

P.I.

Variante Parziale n.3 bis

COMUNE DI VIGONOVO

Città Metropolitana di Venezia - Regione Veneto



SINDACO

Luca Martello

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Thomas Carraro

PROGETTAZIONE P.I. E COORDINAMENTO

TOMBOLAN & ASSOCIATI

Piergiorgio Tombolan

Raffaele Di Paolo

Ludovico Bertin

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA

IDEVA INGEGNERIA

Federico Valerio

ANALISI AGRONOMICHE

Luciano Galliolo

SUPPORTO GIURIDICO LEGALE

Domenico Chinello

Piano Regolatore Comunale LR 11/2004

PIANO DEGLI INTERVENTI

Elaborato aggiornato a seguito dell'approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni

P.I.

Variante Parziale n.3 bis

RELAZIONE PROGRAMMATICA

tombolan&associati





INDICE

0. Premessa	2
1. Il Quadro della Pianificazione Comunale	4
2. I contenuti della Variante Parziale n.3 bis al P.I.	6
2.1 Inserimento Grado di Protezione "A.4"	6
2.2 Manifestazioni di interesse	6
2.3 Quadro Conoscitivo	7
2.4 Compatibilità idraulica	7
2.5 V.A.S.	7
2.6 V.Inc.A.	8
2.7 Dimensionamento della Variante n.3 bis al P.I.	8
2.8 Modifiche introdotte a seguito dell'approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni alla Variante n.3 bis	13
3. Il consumo di suolo	14



XXXX Testo in verde: modifiche introdotte a seguito dell'approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni



0. Premessa

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 disposizione più rilevante viene prevista nell'art. 12 e riguarda la pianificazione urbanistica comunale, che si esplica con il **Piano Regolatore Comunale (P.R.C.)** formato a sua volta da due diversi strumenti:

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

Nella **Conferenza dei Servizi del 18/10/2018** è stato **approvato il P.A.T del Comune di Vigonovo** che ha sancito il rinnovo della propria strumentazione di governo.

In linea con gli obiettivi descritti nel Documento del Sindaco illustrato nel **Consiglio Comunale il 24 marzo 2023** (D.C.C. n.16/2023) con conseguente pubblicazione di avvisi pubblici per raccogliere proposte di inserimento nel P.I., la Variante n. 3 opera in ambito limitato e si pone in continuità al PI vigente approvato con D.C.C. n°11 del 29/04/2022 al fine principalmente di:

- a) perfezionare le N.T.O. vigenti;
- b) recepire alcune manifestazioni di interesse pervenute a seguito della pubblicazione di appositi avvisi relativi a:
 - proposte di accordo pubblico – privato finalizzate ad interventi di trasformazione e/o riqualificazione di rilevante interesse pubblico ai sensi art. 6 LR 11/2004;
 - proposte di modifica di destinazione d'uso di costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola;
 - proposte di tipo generico relative all'inserimento di volumi puntuali o a modeste rettifiche cartografiche;
 - proposte finalizzate ad integrare e ottimizzare il sistema dei servizi.



1. Il Quadro della Pianificazione Comunale

Il Comune di Vigonovo, mediante la procedura concertata con la Regione Veneto e la Città metropolitana di Venezia ha redatto **il PAT, approvato in Conferenza dei Servizi del 18/10/2018**, quindi ha adottato ed **approvato il primo PI relativo al proprio territorio comunale (D.C.C. n°18 del 25/06/2020)**, ovvero lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, 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).

I principali obiettivi del primo P.I. in adeguamento al P.A.T. erano:

- a) l'aggiornamento e revisione della disciplina urbanistica;
- b) il ridisegno complessivo della zonizzazione, secondo i principi e le regole della L.R. 11/04, sulla nuova base cartografica aggiornata;
- c) lo sviluppo di alcune azioni strategiche e di tutela definite dal PAT con riguardo specifico a:
 - recepimento e precisazione dei vincoli;
 - recepimento delle idoneità edificatorie e disposizioni di tutela idrogeologica;
 - identificazione di unità edilizie di valore e attribuzione di gradi di tutela;
 - definizione di nuove zone insediative compatibili con gli "ambiti di edificazione diffusa";
 - identificazione di aree di riqualificazione ambientale e introduzione di meccanismi incentivanti per la progettazione sostenibile (Prontuario della Qualità Architettonica e Mitigazione Ambientale);

