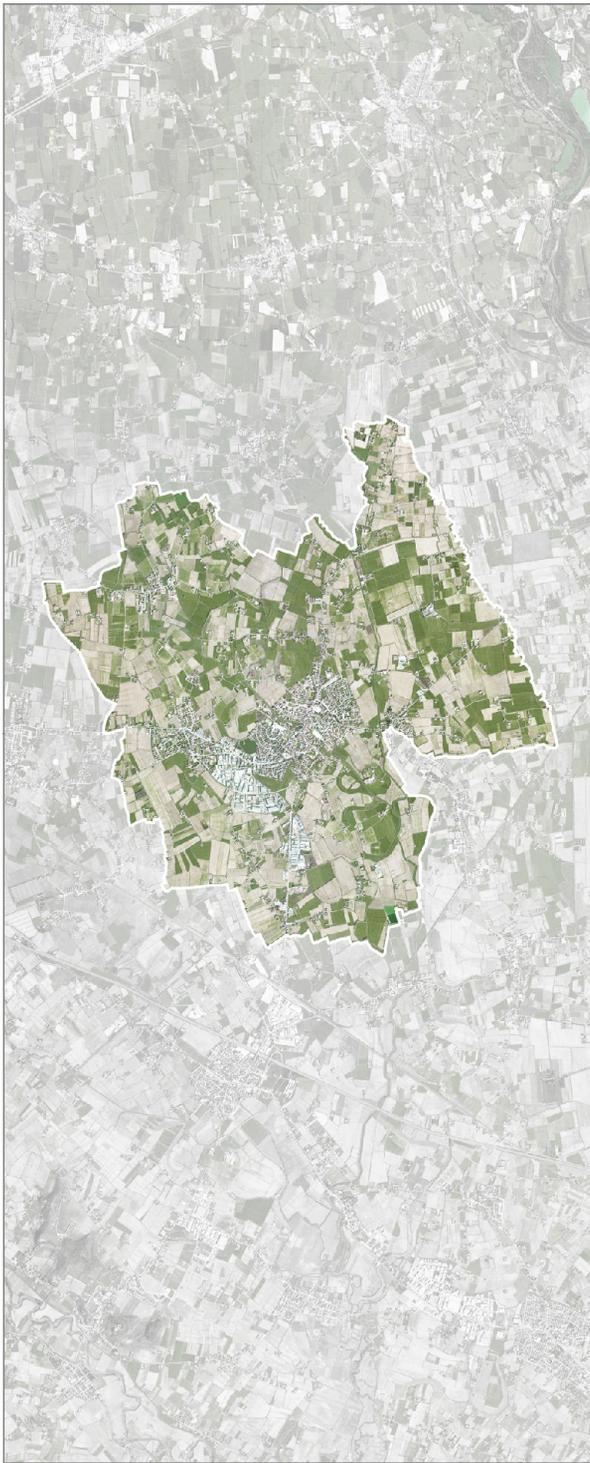


P.I.

VARIANTE GENERALE

COMUNE DI CAMISANO VICENTINO

Provincia di Vicenza



SINDACO

Renzo Marangon

Piano Regolatore Comunale LR 11/2004

PIANO DEGLI INTERVENTI

P.I.

DOCUMENTO DEL SINDACO



INDICE

1. Il Quadro della Pianificazione Comunale	2
2. La costruzione del Piano degli Interventi.....	4
3. I contenuti del Piano degli Interventi.....	6



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 della 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).

Il Comune di Camisano Vicentino ha già avviato il rinnovo della propria strumentazione di governo del territorio attraverso l'approvazione del PAT, **Piano di Assetto del Territorio stato approvato in Conferenza di servizi decisoria il 22/02/2018** ratificata con Decreto del Presidente della Provincia n.22 del 28/02/2018, pubblicato sul BURn.25 dell'avviso di deposito del PAT il 9/03/2018, efficace dal 24/03/2018. In conseguenza dell'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 adottare (ed è in corso di approvazione), 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.

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 complessivo 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.

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 sovraordinante della L.R. 14/2017 e alla D.G.R. 668/2018.**

Con D.C.C. n.15 del 26/05/2020 è stata quindi **approvata** la specifica **Variante al P.A.T.** 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.

