



PI 2025 **COMUNE DI MONTECCHIO MAGGIORE**

Piano degli Interventi (PI) - Variante n. 5

Piano Regolatore Comunale LR n. 11/2004

RELAZIONE ILLUSTRATIVA



giugno 2026

Elaborato 09

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Comune di Montecchio Maggiore



COMUNE DI MONTECCHIO MAGGIORE
Via Roma, 5 - Montecchio Maggiore (VI)

ADOZIONE

D.C.C. n. ____ del ____

APPROVAZIONE

D.C.C. n. ____ del ____

Il Sindaco

sig. Silvio PARISE

L'assessore all'urbanistica

avv. Andrea PALMA

Il Segretario comunale

avv. Antonella BERGAMIN

La Dirigente Settore III

arch. Sabrina CRIVELLO

Il Responsabile Servizio Urbanistica e Sportelli Unici in Variante

urb. Davide STEFANI

GRUPPO DI LAVORO

Progettisti

urb. Raffaele GEROMETTA

urb. Alberto CAGNATO

Contributi specialistici

pian. terr. Maria Teresa PINNA

Gruppo di Valutazione

ing. Elettra LOWENTHAL

geol. Andrea LOTENI DELLE VEDOVE

Valutazione idraulica

ing. Matteo CELLA

MATE Engineering

Sede legale: Via San Felice, 21 - 40122 - Bologna (BO)

Tel. +39 (051) 2912911 Fax. +39 (051) 239714

Sede operativa: Via Treviso, 18 - 31020 - San Vendemiano (TV)

Tel. +39 (0438) 412433 Fax. +39 (0438) 429000

Sede operativa: via Carlo Botta 19, 20135 - Milano (MI)

Tel. +39 3386719698

e-mail: mateng@mateng.it

MONTECCHIO MAGGIORE

Piano degli Interventi – var5

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Giugno 2026

RELAZIONE PROGRAMMATICA

1. Introduzione alla Variante n.5 al Piano degli Interventi	4
2. Il Documento del Sindaco	10
3. Il Progetto della Variante n. 5 al Piano degli Interventi	15
4. Il Procedimento e gli Elaborati	55

1. Introduzione alla Variante n.5 al Piano degli Interventi

1. Il Piano degli Interventi nella legge urbanistica regionale 11/04

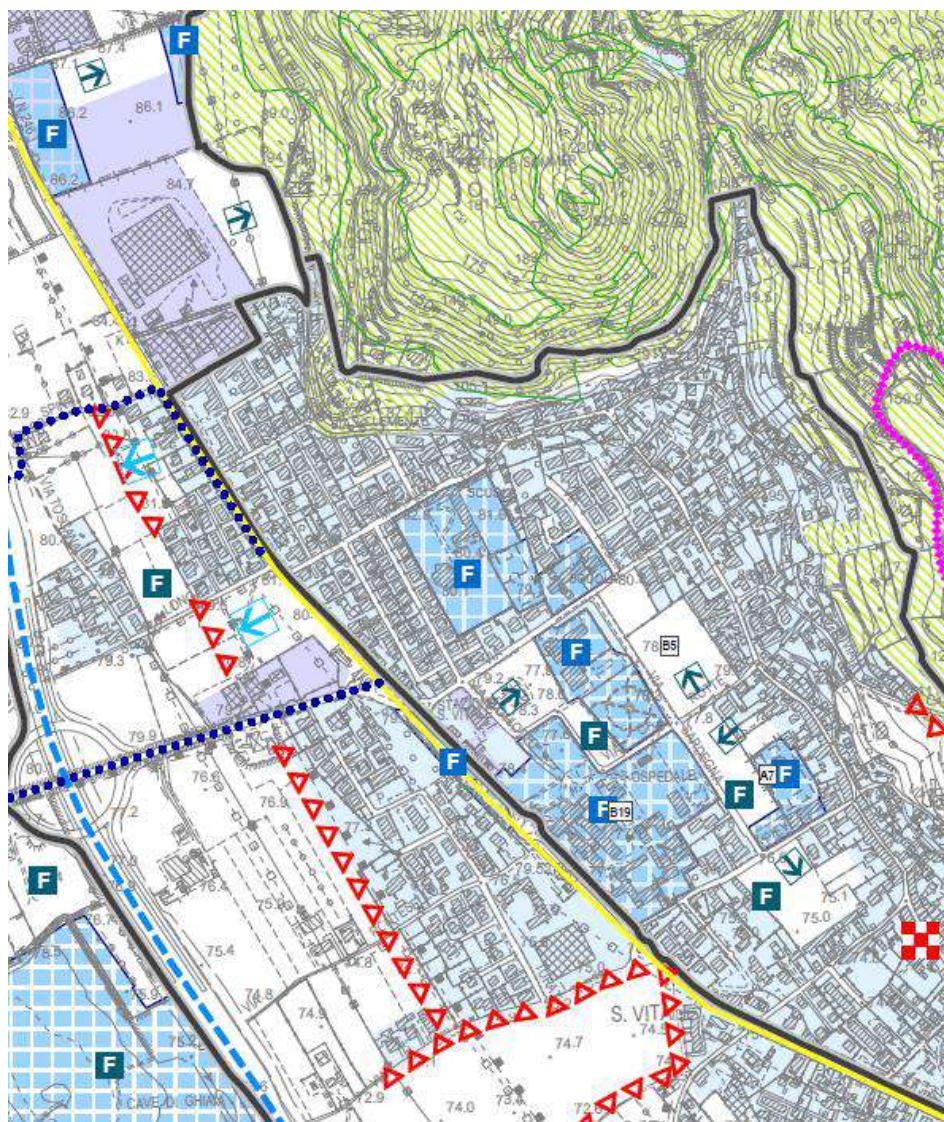
La Legge Urbanistica Regionale n. 11/04 articola il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) in Piano di Assetto del Territorio (PAT) e Piano degli Interventi (PI) dove il PAT contiene le disposizioni strutturali della pianificazione comunale mentre il PI è lo strumento che definisce le disposizioni operative e si attua in coerenza con il PAT.