Successivamente a questa "Variante Generale" di adeguamento al P.A.T., l'Amministrazione Comunale ha provveduto alla redazione delle seguenti **Varianti Parziali al P.I.:**

1. **Variante Parziale n.1** approvata con D.C.C. n.10 del 29/09/2022 che ha provveduto a:

- perfezionare le N.T.O. vigenti;
- recepire alcune manifestazioni di interesse pervenute a seguito della pubblicazione di appositi avvisi relativi a:
 - proposte di accordo pubblico – privato finalizzate ad interventi di trasformazione e/o riqualificazione di rilevante interesse pubblico ai sensi art. 6 LR 11/2004;
 - proposte di modifica di destinazione d'uso di costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola;
 - proposte di modifica di destinazione d'uso di costruzioni esistenti di modesta entità con attività produttive/artigianali dismesse;
 - proposte di tipo generico relative all'inserimento di volumi puntuali o a modeste rettifiche cartografiche;

2. **Variante Parziale puntuale n.2** finalizzata al recepimento di una proposta di Accordo Pubblico-Privato relativa ad un'area sita nel centro del comune e oggetto di un P.I.R.U. (Programma Integrato di Riqualificazione Urbana) approvato con D.C.C. n.13 del 12/04/2006.

Nella **Conferenza dei Servizi del 18/10/2018** di approvazione del P.A.T. sono state inoltre recepite le disposizioni della **L.R. 14/2017 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche alla Legge Regionale 11/2004"**.



Il Comune di Vigonovo ha provveduto infatti ad adempiere agli obblighi di legge, approvando con D.G.C. n.101/2017 la scheda e la tavola con individuati gli ambiti di urbanizzazione consolidata, successivamente trasmessi alla Regione entro il termine previsto dal comma 5 dell'articolo 4.

La quantità massima assegnata di consumo di suolo ammesso per il Comune di Vigonovo dalla D.G.R. 668/2018 è data dalla quantità relativa allo strumento urbanistico previgente (PRG), pari a 24,75 ha, e dalla quantità relativa al PAT, pari a 5,73 ha, **per complessivi 30,48 ha.**



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

Nella seduta consiliare del **24/03/2023** è stato illustrato il Documento del Sindaco della Variante Parziale al P.I. i cui obiettivi principali sono:

- a) integrazione e ottimizzazione del sistema dei servizi prevedendo nuove funzioni in aree pubbliche e/o private;
- b) inserimento di eventuali richieste di volumi puntuali e revisione di alcune zone territoriali omogenee;
- c) modifica del grado di protezione delle unità edilizie di valore culturale
- d) schedatura di edifici non più funzionali alla conduzione del fondo;
- e) attivare e recepire al suo interno eventuali nuovi accordi pubblico-privato ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/04 per l'attuazione di interventi di rilevante interesse pubblico.

Contestualmente è stata perfezionata la disciplina delle N.T.O. per i rispettivi articoli relativi ai nuovi tematismi sopra descritti e per modeste rettifiche di precisazione di alcuni contenuti.

2.1 Inserimento Grado di Protezione "A.4"

La Variante Parziale n.3 bis al P.I. individua e classifica quegli edifici individuati nel P.A.T. come "Beni storici, architettonici, culturali" per i quali il P.I. previgente non aveva attribuito uno specifico grado di protezione, introducendo il grado di protezione "A.4" in aggiunta alle classificazioni presenti.

2.2 Manifestazioni di interesse

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.

La Variante Parziale n.3 bis al P.I., conseguentemente alle indicazioni disposte con la D.G.C. n.76 del 28/06/2024 e con la D.C.C. n.12 del 28/04/2025, ha accolto:

- A. n.22 manifestazioni di interesse;** ¹
- B. n.29 modifiche cartografiche d'ufficio.** ²

Conseguentemente la Variante in oggetto contiene quindi complessivamente:

- **n.24 ambiti di variante** ³ derivanti dall'accoglimento delle manifestazioni di interesse di cui il precedente p.to a) suddivise tra "Richieste di Carattere Generale" e "Proposte di Accordo Pubblico Privato (A.P.P.)" così ripartite:

Richieste di Carattere Generale (n.18 in totale):

- n.2 correzioni/allineamenti cartografici (man. int. n.30 – 42);
- n.1 riclassificazione di area a servizi di progetto prevedendo nuove funzioni di interesse pubblico (man. int. 35.a);
- n.1 riclassificazione di aree a servizi esistente prevedendo nuove funzioni di interesse pubblico (man. int. 35.b);

¹ Le manifestazioni di interesse sono state numerate con una numerazione progressiva in base al protocollo di consegna.

