COMUNE DI CREAZZO
PROVINCIA DI VICENZA

3 P.I.

Elaborato	d08	01		Scala	

Relazione illustrativa e dimensionamento

Adottato con D.C.C. n. del
Approvato con D.C.C. n. del

IL SINDACO
Maresca Carmela

L'ASS. URBANISTICA
Stefano Giacomin

AREA TERRITORIO
E LAVORI PUBBLICI
arch. Andrea Testolin
arch. Giuliana Bergamin

IL PROGETTISTA
STUDIO ASSOCIATO ZANELLA
Dott. Pian. Terr.le Alice Zanella
Architettura e Urbanistica
Via Vittime delle Foibe, 74/6
36025 Noventa Vic. (VI)
Tel 0444 787040 Fax 0444 787326
info@studiozanella.it

Realizzazione informatica:
Studio Associato Zanella

DATA: Settembre 2020

INDICE

1. IL P.R.C. - PIANO REGOLATORE COMUNALE: P.A.T. E P.I. 4

2. IL P.R.C. - PIANO REGOLATORE COMUNALE DEL COMUNE DI CREAZZO 4

3. PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DEL TERZO P.I. 5

1. IL TERZO P.I. 7

1.1 Il Documento del sindaco..... 7

1.2 Obiettivi e priorità del Terzo P.I. 7

1.3 Valutazione di tutte le richieste di pianificazione pervenute 8

1.4 Incontri o comunicazione ai soggetti richiedenti e/o tecnici operanti nel territorio sulle riposte redatte alle relative richieste di pianificazione..... 9

1.5 Richieste accoglibili e interventi del TERZO P.I. 9

1.6 Acquisizione nuova base cartografica e Aggiornamento tavola di P.I. 17

1.7 Modifiche alle N.T.O. 18

2. VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO E CARICO INSEDIATIVO DEL TERZO PIANO DEGLI INTERVENTI..... 21

2.1 Bilancio degli interventi previsti dal Terzo PI 21

2.2 Aree a servizi di Terzo P.I. 29

2.3 Verifica Fabbisogno Aree per Servizi.....30

3. COMPATIBILITÀ CON IL P.A.T. - VERIFICA CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO 31

4. COMPATIBILITÀ CON IL P.A.T. – VERIFICA DEL CONSUMO DI SUOLO 32

5. ELABORATI DEL TERZO P.I. 37

1. IL P.R.C. - PIANO REGOLATORE COMUNALE: P.A.T. E P.I.

La Legge Urbanistica Regionale 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i. per il governo del territorio prevede all'art. 12 un nuovo concetto di pianificazione urbanistica comunale prevedendo la "sostituzione" del vecchio Piano Regolatore Generale - P.R.G. – introdotto dalla L.R. 61/85, con un nuovo **Piano Regolatore Comunale (P.R.C.)** che si articola in due strumenti urbanistici:

1. il **Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) o Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.)** se redatto da più Comuni, costituito da disposizioni strutturali e strategiche;
2. il **Piano degli Interventi (P.I.)** contenente disposizioni operative, come il "vecchio" e previgente P.R.G.

In particolare, come previsto dall'art. 12 della L.R. 11/04, commi 2 e 3:

2) *Il piano di assetto del territorio (**PAT**) è lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze dalla comunità locale.*

3) *Il piano degli interventi (**PI**) è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.*

2. IL P.R.C. - PIANO REGOLATORE COMUNALE DEL COMUNE DI CREAZZO

La pianificazione urbanistica e territoriale del Comune di Creazzo si è esplicata, in questo ultimo decennio, mediante l'approvazione dei seguenti piani urbanistici generali, a regola della L.R. urbanistica 11/2004:

1. **Piano di Assetto del Territorio (PAT)**, approvato nella conferenza dei servizi del 12 giugno 2013;
2. **Primo Piano degli Interventi 1PI**, approvato con D.C.C. n. 9 del 27/02/2014 - efficace dal 20/03/2014;
3. **Secondo Piano degli Interventi 2PI**, redatto per fasi successive, ovvero:
   - **2PI- Fase 1a**, approvato con D.C.C. n. 5 del 04/02/2016 - efficace dal 26/02/2016;
   - **2PI-fase 1b.1** - variante pista ciclopedonale, approvato con D.C.C. n. 76 del 29/09/2016 - efficace dal 24/10/2016;
   - **2PI-Fase 1b.2**, approvato con D.C.C. n. 8 del 23/03/2017 - efficace dal 21/04/2017;
   - **2PI-Fase 2** - centro storico, approvato con D.C.C. n. 2 del 22/01/2019 - efficace dal 27/02/2019.

Le previsioni del PAT possono essere recepite attraverso Piani degli Interventi tematici.

Tale modalità consente una programmazione urbanistica omogenea con riduzione dei tempi amministrativi rispetto a determinati obiettivi e applicazione concreta delle strategie condivise

che determina un confronto costante rispetto alla operatività dell'attuazione esecutiva (fattibilità tecnica, convenienza economica, praticabilità sociale).

Il primo ed il secondo PI non hanno dato corso a tutte le trasformazioni previste dal PAT.

Si intende utilizzare l'opportunità data dalla legge urbanistica n. 11 del 2004 e s.m.i. di concepire il Piano degli Interventi come uno strumento flessibile e attuabile nel breve periodo, commisurato agli obiettivi dell'Amministrazione.

Questa scelta tiene conto della possibilità di fare PI specifici anche limitati a un solo comparto urbanistico una volta che siano mature le scelte relative a quell'ambito.

3. PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DEL TERZO P.I.

Il Procedimento di formazione del Terzo P.I. avviene ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004 e s.m.i. sinteticamente è composto dalle seguenti fasi:

- il Sindaco predispone un documento (Documento del Sindaco) in cui sono evidenziati gli obiettivi, i contenuti e gli effetti attesi e lo illustra nel corso di Consiglio Comunale;
- concertazione (art. 18, c. 2, L.R. 11/2004 e s.m.i.) del Documento del Sindaco con enti pubblici, associazioni economiche e sociali e popolazione che potrà avvenire mediante pubblicazione del relativo avviso pubblico sul sito internet comunale, sulle bacheche e, se ritenuto opportuno, anche inviato per email agli enti e associazioni di categoria varie;
- istruttoria delle istanze pervenute;
- adeguamento ed integrazione degli elaborati di PI;
- il Terzo PI è adottato dal Consiglio Comunale;
- entro otto giorni dall'adozione, il Terzo PI è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del Comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni;
- nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva il Terzo PI;
- copia integrale del piano approvato è trasmessa alla Provincia ed è depositata presso la sede del Comune per la libera consultazione;
- il Terzo PI diventa efficace quindici giorni dalla pubblicazione della relativa Delibera di Consiglio Comunale di approvazione all'Albo Pretorio;

  Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del Piano trovano la loro decadenza, ai sensi dell'art. 18, comma 7, L.R. 11/2004 *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 di cui all'articolo 34. In tali ipotesi si applica l'articolo 33 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree, da adottarsi entro il termine di centottanta giorni dalla decadenza, con le procedure previste dai commi da 2 a 6; decorso inutilmente tale termine, si procede in via sostitutiva ai sensi dell'articolo 30.*

- dopo l'approvazione del Terzo PI, ai sensi dell'art. 18, comma 5bis della LR 11/2004 e s.m.i., il DVD del Q.C. - Quadro Conoscitivo del PRC aggiornato è tramesso alla Giunta regionale dandone atto contestualmente alla pubblicazione nell'albo pretorio; la

trasmissione del Quadro Conoscitivo e del suo aggiornamento è condizione per la pubblicazione del piano;

- si specifica che saranno acquisiti durante il percorso di redazione, adozione e approvazione gli eventuali pareri di Enti sovraordinati.

1. IL TERZO P.I.

1.1 IL DOCUMENTO DEL SINDACO

La legge regionale di Governo del Territorio n. 11/2004 e s.m.i. prevede all'art. 18 che l'Ente Locale, che si intende dotarsi del Piano degli Interventi o sue varianti, debba predisporre un Documento dove il Sindaco evidenzia, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 11.06.2020 è stato preso atto del Documento del Sindaco come previsto dall'art.18, comma 1 della L.R. n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i. in merito al Terzo PI di Creazzo.

Con avviso di prot. n. 14746 del 07.07.2020 sono stati comunicati: la D.C.C. di presa d'atto del Documento del Sindaco suddetto; le modalità di consultazione del Documento e della D.C.C. citata; l'avvio del procedimento di partecipazione e concertazione di cui all'art. 18, comma 2 della L.R. 11/2004 e s.m.i.

1.2 OBIETTIVI E PRIORITÀ DEL TERZO P.I.

Come specificato nel Documento del Sindaco, **le priorità del Terzo Piano degli Interventi**, tenuto conto:

1. del P.A.T. approvato e della Var. al PAT approvata di adeguamento al quantitativo di consumo di suolo;
2. del Primo P.I. e del Secondo PI con relative fasi, approvati;
3. di quanto stabilito dalla Legge Regionale 11/2004 e s.m.i.;
4. del fatto che decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del Piano e sue Varianti le previsioni degli stessi ai sensi dell'art. 18, L.R. 11/2004, decadono se non ancora approvate, e che pertanto il Piano deve essere "mirato" a soddisfare le reali ed attuali esigenze del territorio, al fine di rispondere in modo più adeguato possibile a tali esigenze;

sono finalizzate principalmente a rispondere alle reali necessità sociali ed urbanistiche di questo momento ed a perseguire l'interesse pubblico.

In particolare considerato che:

- sono pervenute diverse richieste pianificatorie da parte dei cittadini di variante al Piano degli Interventi e che l'amministrazione comunale, visto l'interesse presentato, ha inteso prolungare la possibilità di far pervenire eventuali altre richieste comunicando tale proroga, in sede di concertazione del Documento del Sindaco;
- per istruire le richieste pervenute e per recepirle nello strumento urbanistico comunale - il P.I., in caso di loro accertata fattibilità, si è reso necessario redigere un nuovo Piano degli interventi al fine di rendere compatibili gli interventi richiesti con la pianificazione urbanistica e legislazione in materia vigenti;
- è stata adotta e approvata la Variante al PAT di adeguamento al quantitativo di consumo di suolo – L.R. 14/2017 e D.G.R.V. 668/2018 che prevede **86.025 mq quale quantità residua di suolo ancora consumabile per il Comune di Creazzo**;

- è in corso di redazione il nuovo R.E.C. – Regolamento Edilizio Comunale – DGRV 1896/2017 e DGRV 669/2018 e che le nuove definizioni uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali, quelle con il "SI", di cui all'Allegato B della DGRV 668/2018, esplicheranno il loro effetto giuridico conformativo solo dal momento dell'approvazione e dell'efficacia della Variante al PI di adeguamento al REC, la quale sarà redatta successivamente al Terzo PI e nel rispetto dei termini temporali previsti dalla legislazione vigente in materia, facendo salvi pertanto gli interventi del Terzo PI già dal momento della relativa adozione.