Il riferimento progettuale obbligato per la redazione dei PI è costituito dai contenuti strategici del PAT e la disciplina degli strumenti di Pianificazione sovraordinati.

I Piani degli Interventi dovranno essere promotori di iniziative e risorse economiche che permettano da un lato ai privati di soddisfare le proprie esigenze ed aspettative con modalità coerenti con i criteri dello sviluppo sostenibile, dall'altro all'Amministrazione di realizzare o acquisire servizi e opere di interesse per la comunità locale.

I Piani degli Interventi seguono 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.

L'Amministrazione ha pertanto dato inizio ad un percorso organico al fine di rendere operativo il nuovo Piano Regolatore Comunale attraverso l'avvio di un percorso per la redazione del Piano degli Interventi.



2. La costruzione del Piano degli Interventi

Il presente Piano degli Interventi si propone di affrontare alcuni dei temi progettuali e obiettivi di trasformazione delineati dal P.A.T., selezionati in base alla **priorità** e **fattibilità**, 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.

In particolare, il Piano degli Interventi dovrà:

- affrontare contenuti progettuali che sappiano **valorizzare il territorio e le risorse insediative esistenti**, favorendo un loro adeguamento, riutilizzo compatibile e messa "a sistema";
- 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.

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

La prima tappa di rilevante importanza nel percorso di costruzione del nuovo piano operativo è avvenuta con l'illustrazione pubblica del **Documento Programmatico Preliminare** (D.C.C. n. n. 8 del 27/02/2019) con il quale si è dato formalmente avvio alle attività di redazione del P.I., ponendo le proprie basi sulle priorità che questa Amministrazione ritiene di primaria importanza, in forte continuità con le indicazioni della pianificazione strutturale (P.A.T.).

Tale Documento fornisce la cornice e il quadro di riferimento che i successivi P.I. dovranno tenere in considerazione in un'ottica generale di riferimento; gli obiettivi in esso espressi non possono essere principi generici e svincolati dalla realtà territoriale specifica, ma devono contenere già, in questa prima fase, le linee principali di progetto territoriale.

In particolare gli obiettivi enunciati nel **Documento Programmatico Preliminare** 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.

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 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.

Coerentemente con quanto previsto nel Documento Programmatico, in esecuzione della D.C.C. n.8 del 27/02/2019 e con riferimento alla D.G.C. n.53 del 28/03/2019, sono stati quindi predisposti **avvisi pubblici per raccogliere proposte di inserimento nel P.I.** relativamente a:



- **proposte di accordi pubblico-privato** (ai sensi della D.G.C. n.53 del 28/03/2019 "Approvazione schemi di avviso pubblico per l'avvio della consultazione, di richiesta di variante urbanistica, di atti d'obbligo e convenzione per la definizione delle condizioni e modalità per il riconoscimento al Comune del contributo perequativo"), coerentemente con quanto previsto dall'art.6 della L.R.11/2004 e dall'art. 35 delle Norme Tecniche del PAT, in modo tale da assumere nel P.I. proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi;
- **richieste di carattere generale:**
 - interessi diffusi;
 - fabbricati non funzionali alla conduzione del fondo agricolo;
 - attività produttive fuori zona;
 - riclassificazione di aree edificabili (cosiddette *varianti verdi*).

Attraverso la Deliberazione di Consiglio Comunale n.60 in data 24/09/2020 e con la recente integrazione avvenuta con D.C.C. n.27 del 25/05/2021, l'Amministrazione Comunale ha provveduto ad approvare il documento "Criteri per la determinazione del contributo straordinario" previsto dall'art. 16, comma 4, lett. d-ter del D.P.R. 380/2001, definendo i criteri di determinazione del contributo straordinario da applicare agli interventi su aree o immobili oggetto di variante urbanistica, deroga o con cambio di destinazione d'uso così come dall'art. 16, comma 4, lett. d-ter del D.P.R. 380/2001.

Nel suo iter di formazione il Piano degli Interventi:

- adotta un processo di **elaborazione trasparente** e **aperto alla partecipazione** ed alle esigenze delle comunità locali;
- valuta prioritariamente, in particolare nella gestione del sistema insediativo residenziale, i **fabbisogni della popolazione attuale e le esigenze espresse**, riferendoli agli obiettivi del Documento del Sindaco nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal P.A.T. e dalla pianificazione sovraordinata;
- 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;
- 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.

