

Sistema ambientale e paesaggistico – la Rete Ecologica

Il PAT provvede alla tutela delle risorse naturalistiche e ambientali e all'integrità del paesaggio, elementi rispetto ai quali è valutata la "sostenibilità ambientale" delle principali trasformazioni del territorio, capovolgendo il principio, implicito, nella gestione del territorio secondo cui le aree agricole più vicine a quelle urbane sono quelle più "vocate"



alla trasformazione edilizia e quindi più “deboli” rispetto all’attività agricola. In quest’ottica il sistema ambientale assume differenti ruoli:

1. il ruolo di “*camisano ecologica*”: le varie componenti della rete ecologica costituiscono lo scheletro della struttura territoriale di Camisano, individuando gli elementi primari, secondari e di completamento a seconda della sensibilità e qualità degli ecosistemi inclusi. Ogni azione strategica del PAT dovrà misurare la propria compatibilità e integrazione con la *rete ecologica* al fine di contribuire e collaborare al completamento e funzionamento del sistema ambientale
2. il ruolo della “*camisano verde*” complementare al costruito cui affidare funzioni e ruoli che negli insediamenti esistenti vengono svolti in maniera parziale e isolata. Con tale investitura Camisano Vicentino può rappresentare una vera e propria città alternativa a quella esistente, composta di luoghi e spazi di relazione. A tal fine la connessione delle aree verdi urbane esistenti e previste, sia delle superfici attrezzate (parchi, aree scolastiche e sportive, ecc), sia degli altri spazi aperti della città (viali alberati, prati, ecc), rappresenta una prima importante operazione che il PAT si propone.
3. il ruolo della “*camisano rurale*” costituita dalle aree agricole esterne al tessuto urbano consolidato attraverso i quali disegnare una sorta di “cintura” verde cui viene attribuito il compito di mediare il rapporto tra lo spazio rurale e quello urbano.

I ruoli che questi spazi assumono sono molteplici: per alcune parti prevale il ruolo paesaggistico, mentre per altre diviene importante il ruolo di salvaguardia ambientale, per altre ancora diventa importante recuperare una funzione agricola anche ipotizzando nuove e più innovative forme di conduzione e/o coltivazione. È questa una articolazione dello spazio rurale che affida a quelle più vicine alla città un ruolo fondamentale proprio per il benessere delle parti urbane e per la gestione complessiva del territorio. Gli ambiti di frangia diventano fondamentali e preziosi momenti di transizione tra l’ambiente urbano e la campagna, costituendo una risorsa strategica per la riqualificazione del margine e dell’ambiente urbano, promuovendo progetti che ridefiniscano qualitativamente gli ambiti di forte commistione tra elementi rurali e urbani. Risulta importante quindi recuperare e valorizzare i segni storici del territorio (siepi, filari, scoline, tracce dei fiumi estinti, percorsi storici, ecc.).

Le politiche avviate dal PAT allora puntano al consolidamento dello spazio rurale cercando di recuperare a tali fini tutti i meccanismi di valorizzazione dell’attività agricola che, negli ultimi anni si sono sempre più utilizzati (commercializzazione diretta dei prodotti agricoli, potenziamento delle attività, utilizzo pubblico dei percorsi, ecc.).

Nel progetto del sistema ambientale si prevedono anche aree attraverso cui cercare di compensare alcuni squilibri ambientali. Fasce boscate, ma anche vasche di contenimento di possibili esondazioni della rete di raccolta delle acque piovane o dei corsi d’acqua, filari lungo le nuove strade e aree di rispetto attorno agli insediamenti produttivi: l’importanza di questi ambiti sta nella capacità di rendere sostenibile la compresenza di attività e luoghi, come ad esempio aree industriali, ambiti residenziali ed infrastrutture, solitamente incompatibili nella città contemporanea, e di apportare un adeguato contributo al mantenimento degli equilibri ambientali, sia idraulici che climatici, anche in attuazione degli obiettivi di Kyoto.

I seguenti punti rappresentano gli obiettivi primari che la collettività di Camisano Vicentino deve poter condividere attraverso una discussione sulla definizione di un preciso disegno e ruolo degli spazi aperti, delle aree pubbliche e dello spazio rurale:

- perseguire il miglioramento delle aree interessate da processi di ri - naturalizzazione spontanea ed il recupero degli ambiti degradati o compromessi;
- tutelare le risorse naturalistiche e ambientali, in coerenza con le indicazioni della pianificazione sovraordinata, allo scopo di ottenere un miglior rapporto fra gli ecosistemi ancora riconoscibili e i sistemi antropizzati.

Gli elementi e gli ambiti del territorio su cui il PAT dovrà porre particolare attenzione, saranno:

- i sistemi legati ai corsi d’acqua;
- gli elementi significativi del paesaggio di interesse storico - paesaggistico;
- gli ambiti del paesaggio agrario che presentano una buona integrità ed estensione;
- le formazioni ripariali e le siepi campestri.



Gli obiettivi specifici adottati dal PAT per la salvaguardia degli elementi e degli ambiti rilevanti dal punto di vista paesaggistico e ambientale saranno:

- riqualificazione paesaggistica lungo gli argini fluviali e in corrispondenza dell'area artigianale e industriale;
- favorire le connessioni della rete ecologica laddove sia ostacolata da barriere infrastrutturali;
- favorire le connessioni fra il centro abitato di Camisano Vicentino e le aree di valenza ambientale come corridoio ciclo - pedonale;
- conservazione e, ove possibile, ricostruzione il paesaggio agrario e fluviale;
- conservazione dei segni dell'attività umana che contribuiscono a definire, in un complesso sistema di relazioni tra paesaggio naturale e paesaggio coltivato, la percezione tradizionale del territorio aperto;
- salvaguardia delle attività agricole sostenibili dal punto di vista ambientale e dei valori antropologici, archeologici, storici e architettonici presenti nel territorio anche in vista di uno sviluppo turistico di alcune aree;
- tutela e sviluppo dell'assetto vegetazionale esistente lungo le sponde dei principali corsi d'acqua;
- promozione dell'utilizzo e della diffusione di specie vegetali autoctone, con caratteristiche adatte alle diverse situazioni;
- mitigazione dell'impatto visivo/acustico e della capacità di diffusione di polveri inquinanti di particolari attrezzature/infrastrutture (impianti produttivi, infrastrutture stradali, ecc.);
- raccordo con la disciplina dell'uso di concimi chimici in relazione alle caratteristiche agronomiche dei terreni.

Il PAT inoltre è supportato e orientato, nelle scelte di tutela e negli obiettivi strategici relativi alle problematiche ambientali, dai contributi della Valutazione di Incidenza Ambientale, di cui recepisce le indicazioni e prescrizioni.

Sistema insediativo, dei servizi e dei beni storico - culturali

Relativamente al *Sistema Insediativo* il PAT:

- verifica l'assetto fisico funzionale degli insediamenti e promuove il miglioramento della funzionalità degli insediamenti esistenti e della qualità della vita all'interno delle aree urbane, definendo per le aree degradate gli interventi di riqualificazione e di possibile riconversione, e per le parti o elementi in conflitto funzionale le eventuali fasce o elementi di mitigazione funzionale;
- individua le opportunità di sviluppo residenziale in termini quantitativi e localizzativi, definendo gli ambiti preferenziali di sviluppo insediativo, in relazione al modello evolutivo storico dell'insediamento, all'assetto infrastrutturale ed alla dotazione di servizi, secondo standard abitativi e funzionali condivisi;
- promuove progetti per il recupero e la riqualificazione dell'edificato esistente per far fronte alle nuove esigenze insediative, privilegiando il riuso alla nuova costruzione, in modo da limitare il consumo di suolo;
- per la definizione degli obiettivi e del fabbisogno locali e la precisazione delle conseguenti scelte progettuali di carattere strutturale e strategico, stabilisce il dimensionamento delle nuove previsioni per A.T.O. sulla base degli specifici caratteri ambientali, insediativi e funzionali:
 - l'insieme degli A.T.O. del sistema ambientale e paesaggistico "A" con prevalenza dei caratteri ambientali e paesaggistici;
 - l'insieme degli A.T.O. "I" del sistema insediativo, con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo, è caratterizzato dalla presenza dominante della struttura insediativa storica e di recente formazione (sia residenziale che produttiva);
 - l'insieme degli A.T.O. "P" del sistema produttivo, con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo produttivo di recente formazione;



- definisce gli standard urbanistici, le infrastrutture e i servizi necessari agli insediamenti esistenti e di nuova previsione in coerenza con i trend demografici, in modo che, nel rispetto delle dotazioni minime di legge, vengano assicurate condizioni di vita adeguate e coerenti con l'evoluzione storica degli insediamenti, favorendo la permanenza delle popolazioni locali;
- definisce gli standard urbanistici, le infrastrutture e i servizi necessari agli insediamenti esistenti e di nuova previsione in coerenza con i trend demografici, in modo che, nel rispetto delle dotazioni minime di legge, vengano assicurate condizioni di vita adeguate e coerenti con l'evoluzione storica degli insediamenti, favorendo la permanenza delle popolazioni locali;
- sulla base di specifici studi socio - economici e demografici attribuisce agli A.T.O. il carico insediativo aggiuntivo necessario a soddisfare le esigenze di sviluppo economico della comunità (dimensionamento turistico, commerciale e industriale) e la domanda di residenza della comunità locale;
- dimensiona le quantità minime di legge da assicurare per i servizi nei diversi A.T.O., precisando che la dotazione di standard dovrà essere utilizzata per migliorare la struttura del sistema insediativo favorendo la costituzione di punti di riferimento urbani nei tessuti che ne sono privi, puntando a creare una continuità tra gli spazi pubblici e di uso pubblico e migliorandone l'accessibilità.