  In particolare, considerato che ai sensi di quanto previsto dalla DGRV 669/2018, dall'art. 48 ter della LR 11/2004 e s.m.i. e dalle indicazioni date dall'assessore al Territorio, Cultura e Sicurezza della Regione Veneto con nota inviata a tutti i Comuni veneti di prot. 109636 del 21.03.2018, ove in particolare si specifica che le definizioni uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali, quelle con il "SI", non possono incidere sugli strumenti urbanistici né generali né attuativi (e pertanto P.I. e P.U.A.) che siano stati approvati anteriormente all'adeguamento del Regolamenti Edilizio al RET, gli interventi del Terzo PI previsti saranno dimensionati e si attueranno nel rispetto della disciplina vigente avente incidenza sulle previsioni dimensionali;

gli obiettivi del Terzo PI sono stati principalmente quelli di istruire e, nel caso di loro accertata fattibilità, recepire le richieste pervenute da parte dei cittadini mediante l'aggiornamento ed integrazione di tutti gli elaborati del P.I. necessari, nel rispetto ed in considerazione di quanto sopra descritto.

1.3 VALUTAZIONE DI TUTTE LE RICHIESTE DI PIANIFICAZIONE PERVENUTE

Si è provveduto alla valutazione ed alla istruttoria di tutte le richieste di pianificazione pervenute ante adozione, verificando la loro compatibilità tecnico - urbanistica con il P.A.T., con il PI, con la strumentazione urbanistica sovracomunale vigente, con la Variante al PAT di adeguamento al quantitativo di consumo di suolo, con la legislazione vigente in materia e con gli obiettivi politico - programmatici dell'Amministrazione comunale.

I criteri omogenei di valutazione delle richieste pervenute sono stati come quelli adottati con i precedenti PI e che qui di seguito si riepilogano sinteticamente:

- compatibilità con la zona;
- limiti di cubatura e/o di indici edilizi;
- necessità di adeguamento delle opere di urbanizzazione;
- interventi soggetti a perequazione;
- prossimità con l'edificato esistente;
- prossimità alla viabilità esistente;
- presenza di sottoservizi (acqua, luce, gas, fognature);
- impegno alla cessione gratuita dell'eventuale area necessaria ad: ampliamento della sede stradale, realizzazione di marciapiedi e/o pista ciclabili, altri interventi di pubblico interesse;
- demolizione di fabbricati e opere incongrue esistenti nell'intorno;
- contenimento del consumo di suolo agricolo.

E' stato stilato un resoconto dell'istruttoria redatta delle richieste pervenute, riportando su un apposito elaborato, denominato ***Resoconto Richieste al Terzo PI – 3PI***:

- gli estremi della richiesta (n. e data di protocollo comunale di ricezione);
- il nome del richiedente;
- il contenuto sintetico della richiesta;
- la valutazione ovvero la proposta di risposta motivata, specificando in caso di suo accoglimento totale o parziale, le modalità di accoglimento nel Terzo P.I.

1.4 INCONTRI O COMUNICAZIONE AI SOGGETTI RICHIEDENTI E/O TECNICI OPERANTI NEL TERRITORIO SULLE RIPOSTE REDATTE ALLE RELATIVE RICHIESTE DI PIANIFICAZIONE

I richiedenti sono stati informati ed edotti della risposta formulata, soprattutto nel caso di accoglimento totale o parziale, mediante corrispondenza telematica e/o vari incontri, in particolare:

- spiegando le valutazioni redatte alle richieste pervenute;
- chiedendo eventuali integrazioni e/o delucidazioni alle richieste pervenute.

1.5 RICHIESTE ACCOGLIBILI E INTERVENTI DEL TERZO P.I.

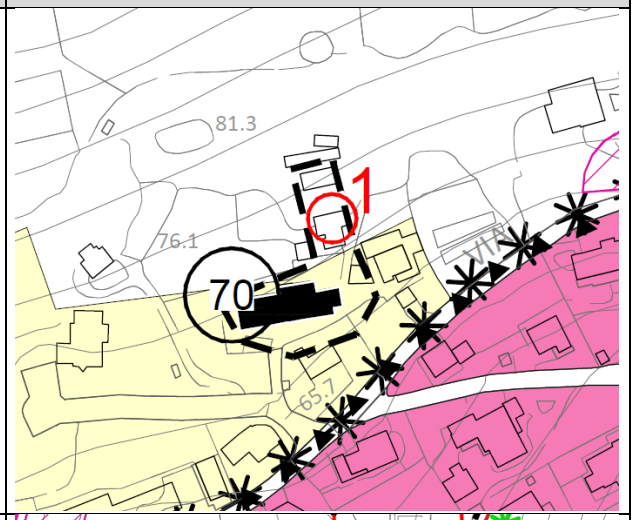
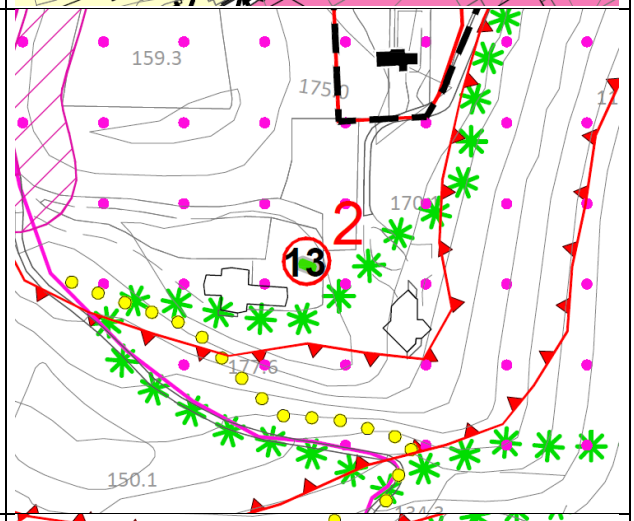
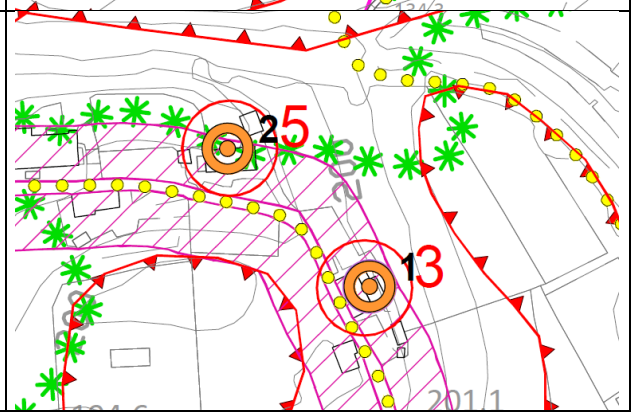
Sono prevenute **n. 27 richieste pianificatorie e n. 3 richieste con necessità di sottoscrizione di accordo pubblico – privato**; esse sono state tutte valutate e istruite, verificando la loro compatibilità tecnica - urbanistica con il P.A.T., con il P.I. vigente, con la strumentazione urbanistica sovracomunale vigente, con il quantitativo di consumo di suolo della Var. al PAT, con la legislazione vigente in materia e con gli obiettivi politico - programmatici dell'Amministrazione comunale.

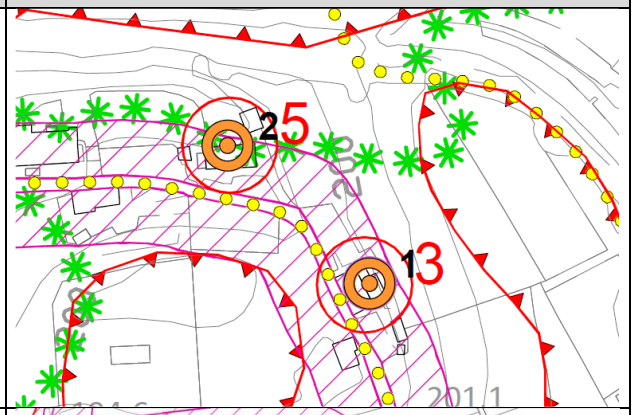
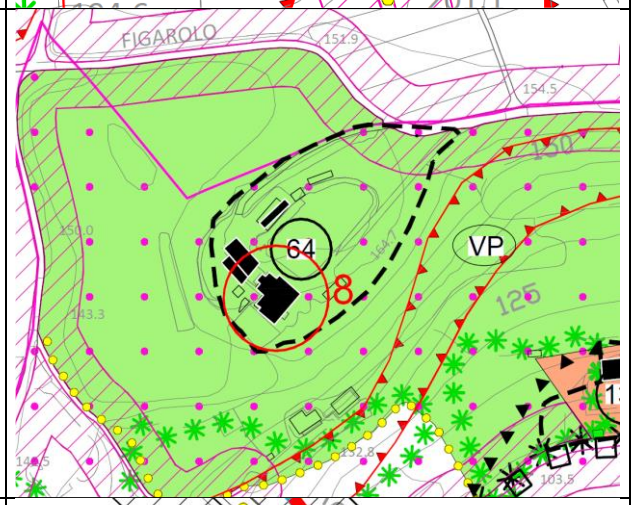
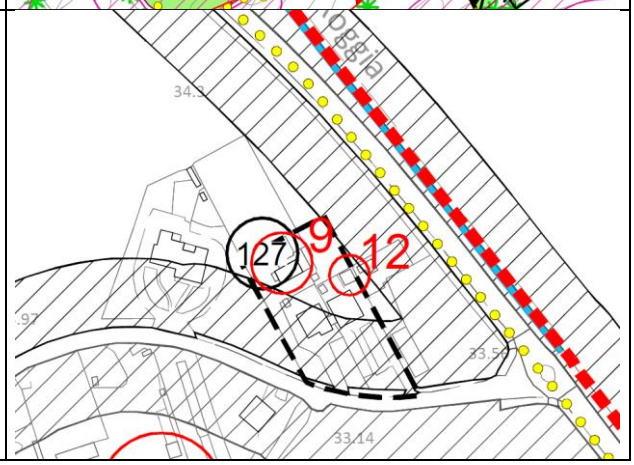
Relativamente alle n. 3 richieste con necessità di sottoscrizione di accordo pubblico – privato, indicate nel *Resoconto Richieste al Terzo PI – 3PI* come A1, A2, A3, non si è provveduto a procedere, rinviando a specifica trattazione (tipo in sede di accordo pubblico – privato e/o in Variante al PI), in considerazione della loro complessità (particolarità del luogo e dell'entità dell'intervento richiesto) e della necessità di ulteriori analisi e contributi più approfonditi, dettagliati e motivati, da parte degli interessati.

