



SINDACO

Renzo Marangon

SEGRETARIO COMUNALE

Manuel Bruno

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Lara Bonora

Pier Giorgio Tonnini

PROGETTAZIONE P.I. E COORDINAMENTO

TOMBOLAN & ASSOCIATI

Piergiorgio Tombolan

Ludovico Bertin

MICHELIN ARCHITETTI ASSOCIATI

Bruno A. M. Michelin

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA

Giovanni Crosara – Riccardo Ballerini

ANALISI AGRONOMICHE

Luciano Galliolo

Piano Regolatore Comunale LR 11/2004

**PIANO DEGLI INTERVENTI**

**P.I.**

Variante Parziale n.3

RELAZIONE PROGRAMMATICA







# Indice

---

<b>0. Introduzione .....</b>	<b>2</b>
<b>1. Il Quadro della Pianificazione Comunale .....</b>	<b>3</b>
<b>2. I contenuti della Variante Parziale n.3 al P.I.....</b>	<b>8</b>
2.1 Crediti edilizi da rinaturalizzazione (C.E.R.) .....	8
2.2 Inserimento/aggiornamento dei Vincoli del P.A.T. / P.I. ....	9
2.3 Manifestazioni di interesse .....	9
2.4 Quadro Conoscitivo .....	11
2.5 Compatibilità idraulica .....	11
2.6 VAS .....	11
2.7 VINCA.....	12
2.8 Dimensionamento della Variante Parziale n.3 al P.I. ....	13
<b>3. Il consumo di suolo.....</b>	<b>16</b>
<b>4. Elaborati .....</b>	<b>18</b>



## 0. Introduzione

---

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.

Come si evince dall'art. 5, definisce inoltre che il governo del territorio venga attuato tramite la pianificazione urbanistica e territoriale del Comune, della Provincia e della Regione, secondo il principio di sussidiarietà e coerenza, assicurandosi che ciascun piano indichi il complesso delle direttive per la redazione degli strumenti di pianificazione di livello inferiore e determini le prescrizioni e i vincoli prevalenti.

La L.R. n. 11/2004, prevede che la pianificazione urbanistica di livello comunale si attui mediante il Piano Regolatore Comunale, che si sostituisce al Piano Regolatore Generale della previgente L.R. n. 61/1985. **Il Piano Regolatore Comunale**, si articola in:

- il **Piano di Assetto del Territorio** (P.A.T.), è lo strumento di pianificazione *“che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze dalla comunità locale”*;
- 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 - L.R. 11/2004).

La pianificazione urbanistica strategica è un processo che tende ad affinare l'impiego di metodi mirati a migliorare la razionalità delle decisioni e delle azioni, tenendo conto degli obiettivi, delle priorità e delle azioni da compiere nel territorio e sul principio che ogni intervento sul territorio deve essere fondato secondo "programmi".

I principali obiettivi generali che la L.R. affida alla pianificazione sono:

- promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole;
- tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti urbani ed extraurbani attraverso le operazioni di recupero e riqualificazione;
- salvaguardia e valorizzazione dei centri storici, del paesaggio rurale e delle aree di pregio naturalistico;
- riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, riducendo così l'utilizzo di nuove risorse territoriali;
- difesa dai rischi idrogeologici;
- coordinamento con le politiche di sviluppo regionale e nazionale.



# 1. Il Quadro della Pianificazione Comunale

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

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

- il **Piano di Assetto del Territorio** (P.A.T.), è lo strumento di pianificazione *“che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze dalla comunità locale”* (art.12, comma 2 - L.R. 11/2004).
- il **Piano degli Interventi** (P.I.) è lo strumento urbanistico che *“in coerenza e in attuazione del P.A.T. individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità”* (art.12, comma 3 - L.R. 11/2004).

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

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

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

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

Successivamente l'Amministrazione Comunale, consapevole del mutato quadro socio-economico e pianificatori, anche a seguito delle recenti disposizioni statali e regionali, ha ritenuto necessario provvedere ad una "manutenzione" del vigente Piano di Assetto del Territorio attraverso l'aggiornamento e/o



elaborazione di nuove azioni strategiche innovative e correttive, finalizzate al raggiungimento dei seguenti principali obiettivi condivisi con la Provincia:

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

L'Amministrazione Comunale, successivamente alla sottoscrizione degli elaborati con la Provincia di Vicenza avvenuta in data 12/12/2023, ha quindi adottato con D.C.C. n.77 del 21/12/2023 la **Variante Parziale n.2 al P.A.T.**, definitivamente approvata con Decreto del Presidente della Provincia n. 2 del 14/01/2025 ai sensi dell'art.15 della L.R. 11/2004.

