



ELABORATO  
**DPP**

REGIONE VENETO  
PROVINCIA DI VICENZA  
COMUNE DI CRESPADORO

## **PIANO DEGLI INTERVENTI** **- Variante n. 3 -**

**Documento Programmatico Preliminare**  
**(art. 18, co. 1, L.R. 11/2004 e smi)**

**COMUNE DI CRESPADORO**

*Sindaco*

Emanuela dal Cengio

*Assessore Edilizia Privata - Urbanistica-Lavori Pubblici*

Celestino Mecenero

*Segretario Comunale*

dott.ssa Laura Zoia

*Responsabile Edilizia Privata - Urbanistica*

geom. Nicola Ballestro

Approvazione  
DCC N.....DEL.....

LUGLIO 2021



PREMESSA.....	2
1. LE NUOVE POLITICHE IN MATERIA DI GOVERNO DEL TERRITORIO COMUNALE.....	3
1.1 Trasformare il nostro mondo: Agenda 2030 per lo Sviluppo Sostenibile.....	3
1.2 Le nuove norme regionali in materia di consumo di suolo e riqualificazione del patrimonio esistente .....	7
2. P.R.C.: PIANO REGOLATORE COMUNALE .....	14
2.1 Lo stato della pianificazione comunale.....	14
3. LA VARIANTE N. 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI .....	16
3.1 Il risparmio del consumo di suolo.....	16
3.2 Riqualificazione edilizia e urbanistica, rinaturalizzazione dei suoli .....	16
3.3 Recupero e valorizzazione del patrimonio storico e culturale .....	18
3.4 Il territorio rurale .....	18
3.5 Il ruolo dei privati nelle trasformazioni insediative .....	19
3.6 Adeguamento normativo.....	21
3.7 Adeguamento/aggiornamento cartografico.....	22
3.8 La variante n. 3 al P.I. in rapporto alle opere pubbliche.....	22
3.9 Gli “interessi diffusi” .....	23
4 IL MONITORAGGIO DELLE TRASFORMAZIONI .....	25
4.1 La Valutazione Ambientale Strategica .....	25
4.2 La Valutazione di Incidenza Ambientale.....	25
4.3 La Valutazione di Compatibilità Idraulica .....	26
APPENDICE: PROCEDURE.....	28
5. IL CICLO DI PROGETTO DEL PIANO DEGLI INTERVENTI.....	29
5.1 “Il Documento del Sindaco” .....	29
5.2 Il percorso amministrativo.....	29
5.3 I contenuti del Piano degli Interventi .....	30



## PREMESSA

L'obiettivo di azzeramento del consumo di suolo entro il 2050 che la Regione Veneto si è prefissata con la Legge Regionale n. 14 del 06 giugno 2017 è l'effetto di una situazione critica di riduzione sempre crescente di territorio permeabile.

L'ISPRA conferma che la Regione Veneto è la prima per incremento del consumo di suolo dovuto in particolare all'espansione delle aree industriali e alle infrastrutture.

La riduzione del consumo di suolo passerà inevitabilmente attraverso il recupero del dell'esistente e la densificazione delle aree già urbanizzate.

L'obiettivo, inoltre, di recupero e riutilizzo del patrimonio esistente promuoverà la flessibilità degli usi e, in linea con quanto previsto dalla normativa regionale, lo strumento urbanistico vigente individuerà premialità per incentivare progetti di rigenerazione.



## 1. LE NUOVE POLITICHE IN MATERIA DI GOVERNO DEL TERRITORIO COMUNALE

### 1.1 Trasformare il nostro mondo: Agenda 2030 per lo Sviluppo Sostenibile

L'Agenda 2030 per lo Sviluppo Sostenibile è un programma d'azione per le persone, il pianeta e la prosperità sottoscritto nel settembre 2015 dai governi dei 193 Paesi membri dell'ONU. Essa ingloba 17 Obiettivi per lo Sviluppo Sostenibile –*Sustainable Development Goals, SDGs* – in un grande programma d'azione per un totale di 169 'target' o traguardi. L'avvio ufficiale degli "Obiettivi per lo Sviluppo Sostenibile" ha coinciso con l'inizio del 2016, guidando il mondo sulla strada da percorrere nell'arco dei successivi 15 anni: i Paesi, infatti, si sono impegnati a raggiungerli entro il 2030. Gli Obiettivi per lo Sviluppo danno seguito ai risultati degli Obiettivi di Sviluppo del Millennio (*Millennium Development Goals*) che li hanno preceduti, e rappresentano obiettivi comuni su un insieme di questioni importanti per lo sviluppo: la lotta alla povertà, l'eliminazione della fame e il contrasto al cambiamento climatico, per citarne solo alcuni.

'Obiettivi comuni' significa che riguardano tutti i Paesi e tutti gli individui: nessuno ne è escluso, né deve essere lasciato indietro lungo il cammino necessario per portare il mondo sulla strada della sostenibilità.

- ⇒ *Persone. Siamo determinati a porre fine alla povertà e alla fame, in tutte le loro forme e dimensioni, e ad assicurare che tutti gli esseri umani possano realizzare il proprio potenziale con dignità ed uguaglianza in un ambiente sano.*
- ⇒ *Pianeta. Siamo determinati a proteggere il pianeta dal degrado, attraverso un consumo ed una produzione consapevoli, gestendo le sue risorse naturali in maniera sostenibile e adottando misure urgenti riguardo il cambiamento climatico, in modo che esso possa soddisfare i bisogni delle generazioni presenti e di quelle future.*
- ⇒ *Prosperità. Siamo determinati ad assicurare che tutti gli esseri umani possano godere di vite prosperose e soddisfacenti e che il progresso economico, sociale e tecnologico avvenga in armonia con la natura.*
- ⇒ *Pace. Siamo determinati a promuovere società pacifiche, giuste ed inclusive che siano libere dalla paura e dalla violenza. Non ci può essere sviluppo sostenibile senza pace, né la pace senza sviluppo sostenibile.*



⇒ *Collaborazione. Siamo determinati a mobilitare i mezzi necessari per implementare questa Agenda attraverso una Collaborazione Globale per lo sviluppo Sostenibile, basata su uno spirito di rafforzata solidarietà globale, concentrato in particolare sui bisogni dei più poveri e dei più vulnerabili e con la partecipazione di tutti i paesi, di tutte le parti in causa e di tutte le persone.*

[Tratto da: Risoluzione adottata dall'Assemblea generale delle Nazioni Unite del 25.10.2015].

Uno dei temi chiave degli obiettivi contenuti nell'Agenda, e che dovrà guidare i programmi e le politiche di governo del territorio nel prossimo decennio, sarà necessariamente quello della lotta al cambiamento climatico.

La natura globale del cambiamento climatico richiede la più ampia cooperazione internazionale possibile, volta ad accelerare la riduzione delle emissioni di gas effetto serra a livello mondiale e ad affrontare le pratiche di adattamento agli effetti negativi del cambiamento climatico.

