

Sindaco
Enrico Costa

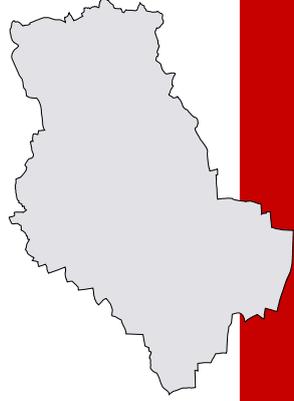
Segretario Comunale
dott. Massimo Candia

Responsabile Servizi Tecnici
geom. Walter Strapazzon

Progettista
ing. Luca Zanella
firmato digitalmente (Aruba Sign)



8



Relazione Programmatica e verifiche dimensionali

Elaborato adeguato alla D.C.C. di approvazione n. 49 del 21/12/2023

VARIANTE N. 4 AL PIANO DEGLI INTERVENTI - PRIMO STRALCIO dicembre 2023

COMUNE DI COLCERESA - VI

PIANO DEGLI INTERVENTI

PI 2023

PIANOREGOLATORE COMUNALE



1 - PREMESSA.....	4
2 - NORMATIVA DI RIFERIMENTO E PROCEDURA DI FORMAZIONE	8
3 - ELABORATI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI	9
4 – IL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI DEL NUOVO COMUNE	10
5.1 - INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI	14
5.2 - INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DELLA VARIANTE N. 1	15
5.3 – INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DELLA VARIANTE N. 2.....	18
5.4 – INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DELLA VARIANTE N. 3 – VARIANTE VERDE.....	27
5.5 – INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DELLA VARIANTE N. 4 – PRIMO STRALCIO	28
6 - VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO E DEGLI STANDARD	31
7 - CONSUMO DI SUOLO	35
8 - CREDITI EDILIZI	36



1 - PREMESSA

Il comune di Colceresa nasce dalla fusione dei Comuni di Mason Vicentino e di Molvena ed è stato istituito con legge regionale n. 10 del 18/02/2019.

I Comuni originari in materia urbanistica hanno già in comune il P.A.T.I. denominato “AREA COLCERESA – MAROSTICA OVEST” sviluppato di concerto con la Regione Veneto e la Provincia di Vicenza in forma omogenea anche con il Comune di Pianezze.

I due Comuni di Mason Vicentino e Molvena hanno successivamente provveduto a redigere ciascuno il proprio primo piano degli interventi e vi hanno apportato le ulteriori necessarie varianti che sono di seguito indicate.

Le normative, le cartografie le modalità di schedatura degli edifici risultavano ancora distinte, rendendo pertanto doverosa ed opportuna una loro omogeneizzazione finalizzata alla massima continuità possibile delle previsioni vigenti ed al mantenimento delle forme di espressione delle medesime più efficaci e complete riscontrate in fase di gestione nei due PI vigenti originari.

Prima azione urbanistica del nuovo Comune di Colceresa, con Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 25/09/2019, è stata dunque l'adozione della variante n. 1 al P.A.T.I in adempimento della L.R. 14/2017 relativa al “contenimento del Consumo del Suolo” e alla collegata DGR n. 668 del 15 maggio 2018 “..individuazione della quantità massima di consumo del suolo..”, effettuata con le procedure specifiche definite nella stessa legge regionale e approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 21/01/2020.

Con Delibera n. 53 del 13/11/2019, il Consiglio Comunale ha dato atto dell'avvenuta “**Presentazione Documento Programmatico del Piano degli Interventi del Comune di Colceresa, ai sensi dell’art. 18 comma 1 L.R. 11/2004**”.

Il “**Primo Piano degli Interventi del Comune di Colceresa**” ha avuto carattere dichiaratamente ricognitivo, finalizzato a ricomporre in un unico organico sistema documentale i diritti vigenti, con alcuni primi ulteriori interventi in variante limitati per scelta al riscontro alle richieste di stralcio di capacità edificatoria pervenute nell’anno 2019: il nuovo PI è stato adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 18/12/2019 e approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 29/04/2020.

Con Delibera n. 14 del 26/02/2020 il Consiglio Comunale ha approvato i **criteri applicativi per la determinazione della perequazione e del contributo straordinario a favore**



del Comune in rapporto al maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica.

Su tali basi si sono innestati gli interventi di variante, frutto dei meccanismi concertativi di rito e attuativi del quadro strategico di riferimento costituito dal P.A.T.I., che compongono la “**Variante n. 1 al Primo Piano degli Interventi del Comune di Colceresa**” adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 25/05/2020 e approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 68 del 23/12/2020.

L’ulteriore fase di variante, denominata “**Variante n. 2 al Primo Piano degli Interventi**”, adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 26/05/2021 e approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 20/10/2021, prosegue l’azione pianificatoria con i medesimi obiettivi di trasformazione, in totale continuità con i precedenti atti pianificatori comunali.

Con Delibera n. 3 del 02/02/2022 il Consiglio Comunale ha dato atto dell’avvenuta presentazione del **Documento Programmatico del Terzo e Quarto Piano degli Interventi del Comune di Colceresa, ai sensi dell’art. 18 comma 1 L.R. 11/2004**”.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 05/10/2022 è stata adottata la **Variante n. 3 – verde (Terzo PI)**, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 08/03/2023, la quale risponde al mandato affidato dalla Regione ai Comuni con l’art. 7 della Legge Regionale n. 4 del 16/03/2015.

Della Variante n. 4, redatta e posta al parere preventivo di compatibilità sismica ai sensi della DGR 1381 del 12/10/2021 sono stati anticipati con un primo stralcio l’intervento n. 13 e il correlato n. 16, ad onorare entro i termini stabiliti l’impegno del Comune verso il Consorzio Cooperativo Ortofrutticolo di Mason Vicentino, precisati nella promessa di vendita condizionata per l’acquisizione dell’area centrale destinata alla creazione di una vera e propria piazza all’incrocio tra le Vie Veneto e Guglielmo Marconi a Mason: tale anticipazione costituisce la variante denominata “**Variante n. 4 – primo stralcio**” **al Piano degli interventi (Quarto PI-I)**, adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 20/06/2023 e approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 21/12/2021.

La variante per sua natura non comporta aumento del carico urbanistico, insiste comunque in area oggetto dello studio di Microzonazione sismica di secondo livello recependone l’integrazione normativa e si accompagna comunque ad asseverazione di non necessità di valutazione sismica ai sensi della DGR 1381 del 12/10/2021 e provvedimenti precedenti collegati.

Appare infine opportuno riportare anche la cronologia delle varianti dei Comuni originari in attuazione della LR 11/2004 che hanno configurato lo stato di fatto del PI del nuovo Comune di Colceresa.



Comune originario di Mason Vicentino

Con delibera n. 13 del 23/04/2012 il Consiglio Comunale ha adottato il *PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI*, successivamente approvato con delibera n. 26 del 01/08/2012.

Con delibera n. 35 del 02/08/2013 il Consiglio Comunale ha adottato un *SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI* tematico, successivamente approvato con delibera n. 48 del 21/12/2013.

Con delibera n. 41 del 29/11/2011 il Consiglio Comunale ha approvato le “Linee guida e criteri generali” da applicare agli accordi pubblico-privato in attuazione di quanto previsto dall’art. 6 della L.R. 11/2004 e dall’art. 34 delle Norme Tecniche del P.A.T.I..

Con delibera n. 2 del 15/02/2017 il Consiglio Comunale ha approvato i nuovi “Indirizzi operativi per l’applicazione della Perequazione”, successivamente integrati con delibera n. 26 del 31/05/2017.

Con delibera n. 32 del 31/07/2017 il Consiglio Comunale ha adottato il *TERZO PIANO DEGLI INTERVENTI*, successivamente approvato con delibera n. 50 del 29/11/2017, con la quale tre osservazioni sono state accolte e adottate, disponendone il deposito a disposizione del pubblico ai sensi dell’art. 18 della LR 11/04.

Con delibera n. 2 del 14/03/2018 il Consiglio Comunale ha compiutamente approvato il *TERZO PIANO DEGLI INTERVENTI*.

Con delibera n. 33 del 28/11/2018 il Consiglio Comunale ha adottato la *VARIANTE TEMATICA 2018 AL PIANO DEGLI INTERVENTI IN ATTUAZIONE DELL'ART. 7 DELLA L.R. 4/2015 'VARIANTI VERDI' E DI RETTIFICA CARTOGRAFICA*, successivamente approvata con delibera n. 6 del 18/02/2019.

Comune originario di Molvena

Con delibera n. 19 del 22/07/2013 il Consiglio Comunale ha adottato il *PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI*, successivamente approvato con delibera n. 51 del 23/12/2013.