Al contempo tale prima Variante Generale costituisce la base tecnica di riferimento per le successive varianti parziali al Piano degli Interventi, operando nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal P.A.T. e dalla pianificazione sovraordinata senza compromettere le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del P.A.T. stesso.

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 PI. La fase di confronto e concertazione con la cittadinanza e gli operatori economici, già attivata con le istanze presentate dai cittadini, verrà proseguita al fine di recepire nel PI 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 PI; obiettivo principale della Amministrazione comunale rimane quello di **costruire la città pubblica a "costo zero" per le casse comunali**.



3. I contenuti del Piano degli Interventi

Il P.I., ai sensi dell'art. 17 della L.R.11/04,

1. detta le disposizioni operative del Piano Regolatore Comunale, rapportandosi con:
 - il bilancio pluriennale comunale;
 - il programma triennale delle opere pubbliche;
 - eventuali piani di settore;
2. trova attuazione tramite interventi diretti o per mezzo di Piani Urbanistici Attuativi (PUA);
3. sviluppa e precisa le scelte delineate dal P.A.T., 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 P.I., nel suo processo di elaborazione affronta diversi temi, riferendoli al complesso degli obiettivi espressi nel presente Documento del Sindaco e relazionandoli con il "progetto del territorio" definito nelle sue linee guida concettuali nel Documento Programmatico Preliminare. L'impostazione progettuale del P.I. si pone dunque in continuità con il previgente P.R.G. 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:

- verifica di **compatibilità tra P.A.T. e P.I. vigente** (quest'ultimo completo e aggiornato con tutte le Varianti nel tempo intervenute);
- verifica dello **stato di attuazione del P.I. vigente**, in particolare per quanto riguarda il dimensionamento insediativo e lo stato delle aree a servizi;
- **trasposizione cartografica e ridisegno del PI vigente** (aggiornato con tutte le varianti);
- inserimento di tutti gli ambiti dei **Piani attuativi** vigenti e il loro stato di attuazione, valutando, ove necessario, il superamento delle originarie previsioni attraverso diverse modalità di attuazione e introducendo nuove disposizioni operative;
- redazione delle **Norme Tecniche Operative** e impostazione del **Repertorio Normativo** delle zone. Le attuali Norme Tecniche del PI vigente ed il Regolamento Edilizio, anche se non più elaborato strettamente urbanistico, necessitano di un opportuno adeguamento, aggiornandole e mettendole in linea con la legge regionale urbanistica e con i provvedimenti statali intervenuti. Parallelamente sarà redatto il nuovo Regolamento Edilizio che dovrà uniformarsi al Regolamento Unico Nazionale. Pur non trattandosi più di un elaborato previsto dalla legislazione urbanistica nazionale e regionale, il coordinamento dello stesso con il redigendo Piano degli Interventi si rende più che mai necessario e



funzionale alla corretta applicazione dello stesso, in particolare con riferimento dell'articolo 2, comma 4 dell'Intesa Stato-Regioni, nel quale è previsto che il recepimento delle "Definizioni Uniformi" non debba comportare la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti che continueranno ad essere regolate dai piani comunali vigenti (c.d. principio della "invarianza urbanistica"). La revisione della disciplina normativa dei Centri Storici e degli edifici di interesse storico, architettonico ed ambientale, in considerazione anche delle modifiche intervenute al DPR 380/01, sarà presa in esame con successiva specifica Variante tematica al PI.