#### Piano degli Interventi (P.I.)

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

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

- aggiornamento della base informatica e cartografica dei dati territoriali al fine di predisporli alla formazione del Piano degli Interventi completo in maniera organica e ordinata con il ridisegno sul nuovo database geo topografico dei contenuti del PI (PRG vigente);
- inserimento dei Vincoli del P.A.T.; il PI ha assunto nella propria disciplina i vincoli, gli elementi della pianificazione territoriale superiore e le fasce di rispetto che sono elementi il cui contenuto, efficacia, sussistenza e conformazione è definito dalle leggi e dagli strumenti della pianificazione sovraordinati;
- recepimento delle limitazioni imposte dal P.A.T.; il PI ha assunto le limitazioni all'edificabilità imposte dall'idoneità edificatoria dei terreni e dalle aree esondabili o a ristagno idrico definite nel



P.A.T. riportando negli elaborati grafici la loro individuazione e negli elaborati normativi le relative discipline di tutela;

- revisione di alcune previsioni di aree a servizi del PRG vigente non attuate e con vincolo preordinato all'esproprio scaduto previa verifica dell'osservanza dello standard minimo di riferimento per il dimensionamento che prevede 30 mq di aree a servizi per abitante teorico (art. 31 della L.R. 11/2004);
- istituzione del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED);
- introduzione, ai fini del completamento del sistema dei servizi, dello strumento della compensazione urbanistica e degli accordi pubblico/privati ai sensi dell'art.6 della L.R.11/2004 e s.mm.ii.

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.

Successivamente l'Amministrazione Comunale ha attivato un percorso di revisione complessiva del Piano degli Interventi con forme e contenuti adeguati alla L.R. 11/2004 approvando la **Variante n.2 Generale** con D.C.C. n. 22 del 12/05/2022 attraverso una rivisitazione organica dello strumento di pianificazione andando a completare il P.R.C., affrontando i seguenti temi:

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



- aggiornamento del RECRED e istituzione apposito Registro al fine di consentire all'ufficio tecnico di monitorare il consumo di suolo;
- inserimento delle richieste di intervento espresse dalla cittadinanza di Camisano Vicentino risultate compatibili il P.A.T., con la pianificazione sovraordinata e con il "progetto del territorio" descritto nel Documento Programmatico Preliminare.

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

- "Variante per adeguamento incrocio "quattro strade" in S.P. n. 21 "Grimana" e realizzazione tratto pista ciclabile zona Mancamento" approvata con D.C.C. n.38 del 24/09/2018;
- "Variante legata al piano delle dismissioni e valorizzazione dei beni immobili comunali anno 2019" approvata con D.C.C. n.7 del 27/02/2019;
- "Variante SUAP Ditte "COIMA SRL" e "IMPRESA EDILE ABBADESSE SRL" approvata con D.C.C. n.9 del 24/02/2020;
- "Variante per progetto centro civico S. Maria - terzo stralcio" approvata con D.C.C. n.30 del 06/10/2020;
- "Variante per recepimento accordo pubblico/privato "area ex Consorzio" approvata con D.C.C. n.70 del 22/06/2020;
- "Variante al PI legato al piano delle alienazioni e valorizzazioni dei beni immobili comunali anno 2020" approvata con D.C.C. n.94 del 18/12/2020 e D.C.C. n.64 del 21/10/2021;
- "Variante per progetto di sistemazione parcheggio di via Stadio" approvata con D.C.C. n. 25 del 29/04/2021;
- "Variante per riqualificazione e messa in sicurezza di Via Badia" approvata con D.C.C. n. 57 del 07/10/2021;
- "Variante per progetto di fattibilità tecnica ed economica per la realizzazione nuovo magazzino comunale in Via Levà" approvata con D.C.C. n. 85 del 28/12/2021.
- "Variante per ampliamento e ristrutturazione del centro comunale di raccolta del Comune di Camisano Vicentino" approvata con D.C.C. n. 11 del 29/03/2022;
- "Variante per realizzazione pista ciclabile lungo S.P. 24 "Torrossa per Piazzola" - 1° stralcio" approvata con D.C.C. n. 12 del 29/03/2022;
- "Variante per realizzazione percorso ciclopedonale in Via Chiesa e Via Cimitero Rampazzo" approvata con D.C.C. n. 13 del 29/03/2022;
- "Variante per realizzazione ALLARGAMENTO, MESSA IN SICUREZZA E RIFACIMENTO DELLA RETE ACQUEDOTTO LUNGO LA S.P. 24 TORREROSSA PER PIAZZOLA IN COMUNE DI CAMISANO VICENTINO", CUP H74E20001000003 approvata con D.C.C. n. 49 del 27/09/2022;
- "Variante per realizzazione PISTA CICLABILE LUNGO S.P. 24 TORREROSSA PER PIAZZOLA" 2° STRALCIO, CUP H71B22001270006" approvata con D.C.C. n. 50 del 27/09/2022;
- "Intervento di edilizia produttiva in variante allo strumento urbanistico generale ai sensi del D.P.R. 160/2010 e Art. 4 della L.R. 55/2012 – Ditta Cereal Docks" adozione in data 25/07/2023 con sottoscrizione verbale Conferenza di Servizi.