Con delibera n. 3 del 22/02/2016 il Consiglio Comunale ha adottato la *VARIANTE N. 1 AL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI*, successivamente approvata con delibera n. 30 del 25/05/2016.

Con delibera n. 29 del 26/09/2018 il Consiglio Comunale ha preso atto dell’avvenuta illustrazione da parte del Sindaco del Documento Preliminare Programmatico del Piano degli Interventi.



Con delibera n. 47 del 19/12/2018 il Consiglio Comunale ha adottato la *VARIANTE N. 2 AL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI*.

Successivamente, con delibera n. 4 del 27/03/2019, sono state accolte e adottate due osservazioni, disponendone il deposito a disposizione del pubblico ai sensi dell'art. 18 della LR 11/04 e approvando il Piano degli Interventi come variato a seguito dei quattro interventi adottati non oggetto di osservazione.

In data 24/07/2019 il Consiglio Comunale del nuovo Comune di Colceresa ha compiutamente approvato la *VARIANTE N. 2 AL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI*.



2 - NORMATIVA DI RIFERIMENTO E PROCEDURA DI FORMAZIONE

Il presente Piano degli Interventi è parte integrante del Piano Regolatore Comunale (PRC) definito dall'art. 12 della L.R. 11/2004.

Forma, contenuti e procedura di formazione del Piano degli Interventi sono dettagliati agli articoli all'art. 17 e 18 della L.R. 11/2004, ai quali si rimanda.

Il PI è adottato dal Consiglio Comunale ed è depositato a disposizione del pubblico, nonché pubblicato sul sito internet istituzionale.

Dopo il deposito il Piano rimane a disposizione del pubblico per trenta giorni; nei successivi trenta giorni si possono formulare osservazioni.

Il Consiglio Comunale decide sulle osservazioni e approva il Piano.

Il Piano degli Interventi (PI) si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali e si attua attraverso interventi diretti (IED) o per mezzo di strumenti urbanistici attuativi (SUA).

Il PI in coerenza e in attuazione del PATI ha provveduto a quanto stabilito dalla L.R. 14/2017 e dalla DGR 668/2018 ad essa collegata, che decretano l'abbandono del computo della Superficie Agricola Utilizzabile sottratta per trasformazioni urbanistiche, sostituendone concetti, definizioni e limitazioni per un più diretto contenimento del consumo di suolo.

Ulteriore condizione alla riformulazione della documentazione del primo PI è stato il raccordo con le definizioni uniformi e con il nuovo Regolamento Edilizio Comunale redatto sulla base del testo tipo (da cui la denominazione convenzionale di RET) proposto da ANCI Veneto e fatto proprio dalla Regione con DGRV 669/2018.

Un ultimo, ma impegnativo condizionamento derivava dalla sopravvenuta disponibilità di un nuovo supporto cartografico regionale denominato "Database geo-topografico" o brevemente "GEO DB" e dall'esplicita sua assimilazione alla Carta Tecnica Regionale Numerica da parte del Decreto n. 1 del Direttore dell'Unità Organizzativa Urbanistica, pubblicato nel supplemento al n. 124 del BUR del 14/12/2018.



3 - ELABORATI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Il Piano degli Interventi è composto dai seguenti elaborati:

- Tav. 1 Vincoli e tutele: intero territorio comunale, scala 1:5000;
- Tav. 2 Zonizzazione: intero territorio comunale, scala 1:5000;
- Tav. 3 Legenda e quadro d'unione dei fogli in scala 1:2000;
- Tav. 3.1-n Zonizzazione ed edifici con grado di intervento, scala 1:2000;
- Tav. 4 Consumo di suolo: localizzazione degli interventi riferiti agli AUC, scala 1:5000;
- 5 - Schedatura delle attività produttive in zona impropria;
- 6 - Norme Tecniche Operative con allegati A, B, C;
- 7 - Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- 8 - Relazione programmatica e verifiche dimensionali;
- 9 - Registro dei crediti edilizi (RECREDE);
- 10 - Banca dati alfanumerica e vettoriale.

Il PI inoltre recepisce integralmente i seguenti elaborati:

- Schede Progettuali allegate alle NT del PATI:
 - scheda 6: Centro Sportivo Intercomunale.

Con il primo stralcio del quarto PI si attuano diversamente con minore consumo di suolo gli obiettivi di PATI espressi con la scheda 7 “Area agroalimentare/commerciale mercato cerasicolo”, che non è più pertanto parte integrante del PI.



4 – IL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI DEL NUOVO COMUNE

Nonostante fossero guidati dal medesimo strumento urbanistico strutturale comunale, i Piani degli Interventi dei due Comuni originari avevano forma grafica, struttura tematica e apparato normativo distinti, così come distinti erano le matrici informatiche allestite per produrre a mezzo di strumenti GIS i documenti cartografici.

Di qui uno specifico progetto, tratteggiato fin da subito per l'omogeneizzazione con il programma di massima seguente:

- riallineamento della base cartografica unica di PATI con l'aggiornamento speditivo già registrato in quelle separate comunali, ricavate dalla Carta Tecnica Regionale Numerica (*gli archivi con le cartografie di base oggetto di aggiornamento speditivo erano separati; in realtà tale attività ha incrociato l'assunzione della nuova base cartografica regionale, già più aggiornata in origine, in quanto restituzione di un volo aereo del 2010*);
- confronto sistematico dell'articolazione tematica degli elaborati progettuali, mirata a popolare le medesime classi di un unico archivio con i dati dei due comuni originari o a integrarvi le classi originali dell'altro Comune (*anche questa attività ha incrociato l'assunzione di una diversa base cartografica, dato che i diversi temi progettuali sono stati necessariamente riacquisiti interattivamente in appoggio matematico ai particolari cartografici di riferimento, primariamente strade e recinzioni*);
- manutenzione interattiva di continuità eventualmente necessaria (*di fatto la riacquisizione in ambiente GIS multi-finestra*);
- attribuzione di classificazione tematica uniforme, accompagnata da numerazione univoca all'interno della classe tematica atta a sostenere la composizione di un repertorio normativo tabellare (*come ipotizzato in fase di progetto delle attività, primariamente di valutazione, ma poi adottato anche come soluzione finale per l'alleggerimento dei testi prescrittivi e la registrazione delle indicazioni puntuali già presenti*);
- aggiornamento sincronizzato (medesima data per il download dei dati cartografici CXF dal portale dell'Agenzia delle Entrate) del mosaico delle mappe catastali (*attività fondamentale di raccordo con l'assetto proprietario sia in sede di riacquisizione delle geometrie tematiche, sia per localizzare manifestazioni di interesse e richieste di stralcio di edificabilità*);



- studio di un nuovo quadro d'unione degli elaborati di PI (vincoli 1:5.000, zonizzazione intero territorio 1:5.000, zonizzazione aree significative 1:2.000, schede categorie edilizie 1:1.000 per la restituzione dei cartogrammi (*scelta finale è stata la copertura di tutto il territorio in scala 1:2.000, con incorporazione delle schede di Molvena e selezione delle indicazioni operative di Mason Vicentino, ciò anche in relazione alla funzionalità dello strumento telematico di gestione allestito*);
- immediata pubblicazione delle forme di rappresentazione sopra definite con sovrapposizione del mosaico catastale e possibile segnalazione incrociata delle opportunità di rettifica ricognitiva dei margini delle zone omogenee (*le sessioni **MappeWEB** di costruzione del progetto cartografico finale hanno contribuito alla messa a punto di un sistema intuitivo per la lettura della nuova cartografia e il confronto puntuale con quella precedente dei due comuni offerto a libero accesso a supporto della pubblicazione del Piano; anche di qui l'opportunità di provvedere ad una fase strettamente ricognitiva sui diritti esistenti*);
- riacquisizione su Data Base GEO-topografico (comunque allestito come archivio ancillare di riferimento, anche per la verifica della correttezza dell'aggiornamento speditivo ad esso precedente) e recepimento delle eventuali indicazioni puntuali di cui sopra (*è stata attività di fatto parallela alla ricomposizione tematica del progetto*);
- sessione di allineamento finale alle decisioni finali congiunte e con la corrispondente trattazione normativa (l'apparato normativo è stato parallelamente oggetto di confronto, raccordo e ricomposizione per giungere al compendio proposto all'adozione da parte del Consiglio Comunale).

La variante al PI comprende dunque anche la sostituzione della cartografia di base da Carta Tecnica Regionale Numerica a Data Base GEO-topografico, più preciso, aggiornato e moderno, ancorché forse meno efficace nella possibilità di vestizione, come esplicitato nel già citato Decreto regionale n. 1/2018 del Direttore dell'Unità Organizzativa Urbanistica.