² Le modifiche d'ufficio sono state numerate dall'Ufficio Tecnico Comunale con una numerazione progressiva da 1 a 29.

³ Con riferimento alle manifestazioni di interesse n.35 e n.41, considerato l'oggetto delle richieste e la localizzazione geografica, sono stati identificati per ciascuna manifestazione due ambiti di variante/intervento



- n.1 attribuzione di grado di protezione "A.4" ad un edificio individuato nel P.A.T. come "*Beni storici, architettonici, culturali*" e per il quale il P.I. previgente non aveva attribuito uno specifico grado di protezione (man. int. n.32);
- n.1 modifica del grado di protezione da "A.3" a "A.4" (man. int. n.39);
- n.3 cambi di destinazioni d'uso di annessi agricoli a residenziale (man. int. n. 34 – 36 – 41.a);
- n.1 riclassificazioni di zona senza attribuzione di nuova potenzialità volumetrica (man. int. n.14);
- n.1 riclassificazione di zona con attribuzione di nuova potenzialità volumetrica (man. int. n.43);
- n.1 proposte di individuazione di lotti a volumetria predefinita senza estensione della zona residenziale (man. int. n.44);
- n.3 proposte di individuazione di lotti a volumetria predefinita con estensione della zona residenziale (man. int. n.2 – 4 – 41.b).

Proposte di Accordo Pubblico – Privato:

- n.9 proposte di accordi pubblico-privati ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004 (man. int. n.3 – 7 – 8 – 10 – 15 – 24 – 27 – 40 – 45).
- **n.29 modifiche cartografiche d'ufficio** relative all'attribuzione del grado di protezione "A.4" per gli edifici individuati nel P.A.T. come "*Beni storici, architettonici, culturali*" e per i quali il P.I. previgente non aveva attribuito uno specifico grado di protezione;

per un **totale di 53 ambiti di variante / intervento**.

In particolare, con riferimento al precedente **p.to A**), sono state accolte le manifestazioni di interesse indicate col n. 2 – 3 – 4 – 7 – 8 – 10 – 14 – 15 – 24 – 27 – 30 – 32 – 34 – 35 ("a"-"b") – 36 – 39 – 40 – 41 ("a"-"b") – 42 – 43 – 44 – 45.

Le rimanenti manifestazioni di interesse sono state ritenute tecnicamente non compatibili con gli strumenti di pianificazione vigente e/o con gli obiettivi del Documento del Sindaco illustrato il 24/03/2023.

2.3 Quadro Conoscitivo

A seguito delle modifiche alla L.R.11/2004 è stato predisposto l'aggiornamento del QC del PI 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.

2.4 Compatibilità idraulica

La compatibilità idraulica degli interventi è assicurata mediante l'inserimento di norme di tutela all'interno delle norme operative del P.I. ed attraverso il rispetto delle disposizioni specifiche contenute nello studio di compatibilità idraulica di cui alla D.G.R. n°1322 del 10.05.2006.

2.5 V.A.S.

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 finalizzate all'introduzione di nuove aree residenziali con superficie territoriale, anche cumulativa, inferiore a tre ettari (comma 4).

2.6 V.Inc.A.

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", recepita 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.

2.7 Dimensionamento della Variante n.3 bis al P.I.

Considerando che il dimensionamento del nuovo P.A.T. è calcolato per soddisfare le esigenze abitative/produktive 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. di seguito 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 AA.1 - BRENTA/DROVIA

		PRG	PRIMO PI		VARIANTE PI n.1				VARIANTE PI n.3						PRIMO PI
		C2/D	Accordi Pubblico Privati	Volume edificabile soggetto a PUA e stralciato su richiesta	Accordi Pubblico Privati	Interventi diretti	PUA	Volume edificabile soggetto a PUA e stralciato su richiesta	Accordi Pubblico Privati	Interventi diretti	PUA	Volume edificabile soggetto a PUA e stralciato su richiesta	PAT PREVISIONE (compreso residuo PRG)	RESIDUO DISPONIBILE	Volume edificabile soggetto a IED e stralciato su richiesta
RESIDENZIALE	MC	7.327	0	0	651	1.982	0	0	0	2.200	0	0	27.327	15.167	0
COMM./DIREZ.	MQ (SLP)	0	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	0
PRODUTTIVO	MQ (SLP)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