Nella risoluzione dell'ONU si cita testualmente: “[...] *Lavoreremo con le autorità e le comunità locali per **rinnovare** e pianificare i nostri **insediamenti umani e urbani**, in modo da promuovere la coesione tra le comunità, la sicurezza personale e per stimolare l'innovazione e l'occupazione. Ridurremo gli **impatti negativi delle attività urbane** e delle sostanze chimiche che sono nocive per la salute umana e l'ambiente, includendo una corretta gestione a livello ambientale, l'utilizzo sicuro di sostanze chimiche, la riduzione e il riciclo dei rifiuti e l'uso più efficiente di acqua ed energia. Lavoreremo per minimizzare l'impatto delle città sul sistema climatico globale [...]*”.

La lotta al cambiamento del clima parte dunque da un nuovo modo di pensare ed immaginare l'urbanizzazione ed il ciclo di vita delle città.

Il futuro a cui tenderanno le politiche in materia di governo del territorio sarà di pianificare un **nuovo modello di sviluppo urbano**: passare da una logica “consumistica” del suolo, a sua volta legata ad una crescita quantitativa (nuove aree di espansione residenziali, nuove zone artigianali-industriali, ecc.) ad una **ri-qualificazione fisica e funzionale** delle aree urbane centrali e di spazi e funzioni pubbliche.

Tra i 17 Obiettivi per lo Sviluppo Sostenibile enunciati nell'Agenda 2030, due in particolare meritano attenzione per quanto riguarda il tema dello sviluppo urbano e della pianificazione del territorio, come di seguito illustrato.



***Obiettivo 11. Rendere le città e gli insediamenti umani inclusivi, sicuri, duraturi e sostenibili***

11.1 Entro il 2030, garantire a tutti l'accesso ad un alloggio e a servizi di base adeguati, sicuri e convenienti e l'ammmodernamento dei quartieri poveri

11.2 Entro il 2030, fornire l'accesso a sistemi di trasporto sicuri, sostenibili, e convenienti per tutti, migliorare la sicurezza stradale, in particolare ampliando i mezzi pubblici, con particolare attenzione alle esigenze di chi è in situazioni vulnerabili, alle donne, ai bambini, alle persone con disabilità e agli anziani

11.3 Entro il 2030, aumentare l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile e la capacità di pianificazione e gestione partecipata e integrata dell'insediamento umano in tutti i paesi

11.4 Rafforzare gli impegni per proteggere e salvaguardare il patrimonio culturale e naturale del mondo

11.5 Entro il 2030, ridurre in modo significativo il numero di morti e il numero di persone colpite da calamità, compresi i disastri provocati dall'acqua, e ridurre sostanzialmente le perdite economiche dirette rispetto

al prodotto interno lordo globale, con una particolare attenzione alla protezione dei poveri e delle persone in situazioni di vulnerabilità

11.6 Entro il 2030, ridurre l'impatto ambientale negativo pro capite delle città, in particolare riguardo alla qualità dell'aria e alla gestione dei rifiuti

11.7 Entro il 2030, fornire l'accesso universale a spazi verdi pubblici sicuri, inclusivi e accessibili, in particolare per le donne e i bambini, gli anziani e le persone con disabilità

11.a Sostenere rapporti economici, sociali e ambientali positivi tra le zone urbane, periurbane e rurali, rafforzando la pianificazione dello sviluppo nazionale e regionale

11.b Entro il 2020, aumentare notevolmente il numero di città e di insediamenti umani che adottino e attuino politiche e piani integrati verso l'inclusione, l'efficienza delle risorse, la mitigazione e l'adattamento ai cambiamenti climatici, la resilienza ai disastri, lo sviluppo e l'implementazione, in linea con il "Quadro di Sendai per la Riduzione del Rischio di Disastri 2015-2030", la gestione complessiva del rischio di catastrofe a tutti i livelli

11.c Sostenere i paesi meno sviluppati, anche attraverso l'assistenza tecnica e finanziaria, nella costruzione di edifici sostenibili e resilienti che utilizzino materiali locali



## **Obiettivo 12. Garantire modelli sostenibili di produzione e consumo**

12.1 Dare attuazione al quadro decennale di programmi sul consumo e la produzione sostenibile, con la collaborazione di tutti i paesi e con l'iniziativa dei paesi sviluppati, tenendo conto del grado di sviluppo e delle capacità dei paesi in via di sviluppo

12.2 Entro il 2030, raggiungere la gestione sostenibile e l'uso efficiente delle risorse naturali

12.3 Entro il 2030, dimezzare lo spreco pro capite globale di rifiuti alimentari nella vendita al dettaglio e dei consumatori e ridurre le perdite di cibo lungo le filiere di produzione e fornitura, comprese le perdite post-raccolto

12.4 Entro il 2020, ottenere la gestione ecocompatibile di sostanze chimiche e di tutti i rifiuti in tutto il loro ciclo di vita, in accordo con i quadri internazionali concordati, e ridurre significativamente il loro rilascio in aria, acqua e suolo, al fine di minimizzare i loro effetti negativi sulla salute umana e l'ambiente

12.5 Entro il 2030, ridurre in modo sostanziale la produzione di rifiuti attraverso la prevenzione, la riduzione, il riciclaggio e il riutilizzo

12.6 Incoraggiare le imprese, soprattutto le aziende di grandi dimensioni e transnazionali, ad adottare pratiche sostenibili e integrare le informazioni sulla sostenibilità nelle loro relazioni periodiche

12.7 Promuovere pratiche in materia di appalti pubblici che siano sostenibili, in accordo con le politiche e le priorità nazionali

12.8 Entro il 2030, fare in modo che le persone abbiano in tutto il mondo le informazioni rilevanti e la consapevolezza in tema di sviluppo sostenibile e stili di vita in armonia con la natura

12.a Sostenere i paesi in via di sviluppo a rafforzare la loro capacità scientifica e tecnologica in modo da andare verso modelli più sostenibili di consumo e di produzione

12.b Sviluppare e applicare strumenti per monitorare gli impatti di sviluppo sostenibile per il turismo sostenibile, che crei posti di lavoro e promuova la cultura e i prodotti locali

12.c Razionalizzare i sussidi ai combustibili fossili inefficienti che incoraggiano lo spreco, eliminando le distorsioni del mercato, a seconda delle circostanze nazionali, anche attraverso la ristrutturazione fiscale e la graduale eliminazione di quelle sovvenzioni dannose, ove esistenti, in modo da riflettere il loro impatto ambientale, tenendo pienamente conto delle esigenze specifiche e delle condizioni dei paesi in via di sviluppo e riducendo al minimo i possibili effetti negativi sul loro sviluppo in un modo che protegga le comunità povere e quelle colpite



## **1.2 Le nuove norme regionali in materia di consumo di suolo e riqualificazione del patrimonio esistente**

La L.R. n. 11/2004, in attuazione dell'articolo 117, terzo comma, della Costituzione, del D. Lgs. n. 42/2004 (*Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*) e della L.R. n. 11/2001 (*Conferimento di funzioni e compiti amministrativi alle autonomie locali in attuazione del D.Lgs. n. 112/1998*), detta le norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio, definendo le competenze di ciascun Ente territoriale, le regole per l'uso dei suoli secondo criteri di prevenzione e riduzione o di eliminazione dei rischi, di efficienza ambientale e di riqualificazione territoriale, stabilendo criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione.