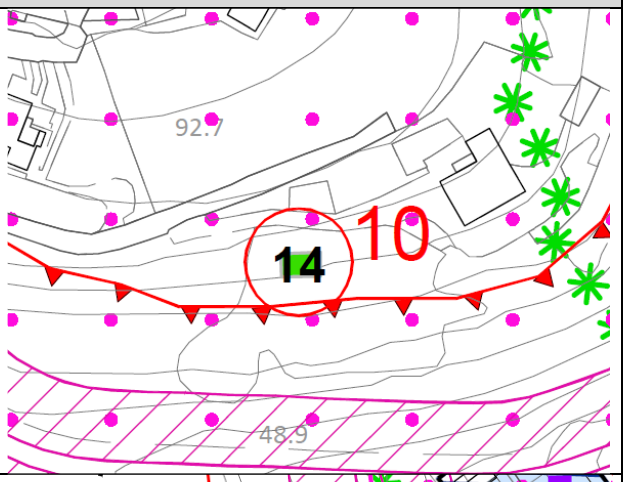
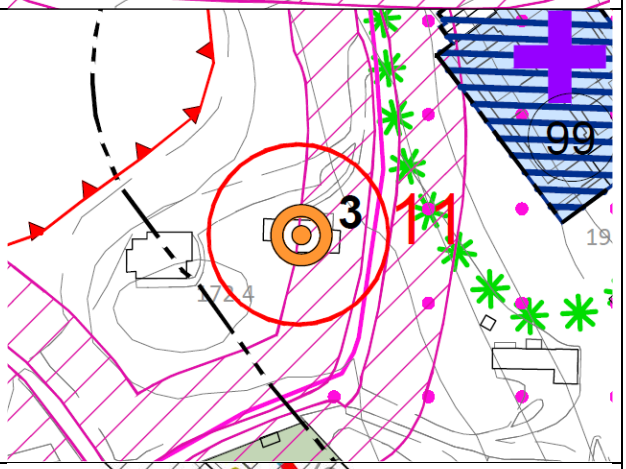
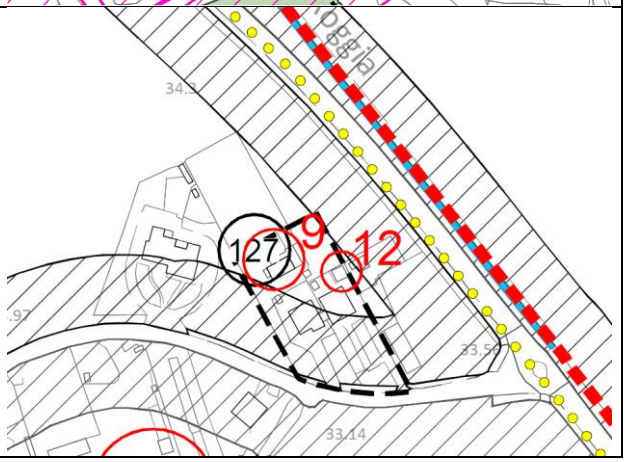
Relativamente alle n. 27 richieste pianificatorie pervenute:

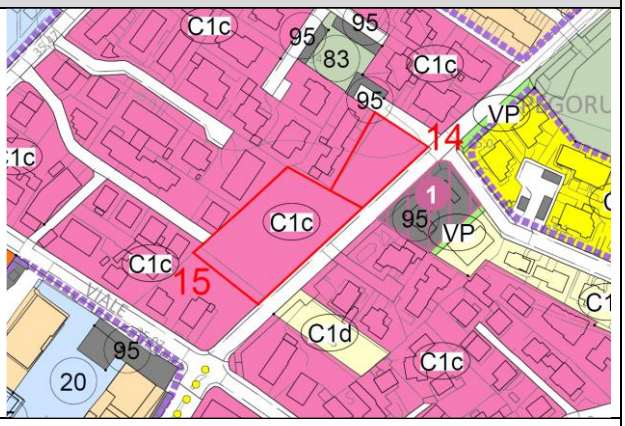
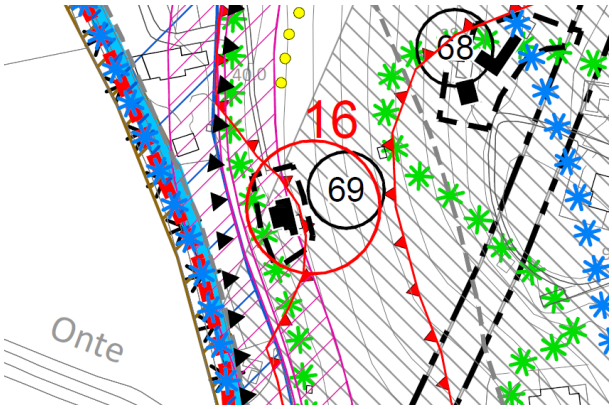
- n. 16 sono state ritenute accoglibili;
- n. 1 è stata ritenuta che non dà luogo a procedere;
- n. 10 sono state ritenute non accoglibili;

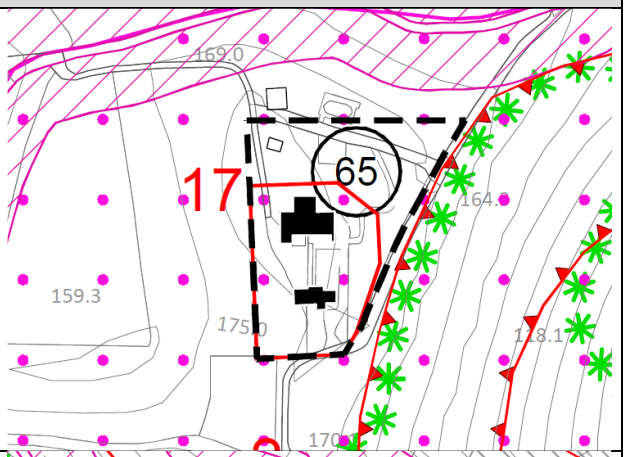
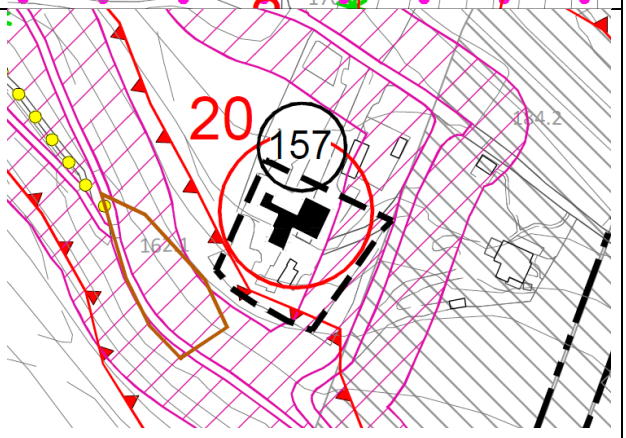
pertanto rispetto alle richieste ritenute accoglibili, sono stati recepiti nel Terzo PI gli interventi richiesti, come descritto nella Tabella seguente.

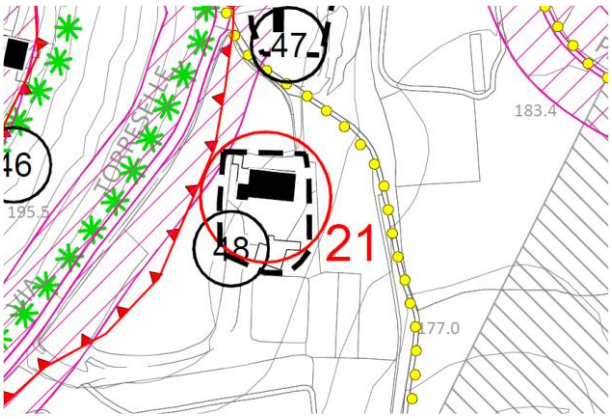
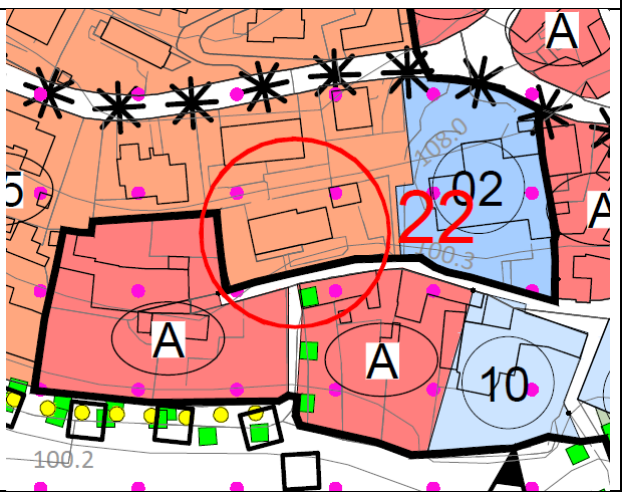
Richiesta n. (vedi *Resoconto richieste al Terzo PI*)	**Sunto Intervento introdotto nel Terzo PI**	**Destinazione di Terzo PI ZTO e/o Intervento puntuale**	**Estratto Tav. PI con indicazione n. richiesta**
1	Modifica della scheda B n. 70 sostituendo per il sub. 4 il grado di intervento da n. 6 Ristrutturazione globale a n. 8 Demolizione senza ricostruzione e stralciata la "vecchia" scheda "Interventi di recupero…" del previgente PRG ormai superata.	ZTO E - Scheda B70	
2	Riconversione edificio non più funzionale alla conduzione del fondo ad accessorio residenziale del volume esistente	E zone agricole - Contesto figurativo - Edificio non più funzionale al fondo agricolo di PI n. 13	
3	Possibilità di ampliamento fino a max 20% vol. esistente ai sensi dell'art. 41, comma 4ter, L.R. 11/2004 e s.m.i.	E zone agricole - Viabilità - fascia di rispetto D. Lgs. 285/92 - Interventi di cui all'art. 41, comma 4ter, L.R. 11/2004 e s.m.i n. 1	