- “Variante al PI - suddivisione ambito di intervento C2a/74 in due sotto ambiti” approvata con D.C.C. n.5 del 29/02/2024;
- “Variante al PI – riqualificazione area tra via Roma S.M. e via San Daniele e integrazione Piano alienazioni e valorizzazioni 2023” approvata con D.C.C. n.81 del 28/11/2024;
- “Intervento di edilizia produttiva ditta DELTACOILS SpA – Approvazione in variante allo strumento urbanistico generale ai sensi dell'art.4 L.R. n. 55/2012” approvata con D.C.C. n.25 del 15/05/2024;
- “Variante al PI per la suddivisione ambito d'intervento C2/5 e SC/34 (ex C2a/90) in due sotto ambiti C2/5-1 e C2/5-2” approvata con D.C.C. n.47 del 12/09/2024;
- “Variante al PI – Modifica gradi di tutela edificio individuato ai sensi dell'art.10 LR 24/1985 con Scheda B n.39” approvata con D.C.C. n.1 del 14/01/2025.

Inoltre:

- con D.C.C. n.73 del 07/11/2024 è stato adottato il “PUA in variante al PI (PUA D/41 in via Dell'Artigianato)”;
- con D.C.C. n.10 del 13/03/2025 è stata approvata la “Variante al PAT e al PI ex art.4 L.R. 55/2012 – Ditta Cereal Dock SPA).



## 2. I contenuti della Variante Parziale n.3 al P.I

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.

La legge regionale n.11/2004 all'art.18 introduce l'obbligo da parte del Sindaco, nel momento in cui si intraprende la redazione di un Piano degli Interventi o di una sua Variante, di produrre un **Documento** (noto anche come **Documento del Sindaco**) che evidenzi, secondo le priorità dettate dal proprio programma amministrativo: le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi.

Nel caso specifico con l'illustrazione del Documento del Sindaco nel **Consiglio Comunale del 29/02/2024** (Deliberazione n. 3), si è dato formalmente avvio alla fase di **partecipazione** dei cittadini e in generale dei portatori di interesse mediante la successiva **pubblicazione** di uno specifico **Bando** (approvato con D.G.C. n. 34 del 14/03/2024) attraverso il quale è stato possibile manifestare le proprie esigenze, coerentemente con gli obiettivi e i criteri previsti nel Documento stesso.

### 2.1 Crediti edilizi da rinaturalizzazione (C.E.R.)

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

Finalità di "Veneto 2050" è quindi quella di compiere operazioni di "*cleaning*" ovvero di pulizia del territorio da quegli edifici o elementi la cui permanenza ulteriore risulterebbe in contrasto con l'interesse pubblico alla tutela dell'ambiente, del paesaggio e dell'ordinato sviluppo urbano. A tal fine le operazioni di demolizione e rinaturalizzazione sono incentivate tramite l'attribuzione di crediti edilizi da rinaturalizzazione dalla cui alienazione, o altra forma di circolazione, la proprietà possa essere ristorata rispetto ai costi sostenuti (demolizione ed eventuale modifica, valore residuo dell'immobile, ecc.).

Con propria deliberazione n. 263 del 2 marzo 2020, la Giunta Regionale ha pertanto approvato le "regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi e dei criteri attuativi e modalità operative per attribuire i Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione".

Durante la fase di pubblicazione dell'"Avviso Pubblico" non sono pervenute al Comune istanze per l'individuazione di manufatti incongrui (ai sensi del comma 3 art. 4 L.R. 14/2019) da demolire ai fini dell'ottenimento dei crediti edilizi da rinaturalizzazione.

**La Variante Parziale n. 3 al P.I. si limita quindi ad introdurre l'art.13.bis "Manufatti incongrui (L.R. 14/2019) all'interno delle NTO del P.I. vigente.**



## 2.2 Inserimento/aggiornamento dei Vincoli del P.A.T. / P.I.

La Variante Parziale n.3 al P.I. recepisce le seguenti indicazioni e/o prescrizioni:

- P.G.R.A. dell'Autorità di Bacino Distrettuale Alpi orientali approvato, ai sensi degli artt.65 e 66 del D. Lgs n.152/2006, con D.P.C.M. del 01/12/2022 e pubblica-to sulla G.U.R.I. n.31 del 07/02/2023;
- P.T.R.C. relativamente alle "Aree afferenti ai caselli autostradali, agli accessi alle superstrade e alle stazioni della Rete ferroviaria regionale" ai sensi dell'art.40 e alle "Architetture del Novecento" ai sensi dell'art.79;
- Presa d'atto dismissione depuratore comunale e conseguente stralcio della relativa fascia di rispetto.

