

Elaborato

v1

Relazione illustrativa di variante con estratti cartografici



Sindaco

dott. Fabio Marin

Assessore Urbanistica

dott. Filippo Tombolato

Segretario Comunale

dott. Paolo Orso

Responsabile Area Urbanistica

dott. Marco Polo



Progettista

ing. Luca Zanella

firmato digitalmente (Aruba Sign)



dicembre 2025



INDICE

1 - PREMESSA	4
1.1 - INQUADRAMENTO LEGISLATIVO.....	4
1.1.1 - Piano di Assetto del Territorio	4
1.1.2 - Piano degli Interventi.....	5
1.1.3 - Documento Programmatico del Sindaco	6
2 - IL PIANO REGOLATORE COMUNALE VIGENTE	7
2.1 - PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO INTERCOMUNALE (PATI).....	7
2.1.1 - Previsioni del PATI.....	10
2.1.2 - Variante n. 1 al PATI.....	11
2.2 - PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE (PI).....	13
2.2.1 - Dimensionamento del PI	15
3 - LA VARIANTE ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO N. 34 (AP 34) AL 2° PIANO DEGLI INTERVENTI.....	16
3.1 - ELABORATI DELLA VARIANTE.....	16
3.2 - DESCRIZIONE DELLA VARIANTE	17
3.3 - DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE	17
3.4 - MONITORAGGIO DEL CONSUMO DI SUOLO	18
3.5 - QUADRO ECONOMICO	19

1 - PREMESSA

1.1 - INQUADRAMENTO LEGISLATIVO

La Regione Veneto con la Legge Regionale 23/04/2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio” si è dotata di una normativa urbanistica, che modifica in modo sostanziale le procedure ed i contenuti precedentemente seguiti per la redazione dei piani urbanistici, dettando norme finalizzate a:

- definire le competenze di ciascun ente territoriale;
- stabilire le regole per l'uso dei suoli secondo criteri di prevenzione e riduzione o di eliminazione dei rischi;
- perseguire l'efficienza ambientale;
- favorire la competitività e la riqualificazione territoriale al fine di migliorare la qualità della vita.

La stessa legge all'articolo 2 stabilisce criteri indirizzi, metodi e contenuti cui devono dotarsi gli strumenti di pianificazione per il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole 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 attraverso la riqualificazione e recupero edilizio ed ambientale degli aggregati esistenti ed in particolare dei centri storici;
- tutela del paesaggio rurale e delle aree di importanza naturalistica;
- utilizzo di nuove risorse territoriali solo in mancanza di alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente;
- messa in sicurezza degli abitati e del territorio dai rischi sismici e dal dissesto idrogeologico;
- coordinamento con le politiche di sviluppo nazionali ed europee.

Il perseguimento di queste finalità viene attuato attraverso il confronto e la concertazione con gli altri enti pubblici territoriali e Amministrazioni preposte alla cura degli interessi pubblici coinvolti, nonché attraverso il confronto con le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, con i gestori di servizi pubblici e di uso pubblico, facendoli concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte strategiche individuate dagli strumenti di pianificazione.

Con la Legge Regionale 23/04/2004, n. 11 il Piano Regolatore Generale redatto ai sensi della L.R. 25/06/1985, n. 61 si trasforma in Piano Regolatore Comunale (PRC) suddividendosi in due diversi momenti: Piano di Assetto del Territorio comunale o intercomunale (PAT/PATI) e Piano degli Interventi (PI).

1.1.1 - Piano di Assetto del Territorio

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) o Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI), soggetto all'approvazione provinciale, redatto sulla base di previsioni decennali, è lo strumento 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”.

1.1.2 - Piano degli Interventi

Il Piano degli Interventi (PI), soggetto alla sola approvazione comunale, è lo strumento che “in coerenza e in attuazione del PAT o PATI, 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”. Attraverso questo dispositivo normativo, la pianificazione urbanistica comunale può contenere gradi di flessibilità funzionali e operativi in grado di evitare il sistematico ricorso all'ente superiore preposto all'approvazione di varianti parziali, nel caso queste ultime non confliggano con il PAT/PATI.

Ai sensi dell'articolo 17 della Legge Regionale 23/04/2004, n. 11 il Piano degli Interventi, provvede a:

- suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta Regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera b);
- individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;
- definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all'articolo 20, comma 14;
- individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
- definire le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;
- individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
- definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;
- individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento, anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'articolo 36 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'articolo 37;
- dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli articoli 40, 41 e 43;
- dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica.

Il procedimento di formazione del Piano degli Interventi all'articolo 18 della Legge Regionale 23/04/2004, n. 11 prevede:

- la predisposizione di un Documento programmatico da parte del Sindaco da presentare in Consiglio Comunale;

- consultazione, partecipazione e concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati, prima dell'adozione del Piano;
- adozione e approvazione da parte del Consiglio Comunale del Piano;
- deposito, pubblicazione e formulazione di eventuali osservazioni;
- controdeduzioni alle osservazioni e approvazione definitiva del Piano da parte del Consiglio Comunale.

La Legge Regionale 23/04/2004, n. 11 dispone che decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI 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.

La loro eventuale riconferma è subordinata all'approvazione di una nuova disciplina urbanistica.

1.1.3 - Documento Programmatico del Sindaco

La Legge Regionale 23/04/2004, n. 11 ai fini della formazione del Piano degli Interventi all'articolo 18 comma 1 dispone "Il Sindaco predispone un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra presso la sede del Comune nel corso di un apposito Consiglio Comunale."

Esso costituisce il primo momento operativo del Piano degli Interventi e fissa gli obiettivi che l'Amministrazione Comunale intende perseguire per quanto concerne la pianificazione del territorio.

Questo documento consente di avviare la redazione dello strumento da parte dell'Ufficio di Piano nonché, attraverso la trasparenza delle scelte, rende possibile la partecipazione ai cittadini, agli enti pubblici, alle associazioni economiche e sociali e ai portatori di interesse in genere.

2 - IL PIANO REGOLATORE COMUNALE VIGENTE

Ai sensi della Legge Regionale 23/04/2011, n. 11 la pianificazione comunale avviene attraverso il Piano Regolatore Comunale (PRC) articolato in una strumentazione urbanistica strutturale, ovvero il Piano di Assetto del Territorio (PAT) e una operativa, ovvero il Piano degli Interventi (PI).

Il Comune di San Zenone degli Ezzelini ha concluso la fase relativa al *PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO INTERCOMUNALE* in copianificazione con la Provincia di Treviso a seguito dei seguenti principali atti formali:

- adozione del PATI con delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 03/12/2008;
- approvazione del PATI in Conferenza di Servizi in data 06/05/2009;
- ratifica del PATI da parte della Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 1790 del 16/06/2009 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 55 del 07/07/2009.

Il Comune si è dotato di *PIANO DEGLI INTERVENTI* approvato con delibera di C.C. n. 43 del 29/10/2010. Successivamente in risposta a problematiche e necessità di carattere urbanistico, nonché per adeguamenti normativi derivati dalla legislazione nazionale o regionale, sono state approvate 15 Varianti parziali al Piano degli Interventi.