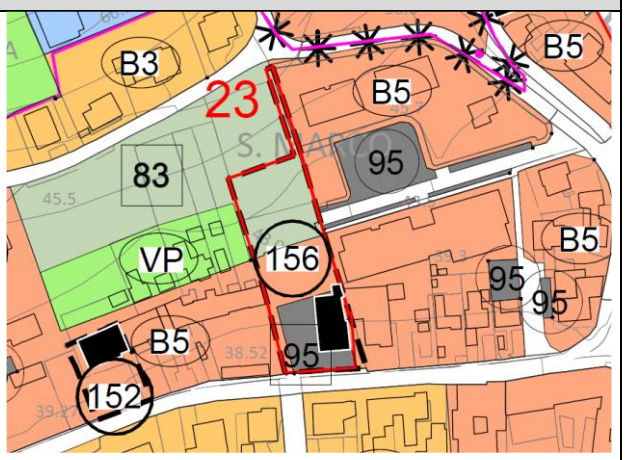
Richiesta n. (vedi *Resoconto richieste al Terzo PI*)	**Sunto Intervento introdotto nel Terzo PI**	**Destinazione di Terzo PI ZTO e/o Intervento puntuale**	**Estratto Tav. PI con indicazione n. richiesta**
5	Possibilità di ampliamento fino a max 20% vol. esistente ai sensi dell'art. 41, comma 4ter, L.R. 11/2004 e s.m.i.	E zone agricole - Viabilità - fascia di rispetto D. Lgs. 285/92 - Interventi di cui all'art. 41, comma 4ter, L.R. 11/2004 e s.m.i n. 2	
8	Modifica del grado di protezione per un corpo di fabbrica in Scheda B n. 64 da 1 - *RESTAURO FILOLOGICO* a 6 – *RISTRUTTURAZIONE GLOBALE*	Verde Privato – Contesto figurativo – scheda B. 64	
9	Modifica della scheda B n. 127 prevedendo possibilità di ampliamento di 186,25 mc	E zone agricole – scheda B n. 127	

Richiesta n. (vedi *Resoconto richieste al Terzo PI*)	**Sunto Intervento introdotto nel Terzo PI**	**Destinazione di Terzo PI ZTO e/o Intervento puntuale**	**Estratto Tav. PI con indicazione n. richiesta**
10	Riconversione edificio non più funzionale alla conduzione del fondo a residenziale del volume esistente	Edificio non più funzionale al fondo agricolo di PI n. 14	
11	Possibilità di ampliamento fino a max 10% vol. esistente ai sensi dell'art. 28, L. 166/2002 e art. 46 NTO PI e dell'art. 41, comma 4ter, L.R. 11/2004 e s.m.i.	E zone agricole - Viabilità - fascia di rispetto D. Lgs. 285/92 - Interventi di cui all'art. 41, comma 4ter, L.R. 11/2004 e s.m.i n. 3	
12	Modifica della scheda B n. 127 prevedendo possibilità di ampliamento di 290,39 mc	Zona Agricola – scheda B n. 127	

Richiesta n. (vedi *Resoconto richieste al Terzo PI*)	**Sunto Intervento introdotto nel Terzo PI**	**Destinazione di Terzo PI ZTO e/o Intervento puntuale**	**Estratto Tav. PI con indicazione n. richiesta**
14,15	Riclassificazione da ZTO C1d con uf 0,4 mq/mq a ZTO C1c con uf 0,5 mq/mq.	ZTO C1c	
16	Modifica dei gradi di protezione della scheda B n. 69: • nella porzione di abitazione da n. 4 Ristrutturazione parziale tipo A a n. 5 Ristrutturazione parziale tipo B; •per il portico laterale da 0 Tutti gli interventi a 8 - Demolizione senza ricostruzione; •mantenimento dell'indicazione di ampliamento di 70 mc; •per la tettoia esterna il mantenimento del grado 8 - Demolizione senza ricostruzione; • possibilità di collegamento tra falde. Correzione e modifica della scheda B n. 65	E zone agricole - Viabilità - fascia di rispetto D. Lgs. 285/92 - Vincolo paesaggistico - territori coperti da foreste e boschi - Elettrodotto - fascia di rispetto - scheda B n. 69	

Richiesta n. (vedi *Resoconto richieste al Terzo PI*)	**Sunto Intervento introdotto nel Terzo PI**	**Destinazione di Terzo PI ZTO e/o Intervento puntuale**	**Estratto Tav. PI con indicazione n. richiesta**
17	Correzione e aggiornamento scheda B n. 65 rispetto allo stato di fatto	E zone agricole - Contesto figurativo - scheda B n. 65	
20	Redazione di nuova scheda B n. 157, prevedendo: - la demolizione dei volumi incongrui (sub 3) opponendo il grado 8 demolizione senza ricostruzione; - nuova edificazione di 570 mc e 85 mq in continuazione dell'esistente; - il grado di protezione n. 6 ristrutturazione globale al fabbricato identificato ai sub. 2 – 5; - indicazione ambito scheda e previsione grado 6 ristrutturazione globale in altra parte di fabbricato	E zone agricole – scheda B n. 157	

Richiesta n. (vedi *Resoconto richieste al Terzo PI*)	**Sunto Intervento introdotto nel Terzo PI**	**Destinazione di Terzo PI ZTO e/o Intervento puntuale**	**Estratto Tav. PI con indicazione n. richiesta**
21	Modifica della scheda B n. 48. prevedendo: - il mantenimento del grado 5 Ristrutturazione parziale di tipo B con la possibilità già prevista del cambio d'uso della parte ad annesso rustico; - l'ampliamento del perimetro della schedatura (anche in tav. di PI) comprendendo anche i manufatti accessori presenti, posti a sud dell'edificio, al fine di prevedere per essi il grado 8 demolizione senza ricostruzione e nuova edificazione di 500 mc a destinazione d'uso abitativo	E zone agricole – scheda B n. 48	
22	Modifica e precisazioni art. 49 NTO PI relativi al contesto figurativo e indicazione del contesto di valore ambientale di Villa Fadinelli Suppjei in tavola PI	Contesto figurativo da PTCP Contesto di valore ambientale di Villa Fadinelli Suppjei	

Richiesta n. (vedi *Resoconto richieste al Terzo PI*)	**Sunto Intervento introdotto nel Terzo PI**	**Destinazione di Terzo PI ZTO e/o Intervento puntuale**	**Estratto Tav. PI con indicazione n. richiesta**
23	- Stralcio della scheda A 7.4b in quanto il Piano Particolareggiato è decaduto. Modifica della scheda B n. 156 mantenendo l'area di pertinenza e del volumetrie originariamente previste e prevedendo la ridistribuzione insediativa mediante: - il mantenimento del grado 7 demolizione e ricostruzione e modifica del grado 6 ristrutturazione globale con il n. 7 del fabbricato esistente di 2.064 mc; - nuova edificazione di 1828,5 mc, con h max 8,50 ml (e non pertanto di 9,00 ml come richiesto), nella sagoma di max ingombro.	ZTO B5 parte - F4 parcheggi - F3 aree attrezzate a parco, gioco e sport Scheda B n. 156	

1.6 ACQUISIZIONE NUOVA BASE CARTOGRAFICA E AGGIORNAMENTO TAVOLA DI P.I.

Al fine di redigere il Terzo P.I. su una base cartografica ancora più attuale e rispondente allo stato di fatto e di avere una visione completa e corretta del territorio comunale su cui pianificare, è stata acquisita la **CTRN DBT lotto "Vicenza Sud"** in ambiente AutocadMap, importando i files shape e restituendo una base cartografica fruibile in formato dwg.

Essendo la nuova CTR DBT divisa per lotti (e non per singoli fogli come la precedente) e comprendendo un vasto territorio, si è scelto per comodità di utilizzo, di ritagliarla con un buffer di 800 ml dal confine comunale; ciò per avere comunque una base cartografica anche dei Comuni confinanti, per eventuali necessità.

Si è optato per la vestizione con i testi della carta tecnica così da migliorare la leggibilità, che nella base usata per i PI precedenti era spoglia.

Sono state riportate tutte le voci e i tematismi componenti il Piano vigente (da formato shape) e sovrapposti con la CTRN DBT.

Essendo la nuova base cartografica disegnata diversamente dalla precedente, si è proceduto alla modifica della geometria di ogni singola zona e tematismo di piano, al fine di appoggiarla perfettamente alla nuova CTRN DBT.

Essendo i files shape di origine di tutte le voci di Piano privi di ogni grafia, provenendo da software diversi, sono state ricostruite tutte, il più fedelmente possibile.

Inoltre per agevolare una lettura più immediata della Tavola ed aggiornare alcuni temi, si provveduto a:

- specificare per ogni voce di legenda l'articolazione corrispondente alle NTO di PI, alle NT di PAT e agli Elaborati di PI;
- inserire in legenda la ZTO B5;
- aggiornare le aree servizi a parcheggio rispetto allo stato di fatto (tramite sovrapposizione con ortofoto);
- riportare la zonizzazione del previgente PRG negli ambiti soggetti ad accordo e la zonizzazione B1 in lotto libero n. 6;
- individuare e aggiungere in legenda il *contesto di valore ambientale di Villa Fadinelli Suppiej*, come da previgente PRG, rettificandolo nella zonizzazione vigente e specificando ulteriormente all'art. 49 delle NTO il suo vincolo di inedificabilità assoluta fuori terra;
- portare in evidenza la viabilità e fabbricati della CTR (cambiando il colore e gli spessori delle linee di riferimento);
- riclassificare la ex ZTO D1b a Zona E agricola e conseguente prolungamento della fascia di rispetto stradale, in recepimento della D.C.C. n. 48 del 26.09.2019, che prende atto e dichiara l'ambito che era zonizzato come "D1b di espansione – Zone per insediamenti produttivi" in località Spessa come *area non pianificata* ai sensi del comma 1 dell'art. 33 della LR 11/2004 e s.m.i. (a seguito della sua decadenza avvenuta ai sensi dell'art. 18, comma 7, L.R. 11/2004 e s.m.i.);
- riclassificare l'area di Piano Particolareggiato P.P.2. di cui all'art. 54 delle NTO ad *Area a parco urbano* di cui all'art. 44 delle NTO, essendo intervenuta la sua decadenza;
- indicare sia in tavola che in legenda gli *INTERVENTI DI CUI ALL'ART. 41, COMMA 4TER, L.R. 11/2004 E S.M.I.* di cui al nuovo art. 46.1 delle NTO in accoglimento delle richieste n. 3, 5, 11 del *Resoconto Richieste al Terzo PI – 3PI*;

- rendere più visibile il *Vincolo paesaggistico – corsi d'acqua* intervenendo sulla relativa grafia;
- aggiungere l'indicazione di scheda B n. 9 essendo mancante nel precedente PI;
- modificare conseguentemente al recepimento delle richieste, come specificato al cap. 1.5 sopra.