Le finalità stabilite dalle norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio sono perseguite nel rispetto dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, ed efficienza, anche mediante il riconoscimento in capo ai Comuni della responsabilità diretta nella gestione del proprio territorio (art. 2, comma 2, lett. d), L.R. n. 11/2004), che si attua attraverso la pianificazione, urbanistica e territoriale del Comune, della Provincia e della Regione. I diversi livelli di pianificazione sono tra loro coordinati nel rispetto dei principi di sussidiarietà e coerenza; in particolare, ciascun Piano indica il complesso delle direttive per la redazione degli strumenti di pianificazione di livello inferiore e determina le prescrizioni e i vincoli automaticamente prevalenti.

Nello specifico la pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) – che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze dalla comunità locale – ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (P.I.) – ossia 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.

Il processo di significativo cambiamento e di innovazione riguardante le modalità, le procedure della pianificazione del territorio, le caratteristiche ed i contenuti delle strumentazioni urbanistiche territoriali e urbane, è stato avviato con l'entrata in





vigore, nell'aprile del 2004, della sopracitata legge urbanistica regionale, la quale stabilisce criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione, per il raggiungimento delle seguenti principali finalità:

- promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole, finalizzato a soddisfare le necessità di crescita e di benessere dei cittadini, senza pregiudizio per la qualità della vita delle generazioni future, nel rispetto delle risorse naturali;
- tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti urbani ed extraurbani, attraverso la riqualificazione e il recupero edilizio ed ambientale degli aggregati esistenti, con particolare riferimento alla salvaguardia e valorizzazione dei centri storici;
- tutela del paesaggio rurale, montano e delle aree di importanza naturalistica;
- messa in sicurezza degli abitati e del territorio dai rischi sismici e di dissesto idrogeologico;

prevedendo l'utilizzo di nuove risorse territoriali solo quando non esistono alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistenti, così come dettato dall'art. 2, c. 1, lett. d), della L.R. n. 11/2004.

Il "suolo", <sup>1</sup>risorsa limitata e non rinnovabile, è "bene comune" di fondamentale importanza per la qualità della vita delle generazioni attuali e future, per la salvaguardia della salute, per l'equilibrio ambientale e per la tutela degli ecosistemi naturali, nonché per la produzione agricola finalizzata non solo all'alimentazione ma anche ad una insostituibile funzione di salvaguardia del territorio. Quest'ultimo in tutte le sue componenti, culturali, ambientali, naturali, paesaggistiche, urbane, infrastrutturali, costituisce "bene comune", di carattere unitario ed indivisibile, che contribuisce allo sviluppo economico e sociale dei Comuni e della Regione.

Per "paesaggio"<sup>2</sup>, invece, si intende il territorio espressivo di identità, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali, umani e dalle loro interrelazioni.

A tutt'oggi analizzare il paesaggio urbano, inteso quale paesaggio dell'attualità, costituisce l'obiettivo primario tra le politiche territoriali, ed in particolare degli strumenti di pianificazione, al fine di individuare isole di degrado e di scarsa riconoscibilità, marginali, con situazioni spaziali non definite, i vuoti generati da una

---

<sup>1</sup> Art.1, comma 1, L.R. 14/2017

<sup>2</sup> Art. 131, comma 1 (così sostituito dall'art. 2 del D. Lgs. n. 63/2008), D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137"



progettazione incompiuta, spazi ambigui tra forme definite, infrastrutture obsolete, aree dimesse, ovvero porzioni di territorio ove sia possibile prefigurare nuovi scenari urbani, nuove aree di progetto urbano il cui ruolo è quello di configurare e connettere frammenti di territorio, rileggendo e reinterpretando il legame con il contesto, ricreando nuovi luoghi pure per le aree di margine che seguono il continuo del costruito, anche partendo da un disegno e da una nuova concezione delle infrastrutture urbane come occasioni di progetto architettonico.

Si tratta ora, nel nuovo corso della pianificazione, di stabilire criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica per il recupero della funzionalità del suolo attraverso l'assunzione di politiche di sviluppo e di conservazione in rapporto al valore ambientale del suolo, per tutelare e valorizzare il territorio aperto e per promuovere il riuso, la riqualificazione e la rigenerazione urbana sostenibile, integrata, contestuale, inclusiva delle aree di urbanizzazione consolidata e degli spazi residuali di bordatura, capace di coniugare le aspettative di tutti i diversi attori impegnati in questo processo, finalizzate al miglioramento delle condizioni urbanistiche, abitative, socio-economiche, ambientali e culturali degli insediamenti umani, tenendo conto delle identità espresse dal territorio e degli scambi relazionali utili a migliorare la "sicurezza urbana".

La L.R. n. 14/2017, nel dettare le norme per il contenimento del consumo di suolo, ha assunto quali "principi informativi" la programmazione dell'uso del suolo e la riduzione progressiva e controllata della sua copertura artificiale, la tutela del paesaggio, delle reti ecologiche, delle superfici agricole e forestali e delle loro produzioni, la promozione della biodiversità coltivata, la rinaturalizzazione di suolo impropriamente occupato, la riqualificazione e la rigenerazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata.

Tra i principi informativi per il contenimento del consumo del suolo sono annoverabili:

- ⇒ l'assunzione della dimensione paesaggistica come ambito privilegiato d'azione per un nuovo progetto urbano;
- ⇒ la restituzione del suolo consumato anche attraverso la rinaturalizzazione, il riuso, la riqualificazione e la rigenerazione integrata, sia della natura, sia del territorio, ma anche contestuale, ossia delle aree di urbanizzazione consolidata tenendo conto dei bisogni, fabbisogni ed esigenze espresse dalla collettività;



- ⇒ la riorganizzazione morfologica e funzionale delle aree interstiziali e di marginie (frammenti urbani degradati che incidono negativamente sulla qualità della vita e sull'identità sociale);
- ⇒ la creazione di una rete di relazioni di reciprocità tra i diversi luoghi del paesaggio urbano, quale preconditione per la promozione e l'attuazione di un sistema integrato di sicurezza nell'uso degli spazi pubblici e dei luoghi urbani in generale;
- ⇒ la rivitalizzazione della città pubblica, attraverso la promozione della sua attrattività, fruibilità, qualità ambientale ed architettonica, sicurezza e rispondenza ai valori identitari e sociali della comunità locale, riconoscendo un ruolo decisivo agli spazi collettivi, ossia spazi urbani per la comunità, contenitori di un tempo creativo che non rispondono né alle esigenze primarie del lavoro, né a quelle secondarie del riposo, con particolare attenzione alle specifiche esigenze e istanze importanti dei bambini, dei giovani e degli anziani;
- ⇒ la previsione di particolari misure di vantaggio volte a incentivare e favorire il riuso, la riorganizzazione degli insediamenti residenziali e produttivi esistente dismessi o dismettibili, la riqualificazione e la valorizzazione delle aree di urbanizzazione consolidata e dei frammenti urbani interstiziali, favorendo usi appropriati e flessibili degli edifici e degli spazi pubblici e privati, promuovendo la qualità urbana ed architettonica anche attraverso la riqualificazione edilizia ed ambientale e la riqualificazione urbana del patrimonio edilizio esistente, nonché i programmi di rigenerazione urbana sostenibile.