Il Comune, con la *VARIANTE N. 1 AL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO INTERCOMUNALE* approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 29/04/2020, si è adeguato a quanto previsto dalla L.R. n. 14/2017 e dalla DGRV n. 668/2018 relativamente al contenimento del consumo di suolo.

Con delibera di C.C. n. 18 del 18/05/2022, è stato approvato il 2° *PIANO DEGLI INTERVENTI*, anche in relazione a quanto previsto dall'articolo 18, comma 7 della legge regionale n. 11/2004, sulla decadenza dopo cinque anni dall'entrata in vigore del PI, delle previsioni relative ad aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e aree per servizi privi di progettazione esecutiva, nonché i vincoli preordinati all'esproprio.

Con delibera di C.C. n. 17 del 24/04/2024 è stata approvata la *VARIANTE 1/2023 AL 2° PIANO DEGLI INTERVENTI* ad oggetto "Modifiche ed integrazioni alle NTO e recepimento studio di microzonazione sismica di III livello" al fine di perseguire snellimento normativo, chiarezza espositiva, adeguamento alle normative sovraordinate, ecc. nonché di recepire lo studio di MS III.

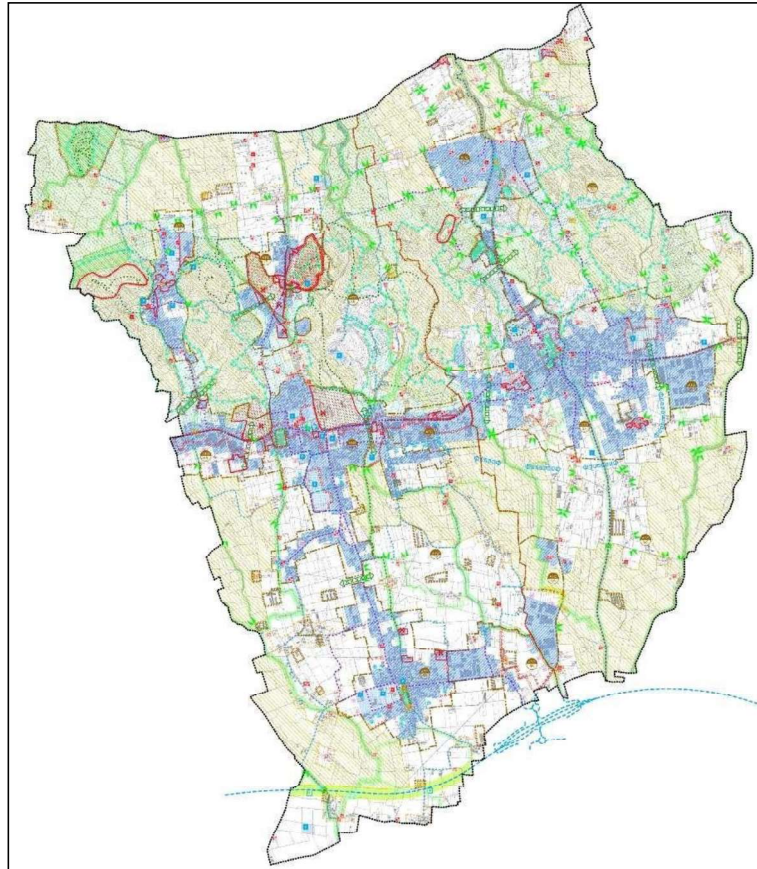
Successivamente con delibera di C.C. n. 53 del 30/11/2024 è stata approvata la *VARIANTE 1/2024 AL 2° PIANO DEGLI INTERVENTI* ad oggetto "Ricognizione vincoli, catalogazione fabbricati con grado di protezione, varianti verdi, adeguamenti allo stato di fatto, recepimenti cartografici, ecc."

2.1 - PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO INTERCOMUNALE (PATI)

Il *PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO INTERCOMUNALE*, ovvero la strumentazione urbanistica comunale di tipo strutturale, è stato redatto in conformità dei contenuti richiesti dalla L.R. 11/2004. Nella stesura del PATI del Comune di San Zenone degli Ezzelini e del Comune di Fonte sono stati fissati i seguenti obiettivi programmatici:

sistema insediativo

- riqualificazione delle parti urbane degradate e/o in conflitto funzionale anche con riconversione e rilocalizzazione degli insediamenti produttivi non compatibili;
- rafforzamento dell'attuale sistema insediativo centrato sul capoluogo e le frazioni; contenimento di nuove previsioni edificatorie finalizzate prioritariamente al completamento dell'esistente in risposta alle necessità locali;
- aumento del verde nelle zone urbane sia pubblico che privato al fine contrastare l'inquinamento dell'aria e per la definizione di un sistema continuo a rete di verde da affidare a specifico Piano del Verde;
- recupero del patrimonio edilizio con riduzione del consumo di suolo agricolo;
- consolidamento e riqualificazione dei nuclei rurali e delle aree di edificazione diffusa in zona agricola, con recupero laddove necessario di standard e viabilità;
- riutilizzo delle aree dismesse o di insediamenti da rilocalizzare per le necessità insediative;
- blocco dell'edificazione nella zona collinare;
- miglioramento e consolidamento delle aree di frangia e periurbane, in rapporto alle necessità insediative locali, con interventi di mitigazione ed integrazione ambientale e di recupero di standard ed infrastrutture;
- potenziamento degli standard anche in funzione del superamento delle attuali carenze, migliorandone la quantità e qualità dell'offerta attraverso l'attuazione di quanto previsto dai Programmi complessi (cittadelle dell'ambiente, della cultura, del sociale e dello sport).