L'adeguamento del PI ha compreso gli adempimenti relativi ai nuovi più recenti strumenti e tematiche introdotti dalla normativa regionale:

- contenimento del consumo di suolo;
- registro crediti edilizi (RECREG);
- raccordo con il regolamento edilizio comunale "tipo" (RET).

I caratteri quantitativi dei PI vigenti non sono stati alterati, mantenendo invariati indici e cubature assegnate, introducendo uno specifico raccordo di PI alle definizioni uniformi che garantisce la massima continuità possibile rispetto all'operatività precedente.



Si conferma dunque il presupposto che a partire dal dimensionamento del PATI le volumetrie (prevalentemente il carico urbanistico residenziale) siano state valutate con riferimento alle definizioni operative dei PRG precedenti e che tale disponibilità, pur nei limiti del contenimento del consumo di suolo e sempre connessa alla relativa dotazione territoriale di servizi, debba opportunamente rimanere inalterata.

Tutte le indicazioni puntuali, sia quelle già espresse con le tavole relative ai centri storici, sia quelle già puntualmente indicate con la schedatura dei beni ambientali, sia quelle espresse con simboli di evidenza dei cambi d'uso di edifici in zona agricola non più funzionali all'attività agricola sono state omogeneizzate nelle legende e nelle conseguenti operatività, con l'obiettivo dichiarato della semplificazione operativa, basata sulla raccolta del massimo numero di temi nell'elaborato principale in scala 1:2.000 ed appoggiando le prescrizioni alla struttura tabellare del repertorio normativo, il quale riprende le tabelle già presenti a vario titolo nelle norme tecniche operative di entrambi i PI e le rende soluzione sistematica.

In tema di categorie di intervento, si è optato per un raccordo di quelle più numerose di Mason Vicentino con le cinque ridefinite da Molvena (originate a suo tempo con l'intento di caratterizzare ulteriormente la natura operativa del PI), ridefinendone il dettaglio all'art. 9 delle NTO sempre nella possibilità di azioni mirate specifiche di singoli casi come variante al PI.

Categoria di intervento 1: restauro.

Gli interventi dovranno essere rivolti a conservare i valori formali e storici dell'edificio o a ripristinare o evidenziare l'originario assetto distributivo orizzontale e verticale interno ed esterno, i rapporti volumetrici, le partiture e proporzioni dei fori, i tipi e le forme delle coperture e dei profili plano-altimetrici nel massimo rispetto di materiali, tecniche costruttive e sistemi statici.

Categoria di intervento 2: risanamento conservativo con possibili limitate variazioni della forometria e delle quote di impianto dei solai.

Gli interventi dovranno essere rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità attraverso il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio finalizzata ad un uso più appropriato alle attuali esigenze degli edifici ed alloggi esistenti.

Gli interventi riguardano pertanto l'organismo edilizio nel suo insieme e la finalità del restauro viene attuata mediante "un insieme sistematico di opere", cioè con una pluralità organizzata di opere e di interventi coordinati tra loro in un progetto unitario.

Il ripristino storico-estetico degli edifici o la migliore funzionalità si perseguono comunque nel rispetto "degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso".

Si devono intendere ammissibili, contenute modifiche di forma con altrettante contenute trasposizioni di volume, che in ogni caso non comportino la distruzione totale dell'edificio originario e ne conservano il volume.



Categoria di intervento 3: ristrutturazione globale, compresa demolizione e ricostruzione.

Pur riconoscendo valore ambientale all'edificio, vengono ammessi gli interventi più consistenti.

Categoria di intervento 4: nuova edificazione.

Sono così indicati ampliamenti e nuovi volumi, prevalentemente originati dal recupero di volumetrie non organiche rispetto all'insediamento.

Categoria di intervento n. 5: demolizione con eventuale recupero di volume.

Si tratta dei volumi impropri dal punto di vista urbanistico, talora origine condizionante di nuove volumetrie.

L'attribuzione delle nuove categorie è derivata da meccanismi di corrispondenza delle nuove operatività con quanto già previsto, con sistematica revisione delle risultanze, supportata in entrambi i comuni originari dagli esiti delle ricognizioni con documentazione fotografica sul territorio proprie dei PI originari.



5.1 - INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI

La tabella seguente riporta il dettaglio delle sette modifiche ulteriormente effettuate all'impianto ottenuto con la revisione generale; la numerazione di questi interventi puntuali è graficamente evidenziata in tavola 4.

I primi 5 riscontrano positivamente le richieste di cosiddetta “variante verde” dell'anno 2019, mentre gli ultimi due registrano e perfezionano la destinazione urbanistica richiesta dal Consiglio di Bacino Brenta per due serbatoi.

N.	Prot.n. Data	Richiedente	Comune originario Foglio Mappali	ZTO vigente	Descrizione intervento	ATO	Sup. (mq)
1	143 08/01/2019	Pizzato Mauro Alfio	Mason Vic.no fg. 6 mapp. 615 sub 3 - 494 - 496 - 414 - 416 - 418	C1.2/182 [ora Red/80] con if 1.0 mc/mq	Riclassificazione di porzioni di zona residenziale in ambito di edificazione diffusa e di area per attrezzature parco-gioco-sport a favore, rispettivamente, di verde privato e zona agricola, in via Fosse.	17	16 837
2	874 12/02/2019	Scarsi Mirella, Laura, Silvana, Luisa e Marina	Molvena fg. 4 mapp.314	B1/9 [ora R/127] con if 2.5 mc/mq	Riclassificazione di area edificabile in verde privato, in via Braglio.	13	699
3	458 12/03/2019	Micheletto Raffaele - Azzolin Clotilde	Mason Vic.no fg 7 mapp.845	lotto di completamento su R/60 [ora R/71] con if 1.0 mc/mq	Riclassificazione di area edificabile in verde privato, in via Roma.	5	928
4	1062 27/03/2019	Fogliatto Bortolino - Sasso Francesca	Mason Vic.no fg. 4 mapp.657	C1.2/66 [ora Red/38] con if 1.0 mc/mq	Riclassificazione di area edificabile in verde privato, in via Braglio.	12	592
5	6685 30/09/2019	Cecchetto Angelina, Nichele Francesco e Nadia	Mason Vic.no fg. 8 mapp. 483 (parziale) - 179 (parziale)	C1.1/89 [ora R/157] con if 1.5 mc/mq	Riclassificazione di porzione di area edificabile in zona agricola, in via Don N. Mettifogo.	13	571



N.	Prot.n. Data	Richiedente	Comune originario Foglio Mappali	ZTO vigente	Descrizione intervento	ATO	Sup. (mq)
6a	6929 07/10/2019	Consiglio di Bacino Brenta	Molvena fg. 2 mapp.424 (parziale) - 315 (parziale)	R/2 [Ora confermata R/2]	Modifica destinazione d'uso (serbatoio Collalto) attribuendo la destinazione "Servizi tecnologici - impianti idrici"	2	310
6b	6929 07/10/2019	Consiglio di Bacino Brenta	Molvena fg. 2 mapp.576	R/10 [Ora confermata R/10]	Modifica destinazione d'uso (serbatoio Tiglia) attribuendo la destinazione "Servizi tecnologici - impianti idrici".	2	164

In fase di controdeduzione, l'unica osservazione ha riguardato alcune opportune precisazioni grafiche sulle legende e sulla cartografia necessarie a garantire l'invarianza sostanziale dichiarata in tema di categorie di intervento, il completo allineamento tra le grafie tematiche impiegate anche nella campionatura di legenda e la corretta sequenza della numerazione degli articoli nelle NTO.

La volumetria residenziale complessiva stralciata ammonta complessivamente a 5 093 mc, mentre le nuove modalità del bilancio di consumo di suolo, ora marcatamente relazionata allo stato fisico reale delle aree, non comportano alcun recupero possibile.

5.2 - INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DELLA VARIANTE N. 1

La "VARIANTE N. 1 AL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI" del Comune di Colceresa" nasce dall'intenzione dell'Amministrazione Comunale di intervenire sul Piano degli Interventi con ulteriori previsioni di trasformazione urbanistica finalizzate a dare adeguate risposte ad esigenze di cittadini e territorio.

L'obiettivo di cui sopra è stato già anticipato nel Documento Programmatico preliminare per il Primo Piano degli Interventi del nuovo Comune di Colceresa, illustrato al Consiglio Comunale come attestato dalla Deliberazione n. 53 del 13/11/2019, il quale distingueva una prima fase di omogeneizzazione dei PI dei comuni originari ed una successiva fase di variante di merito a riscontro della giusta campagna di sollecito delle manifestazioni di interesse della comunità.