In generale negli insediamenti il PAT persegue:

- riordino morfologico e funzionale orientato dalle strutture e dagli elementi caratteristici, di pregio e dai caratteri del paesaggio;
- adeguamento della dotazione di standard dimensionando le previsioni alle effettive necessità, utilizzando anche le risorse ambientali presenti e disponibili;
- costituzione di punti di riferimento urbani nei tessuti che ne sono privi;
- individuazione di elementi da trasformare, riconvertire o riqualificare, in quanto non compatibili o non coerenti con i caratteri dell'insediamento in cui sono inseriti;
- integrazione del sistema dei servizi nei tessuti urbani, soprattutto attraverso l'organizzazione di un adeguato e specifico sistema di accessibilità/sosta per i servizi di interesse comunale/sovra - comunale;
- creazione di sistemi continui di spazi pubblici e di uso pubblico, anche collegati al sistema dei percorsi del territorio aperto;
- valutazione attraverso la VAS delle necessità di monitoraggio del livello di gestione nella raccolta dei rifiuti;
- promozione di iniziative pilota per la realizzazione di singoli edifici, piani attuativi o altri interventi informati ai principi della sostenibilità, nei quali sperimentare tecniche costruttive ecocompatibili, modalità di facilitazione della raccolta dei rifiuti differenziata, sistemi di approvvigionamento e di acqua ed energia alternativi ai tradizionali e con minore potere inquinante, organizzati per il contenimento dei consumi e delle emissioni inquinanti, impianti di fitodepurazione per i reflui (anche in alternativa al collettamento fognario).

In particolare per la formazione del PI il PAT:

- individua i limiti e/o le direzioni di sviluppo per la nuova edificazione, in funzione della struttura del tessuto urbano e dei caratteri paesaggistico - ambientali;
- individua zone di tutela attorno agli elementi generatori di vincoli, con eventuali limitazioni all'edificabilità ai sensi delle leggi vigenti;
- riconosce gli elettrodotti presenti nel territorio e le rispettive fasce di rispetto come elementi di attenzione nella definizione delle direzioni di sviluppo;
- riconosce la presenza, nel territorio esterno alle aree urbane, di insediamenti/attività estranei all'attività



agricola (residenziali, commerciali, produttivi, ecc.), fornendo in particolare i criteri per la relativa gestione, in base ai caratteri specifici;

- disciplina la possibilità di operare con programmi complessi e l'applicazione della perequazione urbanistica, del credito edilizio, della compensazione urbanistica per una più incisiva ed efficace gestione del territorio, e in particolare per promuovere e agevolare la trasformazione/sostituzione di parti costruite del territorio squalificanti o incongrue;
- disciplina le modalità per l'individuazione delle aree a servizi, nonché le opere o gli impianti di interesse collettivo o sociale, puntando ad un'organizzazione sul territorio equilibrata e correttamente calibrata rispetto alla distribuzione della domanda e all'accessibilità e fruibilità delle attrezzature.

Il PAT per i centri urbani minori si pone i seguenti obiettivi:

- mettere in rete l'insieme dei centri minori dei vari sottosistemi oltre che tra loro, con il capoluogo e gli altri ambiti consolidati, anche con le altre realtà presenti oltre i limiti amministrativi comunali;
- fornire una nuova centralità alle frazioni stesse attraverso idonei interventi diretti al miglioramento della qualità urbana;
- contenimento delle azioni dispersive delle frange periurbane e contemporaneamente indirizzare le spinte che provengono dal mercato immobiliare ad azioni di addensamento del tessuto urbano;
- valorizzare gli ambiti rurali interclusi nell'abitato partendo dal principio che queste porzioni di territorio rivestono un'importanza fondamentale per la città stessa in quanto luoghi della memoria storica, di risorse primarie fondamentali sia dal punto di vista ecologico che economico;

Per le attività produttive il PAT valuta la consistenza e l'assetto del settore secondario e terziario e ne definisce le opportunità di sviluppo, in coerenza con il principio dello "sviluppo sostenibile". Le importanti modifiche della struttura della società e della città contemporanee avvenute negli ultimi anni hanno coinvolto in maniera rilevante anche la struttura economica. Anche in considerazione dell'attuale fase di incertezza economica, il dimensionamento andrà opportunamente verificato in corso di attuazione, sulla base degli effettivi andamenti demografici ed economici. Il PAT individua quindi le parti del territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive. Il PAT inoltre:

- studia le possibilità di inserimento di alcune funzioni rare e specialistiche nei settori dei servizi sportivi, ricreativi e culturali, delle attività formative, espositive o direzionali, legate alle particolari risorse dei luoghi, anche rivolte ad un'utenza più ampia di quella comunale, e attivabili attraverso concertazioni tra i comuni contermini, o gli enti locali superiori.
- stabilisce il dimensionamento e la localizzazione delle nuove previsioni produttive, commerciali e direzionali, con riferimento alle previsioni infrastrutturali a scala territoriale e alle caratteristiche locali, con particolare attenzione all'andamento della falda freatica e agli altri fattori di penalità idrogeologica;
- migliora la funzionalità complessiva degli ambiti specializzati per attività produttive, commerciali e direzionali, garantendo una corretta dotazione di aree per servizi, opere ed infrastrutture;
- definisce i criteri per la localizzazione delle medie e grandi strutture di vendita e individua nel territorio quelle esistenti o previste;
- definisce i criteri ed i limiti per il riconoscimento delle attività produttive in zona impropria, precisando la disciplina per le attività da delocalizzare e conseguentemente i criteri per il recupero degli edifici industriali non compatibili con la zona, inutilizzati a seguito trasferimento o cessazione dell'attività;
- promuove l'attivazione di strutture di servizio alle imprese, anche nella modalità di "centri integrati di servizio", da utilizzare come "motori" del processo di riordino, riqualificazione ed innovazione dell'intero sistema produttivo;
- il PAT dovrà concorrere a creare le condizioni per un rilancio dell'economia locale anche fondando le radici nei nuovi principi insiti nella rigenerazione urbana e nella green economy, il cui cuore è costituito dal risparmio energetico e dalla graduale sostituzione delle fonti energetiche fossili con le energie rinnovabili.



Per l'archeologia industriale, il PAT prevede il riuso dei principali e più significativi manufatti che documentano la storia della civiltà industriale. A tale scopo individua e valorizza le zone e i manufatti dell'archeologia industriale (fabbriche – mulini – cave dismesse, ecc.), con lo scopo di un loro possibile recupero e riutilizzo per usi culturali, didattici, espositivi e comunque compatibili. In ogni caso prospettando destinazioni maggiormente compatibili con gli insediamenti e/o l'ambiente circostante e coerenti con le caratteristiche tipologiche originarie.

Per il settore turistico - ricettivo il PAT valuta la consistenza e l'assetto delle attività esistenti e promuove l'evoluzione delle attività turistiche, nell'ambito di uno sviluppo sostenibile e durevole, che concili le esigenze di crescita con la qualità ambientale, socio - culturale, agro produttiva, ecc. I capisaldi del sistema turistico - ricettivo sono costituiti dalla presenza delle risorse esistenti (tra le quali gli ambiti fluviali e le opere idrauliche di regolazione). Le connessioni possono fare riferimento alla rete dei percorsi storici e ai corsi d'acqua. Il PAT quindi:

- promuove la riqualificazione delle emergenze;
- individua le aree e strutture idonee, vocate al turismo di visitazione, all'escursionismo, all'agriturismo, all'attività sportiva, ottimizzando e riqualificando le strutture ricettivo - turistiche esistenti;
- individua i sistemi integrati di fruizione turistica, i percorsi tematici, i percorsi (con strutture) eco - museali, i percorsi enogastronomici,
- provvede all'adeguata dotazione di servizi ed al rafforzamento delle attrezzature esistenti;

Il PAT individua i principali servizi a scala comunale e territoriale, ovvero le parti del territorio ad elevata specializzazione funzionale nelle quali sono concentrate una o più funzioni strategiche, o servizi ad alta specificazione economica, scientifica, culturale sportiva, ricreativa e della mobilità. Per gli ambiti esistenti individua gli interventi di trasformazione e qualificazione funzionale, urbanistica ed edilizia, per quelli eventuali di nuova previsione definisce le caratteristiche morfologiche, l'organizzazione funzionale, del sistema delle infrastrutture e delle dotazioni territoriali necessarie.

Con riferimento al sistema dei servizi è obiettivo prevedere:

- da un lato di implementare il sistema dei servizi nel contesto urbano al fine di implementare le opportunità per le attività di svago;
- attivare le condizioni per la rilocalizzazione e riorganizzazione delle aree adibite agli impianti sportivi;
- prevedere la riorganizzazione del sistema scolastico al fine di un accorpamento funzionale delle strutture;

Il PAT dovrà pertanto concorrere ad accrescere il capitale territoriale, inteso come risultato dell'interazione dei "capitali" di tipo sociale, insediativo - infrastrutturale, ambientale e paesaggistico, al fine di migliorare lo stato di benessere reale della popolazione, il livello della competitività del sistema e la sostenibilità del modello di sviluppo.

Relativamente agli elementi significativi del paesaggio di interesse storico e i beni storico - culturali, recepisce ed integra nel proprio quadro conoscitivo i sistemi e gli immobili da tutelare e ne specifica la relativa disciplina per il recupero e la valorizzazione.

In particolare il PAT individua:

- gli edifici di valore storico - architettonico, culturale e testimoniale e i relativi spazi inedificati di carattere pertinenziale;
- i parchi e giardini di interesse storico architettonico;
- i documenti della civiltà industriale;
- il sistema insediativo rurale e le relative pertinenze piantumate;



- la viabilità storica extraurbana e gli itinerari di interesse storico ambientale;
- il sistema storico delle acque e delle opere idrauliche;
- le altre categorie di beni storico - culturali;
- le sistemazioni agrarie tradizionali;
- le zone archeologiche.