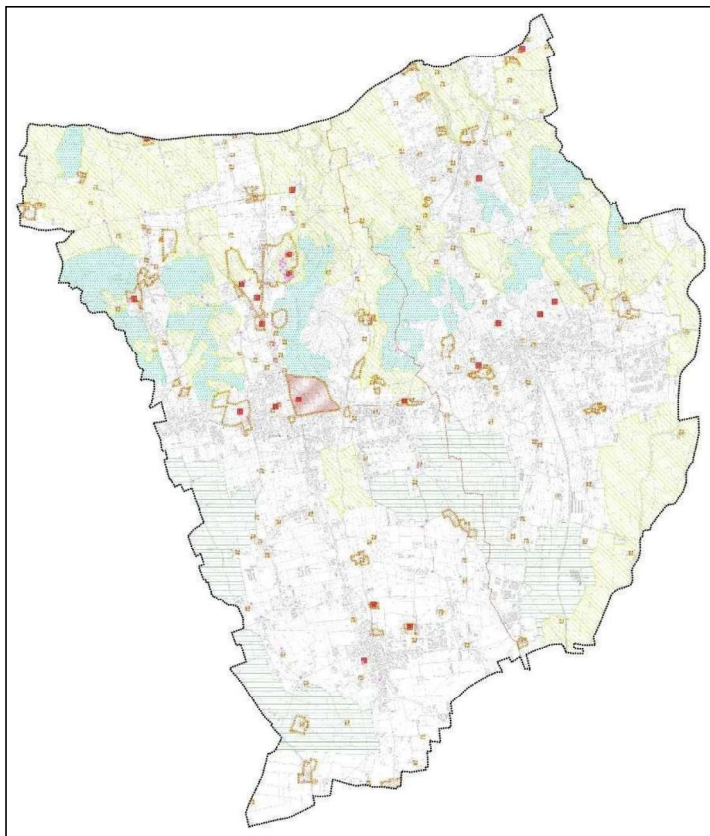
PATI - Carta della Trasformabilità

sistema produttivo

- riqualificazione, riconversione e riorganizzazione degli insediamenti produttivi;
- incentivazione alla riconversione degli insediamenti produttivi lungo la S.P. n. 248 verso destinazioni direzionali e commerciali (Programma Complesso “Strada Mercato”);
- rilocalizzazione delle attività incompatibili con il contesto insediativo ed ambientale;
- stralcio di alcune aree del PRG vigente relative alle nuove aree produttive nell’ambito ovest di San Zenone;
- nuove aree per insediamenti produttivi e terziari in prossimità del casello della nuova pedemontana (programma complesso “Cittadella del Terziario e dell’Innovazione”) per il sostegno alle nuove attività in particolare di elevato livello tecnologico e la rilocalizzazione di quelle impattanti e/o incompatibili;
- sostegno alle attività turistiche e sociali.

sistema relazionale

- riduzione del traffico all’interno dell’area comunale in particolare nelle aree urbane, con modifiche della rete stradale principale (nuova pedemontana e circonvallazione alla S.P. n. 248) e incentivazione a mobilità alternative (pedonale, ciclabile);
- tutela degli insediamenti dall’inquinamento atmosferico ed acustico dal traffico veicolare lungo le principali arterie stradali;
- potenziamento dei percorsi ciclabili e pedonali e delle aree a traffico limitato o pedonali;
- opere di mitigazione ambientale nel contesto del potenziamento e/o realizzazione della nuova viabilità in particolare di quella maggiormente impattante.



PATI - Carta delle Invarianti

paesaggio

- difesa del patrimonio di antica origine;
- riduzione del consumo di suolo agricolo;
- individuazione di manufatti ed aree di interesse storico, architettonico, paesaggistico, monumentale, archeologico ed identitario;
- recupero e valorizzazione delle aree di interesse archeologico (Colle Castellaro a San Zenone degli Ezzelini).

sistema ambientale

- individuazione della rete ecologica comunale;
- tutela delle aree di risorgiva;
- potenziamento e completamento della rete fognaria;
- monitoraggio degli scarichi da insediamenti civili, produttivi ed agricoli;
- monitoraggio dei consumi idrici ed incentivazione al risparmio della risorsa acqua;
- elaborazione di un Piano di Tutela degli Acquiferi da realizzarsi (con l'ARPAV), per affrontare le problematiche di salvaguardia della falda dai nitrati di origine agricola e dai prodotti fitosanitari;
- difesa dai rischi (idraulico, sismico, idrogeologico, ecc.);
- individuazione delle penalità edificatorie e delle aree a rischio sismico e relative norme di tutela degli insediamenti in relazione ai diversi livelli di rischio;
- individuazione delle aree a rischio idraulico ed idrogeologico e relative norme di tutela degli insediamenti in relazione ai diversi livelli di rischio;
- individuazione e disciplina attività a rischio di incidente rilevante;
- riduzione delle emissioni in atmosfera, con incentivazione agli interventi di bioedilizia e edilizia sostenibile;
- tutela dall'inquinamento elettromagnetico (elettrodotti, impianti radio base), radon e luminoso.

2.1.1 - Previsioni del PATI

Le previsioni in termini edificatori e di dotazione di servizi previsti dal Piano di Assetto del Territorio Intercomunale sono riassunte nella seguente tabella.

DIMENSIONAMENTO PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO INTERCOMUNALE								
ATO	nuovo volume residenza (mc)	nuova superficie produttiva (mq)	nuova superficie comm. direz. (mq)	nuovo volume turistico (mc)	aree per istruzione (mq)	aree di interesse comune (mq)	aree a verde e sport (mq)	aree a parcheggi (mq)
1b Residenziale Liedolo	16 500	0	1 000	3 000	4 555,0	11 350,0	28 311,0	4 265,0
2b Residenziale Sopracastello	15 000	0	1 000	4 500	0,0	0,0	0,0	2 901,5
3b Rurale collinare	30 000	0	0	9 000	0,0	0,0	43 762,0	0,0
4b Produttivo est	764	8 000	0	0	0,0	593,0	3 838,5	5 402,0
5b Residenziale S. Zenone	89 236	4 000	6 000	3 000	38 312,0	72 542,0	79 703,0	30 633,0
6b Produttivo ovest	0	8 000	0	0	0,0	0,0	839,0	2 457,3

DIMENSIONAMENTO PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO INTERCOMUNALE								
ATO	nuovo volume residenza (mc)	nuova superficie produttiva (mq)	nuova superficie comm. direz. (mq)	nuovo volume turistico (mc)	aree per istruzione (mq)	aree di interesse comune (mq)	aree a verde e sport (mq)	aree a parcheggi (mq)
7b Rurale pianeggiante	27 000	0	0	6 000	0,0	0,0	10 731,0	0,0
8b Residenziale Ca' Rainati	90 000	6 000	4 000	3 000	10 323,6	27 371,3	28 293,0	7 439,0
9b Produttivo Ca' Rainati	12 000	60 000	60 000	0	0,0	0,0	0,0	5 454,0
Totali	280 500	86 000	72 000	28 500	53 190,6	111 865,3	195 447,5	58 551,8

Si ricorda che per quanto concerne le previsioni della volumetria residenziale e delle superfici produttive, commerciali, direzionali e turistiche si tratta di quantità aggiuntive a quelle residuali del previgente PRG.

La volumetria residenziale residua di PRG è stata quantificata in sede di PATI in 264 852 mc. La superficie complessiva degli insediamenti produttivi, commerciali e direzionali di PRG individuata dal PATI è pari a 689 990 mq.

Il PATI prevede per il Comune di San Zenone degli Ezzelini una Superficie Agricola Utilizzata (SAU) Trasformabile massima di 192 318 mq.

2.1.2 - Variante n. 1 al PATI

Il Comune di San Zenone degli Ezzelini ha approvato la *VARIANTE N. 1 AL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO INTERCOMUNALE* relativa al territorio comunale di San Zenone degli Ezzelini in adeguamento alla L.R. 14/2017 ed alla DGRV n. 668/2018.

Con la suddetta Variante sono stati perimetrati gli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata ed è stata definita la quantità massima di consumo di suolo ammessa nel territorio comunale fino al 2050.

La legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, all'articolo 2 definisce gli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata ovvero le parti nelle quali non avviene consumo di suolo: *"l'insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamente destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione, nonché le parti del territorio oggetto di un piano urbanistico attuativo approvato e i nuclei insediativi in zona agricola"*.

Come definito all'articolo 12, comma 1, lett. a), gli interventi previsti all'interno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata, come perimetrati dalla Variante n. 1 al PATI, non comportano consumo di suolo, non incidendo quindi sulla quantità massima di consumo di suolo individuato per il Comune di San Zenone degli Ezzelini dalla DGRV n. 668/2018.

Quest'ultima dispone “che per i Comuni dotati di PAT la quantità assegnata non potrà in ogni caso superare il residuo effettivo di Superficie Agricola Utilizzata (SAU) Trasformabile, calcolata in sede di approvazione del PAT, ovvero a quella residua a seguito dell'approvazione del Piano degli Interventi o sue varianti”.

La DGRV n. 668/2018 ha fissato per il Comune di San Zenone degli Ezzelini una quantità massima di consumo di suolo di 16,68 ettari. La Superficie Agricola Trasformabile del PATI vigente è stata definita pari a 19,23 ettari.

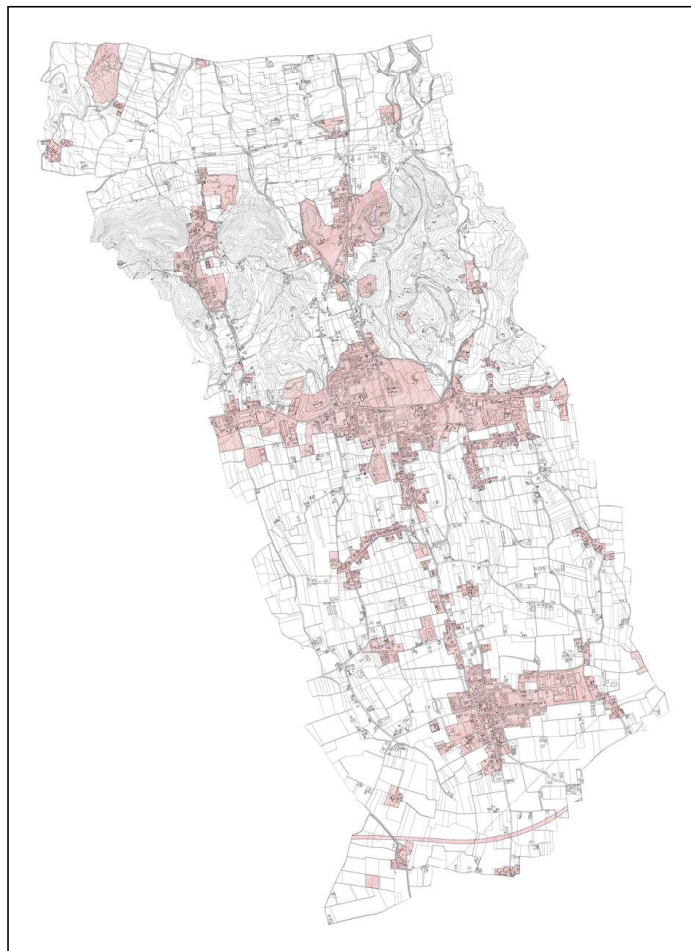
In adeguamento a quanto contenuto nella DGRV 668/2018 si è calcolato per il Comune di San Zenone degli Ezzelini il residuo effettivo di SAU trasformabile del Piano degli Interventi vigente:

QUANTITÀ MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO	16,68 ha	
SAU TRASFORMABILE DI PATI	19,23 ha	-
SAU TRASFORMATA DI PI	3,10 ha	=
SAU TRASFORMABILE RESIDUA DI PI	16,13 ha	

In considerazione che la DGRV 668/2018 impone di considerare il valore più restrittivo tra la quantità massima di consumo di suolo ammesso per il Comune di San Zenone degli Ezzelini (16,68 ettari) e la SAU trasformabile residua del Piano degli Interventi al momento della specifica variante al PATI (16,13 ettari), la QUANTITÀ MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO, ricalcolata correttamente con i valori originali della tabella, è dunque definita in **16,13 ettari**.

Si ricorda comunque che, ai sensi dell'articolo 12 della legge regionale 6 giugno 2017 n. 14, sono sempre possibili in deroga ai limiti stabiliti dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 4, comma 2, lett. a):

- gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata;
- gli interventi di cui agli articoli 5 e 6 (LR 14/2017), con le modalità e secondo le procedure ivi previste;
- i lavori e le opere pubbliche o di interesse pubblico;
- gli interventi di cui al Capo I della legge regionale 31 dicembre 2012, n. 55;
- gli interventi di cui all'articolo 44 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, e comunque, tutti gli interventi connessi all'attività dell'imprenditore agricolo;
- l'attività di cava ai sensi della vigente normativa;
- gli interventi di cui alla legge regionale 8 luglio 2009, n. 14;
- gli interventi attuativi delle previsioni contenute nel PTRC, nei piani d'area e nei progetti strategici di cui alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.



Variante n. 1 PATI - Ambiti Urbanizzazione Consolidata L.R. 14/2017

Va infine ricordato che la normativa regionale prevede che il calcolo del consumo di suolo si ricavi dal bilancio tra l'incremento delle superfici naturali e seminaturali interessate da interventi di impermeabilizzazione e le superfici rinaturalizzate.

Ciò significa che la quantità di suolo consumabile attribuito ad ogni singolo Comune potrà essere oggetto di modifiche sulla base di interventi di rinaturalizzazione.

2.2 - PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE (PI)

Il Piano degli Interventi è stato oggetto dalla sua approvazione ad una serie di varianti che, oltre a recepire le istanze provenienti dal tessuto socio-economico comunale, hanno attuato un adeguamento alle normative a carattere nazionale e regionale che in questi ultimi anni, con grande frequenza, hanno interessato la pianificazione urbanistica:

- *VARIANTE 1* approvata con delibera di C.C. n. 18 del 23/05/2011
- *VARIANTE 2* adottata con delibera di C.C. n. 12 del 15/03/2011
- *VARIANTE 3* approvata con delibera di C.C. n. 41 del 15/11/2011
- *VARIANTE 4* approvata con delibera di C.C. n. 6 del 17/04/2012
- *VARIANTE 5* approvata con delibera di C.C. n. 41 del 01/10/2012
- *VARIANTE 6* approvata con delibera di C.C. n. 5 del 26/02/2013

- *VARIANTE 7* approvata con delibera di C.C. n. 31 del 24/07/2013
- *VARIANTE 8* approvata con delibera di C.C. n. 5 del 08/04/2014
- *VARIANTE 9* approvata con delibera di C.C. n. 35 del 31/07/2014
- *VARIANTE 10* approvata con delibera di C.C. n. 8 del 22/03/2018
- *VARIANTE 11* approvata con delibera di C.C. n. 36 del 31/07/2014
- *VARIANTE 12* approvata con delibera di C.C. n. 15 del 04/05/2016
- *VARIANTE 13* approvata con delibera di C.C. n. 36 del 03/12/2018
- *VARIANTE 13BIS* approvata con delibera di C.C. n. 38 del 28/09/2019
- *VARIANTE 14* approvata con delibera di C.C. n. 19 del 17/06/2021
- *2° PIANO DEGLI INTERVENTI (PI)* approvato con delibera di C.C. n. 18 del 18/05/2022
- *VARIANTE 1/2023 al 2° PI* approvata con delibera di C.C. n. 17 del 24/04/2024
- *VARIANTE 1/2024 al 2° PI* approvata con delibera di C.C. n. 53 del 30/11/2024