Gli obiettivi riferiti agli interventi di seconda fase, in recepimento di indicazioni e proposte provenienti dai soggetti interessati, sono i seguenti:



- a. *il recupero dei fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo, indicando le nuove destinazioni d'uso ammesse e precisando le modalità di intervento sui volumi esistenti anche al fine di conseguire un miglior inserimento paesaggistico del manufatto;*
- b. *verifica della disciplina puntuale degli interventi sul patrimonio edilizio esistente nei Centri Storici e nei nuclei sparsi, distinguendo la dimensione architettonica riferita alla tutela/valorizzazione del manufatto in quanto tale (edifici che per qualità dei materiali, per pregio architettonico/tipologico o per valore storico sono meritevoli di tutela), da quella ambientale/paesaggistica ovvero riferita al rapporto tra l'edificio e l'ambiente circostante (quadro d'insieme);*
- c. *verifica/adequamento dei parametri edificatori delle aree edificabili ottemperando alle specifiche esigenze di trasformazione indicate dai soggetti interessati, con l'obiettivo di "costruire" un ambiente urbano di maggiore qualità;*
- d. *interventi finalizzati al consolidamento e al potenziamento delle attività economiche favorendone una maggiore competitività e sostenibilità ambientale, in un quadro di coerenza insediativa, attraverso:*
 - *il miglior utilizzo degli immobili esistenti, anche a seguito dell'adozione di processi di innovazione tecnologica;*
 - *l'eventuale revisione dei limiti di zona;*
 - *la corretta classificazione di zona con l'aggiornamento della disciplina di riferimento alle funzioni ammesse, ai parametri edificatori e alle modalità attuative (intervento diretto, intervento puntualmente codificato, previo PUA);*
- e. *Variante Verde ai sensi L.R. 4/2015 (trasformazione dei terreni da edificabili ad agricoli o comunque privati della capacità edificatoria) con valutazione delle istanze di riclassificazione di aree edificabili affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 4/2015 (varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili).*

Con la VARIANTE N. 1 AL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI si interviene su cartografia, NTO e schede in 15 punti descritti nella tabella seguente.



Interv. (N)	ATO (N)	Descrizione	Volume RES. + utilizzato - recuperato (mc)	Sup. PROD. + utilizzata - recuperata (mq)	Sup. SERVIZI (mq)	Consumo di suolo stimato (mq)
1	17	Si ricalibra il sedime cartografato del volume accessorio di cui al vigente " Ambito oggetto di contributo straordinario perequativo n. 03 ", in via Colombare, attestandolo lungo il confine di proprietà come accettato dai confinanti, a predisporre l'eventuale ampliamento meglio integrato nel contesto.	0	0	0	0
2	13	Eliminazione di una previsione di viabilità pubblica marginale, con riclassificazione a viabilità privata, con eliminazione della corrispondente fascia di rispetto. Si ricorre al nuovo retino di strada privata, via Veneto.	0	0	0	0
3	13	Con " Ambito soggetto ad accordo n. 5 ", definizione schema distributivo e parcheggi per intervento edilizio diretto, in via Braglio.	0	0	213	0
4	17	Con " Ambito oggetto di contributo straordinario perequativo n. 17 " e "Scheda attività produttiva fuori zona" n. 47, cambio d'uso fabbricato da agricolo a residenziale (848 mc) e previsione, a sud, di un parcheggio per automezzi di 1 000 mq, in via Anconetta. Stralcio del parcheggio di previsione a sud, lungo la Superstrada Pedemontana Veneta.	+ 848	0	-3 949	1 000
5	1	Demolizione con trasposizione di volume e ridefinizione dell'ambito di edificazione diffusa Red/15, in via Pilastro. Intervento che per sua natura non comporta consumo di suolo.	0	0	0	0
6	1	Modifica categoria di intervento edificio da 2 a 5*, in via Soprachiesa, con registrazione di credito edilizio (consistenza effettiva metrica e di destinazione da accertare in sede di intervento di demolizione).	0	0	0	0
7	14-5	Modifica della categoria di intervento di edificio incongruo, in via Oppio, da 2 a 5* con riqualificazione ambientale e recupero della capacità edificatoria in nuova area residenziale IED (ZTO R/174), in via Roma. La continuità del tessuto residenziale si mantiene con interposizione di tessuto a verde privato. Intervento di riqualificazione che per sua natura non comporta consumo di suolo ai sensi della normativa regionale vigente.	0	0	0	0
8	17	Con " Ambito oggetto di contributo straordinario perequativo n. 16 ", traslazione e ampliamento per 288 mq di porzione di area edificabile, in via E. Fermi.	+ 288	0	0	0
9	12	Stralcio di capacità edificatoria. Riclassificazione di area pertinenziale da edificabile ad agricola in corrispondenza di zona RED/52, via Franchi.	-597	0	0	0



Interv. (N)	ATO (N)	Descrizione	Volume RES. <i>+ utilizzato</i> <i>- recuperato</i> (mc)	Sup. PROD. <i>+ utilizzata</i> <i>- recuperata</i> (mq)	Sup. SERVIZI (mq)	Consumo di suolo stimato (mq)
10	13	Rimodulazione di tessuti residenziali IED (R/98, R/99, R/101, nuova R/175) all'interno di ambito di sviluppo insediativo di PATI con assorbimento per omogeneità del tessuto produttivo-commerciale limitrofo, già nel Comune originario di Molvena, intersezione di via E. Fermi e via Nogaredo.	-2 103	0	0	4 149
11	2	Presa d'atto dell'avvenuta demolizione del fabbricato di origine per trasposizione volumetrica (categ. intervento 5.1) e rettifica della categoria assegnata al correlato nuovo sedime da 4.1 a 4, in via Grotta.	0	0	0	0
12	1	Con “Ambito oggetto di contributo straordinario perequativo n. 15” , modifica della sagoma dell'ambito di nuova edificazione originato da traslazione volumetrica con incremento di 100 mc, in via Collesello.	+ 100	0	0	0
13	17	Traslazione di porzione di zona Red/59 in medesimo ambito di edificazione diffusa, senza alcuna variazione volumetrica, in via Cantarana.	0	0	0	0
14	1	Con “Ambito oggetto di contributo straordinario perequativo n. 18” , inserita zona residenziale, via G.B. Sasso, con capacità edificatoria di 600 mc a fronte di specifica valutazione preliminare di compatibilità geologica, la continuità del tessuto residenziale si attua con interposizione di tessuto a verde privato.	+ 600	0	0	740
15	14	Stralcio di capacità edificatoria. Riclassificazione di area pertinenziale da edificabile ad agricola, via Oppio.	-485	0	0	0
TOTALI			-1 349	0	-3 736	5 889

5.3 – INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DELLA VARIANTE N. 2

La “VARIANTE N. 2 AL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI” del Comune di Colceresa nasce dall'intenzione dell'Amministrazione Comunale di intervenire sul Piano degli Interventi con ulteriori previsioni di trasformazione urbanistica finalizzate a dare adeguate risposte ad esigenze di cittadini e territorio.

L'obiettivo di cui sopra è stato già dichiarato nel Documento Programmatico preliminare per il Primo Piano degli Interventi del nuovo Comune di Colceresa, illustrato al Consiglio Comunale come attestato dalla Deliberazione n. 53 del 13/11/2019, il quale distingueva una prima fase di omogeneizzazione dei PI dei comuni originari ed una successiva fase di



variante di merito a riscontro della giusta campagna di sollecito delle manifestazioni di interesse della comunità.