Il PAT definisce la classificazione dei *Centri Storici* di cui all' Atlante Regionale in relazione all'entità, al ruolo storico, alle caratteristiche strutturali ed insediative.

Per ogni centro storico ne individua la perimetrazione, gli elementi peculiari, le potenzialità di qualificazione e sviluppo, nonché gli eventuali fattori di abbandono o degrado sociale, ambientale ed edilizio. Individua inoltre la disciplina generale diretta ad integrare le politiche di salvaguardia e riqualificazione dei centri storici con le esigenze di rivitalizzazione degli stessi.

I nuclei originari degli insediamenti maggiori dovrebbero riproporsi come il punto di riferimento del tessuto urbano, anche con riguardo alla presenza di attività commerciali e artigianali, favorendo al tempo stesso il mantenimento delle funzioni tradizionali, affievolite o minacciate, prima fra queste la residenza della popolazione originaria.

Il PAT prefigura politiche indirizzate non solo al recupero e restauro di edifici, monumenti e spazi aperti, ma, anche, alla messa a punto di modi d'uso e di assetti spaziali legati ad un ulteriore possibile sviluppo di questa parte di città.

Il PAT stabilisce le direttive e le prescrizioni per la formazione del Piano degli Interventi PI, nonché le norme per la salvaguardia degli elementi di rilievo storico - architettonico.

In particolare per la formazione del PI il PAT:

- specifica i criteri per l'acquisizione del quadro conoscitivo relativo a tutti i fabbricati e manufatti presenti all'interno dei centri storici, nonché agli spazi liberi esistenti d'uso privato o pubblico;
- definisce le modalità per l'individuazione delle categorie in cui gli elementi sopra descritti devono essere raggruppati, per caratteristiche tipologiche e pregio storico - architettonico;
- stabilisce, per ogni categoria così individuata, i gradi di protezione in relazione ai valori rilevati, la gamma degli interventi ammessi per i diversi gradi di protezione, gli interventi necessari alla tutela degli elementi di pregio, le condizioni per le possibili variazioni al grado di protezione (flessibilità);
- determina le destinazioni d'uso possibili in relazione alle caratteristiche tipologiche, alla consistenza ed al ruolo urbano, in particolare, favorisce il recupero del patrimonio di edifici rurali esistenti, per quanto possibile, in funzione delle attività agricole locali o consentendo utilizzazioni compatibili in relazione alle esigenze emerse;

In presenza di insediamenti di antica origine e per la formazione del conseguente PI, il PAT si dà i seguenti obiettivi:

- recupero, tutela e valorizzazione degli elementi di valore storico - culturale come componenti di un sistema integrato, promuovendone la fruizione pubblica, in continuità con quello delle aree di interesse ambientale - paesaggistico;
- riordino morfologico dell'edificato mediante tutela e valorizzazione degli edifici, dei manufatti e degli elementi fisici di interesse storico e paesaggistico, valutando le possibilità di ampliamento e di nuova costruzione in funzione dei caratteri e della qualità dei luoghi;
- riqualificazione della Scena Urbana;
- ripristino degli utilizzi pubblici su spazi aperti e percorsi storici sottratti, nel tempo, all'uso collettivo, e l'integrazione del sistema dei percorsi storici;
- tutela della funzione residenziale esistente;
- rivitalizzazione del tessuto commerciale compatibile, conversione o rilocalizzazione delle attività



incompatibili;

- insediamento di nuove attività compatibili, funzionali alla valorizzazione commerciale e turistica, conversione o rilocalizzazione di quelle incompatibili;
- progettazione di "sistemi" di fruizione turistica dei luoghi: ricezione e visita in connessione con i "sistemi ambientali" territoriali;
- riorganizzazione della viabilità e della sosta, all'interno di un nuovo quadro complessivo esteso all'intero comune;
- integrazione del sistema della viabilità pedonale/ciclabile con quello dei percorsi turistici esterni alle aree urbane;
- tutela e valorizzazione degli edifici di interesse storico, architettonico o ambientale, che favorisca tuttavia efficacemente la possibilità di recuperarli e mantenerli in vita, attraverso una disciplina normativa che tuteli i valori tipologici degli edifici storici.

Sistema relazionale

La maglia viaria che interessa il Comune di Camisano Vicentino è costituita da importanti arterie di traffico di livello provinciale e da numerose strade di livello comunale. Le strade provinciali che attraversano il territorio in diverse direzioni (*S.P. 21 Grimana*, *S.P. 24 Torrerossa per Piazzola*, *S.P. 25 Torrerossa per Carturo e*, *S.P. 117 Camisana*), se da un lato lo rendono ben collegato con le realtà circostanti (Vicenza, Grisignano di Zocco, Piazzola sul Brenta), dall'altro costituiscono un problema rilevante in termini di traffico di attraversamento (sia di vetture private che autotreni), con il conseguente inquinamento atmosferico - sonoro, rischio d'incidentalità e congestione agli incroci, difficoltà di implementazione della qualità urbana dei centri. La maggior parte della struttura insediativa compatta è infatti attraversata dalle suddette direttrici provinciali, dando luogo a un intenso sviluppo di movimenti, sia di tipo sistematico che occasionale; il PAT individua una serie di punti critici e di pericolose intersezioni tra strade di differente livello, in cui risulta maggiormente evidente l'inadeguatezza delle caratteristiche delle infrastrutture rispetto alle prestazioni richieste, soprattutto in corrispondenza degli incroci tra le strade provinciali e le strade locali.

Per quanto riguarda il sistema relazionale il PAT, raccordandosi con la pianificazione di settore, suddivide il sistema delle infrastrutture per la mobilità in:

- infrastrutture di livello sovracomunale;
- infrastrutture di livello urbano/locale.

Infrastrutture di livello sovracomunale

Il PAT recepisce le previsioni della pianificazione sovraordinata e provvede a definire:

- la rete di infrastrutture e di servizi per la mobilità di maggiore rilevanza, avendo riguardo anche ai servizi di trasporto in sede propria, al sistema dei parcheggi di scambio e di interconnessione ed agli spazi per l'interscambio tra le diverse modalità di trasporto urbano o extraurbano;
- le opere necessarie per assicurarne la sostenibilità ambientale e paesaggistica e la funzionalità rispetto al sistema insediativo ed al sistema produttivo. Individuando ove necessario, fasce di ambientazione al fine di mitigare o compensare gli impatti sul territorio circostante e sull'ambiente;
- la dotazione di standard e servizi alla viabilità sovracomunale.

Infrastrutture di livello urbano/locale.

Il PAT definisce:

- il sistema della viabilità locale e della mobilità ciclabile e pedonale, ed i collegamenti con la viabilità sovracomunale;



- le prestazioni che le infrastrutture viarie locali debbono possedere in termini di sicurezza, geometria, sezione, capacità di carico, la definizione dei livelli di funzionalità, accessibilità, fruibilità del sistema insediativo, per gli obiettivi di qualità urbana ed ecologico - ambientale definiti;
- le fasce di rispetto delle infrastrutture per la mobilità locale, ed il perimetro del “Centro Abitato” ai fini dell’applicazione dei rispetti stradali;

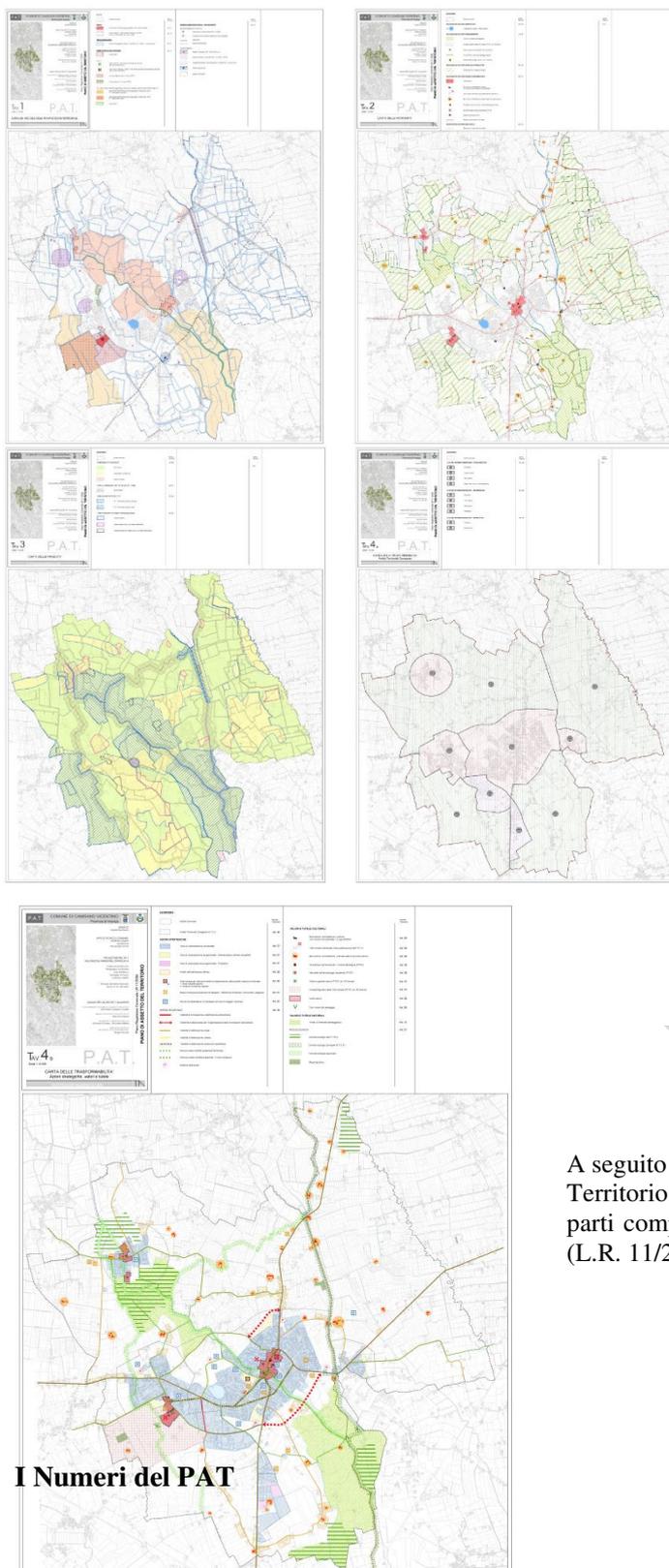
Con particolare riferimento ai temi della viabilità alternativa e della mobilità sostenibile, gli obiettivi specifici sono:

- potenziamento e razionalizzazione generale della rete viaria;
- riorganizzare, gerarchizzare e dare ordine alla rete viaria, in modo da separare, per quanto possibile, flussi di traffico con caratteristiche ed esigenze differenti, tenendo conto anche dei contesti, in particolare insediativi, attraversati dalle infrastrutture stesse. A tale operazione è subordinata la riqualificazione delle aree urbane interessate impropriamente dal traffico di attraversamento;
- migliorare l’accessibilità ai principali generatori di traffico (servizi di interesse locale/territoriale, aree produttive);
- organizzazione delle necessarie connessioni, interne ed esterne agli insediamenti, interrotte dalle diverse “barriere” (strade a elevato traffico, corsi d’acqua, morfologia del suolo, ecc.);
- rifunzionalizzazione della viabilità locale non solo organizzando i sistemi di circolazione ma proponendo interventi di riqualificazione delle strade: risagomatura delle sedi, ripavimentazione, alberature stradali, parcheggi pubblici e privati nei luoghi di maggior interesse, percorsi pedonali e ciclabili, attrezzatura degli incroci, riordino degli accessi, ecc.;
- organizzazione di un “sistema della sosta” connesso con il nuovo sistema dei movimenti e distribuito in modo strategico rispetto ai luoghi nei quali, in alcuni giorni, è previsto un afflusso ed una concentrazione di automezzi straordinario (mercato settimanale, manifestazioni, sagre, ecc.);
- organizzazione di un sistema di percorsi protetti pedonali - ciclabili per l’accesso ai servizi (soprattutto scuole e impianti sportivi) e alle aree di interesse paesaggistico, interconnesso anche con il sistema dei percorsi del territorio aperto, in modo da creare una rete di connessioni continua tra gli insediamenti e il territorio aperto;
- individuazione delle eventuali integrazioni della struttura viaria esistente, necessarie alla razionalizzazione e rifunzionalizzazione del sistema complessivo.
- migliorare il sistema di accessibilità alla strada mercato.
- L’organizzazione del sistema della mobilità dovrà inoltre fare riferimento al Piano provinciale della rete degli itinerari ciclabili.



DAL P.A.T. AL P.I.

Percorso di formazione del PAT



26/07/2012	Documento Preliminare e RAP (D.G.C. n. 126 del 26/07/2012)
23/04/2013	Accordo di Pianificazione tra Comune e Provincia
02/09/2015	Documento Preliminare e RAP (D.G.C. n. 154 del 02/09/2015)
19/12/2016	Adozione del PAT (D.C.C. n. 73 del 19/12/2016)
27/12/2017	Presenza d'atto della presentazione osservazioni/contributi al PAT (D.G.C. n. 266 del 27/12/2017)
19/12/2017	Commissione Regionale VAS (parere n. 236 del 19/12/2017)
01/02/2018	Valutazione Tecnica Provinciale (n. 6904 del 01/02/2018)
22/02/2018	Conferenza di Servizi di Approvazione del PAT
22/02/2018	Ratifica approvazione (D.P.P. n. 22 del 28/02/2018)
09/03/2018	Pubblicazione sul B.U.R (BUR n. 25 del 09/03/2018)

A seguito dell'approvazione del primo Piano di Assetto del Territorio (PAT), il Piano Regolatore Generale vigente, per le parti compatibili con il PAT, diventa il Piano degli Interventi. (L.R. 11/2004, art. 48, comma 5 bis)

I Numeri del PAT

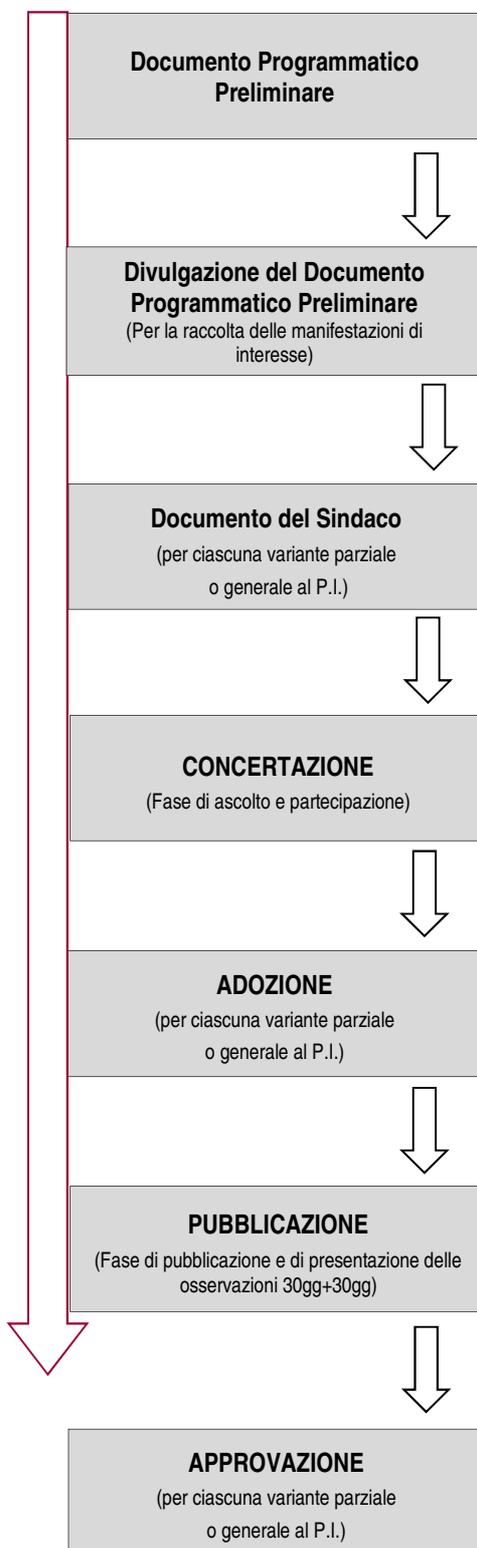


A.T.O.	NOME	Carico insediativo aggiuntivo: residenza e compatibili con la residenza (mc)		
		Nuova previsione	Residuo di P.R.G.	Complessivo
A.1	Il Capitello	5.000	0	5.000
A.2	Vanzo Vecchio	5.000	0	5.000
A.3	San Daniele	5.000	0	5.000
A.4	Badia - San Fermo - Ponte Napoleone	5.000	0	5.000
I.1	Camisano	40.000	167.924	207.924
I.2	Torre Rossa	10.000	20.721	30.721
I.3	Santa Maria	20.000	56.711	76.711
I.4	Rampazzo	10.000	0	10.000
	TOTALE	100.000	245.356	345.356

A.T.O.	NOME	Carico insediativo aggiuntivo complessivo (quantità già presenti nel P.R.G. e nuove previsioni)		
		Produttivo e compatibili (mq di superficie di zona)	Commerciale monofunzionale (mq di superficie lorda di pavimento)	Turistico-ricettivo monofunzionale (mc)
A.1	Il Capitello	0	0	0
A.2	Vanzo Vecchio	0	0	0
A.3	San Daniele	0	0	0
A.4	Badia - San Fermo - Ponte Napoleone	0	0	0
I.1	Camisano	0	0	0
I.2	Torre Rossa	0	0	0
I.3	Santa Maria	0	0	0
I.4	Rampazzo	0	0	0
P.1	Produttivo Camisano	20.000	0	0
P.2	Produttivo Mancamento	42.000	0	0
	TOTALE	62.000	0	0



Il Percorso del PI e gli elaborati





Il PI è formato da:

- relazione programmatica
- elaborati grafici (tavole alle diverse scale 1:5000, 1:2000:)
- norme tecniche operative
- prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
- registro dei crediti edilizi
- banca dati alfa - numerica con quadro conoscitivo

DALLA LETTURA DEL TERRITORIO AD UN PROGETTO DI SVILUPPO SOSTENIBILE

Il Comune di Camisano Vicentino, attraverso la redazione del PAT comunale e del successivo PI intende compiere il “trasferimento” della propria strumentazione urbanistica dai canoni della vecchia L.R. 61/85 alla nuova L.R. 11/04, attuando lo sdoppiamento del piano comunale tra livello strutturale e livello operativo.

Il PAT, per come è definito nella sua articolazione dagli atti d'indirizzo regionali, 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 in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze dalla comunità locale. Tuttavia le stesse simbologie della Tav.4, che contiene le “azioni strategiche”, non risultano particolarmente efficaci nel trasmettere:

- quali siano i “grandi sistemi territoriali” di riferimento;
- quale sia il disegno del “progetto di sviluppo del territorio” verso il quale si vuole tendere attraverso la pianificazione.

È infatti necessario che le previsioni del Piano degli Interventi, siano esse più o meno rilevanti, concorrano all'attuazione di strategie specifiche in modo coordinato con le finalità generali.