L'attuale strumentazione operativa del Piano degli Interventi presenta un'organizzazione progettuale e normativa i cui contenuti a grandi linee possono essere individuati in:

spazio insediativo

- specifica disciplina dei centri storici e degli immobili di valore storico-culturale;
- consolidamento delle aree residenziali;
- riduzione del consumo di suolo agricolo;
- controllo delle espansioni residenziali e produttive anche con specifiche schede normative;
- recepimento della normativa regionale sul settore commerciale;
- individuazione negli ambiti di edilizia diffusa di possibilità edificatorie legate ad esigenze locali;
- applicazione del principio della negoziazione e della trasparenza con sottoscrizione di accordi pubblico-privato di cui all'articolo 6 della L.R. 11/2004, per la condivisione con soggetti privati dell'attuazione delle previsioni del PRC;
- definizione di una normativa quadro per gli istituti della perequazione e compensazione urbanistica e del credito edilizio;
- dotazione di Norme Tecniche Operative e del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale per la disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici, adeguati agli indirizzi ed obiettivi della legge urbanistica regionale;

risorse culturali

- tutela del patrimonio storico, architettonico, ambientale ed identitario;
- individuazione di ambiti per la formazione di parchi archeologici di interesse comunale;

spazio agricolo

- definizione di un "progetto" delle zone agricole, in considerazione dell'estrema articolazione e complessità delle situazioni territoriali;
- tutela e preservazione dei suoli a vocazione agricola o silvo-pastorale;
- disciplina degli allevamenti zootecnici;
- salvaguardia delle caratteristiche produttive e colturali del settore primario;
- salvaguardia del paesaggio agricolo;

sostenibilità ambientale

- definizione della rete ecologica comunale a precisazione ed integrazione di quella del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;

- introduzione del principio della sostenibilità degli interventi, con verifica degli effetti generati da trasformazioni di significativa consistenza e definizione degli eventuali interventi di mitigazione o compensazione ambientale;
- incentivi per la qualità degli interventi di trasformazione;

difesa dai rischi

- definizione di specifica disciplina per l'invarianza idraulica nelle trasformazioni territoriali;
- compatibilità geologica e sismica negli interventi edilizi;
- tutela dall'inquinamento dell'aria, acustico e del radon;
- disciplina delle aree a rischio industriale rilevante;
- definizione di norme di prevenzione del rischio;

viabilità

- opere di miglioramento della circolazione veicolare lungo la S.P. n. 248;
- potenziamento della mobilità lenta.

2.2.1 - Dimensionamento del PI

Il Piano degli Interventi vigente è stato redatto conservando le previsioni del previgente Piano Regolatore Generale, qualora coerenti con il PATI, dando risposta alle richieste e domande insediative e di servizi provenienti dalla collettività. L'attuale PI è il risultato di queste istanze, che nel quinquennio di vigenza ha progressivamente recepito le istanze dei residenti.

Nella seguente tabella sono riportate le previsioni edificatorie relativamente all'utilizzo delle previsioni aggiuntive di PATI e le aree a standard (ricalcolate correttamente per l'ATO 5b con i valori originali della tabella dell'elaborato "5 - Verifica del dimensionamento") allineate al PI vigente.

DIMENSIONAMENTO PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE					
ATO	volume residenziale (mc)	superficie produttiva (mq)	superficie commercio direzionale (mq)	volume turistico (mc)	aree a standard (mq)
1b Residenziale Liedolo	+1 760	0	0	0	47 337,8
2b Residenziale Sopracastello	+5 800	0	0	0	9 980,5
3b Rurale collinare	+5 679	0	0	+2 934	204 118,0
4b Produttivo est	0	0	0	0	9 833,5
5b Residenziale S. Zenone	+14 087	0	0	0	203 139,0
6b Produttivo ovest	0	0	0	0	2 490,3
7b Rurale pianeggiante	+13 872	0	0	0	12 996,0
8b Residenziale Ca' Rainati	+2 707	+1 000	0	0	63 230,9
9b Produttivo Ca' Rainati	+2 184	0	0	0	5 454,0
Totali	+46 089	+1 000	0	+2 934	558 580,0

3 - LA VARIANTE ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO N. 34 (AP 34) AL 2° PIANO DEGLI INTERVENTI

Con deliberazione n. 49 del 07/07/2025 la Giunta Comunale ha dichiarato in via preliminare di rilevante interesse pubblico la proposta di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 e ss.mm.ii. per il trasferimento di attività produttiva da luogo improprio con individuazione di nuova zona produttiva.

Al fine di avviare l'iter di variante al Piano degli Interventi, da adottare ed approvare ai sensi articolo 18 della L.R. n. 11/2004 e ss.mm.ii., in recepimento dei contenuti di apposito schema di accordo pubblico-privato, anch'esso da approvare dal Consiglio Comunale, si è reso necessario assumere un nuovo atto programmatico/operativo in conformità all'articolo 17 della L.R. n. 11/2004 e ss.mm.ii. ed alle Norme Tecniche ed elaborati del P.A.T.I.

Il Sindaco del Comune di San Zenone degli Ezzelini, nella seduta del 01/12/2025 con delibera n. 33, ha illustrato al Consiglio Comunale il Documento Programmatico Preliminare nel quale vengono definiti i contenuti e le previsioni programmatiche per la redazione della VARIANTE ACCORDO-PUBBLICO-PRIVATO N. 34, finalizzata al trasferimento di un'attività produttiva da luogo improprio con individuazione di nuova zona produttiva, riassumibili in:

- riclassificazione di area agricola di 7 466 mq, sita in località Ca' Rainati in netta contiguità con la zona industriale del Comune di Fonte, in zona industriale, artigianale, per depositi e magazzini consolidata di tipo 'D1', con indici e parametri previsti dal P.I.;
- trasferimento della ditta ITALRESCUE S.R.L., che si occupa della produzione di una vasta gamma di attrezzature idrauliche ad alta pressione, dal centro di San Zenone degli Ezzelini (zona residenziale consolidata di tipo 'B' n. 6 in via Lorenzo Perosi) a zona più vocata allo sviluppo produttivo, in località Ca' Rainati, con conseguente spostamento del traffico pesante dal centro, unitamente al vincolo che il fabbricato ubicato in zona centrale possa essere utilizzato per attività compatibili con la vigente zona residenziale di tipo 'B';
- impegno della parte privata ad assoggettare l'intervento alla perequazione regolata dall'elaborato di PI "G - Criteri applicativi perequazione urbanistica".