Gli obiettivi qui confermati, originariamente riferiti agli interventi di seconda fase, in recepimento di indicazioni e proposte provenienti dai soggetti interessati, sono i seguenti:

- f. *il recupero dei fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo, indicando le nuove destinazioni d'uso ammesse e precisando le modalità di intervento sui volumi esistenti anche al fine di conseguire un miglior inserimento paesaggistico del manufatto;*
- g. *verifica della disciplina puntuale degli interventi sul patrimonio edilizio esistente nei Centri Storici e nei nuclei sparsi, distinguendo la dimensione architettonica riferita alla tutela/valorizzazione del manufatto in quanto tale (edifici che per qualità dei materiali, per pregio architettonico/tipologico o per valore storico sono meritevoli di tutela), da quella ambientale/paesaggistica ovvero riferita al rapporto tra l'edificio e l'ambiente circostante (quadro d'insieme);*
- h. *verifica/adeguamento dei parametri edificatori delle aree edificabili ottemperando alle specifiche esigenze di trasformazione indicate dai soggetti interessati, con l'obiettivo di "costruire" un ambiente urbano di maggiore qualità;*
- i. *interventi finalizzati al consolidamento e al potenziamento delle attività economiche favorendone una maggiore competitività e sostenibilità ambientale, in un quadro di coerenza insediativa, attraverso:*
 - *il miglior utilizzo degli immobili esistenti, anche a seguito dell'adozione di processi di innovazione tecnologica;*
 - *l'eventuale revisione dei limiti di zona;*
 - *la corretta classificazione di zona con l'aggiornamento della disciplina di riferimento alle funzioni ammesse, ai parametri edificatori e alle modalità attuative (intervento diretto, intervento puntualmente codificato, previo PUA);*
- j. *Variante Verde ai sensi L.R. 4/2015 (trasformazione dei terreni da edificabili ad agricoli o comunque privati della capacità edificatoria) con valutazione delle istanze di riclassificazione di aree edificabili affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 4/2015 (varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili).*

Con la **VARIANTE N. 2 AL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI** si interviene su cartografia, NTO e schede in **28 punti**, descritti nella tabella seguente.



Interv. (N)	ATO (N)	Descrizione	Volume RES. <i>+ utilizzato</i> <i>- recuperato</i> (mc)	Sup. PROD. <i>+ utilizzata</i> <i>- recuperata</i> (mq)	Sup. SERVIZI (mq)	Consumo di suolo stimato (mq)
1	12	Con “ Ambito oggetto di contributo straordinario perequativo ” n. 19 in via Fratta, si individua lotto residenziale IED con capacità edificatoria max di 700 mc, subordinata alla demolizione di 2 fabbricati esistenti con destinazione rurale presenti su mappali 962 e 1108 – fg. 2 (386 mc). Si prescrive il mantenimento a verde permeabile seminaturale di metà della superficie interessata dall'intervento, con l'obiettivo di contenere il consumo di suolo. Si attesta contestualmente lo scarso valore dell'accessorio rurale fronte strada, già riconosciuta dalla scheda B di PRG originaria, per il quale è ora prescritta la demolizione, anche in relazione alla posizione rispetto alla strada.	314	0	0	0
2	12	Stralcio di area edificabile (Red/67) a favore di zona agricola, in via Costa. Intervento assimilabile a variante verde.	-121	0	0	0
3	2	Su istanza del Gestore, si individua nuova Zona F per attrezzature di interesse comune con codice 63 "impianti idrici" a seguito dell'estensione della rete di raccolta idrica nelle vie Costabernardo e Monteferro e della realizzazione di un nuovo tratto di acquedotto in via Costabernardo.	0	0	103	0
4	12	Con “ Ambito oggetto di contributo straordinario perequativo ” n. 20, in via Franchi, si individua lotto residenziale IED servito da viabilità e infrastrutture a rete con capacità edificatoria max di 500 mc (mapp. 315 - fg. 1) all'interno del perimetro di edificazione diffusa di PATI.	500		0	0
5	14	Modifica categoria di intervento edificio da 2 a 3, in via Pozzo, attestata la scarsa qualità della porzione identificata da rapportare al contiguo edificio di valore ambientale.	0	0	0	0
6	17S	Con “ Ambito oggetto di contributo straordinario perequativo ” n. 23 in via Breganzina, si individua lotto residenziale IED servito da viabilità e infrastrutture a rete con capacità edificatoria max di 500 mc (mapp. 77 – fg. 13) all'interno del perimetro di edificazione diffusa di PATI. Si prescrive il mantenimento a verde permeabile seminaturale di metà della superficie interessata dall'intervento, con l'obiettivo di contenere il consumo di suolo. Contestualmente si rettifica il limite ovest del tessuto residenziale esistente in conformità all'assetto proprietario.	760	0	0	0



Interv. (N)	ATO (N)	Descrizione	Volume RES. <i>+ utilizzato</i> <i>- recuperato</i> (mc)	Sup. PROD. <i>+ utilizzata</i> <i>- recuperata</i> (mq)	Sup. SERVIZI (mq)	Consumo di suolo stimato (mq)
7	13	Con intervento puntuale n. 23 , in via Castello, variazione della modalità attuativa ammissibile per dimensione e rapporto con la viabilità pubblica dotata di sottoservizi a rete, previa definizione della fascia di interesse pubblico lungo strada. La capacità edificatoria attribuita è definita in due unità abitative di 900 mc ciascuna, da realizzare con intervento edilizio diretto.	0	0	0	1 638
8	2	Estensione della zona R/31, in via Grotta, mantenendo invariata la capacità edificatoria vigente (1.533 mc), finalizzata ad ammettere la demolizione e l'arretramento dell'edificio rispetto alla confluenza stradale. Si evidenziano in cartografia l'edificio da demolire e il nuovo sedime arretrato.	0	0	0	442
9	2	Con “Ambito oggetto di contributo straordinario perequativo” n. 24 , in via Costabernardo, si individua lotto residenziale IED di 500 mc (mapp. 281 – fg. 2) contiguo all'urbanizzazione consolidata di PATI. Mediante evidenza cartografica del sedime massimo del nuovo edificio, se ne vincola l'allineamento al fabbricato esistente su lotto contiguo, precisandone anche la viabilità privata di accesso e qualificando a verde privato lo scoperto pertinenziale del lotto edificato contiguo.	500	0	0	730
10	17S	Stralcio di porzione di zona Red/87 sottoposta a intervento puntuale n. 2 a favore di zona agricola, con rettifica del tessuto residenziale sulla particella proprietaria. Intervento assimilabile a variante verde.	-1 151	0	0	0
11	17S	Con “Ambito oggetto di contributo straordinario perequativo” n. 25 , in via Breganziana, si regola il trasferimento di volume dall'intorno dell'edificio schedato di PATI in lotto residenziale IED contiguo. La capacità edificatoria è invariata pari a 855 mc (mapp. 347 – fg. 13), compensativa dell'eliminazione di opera incongrua nell'intorno dell'edificio schedato di PATI. Si qualifica contestualmente a verde privato lo scoperto pertinenziale del lotto edificato contiguo a nord.	855	0	0	979
12	12	Con “Ambito oggetto di contributo straordinario perequativo” n. 26 , in via Fratta all'interno dell'ambito di edificazione diffusa, si ricolloca una quota della potenzialità edificatoria vigente, individuando un lotto residenziale IED con capacità edificatoria max di 600 mc (mapp. 1136 – fg. 2). Contestualmente si esplicita il vincolo di mantenere la distanza di 7,5 m dalla strada e si qualificano a verde privato le porzioni residue contigue.	-517	0	0	0



Interv. (N)	ATO (N)	Descrizione	Volume RES. <i>+ utilizzato</i> <i>- recuperato</i> (mc)	Sup. PROD. <i>+ utilizzata</i> <i>- recuperata</i> (mq)	Sup. SERVIZI (mq)	Consumo di suolo stimato (mq)
13	14	Con “Ambito oggetto di contributo straordinario perequativo” n. 27 , in via Oppio, si regola la riqualificazione in residenza di un piccolo comparto produttivo interposto tra il sistema insediativo residenziale esistente e quello programmato. Si individua un lotto di 900 mq di zona residenziale IED, evidenziando l'edificio da demolire e il nuovo sedime di 710 mc (mapp. 1051 e 861 – fg. 5). La restante superficie di proprietà mantiene la destinazione a verde privato.	300	0	0	0
14	17N	Con revisione dell' “Ambito oggetto di contributo straordinario perequativo” n. 4 , in via Pozzo, si ricalibrano il lotto edificabile, il limite del sedime della nuova costruzione e la capacità edificatoria complessiva incrementata di 300 mc, confermando l'allineamento a nord rispetto al limitrofo tessuto Red/48. Si prescrive il mantenimento a verde permeabile seminaturale di metà della superficie interessata dall'intervento, con l'obiettivo di contenere il consumo di suolo. Si prescrive la cessione di una fascia di profondità pari a 5 m fronte strada finalizzata alla futura riqualificazione della viabilità.	300	0	0	465
15	1	Con “Ambito oggetto di contributo straordinario perequativo” n. 28 , in via Costadema, traslazione di volume originato dalla demolizione di opera incongrua (667 mc) interferente con edificio di valore di PATI. Si prescrivono la rinaturalizzazione del sedime originario dell'edificio demolito e l'utilizzo dell'accesso esistente da via Costadema per l'edificio traslato.	0	0	0	0
16	14	Stralcio di porzione di zona residenziale R/132 a favore di zona agricola e ricalibrazione del perimetro di zona sottoposta a SUA/21 rispetto all'assetto particellare. Intervento assimilabile a variante verde.	-188	0	0	0
17	17N	Stralcio di porzione di zona Red/84 ricadente su particella in proprietà a favore di verde privato. Intervento assimilabile a variante verde.	-2 807	0	0	0
18	1	Si identifica fabbricato non più funzionale alla conduzione del fondo (700 mc stimati) con apposita simbologia e n. 14 . Intervento soggetto a perequazione.	600		0	0