Un aspetto di particolare rilevanza che diventa un “attore” primario nelle nuove politiche di pianificazione territoriale è la qualità architettonica, ovvero *“l’esito di un coerente e funzionale sviluppo progettuale, architettonico, urbanistico e paesaggistico che rispetti i principi di utilità e funzionalità, con particolare attenzione all’impatto visivo sul territorio, alla sostenibilità energetica ed ecologica, alla qualità tecnologica dei materiali e delle soluzioni adottate, in un percorso di valorizzazione culturale e identitaria dell’architettura e degli spazi urbani”*<sup>3</sup>.

Parallelamente le nuove *“Politiche per la riqualificazione urbana e l’incentivazione alla rinaturalizzazione”* dettate dalla L.R. n. 14/2019 (in vigore dal 06/04/2019) sono finalizzate a sostenere il settore edilizio, promuovendo misure finalizzate al

---

<sup>3</sup> Così come dettato dall’art. 2, c.1, lett. a) della L.R. 14/2019



miglioramento della qualità della vita delle persone, al riordino degli spazi urbani, alla rigenerazione urbana (in coerenza con i principi ed in attuazione della L.R. n. 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo) mediante la realizzazione di interventi mirati alla coesione sociale, alla tutela delle disabilità, alla qualità architettonica, alla sostenibilità ed efficienza ambientale con particolare attenzione all'economia circolare e alla bioedilizia, alla valorizzazione del paesaggio, alla rinaturalizzazione dei territori e al preferibile utilizzo agricolo del suolo, alla implementazione delle centralità urbane, nonché alla sicurezza delle aree dichiarate di pericolosità idraulica o idrogeologica.

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

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

Ai fini del risparmio del suolo e della salvaguardia delle aree comunali non urbanizzate, i Comuni possono prevedere particolari misure di vantaggio volte a favorire il riuso e la riorganizzazione degli insediamenti residenziali e produttivi esistenti, rispetto alla concessione di aree non urbanizzate ai fini dei suddetti insediamenti, nonché prevedere opportuni strumenti e interventi per la conservazione e il ripristino del paesaggio rurale o forestale non urbanizzato di competenza dell'Amministrazione comunale, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 6



(promozione di iniziative locali per lo sviluppo degli spazi verdi urbani), comma 2, della L. n. 10/2013 (*Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani*).

Alla luce di quanto sopra descritto, il presente “Documento del Sindaco” della variante al P.I. n. 3 al Piano **considera quali criteri informativi prevalenti** per le **future politiche in materia di governo del territorio**: il contenimento del consumo di suolo attraverso interventi di trasformazione urbanistico-edilizia all’interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata, con l’obiettivo della riqualificazione e rigenerazione, a livello urbanistico-edilizio, ma anche economico-sociale, del patrimonio edilizio esistente, degli spazi aperti e delle relative opere di urbanizzazione, assicurando adeguati standard urbanistici, nonché il recupero delle parti del territorio in condizioni di degrado edilizio, urbanistico e socio-economico, o in stato di abbandono, sotto utilizzate o utilizzate impropriamente.

**Obiettivi prioritari** della politica territoriale comunale saranno:

1. riduzione progressiva del consumo di suolo non ancora urbanizzato per usi insediativi e infrastrutturali, in coerenza con l’obiettivo europeo (non solo regionale) di azzerarlo entro il 2050;
2. promozione dell’utilizzo di pratiche agricole sostenibili, recuperando e valorizzando il terreno agricolo, anche in ambito urbano e periurbano;
3. riutilizzo, totale o parziale, della volumetria o della superficie, dei manufatti demoliti negli ambiti di urbanizzazione consolidata o in aree allo scopo individuate nel Piano degli Interventi, mediante riconoscimento di crediti edilizi o altre misure agevolative;
4. incentivazione del recupero, riuso, riqualificazione e valorizzazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, favorendo usi appropriati e flessibili degli edifici e degli spazi pubblici e privati, nonché promuovendo la qualità urbana ed architettonica ed, in particolare, la rigenerazione urbana sostenibile e la riqualificazione edilizia ed ambientale degli edifici;
5. ripristino del prevalente uso agrario degli ambiti soggetti a frammentazione, prevedendo il recupero dei manufatti storici e del paesaggio naturale agrario, il collegamento con i corridoi ecologici ed ambientali, la valorizzazione dei manufatti isolati, la rimozione dei manufatti abbandonati;
6. rivitalizzazione della città pubblica e promozione della sua attrattività, fruibilità, qualità ambientale ed architettonica, sicurezza e rispondenza ai valori identitari e sociali della comunità locale (con particolare attenzione alle



- specifiche esigenze dei bambini, degli anziani e dei giovani, nonché all'accessibilità da parte dei soggetti con disabilità);
7. previsione di particolari misure di vantaggio, nel rispetto ed in applicazione delle specifiche normative vigenti, volte a incentivare e favorire il riuso, la riorganizzazione degli insediamenti residenziali e produttivi esistente dismessi o dismettibili, la riqualificazione e la valorizzazione delle aree di urbanizzazione consolidata e dei frammenti urbani interstiziali, favorendo usi appropriati e flessibili degli edifici e degli spazi pubblici e privati, promuovendo la qualità urbana ed architettonica anche attraverso la riqualificazione edilizia ed ambientale e la riqualificazione urbana del patrimonio edilizio esistente, nonché i programmi di rigenerazione urbana sostenibile.



## 2. P.R.C.: PIANO REGOLATORE COMUNALE

Come già descritto nel precedente capitolo, la Legge Regionale 23.04.2004, n. 11 *“Norme per il governo del territorio”*, nell’innovare il sistema di pianificazione urbanistica e territoriale in Veneto articola il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)/ Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.), ed in disposizioni operative contenute nel Piano degli Interventi (P.I.).

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

Il P.I. invece è soggetto alla sola approvazione comunale ed individua e disciplina *“in coerenza e in attuazione del P.A.T./P.A.T.I. [...] 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”*.

### 2.1 Lo stato della pianificazione comunale

Il Comune di Crespadoro ha aderito al P.A.T.I. (Piano di Assetto del Territorio Intercomunale) con i Comuni confinanti di e limitrofi Altissimo, Chiampo, Nogarole Vicentino e San Pietro Mussolino, approvato con decreto del Presidente della Provincia di Vicenza n. 100 del 14.07.2015, pubblicato nel BUR del 14.08.2015.

A seguito della definitiva approvazione del P.A.T.I., così come previsto dalla L.R. n° 11/2004, il Piano Regolatore è diventato il primo Piano degli Interventi per le parti compatibili con lo strumento di pianificazione superiore.

Successivamente, con D.C.C.n. 16 del 15.07.2017 è stata approvata la prima variante parziale puntuale al Piano degli Interventi che ha riguardato limitate e puntuali trasformazioni, mentre con D.C.C. n.27 del 27.11.2017 è stata adottata la variante n. 2 al Piano degli Interventi, ai sensi dell’art. 18 della L.R. 11/2004 e con D.C.C. n.32 del 21.12.2018 è stata revocata la suddetta delibera. La variante n. 2 al P.I. è stata approvata con giusta deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 30.11.2020.