## 2.3 Manifestazioni di interesse

I principali obiettivi illustrati nella seduta consiliare del 29/02/2024 attraverso la lettura Documento del Sindaco sono finalizzati a:

- Valutare le manifestazioni di interesse pervenute a seguito della pubblicazione avvenuto il 21/03/2024 (prot. 5.309) di uno specifico Bando Pubblico e conseguente inserimento di quelle compatibili con la pianificazione sovraordinata e con gli indirizzi del Documento del Sindaco. Nello specifico:
  - **proposte di accordi tra soggetti pubblici e privati** ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/04;
  - **individuazione di fabbricati rurali non più funzionali alla conduzione del fondo** per un loro utilizzo ai fini residenziali;
  - **schedatura di attività produttive in zona impropria** che ne permetta l'adeguamento e la messa a norma, al fine di consentire la vitalità delle attività insediate e minimizzare la loro interferenza con il territorio circostante;
  - **riclassificazione di aree**, ora edificabili, **affinché siano private della capacità edificatoria**;
  - interventi generali nel territorio finalizzate alla valutazione di **puntuali esigenze di carattere familiare e/o alla modesta rettifica del perimetro delle zone del P.I. vigente**;
  - **individuazione di manufatti incongrui** (art. 4, comma 3 L.R. 14/2019) **da demolire ai fini dell'ottenimento dei crediti edilizi da rinaturalizzazione**
  - **modifica delle N.T.O. e/o del PQAMA.**
- Verificare ed assestare puntualmente le NTO anche al fine di recepire i miglioramenti e le correzioni segnalate o chiarire dubbi interpretativi rilevati dall'ufficio tecnico nell'esame delle diverse casistiche degli interventi edilizi proposti.

Dopo il periodo dedicato alla presentazione delle manifestazioni di interesse è stata valutata la loro coerenza con la normativa e la pianificazione vigente, approfondendo e integrando dove necessario i contenuti delle varie proposte.

Complessivamente la Variante Parziale n.3 al P.I., con riferimento alla Delibera di Giunta Comunale n.72 del 29/04/2025 avente ad oggetto "*Determinazioni in merito alle manifestazioni di interesse pervenute durante la fase di consultazione antecedente alla prossima adozione della Variante n. 3 al Piano degli Interventi*", ha classificato **tecnicamente compatibili n.21 manifestazioni di interesse**. Nello specifico



sono state accolte le manifestazioni di interesse indicate col n. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 8 (modifica normativa parzialmente accolta) – 9 – 10 – 12 – 14 – 21 – 23 – 26 – 30 (divisa in due sub ambiti) – 31 – 32 – 34 – 36 – 40 – 43.

Si specifica che:

- la manifestazione di interesse n.8, come sopra riportato, si riferisce a richiesta di modifica normativa parzialmente accolta e non individuabile cartograficamente;
- la manifestazione di interesse n.4 a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale ricomprende diverse modifiche d'ufficio (cartografiche e normative) identificate con una numerazione progressiva da 1 a 16 nella tavola di "Localizzazione delle Manifestazioni di Interesse" allegata alla D.G.C. n.72 del 29/04/2025. Nello specifico riguardano:
  - o Richieste di riconferma previsioni urbanistiche ai sensi dell'art.18 comma 7 della L.R. 11/2004;
  - o Ripianificazione ambiti di cui il punto precedente decaduti totalmente o parzialmente ai sensi dell'art.18 comma 7 della L.R. 11/2004;
  - o Modifica previsione del percorso ciclopedonale di collegamento al PIAR in località Vanzo Vecchio;
  - o Stralcio scheda n.7 fabbricato rurale non più funzionale alla conduzione del fondo a seguito di formale richiesta (prot. 12683 del 16/07/2024);
  - o Modifica e traslazione a parità di superficie di una previsione a parcheggio in località Rampazzo;
  - o Modifiche normative in recepimento a pianificazione sovraordinata e per altre disposizioni intervenute (P.G.R.A., P.T.R.C., L.R. 14/2019 manufatti incongrui, dismissione depuratore comunale, modifiche all'art.66 per eliminazione delle limitazioni per l'insediamento di industrie insalubri nelle zone "D" anche alla luce del parere ULSS prot. n.35495/25 del 04/04/2025, ecc.).

Le rimanenti manifestazioni di interesse sono state ritenute tecnicamente non compatibili con gli strumenti di pianificazione vigente (comunali e sovraordinati) o non pertinenti con il livello pianificatorio del P.I. e con gli obiettivi programmatici dell'Amministrazione Comunale.