Interv. (N)	ATO (N)	Descrizione	Volume RES. <i>+ utilizzato</i> <i>- recuperato</i> (mc)	Sup. PROD. <i>+ utilizzata</i> <i>- recuperata</i> (mq)	Sup. SERVIZI (mq)	Consumo di suolo stimato (mq)
19	13	In relazione all'assetto funzionale e alla consistenza strutturale dell'edificio parrocchiale, si dispone il cambio di grado da 2 a 3 con prescrizione particolare n. 22 . La prescrizione vincola l'intervento al mantenimento di un corretto rapporto con il sagrato, con la piazza e con la chiesa, prestando particolare attenzione al prospetto nord visibile dal polo sportivo. La soluzione progettuale dovrà in ogni caso essere subordinata a parere favorevole della competente Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio.	0	0	0	0
20	17S	Incremento della volumetria di progetto prevista nell'ambito sottoposto a intervento puntuale n. 05 , in via Palazzon. Contestuale si provvede all'adeguamento verso est dell'ambito cartografato a ricomprendere parte del mappale proprietario 526 – fg. 6, attestato come ambito di intervento dai riferimenti catastali presenti nel repertorio normativo.	150	0	0	0
21	17N	L'edificio interessato in via Groppele è edificio di valore testimoniale di PATI, riconducibile al quarto grado di cui all'art. 18 delle NT di questo (edificio rurale). Il PI vigente attribuisce allo stesso la categoria di intervento 2, ammettendo dunque l'integrale cambio d'uso alla destinazione residenziale. A rendere efficacemente operative le possibilità di riuso del volume sul lotto, compreso l'eventuale possibile riclassificazione parziale della categoria di intervento in sede attuativa edilizia, se ne comprende la pertinenza nella contigua zona residenziale, estendendo il tessuto R/148.	0	0	0	0
22	14	Evidenza cartografica della localizzazione di massima delle schede progettuali di PATI già richiamate come parte integrante del PI all'art. 2 delle NTO. Le schede, per loro natura e per l'assenza di perimetrazione, non hanno comunque carattere conformativo e rappresentano azioni strategiche da valutare per lo sviluppo delle aree interessate.	0	0	0	0
23	14	Presenza d'atto dell'avvenuta realizzazione dell'intervento previsto dall'"Ambito oggetto di contributo straordinario perequativo" n. 12 con contestuali rettifiche cartografiche.	0	0	0	0
24	17N	Allineato in cartografia il numero dell'"Ambito oggetto di contributo straordinario perequativo" (erroneamente riportato come 18) al numero identificativo corretto del repertorio normativo, n. 17	0	0	0	0



Interv. (N)	ATO (N)	Descrizione	VOLUME RES. <i>+ utilizzato</i> <i>- recuperato</i> (mc)	Sup. PROD. <i>+ utilizzata</i> <i>- recuperata</i> (mq)	Sup. SERVIZI (mq)	Consumo di suolo stimato (mq)
25	1	Allineato in cartografia il numero dell' "Ambito oggetto di contributo straordinario perequativo" (erroneamente riportato come 19) al numero identificativo corretto del repertorio normativo, n. 18	0	0	0	0
26	13	Evidenza cartografica della viabilità privata prevista dall'accordo pubblico privato n. 3.	0	0	0	0
27	13	Presenza d'atto dell'avvenuta acquisizione di aree pubbliche destinate a parcheggio e strada di accesso (mapp. 533-596-598-599-600-605-606-608-609 - fg 3) derivate dalla riorganizzazione funzionale della limitrofa area produttiva (Prod/14).	0	-96	-483	0
28	2	Aggiornamento cartografico speditivo con eliminazione della rappresentazione di un edificio precedentemente autorizzato, ma non realizzato. (errata valutazione della pratica edilizia).	0	0	0	0
TOTALI			-505	-96	-380	4 254



Intervento 1: edifici da demolire



Intervento 5: cambio di grado corpo a destra



Intervento 11: edificio in demolizione



Intervento 15: edificio in demolizione

Nessuna osservazione ha comportato variazioni alla documentazione di PI, ma in sede di controdeduzione sono state esplicitate alcune correzioni di allineamento dei riferimenti numerici cartografati al repertorio normativo, unitamente al dettaglio del recepimento delle prescrizioni ricevute nel contesto della procedura di VAS.

In particolare il riscontro al contributo della ULSS7, oltre al recepimento delle raccomandazioni come nuovo allegato D alle NTO, *“Riguardo all'aggiornamento della tavola dei vincoli con gli allevamenti zootecnici si rimanda a quanto indicato nella vigente normativa regionale (DGR 856/2012, ...)”* si recepiscono le raccomandazioni con aggiornamento dei riferimenti normativi all'articolo 23, aggiornando nel contempo la mappa degli allevamenti presente in tavola “1 – Vincoli e Tutele”, sulla base di un riscontro puntuale delle strutture edilizie corrispondenti all'elenco aggiornato (codici stalla) ricevuto dal Comune in data 17/08/2021 da parte del Dipartimento di Prevenzione ULSS7 Pedemontana:



CODICE AZIEDA	SPECIE
058VI049	SUINI
058VI049	SUINI
058VI138	BOVINI
058VI138	BOVINI
058VI138	BOVINI
058VI149	CAVALLI
058VI151	CAVALLI
058VI157	CAVALLI
058VI158	CAVALLI
058VI161	ASINI
058VI161	AVICOLI MISTI
058VI161	AVICOLI MISTI
058VI161	CAPRINI
058VI161	GALLUS GALLUS
058VI163	GALLUS GALLUS
059VI052	SUINI
059VI082	BOVINI
059VI083	CAVALLI
059VI083	MULI
059VI090	CAVALLI
059VI094	CAVALLI
059VI094	CAVALLI
059VI096	ASINI
059VI096	CAVALLI
059VI111	CAVALLI
059VI112	CAVALLI
059VI113	CAVALLI
059VI120	ASINI
059VI124	CAVALLI
126VI003	CAVALLI
126VI004	CAVALLI
126VI006	GALLUS GALLUS
058VI003	BOVINI
058VI004	BOVINI
058VI009	SUINI
058VI011	ASINI
058VI011	BOVINI
058VI011	CAVALLI
058VI012	SUINI
058VI015	BOVINI
058VI018	BOVINI
058VI023	SUINI
058VI033	BOVINI
058VI043	BOVINI
058VI045	BOVINI
058VI047	BOVINI

CODICE AZIEDA	SPECIE
058VI056	BOVINI
058VI067	BOVINI
058VI072	BOVINI
058VI080	BOVINI
058VI083	BOVINI
058VI083	CAVALLI
058VI083	GALLUS GALLUS
058VI085	BOVINI
058VI090	BOVINI
058VI102	ASINI
058VI102	BOVINI
058VI104	BOVINI
058VI107	BOVINI
058VI124	GALLUS GALLUS
058VI125	SUINI
058VI125	CAVALLI
058VI131	CAVALLI
058VI132	CAVALLI
058VI139	CAVALLI
058VI147	CAPRINI
058VI148	BOVINI
059VI004	SUINI
059VI010	ASINI
059VI010	CAPRINI
059VI010	CAVALLI
059VI011	ASINI
059VI013	OVINI
059VI043	CAVALLI
059VI047	BOVINI
059VI048	BOVINI
059VI048	SUINI
059VI051	BOVINI
059VI051	SUINI
059VI061	CAVALLI
059VI061	BOVINI
059VI061	SUINI
059VI072	ASINI
059VI072	CAPRINI
059VI072	OVINI
059VI073	AVICOLI MISTI
059VI092	BOVINI
059VI092	ASINI
059VI092	CAPRINI
059VI092	CAVALLI
059VI092	OVINI
059VI092	SUINI
059VI097	SELVAGGINA PER RIPOPOLAMENTO
059VI099	ASINI
059VI102	CAPRINI
059VI105	CAPRINI



5.4 – INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DELLA VARIANTE N. 3 – VARIANTE VERDE

Con prot. n. 1306 del 8/02/2022 il Comune di Colceresa ha pubblicato avviso e specifica modulistica per la raccolta delle richieste di cui sopra, ottemperando al disposto del comma 1 della norma di riferimento, il quale prevede che il Comune pubblichi, entro centottanta giorni in sede di prima applicazione e successivamente con cadenza annuale, un avviso con il quale si invitano gli interessati a presentare richiesta di riclassificazione delle aree edificabili di proprietà, affinché le stesse siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico conformativo (qui il PI) e siano rese inedificabili.