Infine, con D.C.C. n.24 del 30.09.2020, è stata approvata la variante al P.A.T.I. di adeguamento alla L.R. 14/17 sul contenimento del consumo del suolo.





### **3. LA VARIANTE N. 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI**

Le tematiche della variante n. 3 al Piano degli Interventi hanno come cornice le disposizioni normative regionali contenute nella L.R. 14/2017 e nella L.R. 14/2019, ovvero consumo di suolo “zero” entro il 2050, riqualificazione edilizia, rigenerazione urbana.

#### **3.1 Il risparmio del consumo di suolo**

L’obiettivo della riduzione o azzeramento dell’edificabilità è previsto anche all’art. 7 della L.R. 4/2015: tra le richieste sottoposte all’Amministrazione, quelle ritenute ammissibili comporteranno la riclassificazione di aree edificabili in inedificabili.

Il piano definirà per questi casi una riclassificazione urbanistica dell’area, in coerenza con la circolare interpretativa del Presidente della Giunta Regione Veneto n. 1 del 11/02/2016, con l’intento di perseguire l’obiettivo della riduzione del consumo di suolo e di dare risposte concrete alle esigenze dei cittadini.

Inoltre, a seguito dell’entrata in vigore della variante n. 1 al P.A.T.I. ai sensi della L.R. 14/2017, saranno recepiti negli elaborati grafici del Piano degli Interventi gli “Ambiti di Urbanizzazione Consolidata” (art. 3, L.R. 14/2019).

#### **3.2 Riqualificazione edilizia e urbanistica, rinaturalizzazione dei suoli**

L’azione di piano sarà volta alla conservazione e valorizzazione dei centri abitati e della loro identità attraverso interventi di miglioramento degli spazi pubblici esistenti (piazze, impianti sportivi, aree verdi pubbliche, nuovi funzioni, ecc.), la ricognizione delle zone a carattere residenziale per determinare un ri-assetto degli indici edificatori favorendo la cosiddetta “saturazione” dell’esistente e la residenzialità nel territorio comunale.

L’attenzione del P.I. sarà altresì rivolta alle previsioni non attuate ereditate dagli strumenti urbanistici precedenti per verificarne la fattibilità, evitare che siano reiterati vincoli che di fatto sono destinati a rimanere tali, trovare un nuovo bilanciamento delle aree soggette a perequazione che tenga conto del mutamento dei valori immobiliari.

La riqualificazione del tessuto edilizio sarà perseguita nel nuovo strumento urbanistico anche attraverso l’individuazione di opere incongrue che generino crediti edilizi, ordinari (CE) e da rinaturalizzazione (CER), e attraverso la definizione di meccanismi premiali volumetrici e fiscali.



### Opere incongrue

Ai fini dell'individuazione dei manufatti incongrui (di cui all'art. 4, c. 2, L.R. n. 14/2019), il Comune di Crespadoro determinerà i **criteri** in forza dei quali attribuire la **qualificazione di incongruità** ai manufatti ai fini della possibilità di ricorrere allo strumento del credito edilizio da rinaturalizzazione (CER).

L'attribuzione di premialità volumetriche, ai sensi di quanto previsto dall'art. 12 della Legge 241/1990, è considerata attribuzione di un vantaggio economico, con la conseguenza che è necessaria la predeterminazione dei criteri per l'individuazione dei manufatti incongrui ai fini della attribuzione di crediti edilizi da rinaturalizzazione da iscrivere nel Registro Elettronico dei Crediti Edilizi – RECRED - sulla base dei principi di trasparenza, predeterminazione, generalità e astrattezza.

Pertanto la definizione dei criteri per l'individuazione di detti manufatti incongrui dovrà avvenire sulla base dell'interesse pubblico rilevante identificato nella tutela del paesaggio e nella riqualificazione sociale con riferimento ai valori espressi dalla specificità del territorio comunale

L'aspetto principale del riconoscimento del credito edilizio da rinaturalizzazione è riposto nell'obiettivo della "sottrazione", o "*cleaning* territoriale", finalizzata a riportare naturalità e permeabilità attraverso l'eliminazione di una specifica categoria di manufatti edilizi ovvero i fabbricati e manufatti dismessi e inutilizzati, che, per "caratteristiche localizzative, morfologiche, strutturali, funzionali, volumetriche od estetiche, costituiscono elementi non congruenti con il contesto paesaggistico, ambientale od urbanistico, o sotto il profilo igienico-sanitario e della sicurezza".

Il Comune di Crespadoro potrà pertanto valutare incongrue le opere/manufatti secondo determinati criteri, quali ad esempio:

- localizzazione in ambiti agricoli di pregio e con sistemazioni agrarie di pregio paesaggistico, caratterizzati da produzioni colturali di qualità, così come individuati dai P.T.C.P. o comunque dallo strumento urbanistico comunale;
- localizzazione in aree a pericolosità geologica e idrogeologica così come indicato nelle tavole del P.A.T.I. e del P.I., all'interno di fasce di rispetto stradale o all'interno delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua;
- localizzazione in ambiti urbani caratterizzati da degrado urbanistico, edilizio e socio economico.

Inoltre, nella variante n. 3 al P.I. sarà istituito il Registro Elettronico dei Crediti Edilizi – RECRED ai sensi dell'art. 4, co. 8, della L.R. 14/2019, e si definire nel contempo uno



specifico “sussidio operativo”, ai sensi della D.G.R.V. 263/2020, per la quantificazione dei crediti edilizi (CE) e dei crediti da rinaturalizzazione (CER) per la definizione dei coefficienti di atterraggio, oltre a raccordare le N.T.O. alla disciplina sui CER.

### **3.3 Recupero e valorizzazione del patrimonio storico e culturale**

La conservazione delle tradizioni dei luoghi sono alla base del progetto di sviluppo sostenibile del territorio che punta alla valorizzazione delle risorse ambientali e culturali di Crespadoro.

Dal punto di vista edilizio ed urbanistico le azioni devono essere mirate alla riqualificazione del tessuto storico dei luoghi, del paesaggio agrario e al recupero degli edifici più significativi.

Sono due le direzioni che si possono prendere per adeguare gli strumenti urbanistici vigenti: rivedere la definizione dei gradi di protezione/intervento degli edifici di valore storico e monumentale anche ricadenti nelle Z.T.O. “A” ed intervenire laddove possibile introducendo una più ampia flessibilità, accertare lo stato di conservazione dei manufatti e aggiornare conseguentemente le possibilità di intervento.

L’obiettivo preferenziale della variante n. 3 al Piano degli Interventi è la **valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente** al fine di adeguare la situazione attuale ai nuovi parametri normativi e alla concezione di qualità del vivere e del costruito dei nostri giorni.

Sulla base delle varie richieste, pertanto, saranno verificate tutte le specifiche schede normative, con la possibilità di modificare/eliminare quelle che interessano fabbricati che non presentano particolari caratteristiche storiche, artistiche, ambientali degli edifici dei Centri Storici.

### **3.4 Il territorio rurale**

Il territorio agricolo ed il paesaggio rurale rappresentano una peculiarità ed un’opportunità per il Comune di Crespadoro.