1.7 MODIFICHE ALLE N.T.O.

Relativamente alle modifiche descritte ai capitoli precedenti ed in particolare a seguito del recepimento delle richieste pervenute o per aggiustamenti/aggiornamenti rispetto allo stato di fatto, sono state apportate delle modifiche e integrazioni alle N.T.O. evidenziate in giallo nell'apposito elaborato d0901, che saranno poi "pulite" in sede di adeguamento finale.

In particolare sono state apportate le seguenti modifiche:

- ART.2. AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DI PI E VALIDITA' DEL PIANO

  È stato specificato al comma 1 che "*Tutti gli interventi di P.I. devono rispettare le norme della Zona di appartenenza in cui ricadono, facendo sempre salvi gli interventi di scala di maggior dettaglio e le norme puntuali, ove previsti.*"

- ART.3. ELABORATI DEL PI

  Tra gli elaborati del PI sono stati aggiunti:

  - d09 07 Schede urbanistiche edifici in centro storico

    introdotte con il precedente PI
  - d09 08 RECRED - Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi

    come meglio specificato al cap. 5 che segue.

- ART.18. DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI

  E' stato specificato all'ultimo comma del punto 7 che i lotti liberi da considerarsi "Zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale", dell'art.26 del regolamento di esecuzione del codice della strada, sono quelli in edificazione diffusa (di cui all'art. 45 delle N.T. di P.A.T.).

  Di conseguenza all'ART.32. LOTTI LIBERI è stato specificato per i lotti liberi n. 3, 4 e 7 che si riferiscono a *lotto libero in edificazione diffusa di cui all'art. 45 delle N.T. di P.A.T.*

- ART.20. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

  Al comma 3 è stato specificato che tra le ZTO B c'è anche la B5.

- ART.31. ZONE ''C'' - RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

  Al comma 7, lett. c) *Zone "C1c"*, in accoglimento della richiesta n. 14 del Resoconto Richieste al Terzo PI – 3PI è stato specificato che "*Per l'area identificata catastalmente al Fg. 8 mapp. 1801, 1802, 1803, 1806, 2008 (Richieste n. 14 e 15 dell'elab. Resoconto richieste al Terzo PI - 3PI) il Terzo PI adottato propone la riclassificazioone da ZTO C1d a ZTO C1c e sarà assoggettata ad accordo pubblico – privato la cui definizione e sottoscrizione dovrà avvenire prima dell'approvazione del Terzo PI; in caso non avvenisse, per l'area in oggetto sarà ripristinata, in sede di approvazione del Terzo PI, la situazione urbanistica ante adozione del Terzo PI.*"

- ART.34. ZONE "D1b" - DI ESPANSIONE – "ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI" IN LOCALITÀ SPESSA DECADUTA

  E' stato stralciato il contenuto dell'art. 34 specificando che "*In recepimento della D.C.C. n. 48 del 26.09.2019, che prende atto e dichiara l'ambito che era zonizzato come "D1b di espansione – Zone per insediamenti produttivi" in località Spessa come area non pianificata ai sensi del comma 1 dell'art. 33 della LR 11/2004 e s.m.i. (a seguito della sua decadenza avvenuta ai sensi dell'art. 18, comma 7, L.R. 11/2004 e s.m.i.), il Terzo PI la classifica come Zona E agricola di cui all'art. 37 che segue*."

- ART. 46.1 INTERVENTI DI CUI ALL'ART. 41, COMMA 4TER, L.R. 11/2004 E S.M.I.

  È stato aggiunto questo nuovo articolo per normare gli interventi di ampliamento che il P.I. può consentire ai sensi dell'art. 41, comma 4ter, L.R. 11/2004 e s.m.i. a fabbricati residenziali non oggetto di tutela da parte del PAT e del PI ubicati nelle fasce di rispetto delle strade, identificandoli nella Tavola del PI con apposita numerazione, in accoglimento delle richieste n. 3, 5, 11 del *Resoconto Richieste al Terzo PI – 3PI*;

- ART.49. CONTESTO FIGURATIVO DELLE VILLE VENETE PARTICOLARE INTERESSE PROVINCIALE

  In accoglimento della richiesta n. 22 del *Resoconto Richieste al Terzo PI – 3PI* e per meglio precisare gli interventi consentiti per gli edifici esistenti in contesto figurativo delle ville venete particolare interesse provinciale, considerato che:

  - il PTCP di Vicenza individua il contesto figurativo delle ville venete (Villa Fadinelli Suppiej detta "dei veneziani"; Villa Farinon detta "del Sole"; Villa Scola Camerini detta "il Castello"; Villa Serta, Giaconi) di particolare interesse provinciale e all'art. 46 delle relative NT alla lett. c. del punto 5 specifica gli interventi edilizi per gli edifici esistenti compresi nei contesti figurativi delle ville venete di particolare interesse provinciale, prevedendo in particolare che:" *Per gli <u>edifici esistenti</u> compresi nei contesti figurativi i Comuni, in sede di pianificazione, devono escludere gli interventi edilizi che possono compromettere il contesto figurativo stesso. In particolare devono essere esclusi gli interventi che comportino l'aumento dell'altezza rispetto all'altezza massima degli edifici preesistenti e circostanti. Sono possibili accorpamenti di fabbricati condonati, laddove l'intervento edilizio, rispettoso della tipologia rurale tipica, comporti un miglioramento dell'impatto visivo dei fabbricati compresi nei contesti figurativi"*, non escludendo pertanto la possibilità di ampliamenti degli edifici esistenti;

  - il PAT recepisce il contesto figurativo suddetto e all'art. 29 delle relative NT detta le direttive per gli interventi edilizi per gli edifici esistenti recependo e riportato ugualmente la normativa del PTCP suddetta e le prescrizioni che, essendo sostanzialmente le stesse del PTCP di cui al punto 6 dell'art. 46 delle relative NT, si intendono, come appunto quelle del PTCP, vigenti fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali al PTCP;

  - il PI:

    - all'art. 30 delle NTO dà la possibilità per le ZTO B5 di *ampliamento del 20% una tantum, degli edifici legittimamente realizzati*;

    - recepisce il contesto figurativo suddetto e lo norma all'art. 49 e fa un rimando all'art. 45 delle NTO specificando in particolare che: per gli edifici esistenti non sono consentiti aumenti di volume, fatto salvo quanto previsto dall'art. 44, LR 11/2004 e consentendo accorpamenti di volumi condonati, e che tale deroga non si applica al contesto di Villa Fadinelli Suppjei, e consentendo per gli edifici

residenziali esistenti in verde privato, interessati anche dal contesto figurativo, ampliamenti del 20% della cubatura;

- specifica all'art. 49 delle NTO, al comma 8 che *Sono fatte salve, in quanto prevalenti, le norme del PTCP della Provincia di Vicenza*;

viene modificato l'art. 49 delle NTO, in virtù di quanto previsto dal PTCP e dal PAT sopra descritto e dal fatto che il PI già dà la possibilità di ampliamento agli edifici residenziali in verde privato in contesto figurativo, come segue:

- specificando meglio al comma 1 che il PI recepisce il contesto e non i contesti, essendo appunto unico, delle 4 Ville venete di particolare interesse provinciale dal PTCP (Villa Fadinelli Suppiej detta "dei veneziani"; Villa Farinon detta "del Sole"; Villa Scola Camerini detta "il Castello"; Villa Serta, Giaconi) e che recepisce, dal previgente PRG, il contesto di valore ambientale di Villa Fadinelli Suppiej. A tal riguardo questo ultimo viene indicato puntualmente nella Tavola di PI come da previgente PRG, rettificandolo nella zonizzazione vigente (come specificato al cap. 1.6 sopra), essendo mancante nel precedente PI;
- modificando il comma 6 prevedendo che "*Per gli edifici esistenti compresi nel contesto figurativo non sono consentiti interventi edilizi che possono compromettere il contesto figurativo stesso; in particolare devono essere esclusi gli interventi che comportino l'aumento dell'altezza rispetto all'altezza massima degli edifici preesistenti e circostanti. Sono ammessi, per gli edifici esistenti prima dell'adozione del PTCP (avvenuta con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 40 del 20.05.2010), ampliamenti della cubatura fino ad un massimo del 20%; tali ampliamenti sono consentiti una sola volta, anche se possono essere realizzati in più fasi, fino al raggiungimento dell'incremento previsto; per la possibilità di ampliamenti della cubatura fino ad un massimo del 20% degli edifici solo residenziali in verde privato si rimanda a quanto specificatamente previsto all'art. 45 che precede. Sono inoltre ammessi eventuali accorpamenti di fabbricati condonati senza sopraelevazione, laddove l'intervento edilizio comporta un miglioramento dell'impatto visivo dei fabbricati compresi nei contesti figurativi. Tali deroghe non si applicano per gli edifici ricadenti all'interno del contesto di valore ambientale di Villa Fadinelli Suppjei (indicato nella Tavola di PI) nel quale si prescrive l'inedificabilità assoluta fuori terra*."

Pertanto per le Zone B5 per le quali il relativo art. 30 delle NTO dà la possibilità di *ampliamento del 20% una tantum, degli edifici legittimamente realizzati*, lo stesso è consentito anche se interessate dal contesto figurativo, per gli edifici esistenti prima dell'adozione del PTCP.

- ART.54. ZONE SOGGETTE A STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI - PROGETTI UNITARI

Viene stralciata la normativa relativa al PP2 in quanto è sopraggiunta la relativa decadenza.

2. VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO E CARICO INSEDIATIVO DEL TERZO PIANO DEGLI INTERVENTI

2.1 BILANCIO DEGLI INTERVENTI PREVISTI DAL TERZO PI

Qui di seguito si riportano, rispetto a ciascun intervento del Terzo PI e distinti per le A.T.O. di P.A.T., il carico insediativo aggiuntivo e gli abitanti insediabili, desunti dal carico insediativo aggiuntivo residenziale totale diviso per l'abitante teorico di P.A.T.. pari a **150 mc/ab.**

Qui di seguito si riporta una **Tabella sintetica di descrizione degli interventi previsti dal Terzo PI, a seguito delle richieste pervenute ritenute accoglibili**, ed in particolare per ciascun intervento viene indicato:

- il n. di richiesta di cui all'elaborato *Resoconto Richieste al Terzo PI – 3PI*;
- la descrizione sintetica dell'intervento;
- la descrizione della classificazione di Zona o ambito di Terzo PI;
- il dimensionamento, ovvero il carico insediativo previsto dal Terzo PI;
- indicazione ATO della Tav. 4 di PAT in cui ricade l'intervento;
- il totale del carico insediativo previsto dal Terzo PI;
- gli abitanti insediabili di Terzo PI, in considerazione che la capacità insediativa teorica di Creazzo in recepimento al P.A.T. viene calcolata attribuendo ad ogni abitante teorico 150 mc di volume edificabile.