Tra le conseguenze dirette dell'eventuale riclassificazione vi è, evidentemente, anche quella di un significativo sgravio dell'imposizione fiscale immobiliare a carico dei proprietari dei suoli interessati, a fronte della rinuncia volontaria ai diritti acquisiti. Ancorché tale effetto non sia esplicitamente richiamato nella norma, esso fa certamente parte delle ragioni pratiche della stessa ed è motore principale delle richieste dei privati proprietari.

Poiché le determinazioni in ordine all'accoglimento delle richieste rientrano nelle competenze esclusive dell'Amministrazione Comunale, ne deriva che queste, pur non dando luogo a peculiari aspettative da parte dei privati, debbano tuttavia essere opportunamente riscontrate in sede di variante.

La valutazione riguarda la coerenza delle richieste con la finalità generale di contenimento del consumo di suolo, il loro rapporto con la programmazione urbanistica in atto e la congruenza localizzativa e dimensionale delle aree da riclassificare.

Le nuove classificazioni sono determinate sulla base del repertorio delle destinazioni già previste dal Piano degli Interventi vigente, scegliendo quelle più coerenti con il contesto urbanistico ed in grado di garantire il rispetto del requisito di inedificabilità prescritto dalla legge.

Nello specifico gli ambiti oggetto di richiesta sono **due**, numerati progressivamente, seguendo l'ordine del protocollo comunale.

La tabella seguente riepiloga i riferimenti amministrativi e catastali, le località, le destinazioni urbanistiche vigenti e proposta in relazione alle richieste, nonché una breve descrizione degli esiti istruttori proposti all'adozione.



N.	Prot.	Data	Richiedente	Fg.	Mappali	Località	Destinazione urbanistica vigente	Destinazione urbanistica progetto	Descrizione
1	12644	23/11/2021	Micheletto Delia	1	702 (parte), 153	via Ferretti	zona Red/29, attività produttiva in zona impropria n. 13	zona agricola di collina in ambito di edificazione diffusa	Stralcio capacità edificatoria dal terreno di proprietà e contestuale ripermimetrazione della contigua attività produttiva in zona impropria n. 13 con aggiornamento della scheda corrispondente (elaborato di Piano n. 5), la quale consentiva, in caso di dismissione dell'attività, il cambio d'uso in residenziale computando anche la capacità edificatoria dell'area di terzi, ora stralciata.
2	13051	7/12/2021	Baggio Paolo	9	90 (parte)	via San Gaetano	verde privato, zona Red/136	verde privato in ambito di edificazione diffusa, zona agricola	Esclusione dell'area di proprietà dal tessuto residenziale, limitandolo ai soli mappali edificati contigui. L'entità e la configurazione delle rettifiche comporta il conseguente riallineamento del perimetro di edificazione diffusa in favore di zona agricola. In coerenza con le indicazioni di PATI permane invece la classificazione a verde privato dell'area libera di proprietà in edificazione diffusa.

5.5 – INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DELLA VARIANTE N. 4 – PRIMO STRALCIO

La “**Variante n. 4 – primo stralcio**” al Piano degli interventi (**Quarto PI-I**)”, anticipando l'adozione di un paio di punti della complessiva Variante n. 4, ne recepisce gli obiettivi di intervenire sul PI con ulteriori previsioni di trasformazione urbanistica finalizzate a dare adeguate risposte ad esigenze di cittadini e territorio da parte dell'Amministrazione Comunale.

Ciò è stato già dichiarato nel Documento Programmatico preliminare per il Terzo e Quarto Piano degli Interventi del Comune di Colceresa, illustrato al Consiglio Comunale come attestato dalla Deliberazione n. 3 del 02/02/2022 con i seguenti obiettivi generali, in recepimento di indicazioni e proposte provenienti dai soggetti interessati:

- k. il recupero dei fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo, indicando le nuove destinazioni d'uso ammesse e precisando le modalità di intervento sui volumi esistenti anche al fine di conseguire un miglior inserimento paesaggistico del manufatto;*



- l. verifica della disciplina puntuale degli interventi sul patrimonio edilizio esistente nei Centri Storici e nei nuclei sparsi, distinguendo la dimensione architettonica riferita alla tutela/valorizzazione del manufatto in quanto tale (edifici che per qualità dei materiali, per pregio architettonico/tipologico o per valore storico sono meritevoli di tutela), da quella ambientale/paesaggistica ovvero riferita al rapporto tra l'edificio e l'ambiente circostante (quadro d'insieme);*
- m. verifica/adequamento dei parametri edificatori delle aree edificabili ottemperando alle specifiche esigenze di trasformazione indicate dai soggetti interessati, con l'obiettivo di "costruire" un ambiente urbano di maggiore qualità;*
- n. interventi finalizzati al consolidamento e al potenziamento delle attività economiche favorendone una maggiore competitività e sostenibilità ambientale, in un quadro di coerenza insediativa, attraverso:*
- il miglior utilizzo degli immobili esistenti, anche a seguito dell'adozione di processi di innovazione tecnologica;*
 - l'eventuale revisione dei limiti di zona;*
 - la corretta classificazione di zona con l'aggiornamento della disciplina di riferimento alle funzioni ammesse, ai parametri edificatori e alle modalità attuative (intervento diretto, intervento puntualmente codificato, previo PUA);*
- o. Variante Verde ai sensi L.R. 4/2015 (trasformazione dei terreni da edificabili ad agricoli o comunque privati della capacità edificatoria) con valutazione delle istanze di riclassificazione di aree edificabili affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 4/2015 (varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili).*

Con il **Quarto PI - I** si interviene su cartografia, NTO e schede in **2 punti**, descritti nella tabella seguente mantenendone il numero identificativo della variante complessiva.



Interv. (N) Proposta (N)	ATO (N)	Descrizione	Compatibilità con il PATI
13 (28)	13	Con “ Ambito soggetto ad accordo pubblico privato n. 10 ”, alla confluenza tra le vie Tarquinia - Veneto – Marconi, inserimento di un tessuto Agroindustriale n.2 a regime speciale in sostituzione del SUA/19. Cessione al Comune della porzione sud del SUA/20 con demolizione del fabbricato incongruo e nuova destinazione dell'area a servizi con codice 25 -piazza. Rimozione della scheda di PATI n.7: Mercato cerasicolo. <i>L'intervento, in quanto interno agli AUC - Ambiti di Urbanizzazione Consolidata LR14/2017, non comporta consumo di suolo.</i>	Urbanizzazione consolidata con opere incongrue
16 (-)	13	Intervento ricognitivo , contestuale all'interventi n. 13, tra via A. Carli e via Tarquinia: ricalibrazione dei margini delle zone R/128, aree per attrezzature parco-gioco-sport e verde privato, limitrofe alla nuova area agroindustriale n.2, sui limiti catastali delle pertinenze. <i>L'intervento, per sua natura e in quanto interno agli AUC - Ambiti di Urbanizzazione Consolidata LR14/2017, non comporta consumo di suolo.</i>	Urbanizzazione consolidata

I caratteri dimensionali sono i seguenti:

Interv. (N) Proposta (N)	ATO (N)	Volume RES. + utilizzato - recuperato (mc)	Sup. COMM. + utilizzata - recuperata (mq)	Sup. AGR.IND. + utilizzata - recuperata (mq)	Sup. tot. SERVIZI (mq)	Consumo di suolo stimato (mq)
13 (28)	13	-7 346	0	5 318	1 930	0
16 (-)	13	0	0	0	0	0

Il bilancio complessivo della variante corrisponde ad un decremento algebrico di 7 346 mc di carico residenziale e un incremento degli standard (aree per attrezzature di interesse comune) di 1 930 mq a fronte della capacità edificatoria limitata della struttura produttiva definita puntualmente in 2000 mq di superficie coperta con altezza massima di 6 m.

Con la presente variante si attuano diversamente e con minore consumo di suolo gli obiettivi di PATI espressi con la scheda 7 “Area agroalimentare/commerciale mercato cerasicolo”, rafforzando il carattere identitario dell'attività del Consorzio Cooperativo Ortofrutticolo di Mason Vicentino, che si propone con la nuova struttura anche per iniziative di formazione e promozione alla frequentazione del territorio coltivato.