Analizzati i diversi sistemi e le loro strutture è possibile rendere esplicito quale sia il “progetto di sviluppo del territorio” che il PI intende perseguire, al quale si riferiranno le scelte tecniche e progettuali, e al quale dovranno concorrere coerentemente le proposte di intervento dei privati che vogliono trovare accoglimento nello strumento urbanistico.

Sistema Ambientale, Paesaggistico e Idraulico

Per un corretto sviluppo del territorio è essenziale che tutti i nuovi interventi edilizi rispettino le disposizioni relative alla **tutela idraulica**, che non devono essere considerate una ulteriore richiesta e aggravio di costi da parte della Pubblica Amministrazione, ma al contrario un requisito di qualità essenziale delle costruzioni, necessario a garantire l'incolumità di persone e cose (al pari delle norme antisismiche). Il PI intende promuovere il rispetto del territorio agricolo, che deve essere valutato per le sue potenzialità e qualità produttive, paesaggistiche ed ambientali, considerandolo come una risorsa non rinnovabile, pertanto da utilizzare nel migliore dei modi.

Saranno pertanto considerate positivamente le proposte di nuovi interventi che:

- prevedono la contestuale realizzazione di interventi di mitigazione idraulica (anche previsti dal Piano delle Acque in corso di approvazione) in grado di migliorare le condizioni di sicurezza del territorio e risolvere situazioni problematiche, in accordo con il competente Consorzio di Bonifica, attraverso bacini di laminazione, ri sezionamento degli alvei degli scoli, ecc.;
- aumentano la qualità ambientale e paesaggistica, attraverso una ricomposizione di filari e siepi, la creazione di quinte arboree in grado di mascherare elementi incongrui, favorendo la diffusione di specie vegetali autoctone;
- prevedono l'impiego di fonti energetiche rinnovabili, una valorizzazione delle produzioni agricole di qualità e della filiera corta produttore - consumatore;



- limitano quanto più possibile il consumo di territorio agricolo, prevedendo il riuso di edifici esistenti non più funzionali alle esigenze agricole per destinazioni d'uso compatibili.

In generale per il sistema ambientale il P.I. punta:

- alla valorizzazione del sistema dei corsi d'acqua e degli scoli consortili attraverso il ripristino della vegetazione dei tratti di fascia ripariali esistenti e promozione del loro potenziamento accentuandone il valore ecologico come principali corridoi ecologici ambientali;
- al miglioramento della qualità delle acque e valorizzazione paesaggistica e ricreativa degli ambiti fluviali principali e del territorio rurale;
- al miglioramento della mobilità in ambito urbano e periurbano, creando un sistema di percorsi riservati agli utenti non motorizzati, in particolare completando il sistema esistente contribuendo in tal modo a migliorare la qualità della vita;
- a favorire la conoscenza e la valorizzazione del patrimonio storico, artistico, architettonico, culturale, ambientale, paesaggistico e florovivaistico;

Per il territorio agricolo il Piano degli Interventi in sintonia con le indicazioni del PAT individuano i seguenti obiettivi specifici:

- perseguire l'ordinato sviluppo delle attività agricole in relazione sia alle caratteristiche morfologiche e insediative del territorio, sia in relazione alla compatibilità ambientale delle impermeabilizzazioni del suolo e dei prelievi e dei rischi di inquinamento dell'acqua di falda;
- favorire e organizzare l'assetto dell'agricoltura specializzata, attraverso la stesura di regole e procedure per l'approvazione dei progetti di trasformazione del territorio aperto, al fine di preservare la quantità e qualità delle acque superficiali e profonde, l'immagine consolidata del paesaggio rurale e la creazione di una rete di percorsi funzionale;
- tutelare e qualificare le aree di pertinenza fluviale per la creazione di un sistema fruitivo a carattere territoriale, intercomunale e interprovinciale;
- costituire una rete di percorsi ciclopedonali di collegamento tra luoghi di alta qualità ambientale per caratterizzarli come "punti ad alta capacità di trasformazione del territorio", grazie alla loro individuazione come aree verdi a fini ricreativi ed educativi, attrezzate dal recupero funzionale di edifici esistenti;
- tutelare e valorizzare il paesaggio agrario, i beni culturali e il patrimonio storico e naturale presente;
- preservare la struttura agraria tradizionale, laddove riconoscibile, con coltivazioni estensive e non specializzate, ma anche attraverso lo sviluppo di attività part - time e la promozione di una specifica disciplina di valorizzazione che attui progetti di integrazione di attività come l'agriturismo;

Il Sistema Insediativo e dei Servizi

Residenziale

Il Comune, come molti altri nel Veneto, ha una struttura insediativa sostanzialmente inquadrabile in due tipologie:

- - i nuclei urbani (Camisano, Torre Rossa, Rampazzo, Santa Maria)
- - gli insediamenti lineari lungo la viabilità di connessione (“urbanizzazione diffusa”).

I **nuclei urbani principali** (Camisano, Torre Rossa, Rampazzo, Santa Maria) e in generale l'intero sistema insediativo risultano ben distinti e facilmente identificabili; il sistema fluviale principale, infatti, taglia il territorio creando dei grandi ambiti in connessione tra loro mediante la viabilità principale territoriale. I nuclei urbani, sviluppatosi in corrispondenza degli incroci della viabilità di connessione, presentano delle caratteristiche tipologiche varie e una commistione di diverse destinazioni d'uso: oltre alla residenza vi trovano sede i servizi pubblici, gli esercizi commerciali, servizi alla persona di vario genere e anche alcune attività produttive.



Gli ambiti di **edificazione diffusa** sono invece aggregati di tipo prevalentemente residenziale, costituiti principalmente da abitazioni unifamiliari o bifamiliari che ormai non hanno più forti relazioni con il mondo produttivo rurale, e da fabbricati rurali non più utilizzati per l'attività agricola, intervallate da spazi liberi più o meno ampi. Spesso rispondono ad una necessità di disporre di abitazioni in aree di proprietà, senza adeguate opere di urbanizzazione (accessi organizzati dalla strada principale, infrastrutture a rete, fognature, parcheggi, marciapiedi, ecc.), non prestano una particolare attenzione alla qualità architettonica - edilizia e costituiscono una problematica interferenza con la funzionalità e sicurezza della strada.

Il progetto del PI per l'edificazione diffusa è quello di consentire l'attuazione delle strategie definite dal PAT, nel rispetto dei vincoli e delle compatibilità ambientali, attraverso una ricomposizione e riuso delle strutture esistenti, misurate possibilità di incremento volumetrico per necessità familiari, cambi di destinazione d'uso. Tutto questo dovrà necessariamente uniformarsi alle nuove regole perequative che prevedono un piccolo impegno da parte di tutti nel miglioramento della qualità degli insediamenti e dei relativi servizi.

In generale si intende promuovere interventi coordinati in grado di migliorare la qualità degli insediamenti, favorendo una riqualificazione delle parti centrali e dei "centri storici" agendo su fronti edificati, spazi scoperti (pubblici e privati) e la compatibilità della viabilità di attraversamento. La disciplina degli interventi volta alla valorizzazione del patrimonio storico e paesaggistico prevederà la rimozione degli elementi incongrui o di degrado utilizzando anche i nuovi strumenti di compensazione urbanistica da esprimere in altre aree.

Per quanto riguarda il sistema insediativo residenziale sono previste:

- la valutazione delle richieste di interventi abitativi per rispondere a necessità familiari e non speculative nel quadro normativo offerte dai riferimenti della legislazione urbanistica e dei livelli di pianificazione superiore, compatibilmente con l'obiettivo del miglioramento della qualità della vita. Le richieste di intervento "puntuali" saranno valutate in relazione allo stato di fatto degli insediamenti, specialmente lungo la viabilità di connessione, al fine di non aggravare oltremodo situazioni critiche. In particolare saranno considerati coerenti interventi che limitino quanto più possibile il consumo di territorio agricolo, prevedendo il riuso di edifici esistenti non più funzionali alle esigenze agricole, razionalizzando gli accessi esistenti sulla viabilità, migliorando le vie di deflusso delle acque, realizzando opere di urbanizzazione. In particolare saranno da evitare saldature tra le attuali edificazioni a nastro o interventi che portino ad un'edificazione su entrambi i lati contrapposti della viabilità;
- l'assegnazione della specifica categoria di valore e della corrispondente disciplina, agli edifici con valore storico ambientale individuati dal PAT;
- la definizione di una disciplina specifica per il sistema di insediamenti rurali in forma di villa e di aggregato rurale;
- la valutazione delle zone di espansione previste dal vigente PRG e non attuate: verrà verificata mediante una fase di concertazione e partecipazione con i proprietari la concreta volontà di procedere all'attuazione delle stesse o, in considerazione della crisi del mercato immobiliare italiano e della conseguente diminuzione della domanda di mercato immobiliare, una loro trasformazione in terreni agricoli, anche sulla base di quanto previsto dalla recente L.R.4/2015;
- l'applicazione, in tutti gli interventi edificatori, dei principi perequativi, o, più in generale di condizioni per cui al vantaggio del singolo si accompagna un beneficio per l'ambiente e/o la collettività. Naturalmente l'entità e la natura di tale beneficio vanno selezionate e calibrate diversamente in base all'entità e ai caratteri specifici dell'intervento;
- la definizione di eventuali nuovi ambiti per lo sviluppo degli insediamenti, da attuare congiuntamente alla realizzazione di attrezzature di servizio per la collettività, in coerenza con i principi citati al punto precedente;
- la definizione di progetti specifici per la riconversione e riqualificazione delle aree/attrezzature, presenti negli insediamenti e nel territorio aperto, attualmente dismesse o non attuate;
- riqualificazione energetica e miglioramento della compatibilità ambientale degli edifici esistenti e di nuova realizzazione.
- riqualificazione degli spazi e dei fronti edificati in rapporto con la valorizzazione del paesaggio aperto rurale;
- contenimento dell'edificato nelle aree contigue agli ambiti agricoli di particolare integrità;



- recupero della funzione urbana dei centri abitati;

Servizi

Per quanto riguarda la dotazione di servizi e strutture pubbliche, il PI nell'ambito del progetto di sviluppo del territorio affronterà i seguenti temi:

- verifica della disponibilità di aree per servizi a fronte del fabbisogno della popolazione residente e prevista, con conseguente individuazione dei vincoli di PRG scaduti, ridefinizione generale del sistema dei servizi e dei mezzi e modalità che si intendono mettere in atto per pervenire all'attuazione entro l'arco temporale del P.I., anche attraverso possibilità di intervento del soggetto privato e/o meccanismi di perequazione delle possibilità edificatorie;
- determinazione, in coerenza con gli standard minimi fissati dal PAT, delle tipologie e quantità di servizi necessari a soddisfare le esigenze reali degli insediamenti esistenti e di nuova previsione;
- integrazione e raccordo funzionale in un sistema continuo ed unitario degli spazi aperti tra verde pubblico, privato e territorio agricolo.