Richiesta n. (vedi *Resoconto richieste al Terzo PI*)	Sunto Intervento introdotto nel Terzo PI	Destinazione di Terzo PI ZTO e/o Intervento puntuale	Dimensionamento Terzo PI			Indicazione Tav. 4 PAT	ATO PAT	Abitanti insediabili	Vol sottratto art. 11 NT PAT
			Residenziale	Comm., servizi, turismo	Sup coperta produttiva				
			mc.	mq.	mq.				
1	Modifica della scheda B n. 70 sostituendo per il sub. 4 il grado di intervento da n. 6 Ristrutturazione globale a n. 8 Demolizione senza ricostruzione e stralciata la "vecchia" scheda "Interventi di recupero…" del previgente PRG ormai superata.	ZTO E - Scheda B70	**0,00**	**0,00**	**0,00**		1	0	0,00
2	Riconversione edificio non più funzionale alla conduzione del fondo ad accessorio residenziale del volume esistente	ZTO E - Contesto figurativo - Edificio non più funzionale al fondo agricolo di PI n. 13	**241,20**	**0,00**	**0,00**	Contesto figurativo provinciale	1	0	0,00
3	Possibilità di ampliamento fino a max 20% vol. esistente ai sensi dell'art. 41, comma 4ter, L.R. 11/2004 e s.m.i.	E zone agricole - Viabilità - fascia di rispetto D. Lgs. 285/92 - Interventi di cui all'art. 41, comma 4ter, L.R. 11/2004 e s.m.i n. 1	**180,68**	**0,00**	**0,00**	Edificazione diffusa	1	1	0,00

Richiesta n. (vedi *Resoconto richieste al Terzo PI*)	Sunto Intervento introdotto nel Terzo PI	Destinazione di Terzo PI ZTO e/o Intervento puntuale	Dimensionamento Terzo PI			Indicazione Tav. 4 PAT	ATO PAT	Abitanti insediabili	Vol sottratto art. 11 NT PAT
			Residenziale	Comm., servizi, turismo	Sup coperta produttiva				
			mc.	mq.	mq.				
5	Possibilità di ampliamento fino a max 20% vol. esistente ai sensi dell'art. 41, comma 4ter, L.R. 11/2004 e s.m.i.	E zone agricole - Viabilità - fascia di rispetto D. Lgs. 285/92 - Interventi di cui all'art. 41, comma 4ter, L.R. 11/2004 e s.m.i n. 2	**251,20**	**0,00**	**0,00**	Edificazione diffusa	1	2	0,00
8	Modifica del grado di protezione per un corpo di fabbrica in Scheda B n. 64 da 1 - *RESTAURO FILOLOGICO* a 6 – *RISTRUTTURAZIONE GLOBALE*	Verde Privato – Contesto figurativo – scheda B. 64	**0,00**	**0,00**	**0,00**	Contesto figurativo provinciale - Edifici di interesse storico ambientale	1	0	0,00
9	Modifica della scheda B n. 127 prevedendo possibilità di ampliamento di 186,25 mc	E zone agricole – scheda B n. 127	**186,25**	**0,00**	**0,00**	Edificazione diffusa	2	1	186,25
10	Riconversione edificio non più funzionale alla conduzione del fondo a residenziale del volume esistente	Edificio non più funzionale al fondo agricolo di PI n. 14	**232,23**	**0,00**	**0,00**	Contesto figurativo provinciale	1	2	0,00

Richiesta n. (vedi *Resoconto richieste al Terzo PI*)	Sunto Intervento introdotto nel Terzo PI	Destinazione di Terzo PI ZTO e/o Intervento puntuale	Dimensionamento Terzo PI			Indicazione Tav. 4 PAT	ATO PAT	Abitanti insediabili	Vol sottratto art. 11 NT PAT
			Residenziale	Comm., servizi, turismo	Sup coperta produttiva				
			mc.	mq.	mq.				
11	Possibilità di ampliamento fino a max 10% vol. esistente ai sensi dell'art. 28, L. 166/2002 e art. 46 NTO PI e dell'art. 41, comma 4ter, L.R. 11/2004 e s.m.i.	E zone agricole - Viabilità - fascia di rispetto D. Lgs. 285/92 - Interventi di cui all'art. 41, comma 4ter, L.R. 11/2004 e s.m.i n. 3	**64,00**	**0,00**			1	0	0,00
12	Modifica della scheda B n. 127 prevedendo possibilità di ampliamento di 290,39 mc	Zona Agricola – scheda B n. 127	**290,39**	**0,00**		Edificazione diffusa	2	2	290,39
14,15	Riclassificazione da ZTO C1d con uf 0,4 mq/mq a ZTO C1c con uf 0,5 mq/mq.	ZTO C1c	**497,90**	**0,00**		Aree di urbanizzazione consolidata	2	3	0,00
16	Modifica dei gradi di protezione della scheda B n. 69: • nella porzione di abitazione da n. 4 Ristrutturazione parziale tipo A a n. 5 Ristrutturazione parziale tipo B; •per il portico laterale da 0 Tutti gli interventi a 8 - Demolizione senza ricostruzione; •mantenimento	E zone agricole - Viabilità - fascia di rispetto D. Lgs. 285/92 - Vincolo paesaggistico - territori coperti da foreste e boschi - Elettrodotto - fascia di rispetto - scheda B n. 69	**0,00**	**0,00**	**0,00**	Edifici di interesse storico ambientale - Buffer zone	4	0	0,00

Richiesta n. (vedi *Resoconto richieste al Terzo PI*)	Sunto Intervento introdotto nel Terzo PI	Destinazione di Terzo PI ZTO e/o Intervento puntuale	Dimensionamento Terzo PI			Indicazione Tav. 4 PAT	ATO PAT	Abitanti insediabili	Vol sottratto art. 11 NT PAT
			Residenziale	Comm., servizi, turismo	Sup coperta produttiva				
			mc.	mq.	mq.				
	dell'indicazione di ampliamento di 70 mc; •per la tettoia esterna il mantenimento del grado 8 - Demolizione senza ricostruzione; • possibilità di collegamento tra falde. Correzione e modifica della scheda B n. 65								
17	Correzione e aggiornamento scheda B n. 65 rispetto allo stato di fatto	E zone agricole - Contesto figurativo - scheda B n. 65	**0,00**	**0,00**	**0,00**	Contesto figurativo provinciale - Edifici di interesse storico ambientale	1	0	0,00
20	Redazione di nuova scheda B n. 157, prevedendo: - la demolizione dei volumi incongrui (sub 3) opponendo il grado 8 demolizione senza ricostruzione; - nuova edificazione di 570 mc e 85 mq in continuazione dell'esistente; - il grado di protezione n. 6 ristrutturazione globale al	E zone agricole – scheda B n. 157	**570,00**	**0,00**	**0,00**		1	4	570,00

Richiesta n. (vedi *Resoconto richieste al Terzo PI*)	Sunto Intervento introdotto nel Terzo PI	Destinazione di Terzo PI ZTO e/o Intervento puntuale	Dimensionamento Terzo PI			Indicazione Tav. 4 PAT	ATO PAT	Abitanti insediabili	Vol sottratto art. 11 NT PAT
			Residenziale	Comm., servizi, turismo	Sup coperta produttiva				
			mc.	mq.	mq.				
	fabbricato identificato ai sub. 2 – 5; - indicazione ambito scheda e previsione grado 6 ristrutturazione globale in altra parte di fabbricato								
21	Modifica della scheda B n. 48. prevedendo: - il mantenimento del grado 5 Ristrutturazione parziale di tipo B con la possibilità già prevista del cambio d'uso della parte ad annesso rustico; - l'ampliamento del perimetro della schedatura (anche in tav. di PI) comprendendo anche i manufatti accessori presenti, posti a sud dell'edificio, al fine di prevedere per essi il grado 8 demolizione senza ricostruzione e nuova edificazione di 500 mc a	E zone agricole – scheda B n. 48	**500,00**	**0,00**	**0,00**		1	3	500,00

Richiesta n. (vedi *Resoconto richieste al Terzo PI*)	Sunto Intervento introdotto nel Terzo PI	Destinazione di Terzo PI ZTO e/o Intervento puntuale	Dimensionamento Terzo PI			Indicazione Tav. 4 PAT	ATO PAT	Abitanti insediabili	Vol sottratto art. 11 NT PAT
			Residenziale	Comm., servizi, turismo	Sup coperta produttiva				
			mc.	mq.	mq.				
	destinazione d'uso abitativo								
22	Modifica e precisazioni art. 49 NTO PI relativo al contesto figurativo e indicazione del contesto di valore ambientale di Villa Fadinelli Suppjei in tavola PI	Contesto figurativo da PTCP Contesto di valore ambientale di Villa Fadinelli Suppjei	**0,00**	**0,00**	**0,00**	Contesto figurativo provinciale	1,2	0	0,00
23	- Stralcio della scheda A 7.4b in quanto il Piano Particolareggiato è decaduto. Modifica della scheda B n. 156 mantenendo l'area di pertinenza e del volumetrie originariamente previste e prevedendo la ridistribuzione insediativa mediante: - il mantenimento del grado 7 demolizione e	ZTO B5 parte - F4 parcheggi - F3 aree attrezzate a parco, gioco e sport Scheda B n. 156	**0,00**	**0,00**	**0,00**	Aree di urbanizzazione consolidata - Centro storico	2	0	0,00

Richiesta n. (vedi *Resoconto richieste al Terzo PI*)	Sunto Intervento introdotto nel Terzo PI	Destinazione di Terzo PI ZTO e/o Intervento puntuale	Dimensionamento Terzo PI			Indicazione Tav. 4 PAT	ATO PAT	Abitanti insediabili	Vol sottratto art. 11 NT PAT
			Residenziale	Comm., servizi, turismo	Sup coperta produttiva				
			mc.	mq.	mq.				
	ricostruzione e modifica del grado 6 ristrutturazione globale con il n. 7 del fabbricato esistente di 2.064 mc; - nuova edificazione di 1828,5 mc, con h max 8,50 ml (e non pertanto di 9,00 ml come richiesto), nella sagoma di max ingombro.								
TOTALE			**3.013,85**	**0,00**	**0,00**			**18**	**1.546,64**