Il territorio agricolo infatti, oltre ad una rilevanza produttiva ed ecologica, ha anche una valenza legata alla residenzialità, presidio fondamentale per non disperdere il patrimonio storico e culturale di un determinato territorio.

La variante n. 3 al P.I. affronterà il tema dell’edificazione in ambito rurale relativamente ai seguenti aspetti:



- cambio di destinazione d'uso e/o recupero di fabbricati dismessi e/o non più funzionali alla conduzione del fondo, favorendo così nel contempo il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente e contrastando il consumo di suolo;
- interventi nel patrimonio edilizio esistente e/o di nuova edificazione nei “Nuclei Residenziali in ambito Agricolo (NRA)” e nei “Nuclei di Edificazione Diffusa”.

### 3.5 Il ruolo dei privati nelle trasformazioni insediative

La legge urbanistica regionale all'art. 6 prevede la possibilità per i Comuni di poter concludere accordi con operatori privati per assumere a livello operativo nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

I tempi e le modalità per la conclusione degli accordi pubblico-privato sono i seguenti:

- ⇒ i privati (singoli o associati) presentano la proposta di accordo;
- ⇒ l'Amministrazione Comunale raccoglie tutte le proposte di accordo e le presenta al Consiglio Comunale per un esplicito giudizio di merito;
- ⇒ gli accordi devono essere adottati e approvati con lo stesso procedimento previsto dalla L.U.R. per lo strumento cui gli stessi “accedono”;
- ⇒ una volta recepite dal Consiglio Comunale, le proposte di accordi costituiranno parte integrante dello strumento urbanistico.

Gli elementi peculiari che caratterizzano gli accordi pubblico privati (ex art. 6 LR 11/2004) sono:

- ⇒ l'accordo costituisce parte del Piano degli Interventi ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità;
- ⇒ l'accordo è portatore di un “rilevante interesse pubblico”, tale da legittimare l'inserimento nel P.I. delle proposte avanzate;
- ⇒ il rilevante interesse pubblico è definito dal programma pluriennale delle opere pubbliche e gli interventi di nuovo sviluppo insediativo o di riqualificazione, devono concorrere all'attuazione di tale programma.
- ⇒ Gli accordi recepiti nello strumento di pianificazione verranno sottoscritti in forma pubblica mediante apposita convenzione o, in alternativa, atto unilaterale d'obbligo.

La L.R. 11/2004, inoltre, ha introdotto particolari “strumenti” per la realizzazione della “città pubblica” sotto forma degli istituti del credito edilizio, della perequazione e della compensazione attraverso cui si possono attuare anche i suddetti accordi.



#### CONTRIBUTO STRAORDINARIO

La Legge n. 164/14 stabilisce un contributo straordinario sul maggior valore generato da variante urbanistica (art. 16, commi 4 lett. d-ter e 4-bis del D.P.R. 380/2001) dedotto dal maggior valore di aree o immobili, in conseguenza di variante urbanistica in deroga o con cambio di destinazione d'uso.

La legge dispone che **almeno il 50% di tale valore** deve essere versato al Comune come contributo straordinario ed è vincolato alla realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, fatte salve diverse disposizioni degli strumenti urbanistici comunali.

A livello urbanistico vi è una forte analogia tra contributo straordinario e contributo perequativo (in applicazione della L.R. 11/2004). L'istituto del contributo straordinario, di cui al D.P.R. 380/2001, tende a confermare in buona parte i principi della cosiddetta "perequazione verticale", già inseriti in molti piani urbanistici stabilendo di fatto quanto segue:

- ⇒ è ammissibile una forma di prelievo, a favore della collettività, sui plusvalori generati da scelte urbanistiche le quali, in quanto operate dalla collettività stessa (attraverso i suoi rappresentanti) inevitabilmente finiscono per "premiare" alcuni proprietari rispetto ad altri;
- ⇒ in quanto "contributo", si tratta di un prelievo di natura complessa destinabile solo ad alcuni tipi di impiego (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), ma non alla spesa corrente.

#### PEREQUAZIONE URBANISTICA

La perequazione urbanistica, invece, è disciplinata dall'art. 63 (TITOLO X) delle N.T.O. del Piano degli Interventi vigente.

A seguito della modifica dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 (introduzione lett. d-ter del comma 4), **il contributo straordinario rimane tuttavia un istituto diverso dalla perequazione urbanistica definita dallo strumento urbanistico vigente che consente anche la valutazione di fattori di convenienza pubblica che non siano meramente di natura economica.**

È da evidenziare che il contributo straordinario non influisce sulle scelte urbanistiche, resta salva la discrezionalità del provvedimento finale di accoglimento/ rigetto delle richieste provenienti dai privati ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione, in



quanto la valutazione complessiva dell'intervento verrà effettuata alla luce del quadro degli obiettivi perseguiti con la programmazione di carattere territoriale.

L'Amministrazione deciderà se accogliere o meno le istanze sulla base di:

- valutazione tecnica sulla compatibilità urbanistica rispetto alle normative e agli strumenti urbanistici vigenti;
- valutazione politica sulla rispondenza della proposta agli obiettivi e al disegno di territorio dell'Amministrazione e dell'interesse pubblico;
- valutazione dell'entità della trasformazione in termini di incidenza sulle strutture esistenti e in termini di consumo di suolo.

Solo una volta acquisita la compatibilità della trasformazione si passa alla quantificazione del contributo.

Il calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione (contributo perequativo) si configura come "extra onere", ed è finalizzato a definire, con misura quantificata monetaria ma con finalità di reperimento di risorse da utilizzare a fini di interesse pubblico, l'incremento di valore di cui beneficiano le proprietà private oggetto di proposte di trasformazione nel contesto della predisposizione dei P.i. È dunque da intendersi che tale contributo deve essere versato dal soggetto attuatore in aggiunta al pagamento degli oneri, del costo di costruzione e delle eventuali opere e costi di urbanizzazione.

### 3.6 Adeguamento normativo

Una delle azioni di piano riguarderà il raccordo tra Regolamento Edilizio e apparato normativo; pur non essendo un elaborato dello strumento urbanistico, il nuovo regolamento edilizio adeguato a quello tipo regionale recepisce le 42 definizioni uniformi (allegato "A" alla D.G.R.V. 1896/2017 e allegato "B" alla D.G.R.V. 669/2018) tra cui quelle che hanno incidenza urbanistica sulle previsioni dimensionali del P.R.C. Tali definizioni esplicano la loro capacità conformativa solo a seguito del successivo adeguamento dello strumento urbanistico vigente in funzione di tali definizioni.

A tal fine, l'articolo 19 della legge regionale 20 aprile 2018, n. 15 "*Legge di semplificazione e di manutenzione ordinamentale 2018*", ha inserito nella L.R. 11/2004 l'articolo 48 ter che consente ai Comuni di redigere un'unica variante al proprio strumento urbanistico sia per le finalità di cui all'art. 13, comma 10, della citata L.R. 14/2017, sia per adeguarlo alle "Definizioni Uniformi" aventi incidenza sulle previsioni dimensionali individuate nell'Allegato "B" della suddetta deliberazione.