**Conseguentemente la presente Variante contiene cartograficamente n.26 ambiti di variante <sup>1</sup> così ripartiti:**

Interessi diffusi (n.20 in tutto):

- n.2 richieste di individuazione e gestione attraverso specifica schedatura di esistenti attività produttive in zona impropria a parità di superficie e volume (ambiti di variante n.1 – 3);
- n.2 richieste per riclassificazione di zone insediative esistenti in zona "E – agricola" (ambiti di variante n.2 – 13);
- n.1 richiesta di individuazione di nuovo intervento puntuale a volumetria predefinita in zona residenziale esistente (ambito di variante n.16);

---

<sup>1</sup> Essendo coincidenti gli ambiti di variante n.10 e n.2 UTC si è quindi provveduto ad una unica contabilizzazione. Mentre l'ambito di variante n.13, avendo due sub ambiti differenti, è computato due volte.



- n.4 richieste di individuazione di nuovi interventi puntuali a volumetria predefinita con estensione di zona residenziale esistente (ambiti di variante n.11 – 13 – 15 – 17);
- n.5 richieste di individuazione di nuovi interventi puntuali a volumetria predefinita con individuazione di nuova zona residenziale (ambiti di variante n.5 – 6 – 7 – 8 – 12);
- n.5 richieste per cambio di destinazione d'uso di annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo a residenziale (ambiti di variante n.4 – 9 – 14 – 18 – 19);
- n.1 richiesta di riconferma previsioni urbanistiche ai sensi dell'art.18 comma 7 della L.R. 11/2004 (ambito di variante n.10).

Modifiche cartografiche d'ufficio (n.7 in tutto):

- n.2 ripermetrazioni in riduzione di zone "C2" pre-vigenti conseguentemente alle indicazioni di cui l'art.18 comma 7 L.R. 11/2004 (ambiti di variante UTC n.1 – 2)
- n.1 stralcio di zona "C2" pre-vigente conseguentemente alla decadenza di cui l'art.18 comma 7 L.R. 11/2004 (ambito di variante UTC n.3);
- n.1 modifica previsione del percorso ciclopedonale di collegamento al PIAR in località Vanzo Vecchio (ambito di variante UTC n.4);
- n.1 stralcio scheda n.7 fabbricato rurale non più funzionale alla conduzione del fondo a seguito di formale richiesta (prot. 12683 del 16/07/2024) (ambito di variante UTC n.5);
- n.1 modifica e traslazione a parità di superficie di una previsione a parcheggio in località Rampazzo (ambito di variante UTC n.6);
- n.1 stralcio fascia di rispetto del depuratore (ambito di variante UTC n.7).

Con l'occasione si evidenzia che per l'area in via Feriani oggetto di Variante al P.I. approvata con D.C.C. n.64 del 21/10/2021, si conferma la destinazione "SC – Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione".

## 2.4 Quadro Conoscitivo

A seguito delle modifiche alla L.R.11/2004 è stato predisposto l'aggiornamento del QC della Variante n.3 secondo le indicazioni dell'allegato "B" della DGRV 2690 del 26 novembre 2010. Il QC verrà pertanto alla Giunta Regionale ai fini del solo monitoraggio.

## 2.5 Compatibilità idraulica

La compatibilità idraulica degli interventi è assicurata mediante le disposizioni di tutela presenti all'interno delle norme operative del P.I. vigente. Considerate le modifiche introdotte e l'entità delle stesse, la Variante in oggetto è accompagnata dall'Asseverazione della non necessità di valutazione di compatibilità idraulica coerentemente con quanto previsto dalle D.G.R. n°1322/2006 e n°2948/2009.

## 2.6 VAS

La VAS, Valutazione Ambientale Strategica, prevista a livello europeo, recepita a livello nazionale e regolamentata a livello regionale, riguarda i programmi e i piani sul territorio, deve garantire che siano presi in considerazione gli effetti sull'ambiente derivanti dall'attuazione di detti piani. Il recente Decreto Regionale



n. 1 del 15 gennaio 2025 “Attuazione dell'articolo 12, commi 2 e 3, del Regolamento n. 3 del 09.01.2025 in materia di Valutazione Ambientale Strategica-VAS adottato ai sensi dell'articolo 7 della Legge regionale 27/05/2024, n. 12. Approvazione della modulistica necessaria alla presentazione delle istanze da parte dell'Autorità procedente” ha disposto, in attuazione dell'articolo 12, commi 2 e 3, del Regolamento n. 3 del 09.01.2025 in materia di Valutazione Ambientale Strategica, l'approvazione della modulistica necessaria alla presentazione delle istanze da parte dell'Autorità procedente. Tale Regolamento definisce e individua le procedure di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), di Verifica di Assoggettabilità (VA) e di Monitoraggio, per Piani e Programmi e loro modifiche che possono avere impatti significativi sull'ambiente, sulla salute, sul patrimonio culturale e sulla sfera socio economica, tenendo in considerazione l'esigenza di razionalizzare i procedimenti ed evitare duplicazioni nelle valutazioni.