Con riferimento all'art.11 del PAT, il dimensionamento è stato conteggiato con esclusione dei seguenti interventi che non sottraggono volume dal carico insediativo del PAT:

A. l'edificabilità legata a strumenti urbanistici attuativi già previsti dal PRG nel limite massimo degli indici attribuiti da PRG stesso;
B. l'edificabilità all'interno dell'urbanizzazione consolidata del PAT;
C. l'edificabilità legata a strumenti urbanistici attuativi o progetti presentati prima della data di adozione del PAT e compatibili con il Piano stesso;
D. il cambio d'uso conseguente a progetti di riqualificazione urbanistica all'interno dell'ATO 3;
E. nelle zone residenziali e nei centri storici, i cambi d'uso, verso il residenziale o altre destinazioni urbanistiche compatibili;
F. l'individuazione, in sede di PI, di zone per il miglioramento, ampliamento o dismissione di strutture produttive esistenti in zona impropria;
G. gli interventi edilizi legati al titolo V della L.R.11/04;
H. il cambio d'uso di edifici di interesse e di valore storico ambientale interni ed esterni ai centri storici e delle ville venete;
I. nelle zone agricole gli ampliamenti e le nuove costruzioni già consentite in applicazione della normativa regionale e statale, cioè tutti gli ampliamenti nel limite massimo di 800 mc compreso l'esistente.

2.2 AREE A SERVIZI DI TERZO P.I.

Il Terzo P.I. ha recepito ed aggiornato rispetto al precedente P.I. le aree a servizi sulla base della situazione di fatto e in considerazione dell'acquisizione della CTRN DBT lotto "Vicenza Sud", come specificato al cap. 1.6 che precede.

Le zone a servizi di Terzo P.I. sono qui di seguito esplicitate:

Zone a Servizi e attrezzature previsti dal Terzo PI	mq
F1 Zone per l'istruzione	45.166
cessione A.S.3. (PAT)	9.000
tot	**54.166**
F2 Zone per attrezzature di interesse comune	**102.251**
Zone e verde pubblico attrezzate per parco, gioco e sport	133.971
cessione A.S.4. (PAT)	12.300
F3 tot.	**146.271**
F4 Zone a parcheggio	77.431
cessione A.S.4. (PAT)	5.000
tot.	**82.431**
Totale	**385.119**

2.3 VERIFICA FABBISOGNO AREE PER SERVIZI

Il presente Terzo P.I. verifica se le aree per servizi previste soddisfano gli abitanti insediabili ipotizzati, desunti dalla somma degli abitanti insediabili del Secondo PI Fase 1.b.2 di 11.521 ab. con gli abitanti insediabili del Terzo PI di 18 ab., per un totale quindi di **11.539 abitanti insediabili**.

	ab. insediabili (11.521 ab. Secondo PI fase 1.b.2. + 18 ab. insed. Terzo PI)	Fabbisogno Servizi per abitanti insediabili												Totale	Totale fabbisogno servizi PAT mq/ab	Totale fabbisogno servizi Terzo PI mq/ab
		Zone per l'istruzione F1			Zone per attrezzature di interesse comune F2			Zone attrezzature parco per il gioco e lo sport F3			Zone per parcheggi F4					
	n.	PAT mq/ab	mq	PI mq/ab	PAT mq/ab	mq	PI mq/ab	PAT mq/ab	mq	PI mq/ab	PAT mq/ab	mq	PI mq/ab			
Fabbisogno per ab. insediabili	**11.539**	4,5	**51.928**		5,0	**57.697**		12,5	**144.244**		8,0	**92.316**		**346.185**		
Servizi previsti Terzo PI			**54.166**			**102.251**			**146.271**			**82.431**		**385.119**		
Verifica Fabbisogno Aree per Servizi (Differenza tra Previsti Terzo PI vigente e Fabbisogno per ab. ins.Terzo PI)			**2.238**	**4,69**		**44.554**	**8,86**		**2.027**	**12,68**		**-9.885**	**7,14**	**38.961**	**30,00**	**33,37**
Abitanti insediabili Secondo PI fase 1.b.2.	11.521															
Abitanti insediabili Terzo PI	18															
Totale Ab. insediabili di Terzo PI	**11.539**															

Come si può constatare dalla Tabella **le aree a servizi pubblici totali previste dal Terzo P.I., soddisfano abbondantemente gli abitanti insediabili totali di 11.539 ab., con un surplus di ben 38.961 mq.**

3. COMPATIBILITÀ CON IL P.A.T. - VERIFICA CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO

Qui di seguito viene riportata la Tabella relativa alla verifica di compatibilità del Terzo P.I. rispetto al carico insediativo aggiuntivo del P.A.T. residuo rispetto ai PI precedenti (dato desunto dalla Variante al PAT di adeguamento al consumo di suolo).

ATO	DIMENSIONAMENTO DEL PAT SOTTRATTI I CARICI DEI PRECEDENTI PI			SOTTRAZIONI CARICO TERZO PI	CAPACITA' RESIDUA
1	residenziale	14.840,00	mc	1.070,00	13.770,00
	Commercio, servizi, turismo	0,00	mc		0,00
	Sup coperta produttiva	0,00	mq.		0,00
2	residenziale	36.986,00	mc	476,64	36.509,36
	Commercio, servizi, turismo	0,00	mc		0,00
	Sup coperta produttiva	47.370,00	mq.		47.370,00
3	residenziale	0,00	mc		0,00
	Commercio, servizi, turismo	0,00	mc		0,00
	Sup coperta produttiva	0,00	mq.		0,00
4	residenziale	0,00	mc		0,00
	Commercio, servizi, turismo	0,00	mc		0,00
	Sup coperta produttiva	0,00	mq.		0,00
TOTALE	residenziale	51.826,00	mc.	1.546,64	50.279,36
	Commercio, servizi, turismo	0,00	mc.	0,00	0,00
	Sup coperta produttiva	47.370,00	mq	0,00	47.370,00

Come si evince dalla Tabella di cui sopra, la verifica effettuata di compatibilità del Terzo P.I. rispetto al carico insediativo aggiuntivo di P.A.T. sottratti i carichi dei precedenti PI, è positiva.

4. COMPATIBILITÀ CON IL P.A.T. – VERIFICA DEL CONSUMO DI SUOLO

La **Legge Regionale 6 giugno 2017, n. 14** "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 «Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio», pubblicata sul BUR del 9 maggio 2017 ed entrata in vigore il 24 giugno 2017, è stata approvata dal Consiglio regionale ed è finalizzata al contenimento del consumo di suolo (Progetti di legge n. 14, 40 e 44).

Tale Legge promuove un processo di revisione sostanziale della disciplina urbanistica ispirata ad una nuova coscienza delle risorse territoriali ed ambientali; in particolare la nuova disciplina mira a ridurre progressivamente il consumo di suolo non ancora urbanizzato, in coerenza con l'obiettivo europeo di azzerarlo entro il 2050.

La legge regionale mette in atto le azioni per un contenimento di consumo di suolo, stabilendo che tale obiettivo sarà gradualmente raggiunto nel corso del tempo e sarà soggetto a programmazione regionale e comunale.

Di rilevante interesse delle normativa è l'introduzione di concetti innovativi e di previsioni volte alla difesa dell'integrità del territorio e il contenimento del suolo, ma anche la riqualificazione edilizia ed ambientale e alla rigenerazione urbana, che prevedono forme ed azioni quali la demolizione di opere incongrue o di elementi di degrado, il recupero, la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e lo sviluppo di tipologie edilizie urbane a basso impatto energetico e ambientale.

Con provvedimento **D.G.R. n. 668 del 15 maggio 2018**, pubblicato sul BUR n. 51 del 25 maggio 2018, la Giunta regionale del Veneto ha approvato la definizione, ai sensi dall'art. 4 della legge regionale n. 14/2017, della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale e la sua ripartizione per i Comuni che hanno inviato la Scheda informativa entro i termini di legge.

Ai sensi dell'articolo 13 della citata legge regionale n. 14/2017, i Comuni, entro 18 mesi dalla pubblicazione nel BUR del provvedimento di Giunta regionale - D.G.R. n. 668 del 15 maggio 2018, (pertanto entro il 25 novembre 2019, termine poi prorogato al 31.12.2019 con LR 14/2019 e poi ancora al 30.09.2020 con LR 49/2019) , devono approvare una variante di adeguamento dello strumento urbanistico generale (PRG o PATI) secondo le procedure semplificate di cui all'articolo 14 della medesima legge regionale.

Il Comune di Creazzo ha redatto la **Var. al PAT** di adeguamento alla legge regionale n. 14 del 2017 sul contenimento del consumo di suolo, che è stata approvata con D.C.C. n. 24 del 11.06.2020.

La Variante al PAT di Creazzo ha determinato la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo, in 86.025 mq.

Il Terzo PI prevede interventi che non consumano suolo e pertanto la quantità residua di suolo ancora consumabile di 86.025 mq rimane invariata, come meglio specificato nella tabella che segue.