A tal proposito l'adeguamento dell'apparato normativo sarà necessario al fine di assicurare la cd "invarianza dimensionale" ai sensi dell'art. 2, co. 4, dell'Intesa sancita in data 20.10.2016 in sede di Conferenza Unificata Governo Regioni ed Autonomie Locali secondo cui *"il recepimento delle definizioni uniformi non comporta la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti, che continuano ad essere regolate dal piano comunale vigente ovvero adottato alla data di sottoscrizione della presente intesa"*. L'invarianza di dette previsioni dimensionali è pertanto da conseguire attraverso l'adozione di specifiche modalità di trasposizione dei parametri edificatori previsti negli strumenti urbanistici vigenti conseguenti l'applicazione delle nuove definizioni unificate ( punto 7 deliberato di cui alla D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017: *"[...] 7. di dare mandato ai Comuni, nell'ambito della propria autonomia, al fine di assicurare l'invarianza delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici comunali, di adottare specifici provvedimenti che individuino le modalità di trasposizione dei parametri edificatori previsti negli strumenti urbanistici vigenti conseguenti l'applicazione delle nuove definizioni unificate"*).

L'apparato normativo sarà inoltre adeguato ai disposti della L.R. 14/2017, a quelli della L.R. 14/2019 e alla L.R. 51/2019 *"Nuove disposizioni per il recupero dei sottotetti a fini abitativi"*.

### **3.7 Adeguamento/aggiornamento cartografico**

In sede di redazione della variante n. 3 al P.I. sarà aggiornata la cartografica di piano con a revisione della disciplina delle fasce di rispetto stradale (tema che prevede anche un adeguamento del quadro normativo).

Il P.A.T.I., ed il relativo Quadro Conoscitivo (Q.C.), è stato redatto secondo quanto disposto negli atti di indirizzo della Regione Veneto.

Ai sensi dell'art. 11bis della L.R. 11/2004 e dell'art. 19 della L.R. 14/2017, il Quadro Conoscitivo ed il suo aggiornamento predisposto per la variante n. 3 al P.I. dovrà essere trasmesso alla Regione ai fini del suo monitoraggio, ciò rappresenta condizione necessaria per la pubblicazione del Piano da parte del Comune dopo la sua approvazione.

### **3.8 La variante n. 3 al P.I. in rapporto alle opere pubbliche**

Il P.I. si rapporta al **Programma triennale delle Opere Pubbliche** vigente al quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento, riconoscendone tuttavia la sostanziale



coerenza con gli obiettivi di pianificazione urbanistica enunciati dal P.A.T.I e che verranno attuati nel P.I.

La variante n. 3 al Piano degli Interventi, in modo particolare, recepirà le principali opere pubbliche tra cui:

- spostamento dell'area a parcheggio in località Marana (Tonghe) in zona limitrofa;
- previsione di nuove piste ciclabili;
- nuovo ecocentro;
- trasformazione di una Z.T.O. "D" in zona a standard (Z.T.O. "F") per una struttura polifunzionale in corso di realizzazione in località "Valletta";
- realizzazione di area di sosta, con sentiero e parcheggio del laghetto in località Campodalbero;
- modifica della fascia di rispetto cimiteriale per la realizzazione di un intervento di interesse pubblico con conseguente riduzione di area edificabile;
- realizzazione sentiero dei Cimbrì in località Durlo.

Per la realizzazione della "Città Pubblica", oltre alla perequazione, nella compensazione e nel credito edilizio l'Amministrazione potrà trovare gli strumenti da privilegiare per l'indennizzo di vincoli espropriativi e per favorire interventi di riqualificazione ambientale ed urbana.

### **3.9 Gli "interessi diffusi"**

In ottica di favorire la partecipazione ed il coinvolgimento dei privati operatori e dei cittadini in generale, l'Amministrazione comunale pubblicherà un avviso pubblico per la raccolta di manifestazioni di interesse sui cosiddetti "interessi diffusi", per la redazione della presente variante, così da poter dare il maggior numero di risposte alle esigenze anche puntuali dei singoli cittadini attraverso la variante al P.I.

Le manifestazioni di interesse vanno considerate come contributi propedeutici ma non esaustivi alla formazione del Piano degli Interventi per orientare le scelte dell'Amministrazione.





- ⇒ Interventi di trasformazione del territorio e/o del patrimonio edilizio esistente attraverso la proposta di **accordi “pubblico-privati”**.
- ⇒ Spazi pubblici nelle Frazioni e nel Capoluogo (individuazione, inserimento e/o modifica di **nuove aree a servizi**, a parcheggio e/o verde pubblico anche mediante l'utilizzo della perequazione e compensazione urbanistica e di altre forme di urbanistica concertata per garantire l'effettiva realizzazione degli interventi).
- ⇒ Individuazione di **nuove previsioni volumetriche atte a favorire la residenzialità nel territorio comunale (in particolare nei “Nuclei Residenziali in ambito Agricolo” e nei “Nuclei di Edificazione Diffusa”)**.
- ⇒ **Recupero** del patrimonio edilizio esistente anche con revisione del grado di tutela dei **fabbricati tutelati**.
- ⇒ Proposte di **modifica** dell'**apparato normativo** vigente.
- ⇒ **Aggiornamenti/correzioni cartografiche** (edifici costruiti, opere pubbliche realizzate, modifiche alla zonizzazione per correzione dei perimetri di zona, ecc.).
- ⇒ Proposte per recupero di **annessi agricoli non più funzionali** alla conduzione di fondi agricoli a scopi residenziali (art. 44 L.R. 11/2004) a cui allegare specifica relazione agronomica.
- ⇒ Richiesta riclassificazione di aree edificabili in inedificabili (**“varianti verdi”** ai sensi della L.R. 04/2015).
- ⇒ Altro.



## **4 IL MONITORAGGIO DELLE TRASFORMAZIONI**

### **4.1 La Valutazione Ambientale Strategica**

La V.A.S. evidenzia la congruità delle scelte degli strumenti di pianificazione rispetto agli obiettivi di sostenibilità degli stessi, alle possibili sinergie con gli altri strumenti di pianificazione, individuando le alternative assunte nell'elaborazione del piano, gli effetti significativi, le misure di mitigazione e/o compensazione, il piano di monitoraggio e le modalità della consultazione.

È necessario realizzare, nella redazione del Piano degli Interventi, un sistema di monitoraggio integrato che consenta di raccogliere ed elaborare informazioni relative al perseguimento degli orientamenti e/o prescrizioni ambientali proposti dal Rapporto Ambientale del P.A.T.I., in modo da individuare e interpretare eventuali scostamenti rispetto alle previsioni e, quindi, valutare la necessità di ri-orientare le scelte del programma e in particolare i criteri attuativi.

### **4.2 La Valutazione di Incidenza Ambientale**

L'obbligo di effettuare la valutazione d'incidenza riguarda tutti i piani, progetti e interventi che possono comportare incidenze significative negative sui siti della rete Natura 2000 è disciplinato dalla recente D.G.R.V. n. 1400 del 29/08/2017, nuova "Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative"

Lo studio per la valutazione d'incidenza prevede l'effettuazione della selezione preliminare (screening). Nei casi in cui siano evidenziate incidenze significative negative su habitat o specie, dovrà essere sempre effettuata la valutazione appropriata affinché il piano, progetto, o intervento possa avere esito favorevole per l'approvazione.