ATO AM.1 - RIVIERA NAVIGLIO

		PRG	PRIMO PI		VARIANTE PI n.1				VARIANTE PI n.3						PRIMO PI
		C2/D	Accordi Pubblico Privati	Volume edificabile soggetto a PUA e stralciato su richiesta	Accordi Pubblico Privati	Interventi diretti	PUA	Volume edificabile soggetto a PUA e stralciato su richiesta	Accordi Pubblico Privati	Interventi diretti	PUA	Volume edificabile soggetto a PUA e stralciato su richiesta	PAT PREVISIONE (compreso residuo PRG)	RESIDUO DISPONIBILE	Volume edificabile soggetto a IED e stralciato su richiesta
RESIDENZIALE	MC	43.079	0	0	40.000	0	0	0	0	0	0	0	47.079	7.079	0
COMM./DIREZ.	MQ (SLP)	0	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	0
PRODUTTIVO	MQ (SLP)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

ATO AM.2 - VIGONOVO EST

		PRG	PRIMO PI		VARIANTE PI n.1				VARIANTE PI n.3						PRIMO PI
		C2/D	Accordi Pubblico Privati	Volume edificabile soggetto a PUA e stralciato su richiesta	Accordi Pubblico Privati	Interventi diretti	PUA	Volume edificabile soggetto a PUA e stralciato su richiesta	Accordi Pubblico Privati	Interventi diretti	PUA	Volume edificabile soggetto a PUA e stralciato su richiesta	PAT PREVISIONE (compreso residuo PRG)	RESIDUO DISPONIBILE	Volume edificabile soggetto a IED e stralciato su richiesta
RESIDENZIALE	MC	0	0	0	0	1.100	0	0	0	300	0	0	15.000	13.600	0
COMM./DIREZ.	MQ (SLP)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.000	0	0
TURISTICO	MC	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PRODUTTIVO	MQ (SLP)	85.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	85.000	0	0



ATO I.1 - VIGONOVO

		PRG	PRIMO PI		VARIANTE PI n.1				VARIANTE PI n.3				PAT PREVISIONE (compreso residuo PRG)	RESIDUO DISPONIBILE	PRIMO PI
		C2/D	Accordi Pubblico Privati	Volume edificabile soggetto a PUA e stralciato su richiesta	Accordi Pubblico Privati	Interventi diretti	PUA	Volume edificabile soggetto a PUA e stralciato su richiesta	Accordi Pubblico Privati	Interventi diretti	PUA	Volume edificabile soggetto a PUA e stralciato su richiesta			Volume edificabile soggetto a IED e stralciato su richiesta
RESIDENZIALE	MC	83.336	0	0	2.150	289	0	0	0	0	0	0	113.336	26.746	1.388
COMM./DIREZ.	MQ (SLP)	0	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	0
PRODUTTIVO	MQ (SLP)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

ATO I.2 - TOMBELLE

		PRG	PRIMO PI		VARIANTE PI n.1				VARIANTE PI n.3				PAT PREVISIONE (compreso residuo PRG)	RESIDUO DISPONIBILE	PRIMO PI
		C2/D	Accordi Pubblico Privati	Volume edificabile soggetto a PUA e stralciato su richiesta	Accordi Pubblico Privati	Interventi diretti	PUA	Volume edificabile soggetto a PUA e stralciato su richiesta	Accordi Pubblico Privati	Interventi diretti	PUA	Volume edificabile soggetto a PUA e stralciato su richiesta			Volume edificabile soggetto a IED e stralciato su richiesta
RESIDENZIALE	MC	49.060	1.600	0	0	800	0	0	974,88	0	0	0	59.060	8.225	0
COMM./DIREZ.	MQ (SLP)	0	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	0
PRODUTTIVO	MQ (SLP)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

ATO I.3 - PRODUTTIVO VIGONOVO

		PRG	PRIMO PI		VARIANTE PI n.1				VARIANTE PI n.3				PAT PREVISIONE (compreso residuo PRG)	RESIDUO DISPONIBILE	PRIMO PI
		C2/D	Accordi Pubblico Privati	Volume edificabile soggetto a PUA e stralciato su richiesta	Accordi Pubblico Privati	Interventi diretti	PUA	Volume edificabile soggetto a PUA e stralciato su richiesta	Accordi Pubblico Privati	Interventi diretti	PUA	Volume edificabile soggetto a PUA e stralciato su richiesta			Volume edificabile soggetto a IED e stralciato su richiesta
RESIDENZIALE	MC	4.148	2.300	0	1.600	800	0	0	0	0	0	0	8.148	115	0
COMM./DIREZ.	MQ (SLP)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.000	0	0
TURISTICO	MC	0	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	0