L'accesso sarà garantito da una nuova viabilità che sarà realizzata all'interno dell'area verde VS/8 della zona industriale del Comune di Fonte e si ricongiungerà alla viabilità esistente della lottizzazione TPF1/1 (via dell'Artigianato), che a sua volta si collega con la S.P. 20 via Castellana.

Sempre in Comune di Fonte è prevista la realizzazione degli standard urbanistici.

3.1 - ELABORATI DELLA VARIANTE

La presente variante puntuale al 2° Piano degli Interventi, denominata VARIANTE ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO N. 34 (AP 34) si compone del seguente elaborato unico:

- Fascicolo “v1 - Relazione illustrativa di variante con estratti cartografici”

Il fascicolo è costituito dalle sezioni seguenti:

- il presente testo introduttivo esplicativo che riporta i contenuti e le variazioni dimensionali di variante;
- localizzazione dell'intervento di variante sullo stato di fatto, funzionale all'individuazione dell'intervento di variante nel contesto della pianificazione comunale vigente (in scala adattata);
- estratti comparativi stato di fatto/variante esplicativi della variazione nelle forme tematiche di PI, alla scala di maggior dettaglio e preceduti dalla legenda;
- localizzazione dell'intervento sulla tavola di verifica del consumo di suolo (in scala adattata).

La variante è accompagnata da:

- indagine idrogeologica e verifica di compatibilità idraulica;
- indagine geologica-geotecnica e verifiche sismiche;
- attestazione di compatibilità sismica.

3.2 - DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

La presente variante interviene sulla cartografia in un unico punto, subordinato al perfezionamento di accordo pubblico-privato ai sensi dell'articolo 6 della L.R. 11/2004.

L'ambito oggetto di variante si colloca al limite sud-est di San Zenone degli Ezzelini nella frazione di Ca' Rainati. È situato a margine del contesto territoriale destinato alla realizzazione del programma complesso denominato “Cittadella del Terziario e dell'Innovazione” in ATO produttivo 9b (PATI), in adiacenza all'area industriale sud del Comune di Fonte

La variante di PI consiste nell'individuazione della zona industriale, artigianale, per depositi e magazzini consolidata 'D1' n. 17, interessata da accordo pubblico-privato art. 6 L.R. 11/2004 'AP 34' da approvare in Consiglio Comunale prima dell'approvazione della presente variante urbanistica, in ampliamento del comparto D1 n. 14 già previsto dal PI, con accesso dalla viabilità esistente in Comune di Fonte (via dell'Artigianato), Comune con il quale è in corso di definizione un analogo accordo urbanistico per consentire la realizzazione degli adeguamenti stradali necessari e degli standard urbanistici.

3.3 - DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE

Con la VARIANTE ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO N. 34 (AP 34) si prevede un aumento del carico produttivo di 7 466 mq di superficie territoriale con indice di copertura previsto dal PI pari a 50%.

La variante non incide sulla dotazione complessiva degli standard urbanistici che si conferma di 558 580 mq.

Ai sensi della LR 14/2017, la superficie oggetto di consumo di suolo si configura in 7 466 mq.

3.4 - MONITORAGGIO DEL CONSUMO DI SUOLO

La legge regionale 6 giugno 2017, n°14 “Disposizioni per il contenimento del consumo del suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n°11 Norme per il governo del Territorio e in materia di paesaggio”, detta 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.

La DGR n. 668/2018 ai sensi della LR 14/2017 art. 4 comma 2 lett. a), unitamente al successivo adeguamento con specifica *VARIANTE N. 1 AL PATI*, ha determinato il valore di quantità massima di consumo di suolo ammesso pari a 16,13 ettari.

Con il 2° *PLANO DEGLI INTERVENTI* è stato introdotto il Registro fondiario del consumo di suolo che monitora un residuo di suolo disponibile, allineato alla vigente *VARIANTE 1/2024 al 2° PI*, di (16,13 - 11,95) = 4,18 ettari.

Con la presente *VARIANTE AP 34 AL 2° PLANO DEGLI INTERVENTI*, che prevede una nuova previsione urbanistica con un consumo di suolo di 7 466 mq, viene adeguato il Registro fondiario del consumo di suolo come di seguito riportato.

Codifica intervento (n)	ATO	Localizzazione intervento	ZTO PI	Consumo di suolo massimo consentito (mq)	Consumo di suolo effettivo (mq)	Area riportata a superficie naturale o seminaturale (mq)	Consumo di suolo residuo (mq)	Annotazioni (titolo edilizio, varianti richieste, ecc.)
1	2b	Sopracastello	C2/4	5 221	5 221	0	0	
2	2b	Sopracastello	C1.3/11	600	600	0	0	
3	5b	S. Zenone	B.21	0	0	0	0	stralciato
4	2b	Sopracastello	C1.1/9	530	530	0	0	
5	5b	S. Zenone	B/20	116	116	0	0	
6	8b	Ca' Rainati	C1.1/62	649	649	0	0	
7	3b	Liedolo	Ec/1	0	0	0	0	stralciato
8	4b	S. Zenone	D1/15	1 371	1 371	0	0	
9	7b	S. Zenone	Ec/10	1 358	400	0	0	
10	7b	S. Zenone	Ec/10	1 161	400	0	0	
11	8b	Ca' Rainati	C1.3/11	965	400	0	0	
12	8b	Ca' Rainati	C1.4/4	0	0	0	0	stralciato
13	1b	Liedolo	C1.1/8	0	0	0	0	stralciato
14	3b	S. Zenone	Ec/5	0	0	0	0	stralciato
15	5b	S. Zenone	C1.1/19	2 195	2 195	0	0	
16	3b	S. Zenone	Ec/7	1 624	400	0	0	
17	7b	Ca' Rainati	Ec/15	1 754	1 754	0	0	
18	9b	Ca' Rainati	C1.2/10	976	976	0	0	
19	5b	S. Zenone	C1.1/32	3 066	3 066	0	0	
20	5b	S. Zenone	C2/6	2 915	2 915	0	0	
21	7b	Ca' Rainati	Ec/17	1 731	400	0	0	
22	3b	Liedolo	Ec/2	523	400	0	0	
23	3b	Liedolo	Ec/1	1 340	600	0	0	
24	3b	Liedolo	Ec/1	1 842	600	0	0	
25	1b	Liedolo	C1.3/10	754	754	0	0	
26	2b	Sopracastello	C1.3/6	1 963	1 963	0	0	
27	2b	Sopracastello	C1.3/3	856	856	0	0	
28	1b	Liedolo	C1.1/8	0	0	0	0	stralciato
29	2b	Sopracastello	C1.3/1	921	921	0	0	
30	2b	Sopracastello	C1.3/1	910	910	0	0	
31	3b	S. Zenone	Ec/7	1 851	400	0	0	
32	3b	S. Zenone	Ec/8	1 540	400	0	0	
33	5b	S. Zenone	C1.1/37	1 455	1 455	0	0	