La selezione preliminare di screening si compone obbligatoriamente di quattro fasi sequenziali:

- ⇒ 1^ fase: verifica della necessità di procedere allo studio d'incidenza;
- ⇒ 2^ fase: descrizione del piano progetto o intervento, individuazione e misura degli effetti;
- ⇒ 3^ fase: valutazione della significatività degli effetti;
- ⇒ 4^ fase: sintesi delle informazioni ed esito della selezione preliminare.

La valutazione appropriata esaminerà invece le soluzioni alternative al piano, progetto o intervento, le eventuali misure di mitigazione e, esclusivamente nei casi



in cui sussistano motivi imperativi di rilevante interesse pubblico, le eventuali misure di compensazione in deroga a quanto disposto dalla Direttiva 92/43/Cee e dal D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii.

La D.R.G.V. 1400/2017 prevede anche, all'allegato "E", la possibilità di dichiarare la non necessità della V.Inc.A. motivando opportunamente le scelte di piano e la loro incidenza nulla rispetto ai siti della Rete Natura 2000 (SIC-ZPS IT3260018 "Grave e Zone umide della Brenta").

#### **4.3 La Valutazione di Compatibilità Idraulica**

Lo Studio di Valutazione di Compatibilità Idraulica (V.C.I.) è un elaborato tecnico destinato a valutare l'impatto di nuove previsioni urbanistiche in rapporto all'esistente assetto idraulico ed idrogeologico. In linea generale la V.C.I. definisce la progettualità strategica in ordine alla realizzazione di idonee misure compensative dell'alterazione provocata da nuove previsioni urbanistiche.

A livello nazionale la Norma di riferimento è il D.Lgs. 152/2006. Con varie D.G.R. (dalla prima n.3637/2002 fino all'ultima n.2949/2009) la Regione Veneto ha fornito e fornisce "Modalità operative e indicazioni tecniche" per la redazione degli Studi di Valutazioni di Compatibilità Idraulica nella redazione degli strumenti urbanistici. Il Consorzio di Bonifica competente per territorio e gli uffici locali della Difesa del Suolo possono adottare regolamenti interni o linee guida più restrittive della normativa regionale.

La necessità o meno di predisporre la V.C.I. dipende soprattutto dall'estensione della previsione urbanistica. L'allegato "A" alla D.G.R.V. 1322/2006 distingue due macro casi:

- sotto i 1.000 mq (trascurabile impermeabilizzazione potenziale) la norma consente di produrre una asseverazione nella quale viene dichiarata l'ininfluenza degli effetti ai fini idraulici ed idrologici nel territorio interessato;
- per superfici superiori a 1.000 mq in genere è necessario produrre una valutazione di compatibilità idraulica il cui approfondimento tecnico è via crescente con il crescere dell'estensione dell'intervento. Gli Studi di Valutazione di Compatibilità Idraulica vengono redatti in ottemperanza alla D.G.R.V. del Veneto n° 3637 del 13/12/02 (conseguente alla Legge nazionale 267/1998 "Individuazione e perimetrazione delle aree a rischio idraulico e



idrogeologico. Indicazioni per la formazione dei nuovi strumenti urbanistici") e le modalità operative sono fissate attualmente dalla D.G.R.V. n°2948/2009. Con l'entrata in vigore della L.R. 11/2004 l'originaria D.G.R. 3637/2002 è stata integrata con la D.G.R.V. 1322/2006 attraverso l'introduzione del concetto di "invarianza idraulica" e precisando più in dettaglio i contenuti della V.C.I. Allo stesso modo nell'ambito di un P.I., andando pertanto a localizzare puntualmente le trasformazioni urbanistiche, lo studio avrà lo sviluppo necessario ad individuare le misure compensative ritenute idonee a garantire l'invarianza idraulica con definizione progettuale a livello preliminare/studio di fattibilità. La progettazione definitiva degli interventi relativi alle misure compensative sarà sviluppata nell'ambito dei Piani Urbanistici Attuativi, ovvero varianti attuate mediante "Accordi di Programma" ovvero in relazione agli interventi in esecuzione diretta.

Crespadoro, luglio 2021

IL SINDACO



\*\*\*\*\*

## APPENDICE: PROCEDURE

\*\*\*\*\*



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

### 5.1 “Il Documento del Sindaco”

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

La legge regionale 11/2004, all’art. 18, introduce l’obbligo da parte dell’Amministrazione Comunale di predisporre il “*Documento del Sindaco*” che diviene così il “Momento 0” del nuovo processo di pianificazione operativa nel territorio comunale. Tale documento rappresenta il punto di partenza della variante n. 3 P.I. promuovendo nel contempo la partecipazione della cittadinanza, delle categorie economiche e sociali e, più in generale, dei “portatori di interesse” nella definizione degli obiettivi e dei contenuti del nuovo Piano secondo principi di trasparenza e partecipazione.

### 5.2 Il percorso amministrativo

Gli aspetti procedurali del P.I. sono regolamentati dalla Legge Urbanistica Regionale ed articolati nelle seguenti fasi:

- il Sindaco predispone il Documento Programmatico Preliminare (“Documento del Sindaco”) e lo illustra nel corso di un apposito Consiglio Comunale;
- dopo la presentazione del “Documento del Sindaco” viene attivata la fase di consultazione, partecipazione e concertazione con altri Enti pubblici, associazioni economiche e sociali eventualmente interessate e con tutta la cittadinanza, sugli obiettivi del Piano, al fine dare attuazione ai principi di condivisione e trasparenza sulle scelte in esso operate ed alle relative modalità operative;
- il Piano degli Interventi è adottato dal Consiglio Comunale;
- entro otto giorni dall’adozione, il Piano è depositato a disposizione del pubblico per 30 giorni consecutivi presso la sede del Comune;
- decorsi i 30 giorni del deposito chiunque può formulare osservazioni entro i successivi 30;
- nei 60 giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva il Piano;
- il Piano diventa efficace 15 giorni dopo la pubblicazione nell’albo pretorio del Comune.



### 5.3 I contenuti del Piano degli Interventi

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

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

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

La variante n. 3 al Piano degli Interventi sarà costituita dai seguenti documenti secondo quanto disposto dall'art. 17, comma 5, della L.U.R.:

- ✓ **elaborati grafici in scala 1:5.000 e 1:2.000:** tavole grafiche del P.I. con la zonizzazione aggiornata e la rappresentazione delle scelte progettuali;
- ✓ **relazione programmatica:** con illustrati i contenuti del piano, indicate le scelte e le priorità operative, oltre al dimensionamento del piano stesso;
- ✓ **norme tecniche operative (N.T.O.):** adeguate ai nuovi disposti necessari al recepimento degli obiettivi prefissati dal nuovo P.I.;
- ✓ **prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;**
- ✓ **registro elettronico dei crediti edilizi:** è il riferimento per il controllo degli stessi;
- ✓ **banca dati alfa-numerica e vettoriale:** tutto il P.I. deve essere costruito in formato digitale in coerenza con il Q.C. del P.A.T.I. e gli elaborati devono essere forniti anche su banca dati alfa-numerica.