**L'art.5 del Regolamento al comma 3 elenca le fattispecie di piani e programmi per le quali non sono necessarie le procedure di valutazione e verifica; gli interventi descritti ai capitoli 2.1 e 2.2 ed introdotti con la presente Variante Parziale rientrano in tali fattispecie** e in particolare si riferiscono a:

- modifiche di Piani e Programmi, già oggetto di VAS, finalizzate ad incrementare le misure di tutela ambientale, tra cui la riduzione del carico urbanistico e l'esclusione di aree edificabili (lett.”c” comma 3);
- varianti ricognitive dello stato dei luoghi o di rettifica o correzione di errore materiale (lett.”e” comma 3);
- varianti connesse a interventi su singoli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, o comportanti modifiche alla destinazione d'uso o del loro grado di protezione (lett.”f” comma 3);
- varianti di recepimento di disposizioni di legge e di strumenti di pianificazione sovraordinati o di settore (lett.”g” comma 3);
- varianti verdi (lett.”h” comma 3);
- varianti finalizzate all'introduzione di nuove aree residenziali con superficie territoriale, anche cumulativa, inferiore a tre ettari (comma 4);
- varianti confermative di strumenti attuativi decaduti, qualora ricadano in ambiti già oggetto di VAS (comma 6).

## 2.7 VINCA

La Valutazione di Incidenza (VINCA) rappresenta uno strumento di prevenzione atto a garantire la coerenza complessiva e la funzionalità dei siti della rete Natura 2000, a vari livelli (locale, nazionale e comunitario). Introdotta dall'articolo 6, comma 3, della direttiva "Habitat", recepito con l'art. 5 del D.P.R. n. 357/97 e ss.mm.ii., consente l'esame preventivo sulle interferenze di piani, progetti, interventi e attività (P/P/P//A) che, non essendo direttamente connessi alla conservazione degli habitat e delle specie caratterizzanti i siti stessi, possono condizionarne l'equilibrio ambientale. La valutazione di incidenza quindi permette di verificare la sussistenza e la significatività delle incidenze negative a carico di questi habitat e/o specie di interesse comunitario. Sul BUR n. 9 del 19 gennaio 2025 è stato pubblicato il Regolamento Regionale n.4 del 09/01/2025 - regolamento attuativo in materia di VINCA (articolo 17 della L.R. 12/2024) - il quale fornisce la disciplina in materia di VINCA per i piani, progetti, interventi e attività non direttamente



connessi e necessari alla gestione di un sito della rete Natura 2000 e la cui attuazione può comportare, singolarmente o congiuntamente, incidenze significative negative sullo stesso.

Come disposto dall'articolo 21, comma 1, del Regolamento Regionale n. 4/2025 contestualmente cessa di avere efficacia la precedente deliberazione di Giunta regionale n. 1400 del 29/08/2017. **La presente Variante Parziale, non rientrando nel campo di applicazione della VInCA, è quindi accompagnata dallo specifico modulo "FCA" predisposto ai sensi del Regolamento Regionale n.4 del 09/01/2025.**

## **2.8 Dimensionamento della Variante Parziale n.3 al P.I.**

Considerando che il dimensionamento del nuovo P.A.T. è calcolato per soddisfare le esigenze abitative/produttive del prossimo decennio è necessario che il P.I. definisca quale quota di dimensionamento intende esprimere, e quale lasciare residuale ai successivi piani operativi.

### **Dimensionamento residenziale-produttivo-commerciale-turistico**

Con riferimento agli A.T.O. del P.A.T. nelle due pagine successive si riportano le tabelle del dimensionamento del piano ripartito in base alle destinazioni d'uso. L'ultima colonna riporta il residuo disponibile ed utilizzabile con eventuali future varianti.



**ATO I.2 - TORRE ROSSA**

		Programmato da PRG vigente	VARIANTE PI n.1			VARIANTE PI n.2			VARIANTE PI n.3				PAT PREVISIONE (compreso residuo PRG)	RESIDUO DISPONIBILE
			C2 / D	Accordi Pubblico Privati	Interventi diretti	PUA	Accordi Pubblico Privati	Interventi diretti	PUA	Accordi Pubblico Privati	Interventi diretti	PUA		
RESIDENZIALE	MC	20.721	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11.759	30.721	21.759
COMM./DIREZ.	MQ (SLP)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TURISTICO	MC	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PRODUTTIVO	MQ (SLP)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

**ATO I.3 - SANTA MARIA**

		Programmato da PRG vigente	VARIANTE PI n.1			VARIANTE PI n.2			VARIANTE PI n.3				PAT PREVISIONE (compreso residuo PRG)	RESIDUO DISPONIBILE
			C2 / D	Accordi Pubblico Privati	Interventi diretti	PUA	Accordi Pubblico Privati	Interventi diretti	PUA	Accordi Pubblico Privati	Interventi diretti	PUA		
RESIDENZIALE	MC	56.711	0	0	0	0	0	0	0	600	0	0	76.711	19.400
COMM./DIREZ.	MQ (SLP)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TURISTICO	MC	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PRODUTTIVO	MQ (SLP)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