In particolare il PI intende promuovere:

- accordi pubblico - privati per l'acquisizione di aree a servizi con vincolo scaduto;
- creazione di un sistema continuo di spazi aperti di pregio, pubblici e privati, con destinazione coerenti e compatibili impostato sulle parti agricole di maggior valore;
- individuazione del sistema di attrezzature per lo svago e le piste ciclo - pedonali e adeguamento delle aree a servizi esistenti di rango territoriale e comunale integrandole a quelle di quartiere garantendo una sicura accessibilità alle stesse;
- individuazione di nuove aree a servizi lungo questi assi naturali ambientali;

Produttivo - Artigianale

Il tessuto produttivo di Camisano è prevalentemente localizzato all'interno di zone urbanistiche collocate a sud del centro abitato, allacciate alla viabilità principale rispettivamente la S.P. 117 (diretrice per Vicenza) lungo la quale si sviluppano anche le principali attività commerciali e la S.P. 21 in direzione Grisignano. Inoltre lungo la S.P. 21 in località Mancamento si è sviluppata un'ulteriore zona produttiva più recente e in via di completamento. Per le attività produttive il PAT valuta la consistenza e l'assetto del settore secondario e terziario e ne definisce le opportunità di sviluppo, in coerenza con il principio dello "sviluppo sostenibile". Le importanti modifiche della struttura della società e della città contemporanee avvenute negli ultimi anni, in considerazione dell'attuale fase di incertezza economica, hanno coinvolto in maniera rilevante anche la struttura economica.

Il consolidamento degli ambiti produttivi esistenti, evitando ulteriori frammentazioni, è coerente con gli obiettivi indicati dal PTCP e dalla programmazione sovraordinata, e consente di limitare l'uso indifferenziato della rete stradale.

Al contempo, tuttavia, appare necessario riconoscere che la diffusione di alcune attività produttive esistenti, non sia condizione immediatamente eliminabile (anche in considerazione della difficile congiuntura economica) né in termini di subitaneo trasferimento di attività, né con una facile riconversione degli insediamenti esistenti dismessi o dismettibili.

Relativamente alle attività produttive localizzate in zona impropria, l'obiettivo prevalente della loro ricollocazione in zona propria sarà perseguito con la necessaria gradualità e flessibilità in relazione a:

- caratteristiche dell'attività e contesto insediativo;
- possibilità ed entità degli interventi di mitigazione e compensazione.



- Le attività interessate potranno, infatti, disporre di una disciplina attraverso schede progettuali che precisano le modalità di evoluzione compatibile con gli insediamenti, ovvero il trasferimento in area più idonea e riconversione delle volumetrie.

Il P.I. riceverà inoltre le ultime varianti al PRG redatte attraverso il SUAP consentendo pertanto all'ufficio tecnico di aver una base di lavoro completamente aggiornata.

Il Sistema Relazionale

Le analisi condotte per i sistemi delle mobilità sono partite in primis ad un livello territoriale in modo da poter meglio intuire e inquadrare le dinamiche in corso e i relativi nuovi indirizzi che andranno a strutturare alcuni sistemi della mobilità.

Le strade che attraversano il territorio comunale in diverse direzioni, se da un lato lo rendono ben collegato con le realtà circostanti (S.P. 21 Grimana, S.P. 24 Torrerossa per Piazzola, S.P. 25 Torrerossa per Carturo e, S.P. 117 Camisana), dall'altro costituiscono un problema rilevante in termini di traffico di attraversamento (sia di vetture private che di mezzi pesanti), con il conseguente inquinamento atmosferico - sonoro, rischio d'incidentalità e congestione, difficoltà di implementazione della qualità urbana dei centri. Per quanto riguarda la viabilità comunale, si evidenzia l'importanza della direttrice S.P. 117 che attraversa l'intero territorio di Camisano ed oltre ad essere un importante asse di collegamento verso Vicenza, considerata la morfologia strutturale insediativa che si appoggia su quest'arteria, riveste anche la funzione di principale asse commerciale e di attività economiche. La struttura insediativa da quindi luogo ad un intenso sviluppo di relazioni, creando situazioni critiche all'interno dei centri abitati.

Un discreto sistema di piste ciclabili permette il collegamento tra il capoluogo e i nuclei urbani principali, offrendo preziosi collegamenti che possono essere completati per potenziare le relazioni e la fruizione dei servizi (soprattutto scuole e impianti sportivi). I percorsi arginali, preziosi corridoi ecologici lungo i corsi d'acqua e connettori strategici all'interno della cosiddetta mobilità lenta, integrano e potenziano efficacemente il sistema della cosiddetta mobilità lenta.

Relativamente alla mobilità ciclabile occorre organizzare una rete in grado di privilegiare gli itinerari che dai luoghi di residenza conducono ai principali centri attrattori (fermate dei mezzi pubblici, scuole, servizi pubblici, aree produttive, ecc.) e con percorsi il più possibile diretti, dando la preferenza e la priorità alla realizzazione di percorsi in sede propria. La rete urbana dei percorsi ciclabili e dei percorsi pedonali protetti deve correlare in via prioritaria e con percorsi il più possibile diretti:

- ai servizi urbani e territoriali di base, con particolare riferimento a quelli a frequentazione quotidiana quali le scuole, i centri civici e sociali, i complessi commerciali e centri commerciali di vicinato di media dimensione;
- ai parchi urbani e i complessi sportivi;
- ai luoghi ad elevata concentrazione di posti di lavoro;
- alle aree residenziali;
- ai poli produttivi/artigianali.

Lungo le strade comunali e provinciali il problema principale, da affrontare anche con un'attenta gestione degli interventi di riordino, è costituito dai frequenti accessi alle abitazioni private dovuti all'edificazione a nastro, e alle conseguenti manovre di immissione ed uscita, che non solo rallentano il traffico di passaggio, ma sono motivo di pericolosità per i diversi utenti della strada (automobilisti, pedoni, ciclisti). Un altro tema strettamente collegato è quello della scarsa fluidità e sicurezza degli incroci, dovuta spesso alla ristrettezza degli spazi di manovra tra l'edificato o all'interferenza del traffico con le funzioni urbane.

È opportuno pensare ad una sistemazione e messa in sicurezza degli incroci (e quindi dei centri urbani), attraverso interventi di ridisegno e modellazione della sede stradale, allargamento degli spazi di manovra e differenziazione delle pavimentazioni e dell'arredo urbano che favoriscano il rallentamento dei veicoli e la "condivisione degli spazi". Saranno pertanto valutati positivamente i nuovi interventi urbanistici che:



- attraverso la demolizione, il trasferimento o l'arretramento di volumi edilizi permettono la messa in sicurezza degli incroci e il ridisegno della sede stradale;
- prevedono la realizzazione di nuove infrastrutture stradali o favoriscono il reperimento di opportuni sedimi per tali opere;
- ampliano oltre lo standard di legge la dotazione a parcheggi pubblici;
- prevedono la realizzazione di nuovi collegamenti ciclo - pedonali e la prosecuzione di percorsi esistenti.



CONTRIBUTO STRAORDINARIO

L'attuazione di una città di maggiore qualità sotto il profilo delle dotazioni territoriali passa attraverso la messa in campo degli strumenti che consentono di attivare e governare il partenariato tra pubblico e privato. Fra questi, perequazione e crediti edilizi rappresentano il modo attraverso cui rendere fattibile sotto il profilo economico l'attuazione delle componenti della città pubblica che caratterizzano un Piano. Questo elemento impone, pertanto, all'avvio della fase di predisposizione del Piano degli Interventi una riflessione sulle strategie generali entro cui collocare gli strumenti: gli esiti di questa riflessione consentono di individuare gli elementi fondativi sui quali improntare la predisposizione delle regole, dei criteri generali e del percorso procedurale che li caratterizza.

Il Decreto Legge 133/2014 ha introdotto l'**istituto del contributo straordinario**. Sul piano della disciplina urbanistica, si può ipotizzare, se non l'equivalenza, quantomeno una forte analogia del contributo straordinario con le varie forme di "prelievo perequativo" assunte dai Comuni veneti in questi anni, in applicazione della riforma urbanistica avviata dalla LR 11/2004.

In particolare, all'art. 16, comma 4, del DPR n. 380/2001, è stata aggiunta la lettera d - ter) con cui si è espressamente previsto che nella definizione delle tabelle parametriche, gli oneri di urbanizzazione sono determinati anche in relazione "*[...] alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, viene suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata e da quest'ultima versato al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche [...]*".