- redazione del **Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale**;
- **stesura di appositi criteri per l'istituzione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione** ai sensi della **L.R. 14/2019 "Veneto 2050"** e conseguente attivazione del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (**RECRED**);
- allineamento della disciplina urbanistica alle recenti disposizioni legislative introdotte a livello regionale con la **L.R. 51/2019 "Nuove disposizioni per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi"**;
- **aree a servizi** del PRG vigente non attuate e con vincolo preordinato all'esproprio scaduto: verificata l'osservanza dello standard di riferimento per il dimensionamento che prevede 30 mq di aree a servizi per abitante teorico (art. 31 della L.R. 11/2004), potrebbe essere auspicabile valutare nella redazione del P.I. che una parte di queste possano essere oggetto di accordi pubblico/privati ai sensi dell'art.6 della L.R.11/2004 ai fini di un corretto completamento del P.R.G. vigente senza consumare ulteriore suolo agricolo e soddisfacendo gli standard di legge, privilegiando gli interventi in grado di rafforzare il sistema dei servizi (in primo luogo attuando le aree già identificate con tale destinazione d'uso) e che consentano di collegare o sviluppare quelli già esistenti;
- disciplina di dettaglio delle **attività produttive compatibili fuori zona** che hanno segnalato le proprie necessità;
- **edifici non più funzionali alla conduzione del fondo**: l'art.13 della L.R. 11/2004 assegna al P.A.T. il compito di fissare le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti (comma 1, lett. b) e attribuisce al P.I. il compito di individuare "le destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola". A tutti coloro, quindi, che hanno segnalato le proprie necessità, compatibilmente con il quadro pianificatorio del P.A.T., sarà applicata una disciplina di dettaglio specifica che permetta il cambio di destinazione d'uso, fatto salvo che sia accertata la cessata funzionalità rispetto alle esigenze del fondo agricolo e che tali edifici abbiano o abbiano avuto un collegamento funzionale con il fondo agricolo;
- in coerenza con le disposizioni dell'art. 7 della L.R. n.4 del 16/03/2015 (Varianti Verdi) e con i principi di contenimento del consumo di suolo, a fronte di motivate esigenze espresse dagli aventi diritto, il P.I. può prevedere la possibilità di **riclassificare aree edificabili**, affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e che siano rese inedificabili;
- come riportato precedentemente il P.I. provvederà all'inserimento delle **richieste di intervento** espresse dalla cittadinanza di Camisano Vicentino compatibili il P.A.T., con la pianificazione sovraordinata e con il "progetto del territorio" descritto nelle Linee Programmatiche dell'Amministrazione;
- recepimento di eventuali **accordi Pubblico-privato ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2004** (con riferimento alla D.G.C. n.53 del 28/03/2019 "Approvazione schemi di avviso pubblico per l'avvio della consultazione, di richiesta di variante



urbanistica, di atti d'obbligo e convenzione per la definizione delle condizioni e modalità per il riconoscimento al Comune del contributo perequativo"), con particolare priorità per quelli che prevedono:

1. la riqualificazione urbana dei centri;
 2. l'attuazione di interventi di rilevanza strategica per lo sviluppo del territorio, in una visione complessiva di sviluppo urbanistico in grado di coniugare sostenibilità sociale, ambientale ed economica;
 3. l'acquisizione di aree a servizi di nuova previsione o già previste preordinate all'esproprio la cui durata è scaduta;
- **identificazione delle zone interne agli ambiti di edificazione diffusa**, precisando i perimetri dei nuclei identificati dal P.A.T., definendo se necessario nuove zone insediative e disciplinando gli interventi ammissibili, nel rispetto degli obiettivi generali di limitazione del consumo di suolo, del dimensionamento complessivo, dei vincoli e tutele del P.A.T.;
 - **localizzazioni dei vincoli urbanistici** identificati nel P.A.T. vigente, assumendo 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;
 - necessarie **valutazioni specialistiche di carattere idraulico, agronomico ed ambientale-paesaggistico**, al fine di disciplinare, mitigare e migliorare per quanto possibile la complessa situazione del territorio, tenendo in considerazione le indicazioni espresse in sede di P.A.T..

La disciplina della trasformabilità del territorio, in coerenza con quanto previsto dalla L.R.11/2004, si concretizza prioritariamente nella suddivisione in zone territoriali omogenee, 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 P.A.T. e agli obiettivi specifici fissati per il breve periodo dal P.I.

Stante i diversi orizzonti temporali P.A.T. - P.I. e la possibilità di sviluppare gli obiettivi del P.A.T. attraverso più P.I., risulta coerente distribuire il dimensionamento urbanistico del P.A.T. 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.

Con il P.I. si coglie quindi l'occasione per rimettere ordine alla stratificazione della strumentazione urbanistica (generale ed attuativa) intervenuta negli ultimi decenni. L'obiettivo è quello di dotare l'Amministrazione, gli Uffici, tutto il mondo professionale ed in generale la cittadinanza, di uno strumento facilmente consultabile ed utilizzabile. Il presente Documento del Sindaco 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.