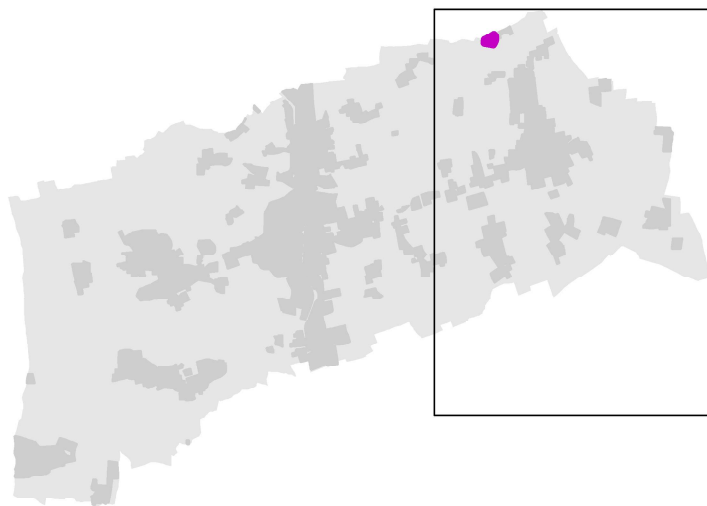
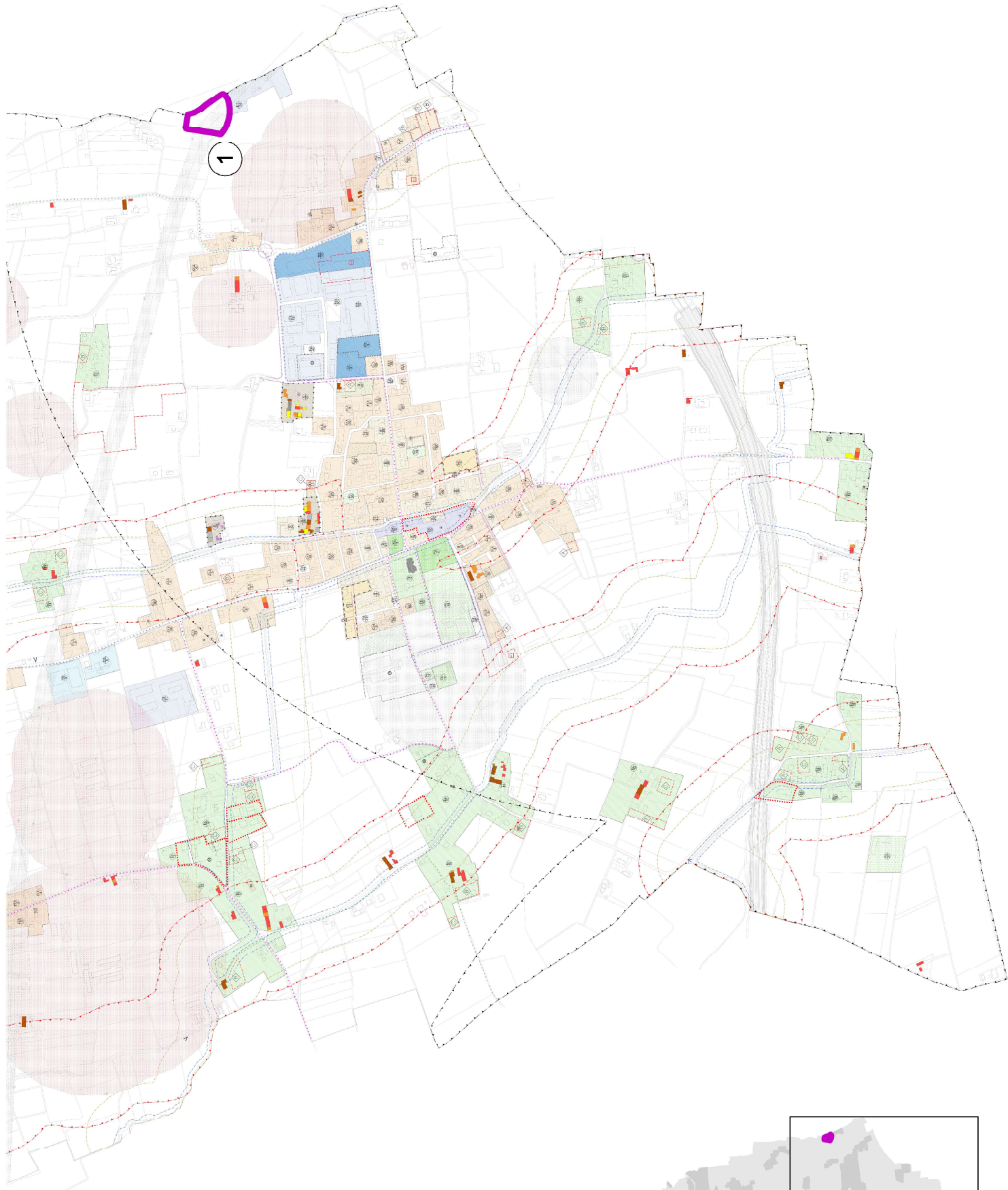
Codifica intervento (n)	ATO	Localizzazione intervento	ZTO PI	Consumo di suolo massimo consentito (mq)	Consumo di suolo effettivo (mq)	Area riportata a superficie naturale o seminaturale (mq)	Consumo di suolo residuo (mq)	Annotazioni (titolo edilizio, varianti richieste, ecc.)
34	5b	S. Zenone	C1.3/2	1 228	1 228	0	0	
35	5b	S. Zenone	C1.4/1	1 488	1 488	0	0	
36	5b	S. Zenone	C1.1/35	1 361	1 361	0	0	
37	5b	S. Zenone	C1.1/35	1 686	1 686	0	0	
38	5b	S. Zenone	C1.2/12	10 215	10 215	0	0	
39	5b	S. Zenone	C1.1/9	759	759	0	0	
40	2b	Sopracastello	C1.1/9	836	836	0	0	
41	4b	S. Zenone	D1/8	7 474	7 474	0	0	
42	5b	S. Zenone	C1.2/2	1 959	1 959	0	0	
43	5b	S. Zenone	C1.2/2	1 392	1 392	0	0	
44	5b	S. Zenone	C1.3/8	4 274	4 274	0	0	
45	5b	S. Zenone	C1.3/8	2 016	2 016	0	0	
46	8b	Ca' Rainati	C1.3/5	3 478	3 478	0	0	
47	8b	Ca' Rainati	C1.1/51	1 452	1 452	0	0	
48	7b	Ca' Rainati	Ec/12	1 776	1 200	0	0	
49	7b	Ca' Rainati	Ec/12	1 411	600	0	0	
50	7b	Ca' Rainati	Ec/12	2 476	600	0	0	
51	7b	Ca' Rainati	Ec/15	2 422	400	0	0	
52	7b	Ca' Rainati	Ec/15	1 886	400	0	0	
53	7b	Ca' Rainati	Ec/16	2 442	350	0	0	
54	7b	Ca' Rainati	Ec/18	2 206	600	0	0	
55	9b	Ca' Rainati	C1.2/9	4 631	4 631	0	0	
56	9b	Ca' Rainati	C1.2/9	570	570	0	0	
57	7b	Ca' Rainati	Ec/14	1 419	400	0	0	
58	5b	S. Zenone	C2/12	17 702	12 073	0	0	
59	5b	S. Zenone	C1.1/40	1 158	1 158	0	0	
60	4b	S. Zenone	D2/7	26 217	26 217	0	0	
61	7b	Ca' Rainati	D1/17	7 466	7 466	0	0	var. AP34
Totali				153 587	126 935	0	0	