In relazione all'evoluzione del mercato in riduzione rispetto alle prospettive tratteggiate dal PATI e alla funzione identitaria riconosciuta per la raccolta stagionale del prodotto tipico del territorio, in luogo del nuovo insediamento ipotizzato e dimensionato con la scheda citata, si risolvono le opere incongrue riconosciute nell'ambito della piazza di Mason con la realizzazione di una piccola struttura funzionale e con la demolizione senza ricostruzione delle strutture dedicate precedenti, rendendo possibile l'ampliamento significativo necessario alla riqualificazione della piazza centrale su via Marconi.

Nessuna osservazione ha comportato variazioni alla documentazione di PI, ma in sede di controdeduzione è stato esplicitato il dettaglio del recepimento delle prescrizioni ricevute nel contesto della procedura di VAS.

6 - VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO E DEGLI STANDARD

Si compendia, verificando le somme algebriche, quanto riportato nei PI dei comuni originari, a partire dal bilancio dell'utilizzo dei carichi insediativi di PATI:



VERIFICA CARICHI INSEDIATI VI COLCERESA (valori positivi utilizzati / valori negativi recuperati)												
	ATO 1 Collina	ATO 2 Edificato	ATO 5 Edificato	ATO 6 Edificato	ATO 8 Edificato	ATO 9 Produttivo	ATO 12 Collina	ATO 13 Edificato	ATO 14 Edificato	ATO 15 Pianura	ATO 16 Produttivo	ATO 17 Pianura
RESIDENZIALE (mc)												
PATI	13 000	18 000	34 000	15 000	50 000	2 000	28 000	74 000	90 000	2 000	2 000	72 000
Precedenti PI	7 214	14 464	12 984	3 031	12 004	0	2 463	8 237	-41	600	0	906
V1 I PI	700	0	1 240	0	0	0	-597	-2 103	-1 725	0	0	1 136
V2 I PI	600	500	0	0	0	0	176	0	112	0	0	-1 893
V3 verde PI	0	0	0	0	0	0	-940	0	0	0	0	-421
V4 I stralcio	0	0	0	0	0	0	0	-7 346	0	0	0	0
Residuo	4 486	3 036	19 776	11 969	37 996	2 000	26 898	75 212	91 654	1 400	2 000	72 272
COMMERCIALE (mq)												
PATI	0	0	0	0	2 000	0	0	2 500	0	0	0	0
Precedenti PI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V1 I PI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V2 I PI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V3 verde PI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V4 I stralcio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Residuo	0	0	0	0	2 000	0	0	2 500	0	0	0	0
DIRIZIONALE (mc)												
PATI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Precedenti PI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V1 I PI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V2 I PI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V3 verde PI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V4 I stralcio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Residuo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0



VERIFICA CARICHI INSEDIATI VI COLCERESA (valori positivi utilizzati / valori negativi recuperati)												
	ATO 1 Collina	ATO 2 Edificato	ATO 5 Edificato	ATO 6 Edificato	ATO 8 Edificato	ATO 9 Produttivo	ATO 12 Collina	ATO 13 Edificato	ATO 14 Edificato	ATO 15 Pianura	ATO 16 Produttivo	ATO 17 Pianura
PRODUTTIVO (mq)												
PATI	0	0	0	0	0	16 223	0	0	0	0	10 401	0
Precedenti PI	0	0	0	0	0	14 255	0	0	-13 694	0	8 300	0
V1 I PI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V2 I PI	0	0	0	0	0	0	0	-96	0	0	0	0
V3 verde PI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V4 I stralcio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Residuo	0	0	0	0	0	1 968	0	96	13 694	0	2 101	0
TURISTICO (mc)												
PATI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Precedenti PI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V1 I PI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V2 I PI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V3 verde PI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V4 I stralcio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Residuo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0



Il “Primo PI del Comune di Colceresa” attesta il numero degli abitanti teorici complessivi in 7 277 unità, corrispondenti con lo standard di PATI di 30 mc/ab ad una superficie totale di domanda di servizi di 218 310 mq.

La precedente **VARIANTE N. 1 AL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI** registrava una riduzione di 1 349 mc di carico urbanistico residenziale, corrispondente a 9 abitanti teorici in meno, a loro volta corrispondenti a 270 mq di minor domanda di standard.

La **VARIANTE N. 2 AL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI** registra una riduzione di 505 mc di carico urbanistico residenziale corrisponde a circa 3 abitanti teorici in meno, a loro volta corrispondenti a 90 mq di minor domanda di standard.

La **VARIANTE N. 3 – VARIANTE VERDE AL PIANO DEGLI INTERVENTI** registra una riduzione di 1 361 mc di carico urbanistico residenziale corrispondente a 9 abitanti teorici in meno, a loro volta corrispondenti a 270 mq di minor domanda di standard.

La presente **VARIANTE N. 4 – PRIMO STRALCIO AL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI** registra un decremento di 7 346 mc di carico urbanistico residenziale che corrisponde a circa 49 abitanti teorici in meno, a loro volta corrispondenti a 1 470 mq di minor domanda di standard.

La disponibilità di standard rilevata dal precedente PI e aggiornata con la presente variante è articolata nella tabella seguente:

Componente	Superficie (mq)
Comune originario di Mason Vicentino	224 498
Comune originario di Molvena	130 851
<i>Azioni ricognitive del Primo PI</i>	<i>-15 400</i>
<i>Variante 1 al Primo PI</i>	<i>-3 736</i>
<i>Variante 2 al Primo PI</i>	<i>-380</i>
<i>Variante 3 – verde al PI</i>	<i>0</i>
<i>Variante 4 – I al Primo PI</i>	<i>+ 1 930</i>
TOTALE	337 763

Aggiornando anche il numero degli abitanti teorici a **7 207 unità**, corrispondenti ad una domanda di standard di **216 210** mq complessivi, ne deriva ancora una generosa eccedenza rispetto al fabbisogno teorico.



7 - CONSUMO DI SUOLO

La tavola 4, introdotta con il Primo PI, costituisce il riferimento localizzativo degli interventi che comportano consumo di suolo, già singolarmente computati a margine della tabella descrittiva del capitolo 5.

La quantità di suolo impegnata dalla variante n. 1 al PI è di 5 889 mq (**0,59 ha**).

La quantità totale impegnata dalla variante n. 2 al PI è di 4 254 mq (**0,43 ha**).

Per sua natura la variante n. 3 al PI (variante verde) non ha determinato consumo di suolo.

La variante n. 4-I al PI non determina consumo di suolo in quanto interna agli AUC.

La somma algebrica del suolo consumato è di 10 143 mq (**1,01 ha**): si attesta dunque la compatibilità con la quantità massima di consumo di suolo ammesso, ricalcolata in sede di apposita variante al PATI in 9,85 ha, con **residuo disponibile** per l'attuazione dei PUA non ancora approvati (la cui superficie impegnata è pari a 6,44 ha) e per futuri interventi di PI esterni agli ambiti di urbanizzazione consolidata – AUC di **8,86 ha**.

L'effettivo consumo di suolo determinato dagli interventi relativi ammessi, così come dall'eventuale attuazione di PUA esterni agli AUC, sarà oggetto di consuntivo in sede di monitoraggio



8 - CREDITI EDILIZI

Il credito edilizio, secondo le procedure di legge, viene conseguito dai proprietari di aree ed edifici appositamente individuati, riconoscendo una quantità volumetrica a seguito della realizzazione degli interventi di demolizione delle opere incongrue e dell'eliminazione degli elementi di degrado.

Il PI per conseguire l'obiettivo di riordino urbanistico disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare, individuando gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi e prevedendo a tal fine, se necessario, l'attribuzione alle varie zone territoriali di indici di edificabilità differenziati e un indice minimo di edificabilità fondiaria. Il PI può altresì prevedere il recupero del credito in sito previa apposita analisi di valutazione ambientale positiva.

Il Piano degli Interventi provvede all'individuazione con apposita simbologia (grado 5*) degli edifici da assoggettare all'istituto del credito edilizio, demandando l'accertamento della consistenza quali-quantitativa reale al provvedimento edilizio di demolizione.

Il registro dei crediti edilizi di PI riporta i titolari proprietari, i riferimenti catastali degli ambiti generatori e i volumi attribuiti, i quali assumeranno consistenza propria liberamente commerciabile solamente al completamento delle demolizioni o all'attuazione delle connesse previsioni relative all'implementazione del sistema dei servizi.

I crediti effettivamente maturati saranno attestati dagli Uffici Comunali competenti, che provvederanno ai conseguenti adempimenti di pubblicazione a mezzo di strumenti telematico-elettronici (RECREDE), recependo le nuove indicazioni regolamentari dettagliate allo specifico allegato C delle NTO.