ATO I.4 - CELESEO

		PRG	PRIMO PI		VARIANTE PI n.1				VARIANTE PI n.3						PRIMO PI
		C2/D	Accordi Pubblico Privati	Volume edificabile soggetto a PUA e stralciato su richiesta	Accordi Pubblico Privati	Interventi diretti	PUA	Volume edificabile soggetto a PUA e stralciato su richiesta	Accordi Pubblico Privati	Interventi diretti	PUA	Volume edificabile soggetto a PUA e stralciato su richiesta	PAT PREVISIONE (compreso residuo PRG)	RESIDUO DISPONIBILE	Volume edificabile soggetto a IED e stralciato su richiesta
RESIDENZIALE	MC	12.478	0	3.000	0	0	0	0	0	0	0	0	14.478	5.000	2.728
COMM./DIREZ.	MQ (SLP)	0	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	0
PRODUTTIVO	MQ (SLP)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

ATO I.5 - GALTAPAVA

		PRG	PRIMO PI		VARIANTE PI n.1				VARIANTE PI n.3						PRIMO PI
		C2/D	Accordi Pubblico Privati	Volume edificabile soggetto a PUA e stralciato su richiesta	Accordi Pubblico Privati	Interventi diretti	PUA	Volume edificabile soggetto a PUA e stralciato su richiesta	Accordi Pubblico Privati	Interventi diretti	PUA	Volume edificabile soggetto a PUA e stralciato su richiesta	PAT PREVISIONE (compreso residuo PRG)	RESIDUO DISPONIBILE	Volume edificabile soggetto a IED e stralciato su richiesta
RESIDENZIALE	MC	41.613	0	1.400	600	250	0	0	800	800	0	0	56.613	13.950	0
COMM./DIREZ.	MQ (SLP)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.000	0	0
TURISTICO	MC	0	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	0



2.8 Modifiche introdotte a seguito dell'approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni alla Variante n.3 bis

A seguito dell'approvazione delle controdeduzioni sono state accolte completamente o parzialmente le seguenti osservazioni che hanno comportato la modifica degli elaborati cartografici e/o normativi:

- Osservazione presentata col n.1 – prot. 0008262 del 18/07/2025 e completamente accolta;
- Osservazione presentata col n.3 – prot. 0008287 del 21/07/2025 e parzialmente accolta.



3. Il consumo di suolo

I temi del consumo di suolo, del riuso del suolo edificato e della valorizzazione delle aree agricole stanno assumendo ormai da qualche tempo infatti 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 pertanto 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 citata. Il Comune di Vigonovo, con apposito provvedimento di Giunta n.101 del 09/08/2017, ha adempiuto a quanto richiesto individuando gli ambiti di urbanizzazione consolidata (Art. 2, comma 1, lett. e) e i valori relativi a "superficie territoriale prevista", "superficie territoriale trasformata o interessata da procedimenti in corso" e "aree dismesse" recepiti in sede di approvazione del P.A.T.

La quantità massima assegnata di consumo di suolo ammesso per il Comune di Vigonovo dalla D.G.R. 668/2018 (Allegato D, capitolo 3 "Determinazione della quantità massima di consumo di suolo per i comuni con PAT adottato all'entrata in vigore della L.R. 14/2017", tabella 2) è data dalla quantità relativa allo strumento urbanistico previgente (PRG), pari a 24,75 ha, e dalla quantità relativa al PAT, pari a 5,73 ha, **per complessivi 30,48 ha.**

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 eco-sistemiche 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 P.I., 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 P.U.A. è quella di approvazione del P.I. avvenuta con D.C.C. 18/2020. 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;
- 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 al P.I., con riferimento agli ambiti di urbanizzazione consolidata indicati nella Tav. 1b del P.I., ha impegnato circa 2,16 ha da ripartirsi in:
 - proposte di accordo pubblico-privato: mq 10.435 (1,04 ha) relative a previsioni del P.I. previgente (ex zone “C2”);
 - interventi puntuali di nuova edificazione e/o estensione di zone residenziali: mq 11.279 (1,12 ha).