3.5 - QUADRO ECONOMICO

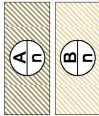
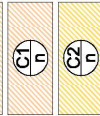
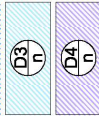
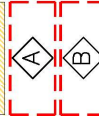
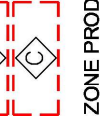
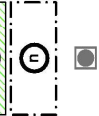
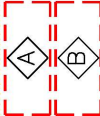
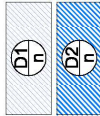
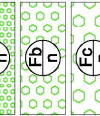
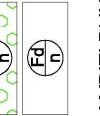
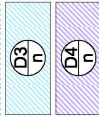
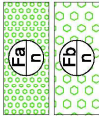
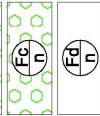
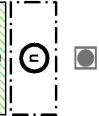
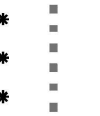
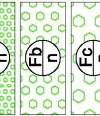
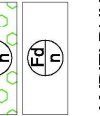
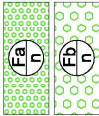
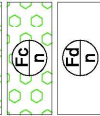
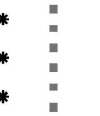
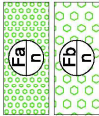
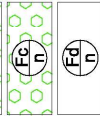
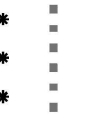
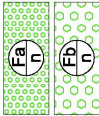
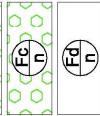
La L.R. 11/2004 all'articolo 34 prevede la quantificazione da parte del PI delle risorse finanziarie occorrenti per gli espropri degli immobili necessari alla realizzazione di: aree per servizi, costruzione di edifici di interesse pubblico e di infrastrutture.

L'unico intervento previsto dalla VARIANTE AP 34 AL 2° PIANO DEGLI INTERVENTI non comporta oneri a carico del Comune in quanto di competenza di privati derivati da meccanismi perequativi.

Per quanto concerne le opere pubbliche contenute nel programma triennale e nell'elenco annuale dei lavori pubblici, il Comune individua nelle usuali risorse finanziarie i proventi necessari alla loro realizzazione (oneri di urbanizzazione, IMU, accordi pubblico-privato).



ESTRATTO Tavola 2 - Zone significative - Legenda

ZONE RESIDENZIALI			ZONE PRODUTTIVE		
	Zona storica o di identificazione culturale 'A'	Art. 61		Zona industriale, artigianale, per depositi e magazzini consolidata 'D1'	Art. 65, 66
	Zona residenziale consolidata 'B'	Art. 62		Zona industriale, artigianale, per depositi e magazzini di espansione 'D2'	Art. 68
	Zona residenziale consolidata 'C1'	Art. 63		Zona commerciale e artigianale di contenuto impatto ambientale 'D3'	Art. 69
	Zona residenziale di espansione 'C2'	Art. 64		Zona commerciale, artigianale di servizio e direzionale consolidata 'D4'	Art. 43
	Lotto libero tipo 'A' (500 mc)	Art. 5		Zona agricola 'E'	Art. 45
	Lotto libero tipo 'B' (600 mc)	Art. 5		Zona agricola di edificazione diffusa 'Ec'	Art. 70
	Lotto libero tipo 'C' (800 mc)	Art. 5		Attività produttiva da confermare e area di pertinenza	Art. 70
ZONE PRODUTTIVE				Attività produttiva da bloccare	Art. 71
	Zona industriale, artigianale, per depositi e magazzini consolidata 'D1'	Art. 65, 66		Attività produttiva da trasferire	Art. 74, 75
	Zona industriale, artigianale, per depositi e magazzini di espansione 'D2'	Art. 68		Attività turistico-ricettiva	Art. 74, 75
	Zona commerciale e artigianale di contenuto impatto ambientale 'D3'	Art. 69		Zona per l'istruzione 'Fa'	Art. 39
	Zona commerciale, artigianale di servizio e direzionale consolidata 'D4'	Art. 43		Zona per attrezzature d'interesse comune 'Fb'	Art. 39
	Zona agricola 'E'	Art. 45		Zona attrezzata a parco, gioco e sport 'Fc'	Art. 39
	Zona agricola di edificazione diffusa 'Ec'	Art. 70		Zona a parcheggio 'Fd'	Art. 24 bis
	Attività produttiva da confermare e area di pertinenza	Art. 70	AMBITI DI INTERVENTO		
	Attività produttiva da bloccare	Art. 71		Zona di degrado	Art. 24
	Attività produttiva da trasferire	Art. 74, 75		Obbligo di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)	Art. 18
	Attività turistico-ricettiva	Art. 74, 75			
ZONE A SERVIZI					
	Zona per l'istruzione 'Fa'	Art. 39			
	Zona per attrezzature d'interesse comune 'Fb'	Art. 39			
	Zona attrezzata a parco, gioco e sport 'Fc'	Art. 39			
	Zona a parcheggio 'Fd'	Art. 24 bis			
AMBITI DI INTERVENTO					
	Zona di degrado	Art. 24			
	Obbligo di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)	Art. 18			

ESTRATTO Tavola 2 - Zone significative - Legenda

	Vincolo art. 41, L.R. 11/2004	Art. 18
	Vincolo casse di espansione	Art. 35
	Vincolo archeologico D.Lgs. 42/2004	Art. 28 bis
	Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004	Art. 12
	Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004	Art. 12
	Coni visuali	Art. 31
	Edificio con grado di protezione 1	Artt. 26, 27
	Edificio con grado di protezione 2	Artt. 26, 27
	Edificio con grado di protezione 3	Artt. 26, 27
	Edificio con grado di protezione 4	Artt. 26, 27
	Edificio con grado di protezione 5	Artt. 26, 27
	Edificio con grado di protezione 6	Artt. 26, 27
	Edificio con grado di protezione 7	Artt. 26, 27
	Edificio non più funzionale alla conduzione del fondo	Art. 48
	Edificio di cui si prevede l'abbattimento	Art. 5
VIABILITA'		
	Piste ciclabili esistenti	Artt. 77, 78
	Piste ciclabili di progetto	Artt. 77, 78
	Sentieri natura	Art. 79
	Viabilità indicativa di progetto	Artt. 77, 80
	Accesso viario obbligatorio	Art. 80

STATO DI FATTO

ESTRATTI Tavola 2h - Zone significative - Ca' Rainati - scala 1:2.000

VARIANTE