**ATO I.4 - RANPAZZO**

		Programmato da PRG vigente	VARIANTE PI n.1			VARIANTE PI n.2			VARIANTE PI n.3				PAT PREVISIONE (compreso residuo PRG)	RESIDUO DISPONIBILE
			C2 / D	Accordi Pubblico Privati	Interventi diretti	PUA	Accordi Pubblico Privati	Interventi diretti	PUA	Accordi Pubblico Privati	Interventi diretti	PUA		
RESIDENZIALE	MC	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10.000	10.000
COMM./DIREZ.	MQ (SLP)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TURISTICO	MC	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PRODUTTIVO	MQ (SLP)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

**ATO P.1 - CAMISANO (Produttivo)**

		Programmato da PRG vigente	VARIANTE PI n.1			VARIANTE PI n.2			VARIANTE PI n.3				PAT PREVISIONE (compreso residuo PRG)	RESIDUO DISPONIBILE
			C2 / D	Accordi Pubblico Privati	Interventi diretti	PUA	Accordi Pubblico Privati	Interventi diretti	PUA	Accordi Pubblico Privati	Interventi diretti	PUA		
RESIDENZIALE	MC	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
COMM./DIREZ.	MQ (SLP)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TURISTICO	MC	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PRODUTTIVO	MQ (SLP)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

**ATO P.2 - MANCAMENTO (Produttivo)**

		Programmato da PRG vigente	VARIANTE PI n.1			VARIANTE PI n.2			VARIANTE PI n.3				PAT PREVISIONE (compreso residuo PRG)	RESIDUO DISPONIBILE
			C2 / D	Accordi Pubblico Privati	Interventi diretti	PUA	Accordi Pubblico Privati	Interventi diretti	PUA	Accordi Pubblico Privati	Interventi diretti	PUA		
RESIDENZIALE	MC	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
COMM./DIREZ.	MQ (SLP)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TURISTICO	MC	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PRODUTTIVO	MQ (SLP)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	62.000	62.000



### 3. Il consumo di suolo

---

I temi del consumo di suolo, del riuso del suolo edificato e della valorizzazione delle aree agricole hanno assunto da qualche tempo una rilevanza crescente e sono finalmente giunti all'attenzione anche del legislatore, sulla spinta di una maggiore consapevolezza dell'opinione pubblica, del mondo scientifico e delle professioni riguardo al tema dei limiti di un modello di sviluppo, che per molto tempo non si è misurato in modo adeguato con il tema della finitezza delle risorse ambientali e territoriali.

La Legge regionale urbanistica veneta già nel 2004 introdusse un indicatore del consumo di suolo negli strumenti urbanistici comunali ovvero il calcolo della SAU nel PAT e il relativo limite trasformabile con i Piani degli Interventi: tuttavia non sono mai stati emanati specifici atti di indirizzo per il corretto significato di questo "limite trasformabile" lasciando ai comuni una libera interpretazione dello stesso.

La Regione Veneto con la recente LR 14/2017 *"Disposizioni per il contenimento del consumo del suolo e modifiche della LR 11/2004"* ha definito ulteriori norme di programmazione dell'uso del suolo volte ad una riduzione progressiva e controllata della superficie artificiale, alla tutela del paesaggio, delle reti ecologiche e delle superfici agricole e forestali, alla rinaturalizzazione di suolo impropriamente occupato. Con l'entrata in vigore della legge, la Regione ha inteso recepire quanto ormai da tempo era divenuto un fondamento per la Comunità europea, ovvero il riconoscimento del suolo come una risorsa essenzialmente non rinnovabile, caratterizzata da velocità di degrado potenzialmente rapide e processi di formazione e rigenerazione estremamente lenti.

Una presa di coscienza che non vuol bloccare lo sviluppo ed impedire la crescita, ma rendere possibili le trasformazioni in un modo diverso, da quello fin qui seguito, perché quanto fatto in passato ha dimostrato tutto il suo limite, soprattutto nell'incapacità di far fronte al dissesto idrogeologico che recentemente si è manifestato in più di un'occasione. Le parole d'ordine sono trasformazione dell'esistente, riconversione, rigenerazione, azioni queste che non necessitano di altro territorio, si rimane all'interno del costruito per migliorarlo e renderlo più efficiente, eliminando elementi di degrado e incoerenza urbanistica, ridando vita e riutilizzando spazi in modo più consono, produttivo e a ben vedere anche più remunerativo.