Richiesta n. (vedi *Resoconto richieste al Terzo PI*)	Sunto Intervento introdotto nel Terzo PI	Destinazione di Terzo PI ZTO e/o Intervento puntuale	Contabilizzazione consumo di suolo LR 14/2017		
			Sup. mq	Motivazioni	Tav UC - Urbanizzazione consolidata di Var PAT e riferimento legislativo di esclusione
1	Modifica della scheda B n. 70 sostituendo per il sub. 4 il grado di intervento da n. 6 Ristrutturazione globale a n. 8 Demolizione senza ricostruzione e stralciata la "vecchia" scheda "Interventi di recupero…" del previgente PRG ormai superata.	ZTO E - Scheda B70	0,00	Nessun consumo di suolo perché trattasi di modifica grado di protezione di fabbricato esistente	fuori UC
2	Riconversione edificio non più funzionale alla conduzione del fondo ad accessorio residenziale del volume esistente	ZTO E - Contesto figurativo - Edificio non più funzionale al fondo agricolo di PI n. 13	0,00	Nessun consumo di suolo perché trattasi di riconversione d'uso di edificio già esistente	fuori UC; art. 12, lett. e) LR14/2017
3	Possibilità di ampliamento fino a max 20% vol. esistente ai sensi dell'art. 41, comma 4ter, L.R. 11/2004 e s.m.i.	E zone agricole - Viabilità - fascia di rispetto D. Lgs. 285/92 - Interventi di cui all'art. 41, comma 4ter, L.R. 11/2004 e s.m.i n. 1	0,00	Nessun consumo di suolo perché trattasi di modesto ampliamento in adiacenza a fabbricato esistente in area pertinenziale già "compromessa"	ambito di edificazione diffusa
5	Possibilità di ampliamento fino a max 20% vol. esistente ai sensi dell'art. 41, comma 4ter, L.R. 11/2004 e s.m.i.	E zone agricole - Viabilità - fascia di rispetto D. Lgs. 285/92 - Interventi di cui all'art. 41, comma 4ter, L.R. 11/2004 e s.m.i n. 2	0,00	Nessun consumo di suolo perché trattasi di modesto ampliamento in adiacenza a fabbricato esistente in area pertinenziale già "compromessa"	ambito di edificazione diffusa
8	Modifica del grado di protezione per un corpo di fabbrica in Scheda B n. 64 da 1 - *RESTAURO FILOLOGICO* a 6 – *RISTRUTTURAZIONE GLOBALE*	Verde Privato – Contesto figurativo – scheda B. 64	0,00	Nessun consumo di suolo perché trattasi di modifica grado di protezione	dentro UC

Richiesta n. (vedi *Resoconto richieste al Terzo PI*)	Sunto Intervento introdotto nel Terzo PI	Destinazione di Terzo PI ZTO e/o Intervento puntuale	Contabilizzazione consumo di suolo LR 14/2017		
			Sup. mq	Motivazioni	Tav UC - Urbanizzazione consolidata di Var PAT e riferimento legislativo di esclusione
9	Modifica della scheda B n. 127 prevedendo possibilità di ampliamento di 186,25 mc	E zone agricole – scheda B n. 127	0,00	Nessun consumo di suolo perché trattasi di modesto ampliamento in adiacenza a fabbricato esistente in area pertinenziale già "compromessa"	ambito di edificazione diffusa
10	Riconversione edificio non più funzionale alla conduzione del fondo a residenziale del volume esistente	Edificio non più funzionale al fondo agricolo di PI n. 14	0,00	Nessun consumo di suolo perché trattasi di riconversione d'uso di edificio già esistente	fuori UC; art. 12, lett. e) LR14/2017
11	Possibilità di ampliamento fino a max 10% vol. esistente ai sensi dell'art. 28, L. 166/2002 e art. 46 NTO PI e dell'art. 41, comma 4ter, L.R. 11/2004 e s.m.i.	E zone agricole - Viabilità - fascia di rispetto D. Lgs. 285/92 - Interventi di cui all'art. 41, comma 4ter, L.R. 11/2004 e s.m.i n. 3	0,00	Nessun consumo di suolo perché trattasi di modesto ampliamento in adiacenza a fabbricato esistente in area pertinenziale già "compromessa"	fuori AUC
12	Modifica della scheda B n. 127 prevedendo possibilità di ampliamento di 290,39 mc	Zona Agricola – scheda B n. 127	0,00	Nessun consumo di suolo perché trattasi di modesto ampliamento in adiacenza a fabbricato esistente in area pertinenziale già "compromessa"	ambito di edificazione diffusa
14,15	Riclassificazione da ZTO C1d con uf 0,4 mq/mq a ZTO C1c con uf 0,5 mq/mq.	ZTO C1c	0,00	Nessun consumo di suolo perché trattasi di aumento indice fondiario in zona con attuazione diretta in UC	dentro UC

Richiesta n. (vedi *Resoconto richieste al Terzo PI*)	Sunto Intervento introdotto nel Terzo PI	Destinazione di Terzo PI ZTO e/o Intervento puntuale	Contabilizzazione consumo di suolo LR 14/2017		
			Sup. mq	Motivazioni	Tav UC - Urbanizzazione consolidata di Var PAT e riferimento legislativo di esclusione
16	Modifica dei gradi di protezione della scheda B n. 69: • nella porzione di abitazione da n. 4 Ristrutturazione parziale tipo A a n. 5 Ristrutturazione parziale tipo B; •per il portico laterale da 0 Tutti gli interventi a 8 - Demolizione senza ricostruzione; •mantenimento dell'indicazione di ampliamento di 70 mc; •per la tettoia esterna il mantenimento del grado 8 - Demolizione senza ricostruzione; • possibilità di collegamento tra falde. Correzione e modifica della scheda B n. 65	E zone agricole - Viabilità - fascia di rispetto D. Lgs. 285/92 - Vincolo paesaggistico - territori coperti da foreste e boschi - Elettrodotto - fascia di rispetto - scheda B n. 69	0,00	Nessun consumo di suolo perché trattasi di modifica grado di protezione di fabbricato esistente	fuori UC
17	Correzione e aggiornamento scheda B n. 65 rispetto allo stato di fatto	E zone agricole - Contesto figurativo - scheda B n. 65	0,00	Nessun consumo di suolo perché trattasi di aggiornamento rispetto allo stato di fatto della relativa scheda in fabbricato esistente	fuori UC
20	Redazione di nuova scheda B n. 157, prevedendo: - la demolizione dei volumi incongrui (sub 3) opponendo il grado 8 demolizione senza ricostruzione; - nuova edificazione di 570 mc e 85 mq in continuazione dell'esistente; - il grado di protezione n. 6 ristrutturazione globale al fabbricato identificato ai sub. 2 – 5; - indicazione ambito scheda e previsione grado 6 ristrutturazione globale in altra parte di fabbricato	E zone agricole – scheda B n. 157	0,00	Nessun consumo di suolo perché trattasi di intervento di riqualificazione urbana con demolizione volumi incongrui e nuova edificazione in adiacenza a fabbricato esistente in area pertinenziale già "compromessa"	fuori UC; art. 12, lett. b) LR14/2017

Richiesta n. (vedi *Resoconto richieste al Terzo PI*)	Sunto Intervento introdotto nel Terzo PI	Destinazione di Terzo PI ZTO e/o Intervento puntuale	Contabilizzazione consumo di suolo LR 14/2017		
			Sup. mq	Motivazioni	Tav UC - Urbanizzazione consolidata di Var PAT e riferimento legislativo di esclusione
21	Modifica della scheda B n. 48. prevedendo: - il mantenimento del grado 5 Ristrutturazione parziale di tipo B con la possibilità già prevista del cambio d'uso della parte ad annesso rustico; - l'ampliamento del perimetro della schedatura (anche in tav. di PI) comprendendo anche i manufatti accessori presenti, posti a sud dell'edificio, al fine di prevedere per essi il grado 8 demolizione senza ricostruzione e nuova edificazione di 500 mc a destinazione d'uso abitativo	E zone agricole – scheda B n. 48	0,00	Nessun consumo di suolo perché trattasi di intervento di riqualificazione urbana con demolizione volumi incongrui e nuova edificazione in area pertinenziale già "compromessa"	fuori UC; art. 12, lett. b) LR14/2017
22	Modifica e precisazioni art. 49 NTO PI relativi al contesto figurativo e indicazione del contesto di valore ambientale di Villa Fadinelli Suppjei in tavola PI	Contesto figurativo da PTCP Contesto di valore ambientale di Villa Fadinelli Suppjei	0,00	Nessun consumo di suolo perché trattasi di modifica normativa	dentro e fuori UC
23	- Stralcio della scheda A 7.4b in quanto il Piano Particolareggiato è decaduto. Modifica della scheda B n. 156 mantenendo l'area di pertinenza e del volumetrie originariamente previste e prevedendo la ridistribuzione insediativa mediante: - il mantenimento del grado 7 demolizione e ricostruzione e modifica del grado 6 ristrutturazione globale con il n. 7 del fabbricato esistente di 2.064 mc; - nuova edificazione di 1828,5 mc, con h max 8,50 ml (e non pertanto di 9,00 ml come richiesto), nella sagoma di max ingombro.	ZTO B5 parte - F4 parcheggi - F3 aree attrezzate a parco, gioco e sport Scheda B n. 156	0,00	Nessun consumo di suolo perché trattasi di modifica indicazioni di previsioni insediative senza modifica volumetrica e di superfice in UC	dentro UC
TOTALE			**0,00**		

5. ELABORATI DEL TERZO P.I.

Gli elaborati del Terzo PI che aggiornano e integrano gli elaborati dei precedenti PI sono i seguenti:

- b05 10 01 Tavola Zonizzazione - Vincoli e tutele scala 1 : 5.000;
- d08 01 Relazione illustrativa e dimensionamento;
- d09 01 Norme tecniche operative contenenti il Prontuario per la qualità architettonica e ambientale;
- d09 03 Estratto Schede piano particolareggiato "Colle Marco";
- d09 04 Estratto schede urbanistiche dei Beni Culturali;
- d09 06 Estratto schede edifici non funzionali al fondo;
- d09 08 RECRED - Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi
- DVD-ROM del Q.C. - Banca dati alfanumerica e vettoriale del P.R.C. (P.A.T. – P.I.) contenete l'aggiornamento del Q.C. del P.R.C. e informatizzazione e integrazione dei dati del PI secondo le specifiche tecniche regionali di cui all'allegato A "*Specifiche tecniche per la formazione e l'aggiornamento delle banche dati per la redazione degli strumenti urbanistici generali su carta tecnica regionale e per l'aggiornamento della relativa base cartografica da parte dei Comuni*", del Decreto del Direttore della Unità Organizzativa Urbanistica n. 1 del 06.12.2018, che sarà prodotto in sede di adeguamento finale del Terzo PI.

Considerato che il precedente PI di Creazzo non aveva come elaborato quello relativo al Registro dei Crediti Edilizi e che la L.R. 14/2019 specifica all'art. 4, comma 8, che i Comuni dotati di PAT, come Creazzo, non possono adottare Varianti al PI se non hanno provveduto all'istituzione del Registro dei Crediti Edilizi, si è redatto l'elaborato del citato Registro denominandolo **d09 08 RECRED - Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi**, che potrà essere poi implementato, aggiornato e modificato in applicazione della L.R. 14/2019, art. 4.

Sono inoltre **elaborati connessi al Terzo PI**:

- Resoconto Richieste al Terzo PI – 3PI;
- Asseverazione non necessità V.C.I. – Valutazione Compatibilità Idraulica DGRV n.2948 del 6/10/2009;
- Dichiarazione di non necessità della V.INC.A (DGR 1400/2017) Allegato E e Relazione tecnica.