La previsione ha carattere legislativo e codifica a livello nazionale un istituto che nella prassi aveva già trovato da tempo un discreto utilizzo: quello del contributo straordinario da applicare al plusvalore generato da un intervento di trasformazione edilizia come uno degli aspetti della negoziazione tra pubblica amministrazione e privati.

Il contributo straordinario si configura quindi più che come criterio di calcolo degli oneri di urbanizzazione "ordinari", come un ulteriore onere rapportato all'aumento di valore che le aree e gli immobili avranno per effetto di varianti urbanistiche, deroghe o mutamenti di destinazione d'uso.

Il nuovo istituto del contributo straordinario inserito nel DPR 380/2001 pare quindi confermare in buona parte i principi della "perequazione verticale" (o perequazione di valori), ma emerge, in questa assunzione, una contraddizione dovuta alla formulazione dell'articolo 16, comma 4, lettera d - ter, del TUE riferita ai momenti in cui opera il contributo straordinario rispetto al "prelievo perequativo", ovvero richiesto – in quanto componente del contributo di costruzione - in sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio e non di adozione della variante urbanistica.

In assenza di un apposito atto amministrativo applicativo di livello regionale, l'Amministrazione Comunale con dedicato provvedimento, definirà il campo di applicazione, i criteri e le modalità di calcolo del contributo straordinario.

L'eventuale accoglimento nel PI delle manifestazioni di interesse ritenute compatibili saranno quindi assoggettate alle modalità di calcolo del contributo straordinario o potranno eventualmente comportare la sottoscrizione di accordi pubblico - privato ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2004; in entrambi i casi gli interventi dovranno far riferimento alle direttive e alle modalità applicative che verranno definite dall'Amministrazione ai sensi del DPR n. 380/2001, art. 16, comma 4, lettera d - ter.



CONTENUTI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Il Piano degli Interventi del Comune di Camisano Vicentino, completamente ridisegnato sulla nuova CTRN - DBGTT fornita dalla Regione Veneto, dovrà definire le proprie scelte operative in sintonia con il sistema degli obiettivi strategici delineato dal PAT, ed è pertanto tenuto ad operare nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PAT e dai Piani sovraordinati, in modo da non compromettere le possibilità di successiva attuazione.

Il PI, 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);
3. svilupperà e preciserà le scelte delineate dal PAT, 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.

Il PI, nel suo processo di elaborazione affronterà diversi temi, riferendoli al complesso degli obiettivi espressi nel presente Documento Programmatico Preliminare e relazionandoli con il “progetto del territorio” definito nelle sue linee guida concettuali. L'impostazione progettuale del PI si porrà dunque in continuità con il previgente PRG 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.

Nello specifico saranno pertanto affrontati i temi di seguito illustrati:

- la verifica di **compatibilità tra PAT e PRG**;
- la verifica dello **stato di attuazione del PRG**;
- la redazione delle **Norme Tecniche Operative** con particolare attenzione all'allineamento della disciplina alle più recenti disposizioni di legge regionali per il sostegno e la riqualificazione del settore edilizio (Piano Casa) e per la pianificazione locale delle strutture commerciali dettati dalla L.R. 50/2012 e al superamento di *empasse* procedurali nell'attuazione degli interventi nei P.U.A.;
- la redazione del **Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale**;
- **l'inserimento delle richieste di intervento** espresse dalla cittadinanza compatibili con il “progetto del territorio” e i criteri perequativi;
- l'attivazione (se necessario) del **registro dei crediti edilizi**;
- revisione della **disciplina normativa dei Centri Storici** e degli edifici di interesse storico, architettonico ed ambientale;
- recepimento di eventuali **accordi Pubblico - privato art.6 della L.R. 11/04** con particolare priorità per quelli che prevedono la riqualificazione urbana dei centri e l'acquisizione di aree a servizi di nuova previsione già previste preordinate all'esproprio la cui durata è scaduta;
- **revisione delle zone** interne agli ambiti di edificazione diffusa;
- **localizzazioni dei vincoli urbanistici** identificati nel PAT vigente;
- **disciplina di dettaglio delle attività produttive** compatibili fuori zona;
- **schedatura di eventuali edifici** non funzionali alla conduzione del fondo;
- le necessarie valutazioni di carattere idraulico, per garantire l'invarianza idraulica degli interventi e non aumentare, anzi migliorare per quanto possibile, la situazione di sofferenza del territorio;



- **analisi agronomica** finalizzata all'individuazione delle fasce di rispetto degli allevamenti zootecnici intensivi e all'acquisizione della conoscenza di norme che regolano la commercializzazione dei prodotti vivaistici, l'importazione/esportazione delle piante da vivaio.

La disciplina della trasformabilità del territorio, in coerenza con quanto previsto dalla L.R.11/2004, si concretizza prioritariamente, come nel vecchio PRG, nella suddivisione in zone territoriali, cui saranno assegnati gli specifici criteri di gestione/trasformazione, in base ai caratteri dell'esistente, alle prospettive di tutela e strategiche di lungo periodo delineate dal PAT e agli obiettivi specifici fissati per il breve periodo dal PI.

Stante i diversi orizzonti temporali PAT - PI e la possibilità di sviluppare gli obiettivi del PAT attraverso più di un PI, risulta coerente distribuire il dimensionamento urbanistico del PAT ragionando su un set di più strumenti, non dimenticando tuttavia l'intervallo temporale che intercorre tra l'avvio delle operazioni di trasformazione del territorio e la concreta disponibilità di nuove volumetrie immobiliari.

LINEE GUIDA PER LA FORMULAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI D'INTERESSE

Le richieste della cittadinanza, che dovranno essere presentate secondo le linee guida di seguito indicate, potranno riguardare:

1. il recupero del patrimonio edilizio esistente, anche con eventuale modifica del grado di protezione di immobili di interesse storico, architettonico, ambientale assegnato all'edificio o revisione del perimetro dell'ambito di tutela, finalizzato a:
 - raggiungimento di migliori condizioni abitative, nel rispetto dei caratteri originari dell'edificio e del loro rapporto con l'ambiente circostante;
 - riqualificazione e ricomposizione delle pertinenze con recupero dei volumi accessori per un miglioramento estetico e funzionale dell'insediamento;
2. il recupero delle opere incongrue o degli elementi di degrado identificati dal PAT anche attraverso riconoscimento di crediti volumetrici;
3. richiesta di nuove destinazioni d'uso e/o modifica o ampliamento per fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo, a condizione che:
 - non siano stati autorizzati successivamente alla data di approvazione del PAT;
 - le eventuali opere necessarie per l'allacciamento alle reti tecnologiche e per l'accessibilità viaria siano a carico del richiedente;
 - siano inseriti coerentemente nel contesto ambientale e paesaggistico;
 - le nuove destinazioni siano compatibili con le zone;
4. interventi negli ambiti dell'edificazione diffusa per necessità di carattere familiare, preferibilmente attuabili tramite recupero degli edifici esistenti ai fini residenziali, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e fatta salva l'esistenza di infrastrutture e sottoservizi, ovvero attraverso trasposizioni o accorpamenti volumetrici, ristrutturazioni e cambi di destinazione d'uso;
5. interventi per la realizzazione di altre azioni strategiche del PAT (parchi urbani, servizi, rete ecologica, ecc.)

Qualora le richieste, per tematica, estensione o importanza strategica si configurino come azioni di "rilevante interesse pubblico," l'Amministrazione richiederà al proponente di pervenire alla formulazione e attuazione di **accordi Pubblico - privato**. Mediante tali Accordi si perseguirà una linea d'azione coerente con la visione strategica del PAT, selezionando in particolare quelli ritenuti:

- **coerenti con il "progetto di sviluppo del territorio"** definito dall'Amministrazione;
- **necessari**, per la soddisfazione delle esigenze primarie locali e per il miglioramento della qualità di vita della comunità;



- **fattibili**, in ragione del percorso di condivisione e costruzione del consenso compiuto con gli altri attori coinvolti e dell'effettiva disponibilità delle risorse economiche;
- **esemplari**, per innovazione architettonico - tecnologica rivolta alla sostenibilità.

Al fine di selezionare gli accordi pubblico – privato, nel rispetto di quanto previsto dalla Regione Veneto, sarà pubblicato un bando pubblico, rivolto a cittadini e operatori interessati, nel quale si inviteranno gli aventi titolo a formulare le proprie proposte. La valutazione delle stesse avverrà sulla base del rispetto dei criteri, delle linee guida e dei risultati attesi, definiti dall'Amministrazione nel Documento Programmatico.

Sia le richieste puntuali che gli accordi saranno trattati secondo criteri di coerenza sia a livello qualitativo, rispetto al “progetto di sviluppo del territorio”, che quantitativo rispetto al dimensionamento degli ATO e il quantitativo massimo di zona agricola trasformabile del PAT.

Gli interventi ammessi dal P.I. dovranno infatti essere compatibili con i quantitativi massimi stabiliti per le diverse funzioni dal dimensionamento decennale (residenziale, commerciale, direzionale e produttivo del PAT e attribuito ai diversi Ambiti Territoriali Omogenei - ATO).

I nuovi meccanismi e le nuove procedure attraverso le quali il PI potrà sostenere le proprie previsioni, sono quelli esplicitamente richiamati nella nuova Legge Urbanistica Regionale.

Il PI valuterà pertanto quale disciplina adottare o individuerà le situazioni specifiche in cui andranno applicati:

- la **perequazione urbanistica** (art.35 - L.R.11/2004) finalizzata all'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree;
- il **credito edilizio** (art.36 - L.R.11/2004) cioè la possibilità di acquisire un diritto edificatorio, come conseguenza della demolizione di opere incongrue, dell'eliminazione degli elementi di degrado, di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale;
- la **compensazione urbanistica** (art.37 - L.R.11/2004) che permette ai proprietari di aree e di edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche attraverso il credito edilizio, su aree e/o edifici, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo.