Al fine di consentire alla Regione di definire la quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale e la sua ripartizione per ambiti comunali, i Comuni hanno dovuto compilare la Scheda informativa di cui all'Allegato "A" alla Legge regionale 14/2017.

Il **Comune di Camisano Vicentino** ha quindi provveduto ad adempiere agli obblighi di legge, approvando con **D.G.C. n. 141 del 08/08/2017** le schede e la tavola che individua gli ambiti di urbanizzazione consolidata, successivamente trasmessi alla Regione Veneto entro il termine previsto dall'art. 4, c. 5 della L.R. 14/2017.

La **quantità massima assegnata di consumo di suolo ammesso per il Comune di Camisano Vicentino** dalla D.G.R. 668/2018 (*Allegato C, capitolo 2, tabella "Ripartizione della quantità massima di suolo per ogni Comune"* ed *Allegato D, capitolo 2, tabella 2 "Prospetto delle quantità massima di consumo di suolo assegnata ai Comuni con strumento vigente (PRG) e PAT adottato all'entrata in vigore della L.R. 14/2017*) è data 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, per **complessivi 8,75 ha**.



Il Comune di Camisano Vicentino ha provveduto ad approvare ai sensi dell'art. 14 della L.R. 14/2017 la variante semplificata al Piano di Assetto del Territorio in adeguamento alla L.R. 14/2017 relativamente al consumo di suolo.

Considerato che:

- a) il consumo di suolo ai sensi della lett. c) del comma 1 dell'art.2 della L.R. 14/2017 è *“l'incremento della superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo, o da interventi di copertura artificiale, scavo o rimozione, che ne compromettano le funzioni ecosistemiche e le potenzialità produttive; il calcolo del consumo di suolo si ricava dal bilancio tra le predette superfici e quelle ripristinate a superficie naturale e seminaturale”* **in sede di gestione del PI, l'ufficio sarà tenuto a monitorarlo in un apposito registro a seguito del rilascio di titoli abilitativi;**
- b) come indicato nelle NTO, la data di entrata in vigore della previsione urbanistica riferita a zone e/o aree e/o ambiti soggetti a PUA è quella di approvazione del P.A.T. (Conferenza di servizi decisoria il 22/02/2018 ratificata con Decreto del Presidente della Provincia n.22 del 28/02/2018, pubblicato sul BUR n.25 dell'avviso di deposito del PAT il 9/03/2018, efficace dal 24/03/2018). Pertanto, ai sensi del comma 7 dell'art.18, *“Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio [...]”*; ciò significa che il comune avrà la possibilità di incrementare la superficie naturale e seminaturale non interessata dal consumo di suolo. A tal proposito la presente Variante Parziale n.3 al P.I., con riferimento alle previsioni decadute ai sensi dell'art.33 L.R. 11/2004, ha recuperato circa 1,17 ha.
- c) ai sensi della lett. c) del comma 1 dell'art.12 della L.R. 14/2017 *“sono sempre consentiti i lavori e le opere pubbliche o di interesse pubblico in deroga ai limiti stabiliti dal provvedimento della Giunta regionale”*;
- d) le aree a verde, gioco e sport previste dal P.I., se mantenute impermeabili, non comportano consumo di suolo;
- e) la presente Variante Parziale n.3 al P.I., con riferimento agli ambiti di urbanizzazione consolidata approvati con D.C.C. n.15 del 26/05/2020, ha impegnato circa 3.42 ha da ripartirsi in:
  - o circa mq 19.680 (1.96 ha) per interventi puntuali di nuova edificazione e/o estensione/nuova individuazione di zone residenziali;
  - o circa mq 14.611 (1.46 ha) relativamente a previsioni del P.R.G. previgente confermate nel P.I.



## 4. Elaborati

---

La Variante Parziale n.3 al Piano degli interventi del Comune di Camisano Vicentino è costituita dai seguenti elaborati:

- “Relazione programmatica”;
- “N.T.O. – solo parti oggetto di variante”;
- “Schede dei fabbricati rurali esistenti non funzionali all'attività agricola – solo parti oggetto di variante”;
- “Schede attività produttive in zona impropria ai sensi della L.R. 11/2004” (Allegato n.8);
- “Localizzazione su P.I. vigente degli ambiti della Variante Parziale n.3” (scala 1:5.000);
- “Elaborati grafici” (scala 1:2.000);
- “Quadro Conoscitivo”.

Per quanto attiene gli elaborati valutativi si rinvia ai seguenti allegati alla presente variante:

- “Asseverazione della non necessità della Verifica della Compatibilità Idraulica” a cura dell'Ing. Giovanni Crosara;
- “Modulo di identificazione del P/P/P//A rispetto al campo di applicazione della disciplina in materia di VINCA” ai sensi del Regolamento regionale n.4/2025.

Sono fatti salvi tutti gli altri elaborati, i contenuti e le disposizioni normative non in contrasto con la presente Variante.