La L.R.11/2004 prevede che nei PI le previsioni di trasformazione o espansioni soggette a strumenti attuativi e gli accordi pubblico privato valgano cinque anni, decorsi i quali, se non attuate, decadono. Si ritiene pertanto coerente con tale impostazione inserire nel PI solo le richieste di soggetti privati che discendano da una specifica manifestazione d'interesse e assumano esplicitamente la consapevolezza della validità limitata nel tempo di tale previsione.

L'Amministrazione Comunale è conseguentemente disponibile ad esaminare le richieste e proposte della cittadinanza che vengano correttamente formulate attraverso apposita scheda istruttoria e contengano:

- dati anagrafici e recapiti del richiedente;
- attestazione della proprietà / disponibilità degli immobili;
- identificazione catastale degli immobili;
- classificazione nel PRG vigente (estratto tavole e NT);
- classificazione nel PAT vigente (estratto tavole e NT);
- accettazione esplicita di accordo perequativo con il Comune (o se necessario di Accordo pubblico - Privato) e consapevolezza di validità temporale predeterminata della previsione di trasformazione (5 anni);
- descrizione dell'intervento;
- motivazione della richiesta;



- dati tecnici e dimensionali dell'intervento con eventuale ipotesi di progetto.

Qualora la quantità di richieste pervenute sia eccedente rispetto ai limiti quantitativi disponibili per l'ATO, l'Amministrazione assegnerà carattere preferenziale alle richieste che maggiormente contribuiscono al perseguimento dell'interesse pubblico.



CRITERI GENERALI PER LA PRESENTAZIONE E VALUTAZIONE DEGLI ACCORDI PUBBLICO - PRIVATO

Ai sensi dell'art.6 della L.R.11/2004 e dell'art. 30 delle Norme Tecniche del PAT l'Amministrazione Comunale può concludere accordi con soggetti privati per assumere nel PI proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

Il Comune renderà noto, mediante avviso pubblico, la possibilità di assumere nel PI “accordi” ed iniziative dei privati (singoli o associati) finalizzati alla realizzazione dei suddetti interventi. Anche le manifestazioni d'interesse che per caratteristiche dimensionali e di importanza si configurino come progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico dovranno essere formalizzate secondo i criteri generali previsti per gli accordi pubblico - privato. A titolo esemplificativo potranno essere considerate positivamente proposte di nuovi interventi urbanistici 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;
- prevedano la cessione all'Amministrazione di aree libere da destinare all'accoglimento di crediti edilizi di soggetti terzi;
- prevedano la contestuale realizzazione di interventi di mitigazione idraulica in grado di migliorare le condizioni di sicurezza del territorio e risolvere situazioni problematiche;
- riqualifichino parti di insediamenti già costruite, anche attraverso cambi di destinazione d'uso, verso attività più compatibili con il contesto.

Le proposte di nuovi interventi urbanistici non dovranno confliggere con i vincoli 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.).

Le proposte di accordo pervenute al Comune e ritenute dalla Giunta meritevoli d'interesse saranno poste all'attenzione del Consiglio Comunale per il loro accoglimento e costituiranno parte integrante del PI.

Presupposto irrinunciabile per la formazione degli accordi è il contenuto di rilevante interesse pubblico degli stessi, che sarà valutato in funzione:

- degli obiettivi di sostenibilità ambientale della proposta;
- della riqualificazione del territorio derivante dall'intervento proposto;
- dell'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del valore aggiunto che la proposta determina. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50% tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo come previsto dal DPR n. 380/2001, art. 16, comma 4, lettera d - ter, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche;

L'iter di presentazione e valutazione delle nuove proposte seguirà il seguente schema di riferimento ai sensi dell'art.6 della L.R.11/2004:

1. Tutti i soggetti interessati che intendano proporre al Comune una proposta di accordo di cui all'art. 6 della LR 11/2004, avviano il processo di concertazione con l'Amministrazione Comunale (Giunta Comunale) per giungere alla definizione della proposta tecnico/progettuale.
2. Per l'avvio della concertazione, i privati redigono una proposta di atto unilaterale d'obbligo contenente uno **schema urbanistico di massima** con riferimento ai seguenti elementi:
 - a. *i dati relativi al soggetto proponente;*
 - b. *rilievo topografico dell'area oggetto di intervento e fotografico;*
 - c. *planimetria catastale con individuazione delle aree e l'elenco dei proprietari interessati e*



- dichiarazione della disponibilità delle aree da parte dei medesimi;*
- d. *relazione tecnico - illustrativa della proposta di intervento;*
 - e. *una scheda normativa comprendente:*
 - *cartografia con evidenziante le modificazioni da apportare allo strumento urbanistico generale*
 - *norme tecniche specifiche di attuazione e parametri dimensionali con indicazione delle parti che si propone di destinare all'intervento privato e quelle oggetto di cessione gratuita al Comune;*
 - f. *la valutazione relativa alla compatibilità ambientale degli interventi;*
 - g. *i caratteri degli interventi in rapporto:*
 - *ai principali sistemi insediativi e ai tipi d'intervento prevalenti;*
 - *agli edifici e sistemi di edifici riferiti ad impianti speciali pubblici e/o di uso pubblico;*
 - *ai principali sistemi delle aree verdi e degli spazi aperti pubblici e/o di uso pubblico;*
 - *ai principali caratteri della viabilità;*
 - h. *i caratteri funzionali degli interventi con riferimento ai pesi individuati all'interno dell'A.T.O. di appartenenza;*
 - i. *le modalità operative per la realizzazione dei singoli interventi previsti in relazione ai diversi tempi e soggetti dell'attuazione.*
 - j. *l'esatta perimetrazione desumibile dai testi delle Convenzioni e dagli elaborati grafici ad esse allegati*
 - k. *descrizione dell'assetto planivolumetrico delle parti che si propone di destinare all'intervento privato, teso a mostrare i rapporti tra l'intervento e la viabilità esistente, tra superficie coperta ed aree libere e a fornire la rappresentazione visiva e numerica degli standard della progettazione (parcheggi, ecc.), con l'indicazione delle tipologie edilizie e dell'assetto delle aree destinate ai servizi di pertinenza della edificazione proposta;*
 - l. *valutazione delle convenienze del programma proposto, comprendente la determinazione del valore aggiunto conseguente al programma stesso e la ripartizione dei benefici tra interesse pubblico e privato.*
 - m. *ogni altra documentazione tecnica utile per la valutazione della proposta rapportata agli obiettivi prefissati;*
3. La proposta è valutata dalla Giunta Comunale previa istruttoria del competente settore Urbanistica del Comune. Ai fini di una migliore comprensione e valutazione delle manifestazioni di interesse e delle proposte unilaterali di accordo, l'Amministrazione può procedere a specifica audizione dei soggetti proponenti e a richiedere ovvero recepire eventuali documenti di integrazione, approfondimento, variazione della originaria proposta.
4. Acquisito il parere preliminare favorevole della Giunta Comunale, l'atto unilaterale d'obbligo completo degli elaborati urbanistici da allegare al Piano degli Interventi sarà perfezionato ai sensi di legge, sulla base dello schema predisposto dal Comune.
5. L'accordo, sotto forma di atto unilaterale d'obbligo, sarà recepito dal Consiglio Comunale con apposito provvedimento e quindi sarà condizionato nella conferma delle sue previsioni al suo effettivo inserimento nel Piano degli Interventi, così come deliberato dal Consiglio Comunale nella fase di approvazione dello stesso.

Si ritiene inoltre opportuno precisare che:

- qualora il proponente abbia assunto l'impegno di realizzare opere pubbliche le stesse dovranno essere sottoposte, se previsto dalla legislazione vigente, alle procedure di evidenza di cui al Codice dei Contratti Pubblici;



- l'Amministrazione declina ogni responsabilità qualora l'inesatta o incompleta individuazione dei vincoli o limitazioni d'uso precluda la realizzabilità della proposta, restando a carico del proponente l'onere di individuarne l'esatto campo di fattibilità, anche attraverso indagini specifiche;
- decorsi cinque anni dall'approvazione del PI lo strumento urbanistico decadrà nelle sue previsioni di trasformazione e con esso il contenuto dell'accordo;
- qualora le parti contraenti rinuncino in tutto o in parte a dare effettiva esecuzione agli stessi, il patrimonio volumetrico eventualmente "non realizzato" e la SAU impegnata torneranno disponibili all'interno dell'ATO di appartenenza e ridistribuito attraverso i successivi P.I.

Nella presentazione e nella valutazione complessiva e finale delle nuove proposte di accordo pubblico/privato l'Amministrazione ritiene opportuno:

- attribuire un differente valore economico agli ambiti interessati e al potenziale volumetrico in base alle zone significative previste dal PRG vigente facendo riferimento alle tabelle IMU vigenti approvate con D.G.C. n°103 del 06/06/2018 e successive modificazioni, fatti salvi eventuali, circostanziati, comprovati e documentati coefficienti correttivi;
- assumere indicativamente come equivalente il valore di aree a servizi indicate nel PRG vigente, previste nei centri del capoluogo e delle frazioni, con il valore di aree agricole contigue alle stesse interessate o meno da trasformazioni previste dal P.A.T.;
- aggiornare la zonizzazione e la relativa disciplina di ciascun ambito interessato dall'accordo a seguito del suo perfezionamento in linea con i criteri del P.A.T.;
- indicare l'arco temporale di perfezionamento dell'accordo a partire dalla data di approvazione del piano;
- indicare l'arco temporale di eventuali opere previste dall'accordo a partire dalla data di perfezionamento dell'accordo stesso.