In particolare il Piano degli Interventi *“...individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità...”* (art. 12 L.R. 11/04). Nello schema che segue vengono rappresentati i principali contenuti dei due strumenti che compongono il PRC.

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (PAT)		PIANO DEGLI INTERVENTI (PI)
1. Determina gli ambiti territoriali omogenei (ATO)	▶	1. Suddivide il territorio in zone territoriali omogenee (ZTO)
2. Assicura la dotazione minima di servizi (dimensionamento)	▶	2. Definisce e localizza opere e servizi pubblici e di interesse pubblico
3. Individua gli ambiti da tutelare, riqualificare e valorizzare	▶	3. Detta la normativa per fasce di rispetto, zone agricole, aree di riconversione
4. Disciplina i centri storici	▶	4. Definisce le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente
5. Regola la trasformabilità della zona agricola (quantità)	▶	5. Individua le trasformazioni subordinate a valorizzazione ambientale
6. Definisce le linee preferenziali di sviluppo insediativo	▶	6. Individua le aree da destinare al nuovo sviluppo insediativo
7. Individua gli ambiti destinati ai programmi complessi (Pinvea)	▶	7. Individua le aree in cui gli interventi sono subordinati a PUA
8. Disciplina le invarianti geomorfologiche, idrogeologiche, ...	▶	8. Definisce l'attuazione di interventi di trasformazione/conservazione

Il Consiglio Comunale del Comune di Montecchio Maggiore ha adottato il PAT con Delibera C.C. n. 42 del 30.09.2013; il PAT è stato successivamente

approvato in Conferenza di Servizi in data 15.05.2014. La Delibera di ratifica della Giunta Provinciale (Deliberazione del Commissario Straordinario n.100 del 28.05.2014) stata pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto e conseguentemente il PAT è divenuto efficace 15 giorni dopo.



Estratto PAT - Carta della Trasformabilità

2. La Variante numero 1 al PAT di adeguamento alla LR 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo

Il 24 giugno 2017 è entrata in vigore 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», che prevede una revisione della strumentazione urbanistica comunale al fine di ridurre progressivamente il consumo di suolo non ancora urbanizzato, in coerenza con l'obiettivo europeo di azzerarlo entro il 2050.

La normativa introduce concetti innovativi come la difesa dell'integrità del territorio e il contenimento del consumo di suolo in tutte le sue declinazioni, ma anche la riqualificazione e rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, degli spazi aperti e collettivi e il recupero delle parti del territorio in condizioni di degrado edilizio, urbanistico e socioeconomico, o in stato di abbandono, sotto utilizzate o utilizzate impropriamente.

Con provvedimento n. 668 del 15 maggio 2018, pubblicato sul BUR n. 51 del 25 maggio 2018, la Giunta Regionale ha stabilito, ai sensi dell'articolo 4 della legge regionale n. 14 del 2017, la quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale e la sua ripartizione per ambiti comunali o sovracomunali omogenei. Ai sensi dell'articolo 13 della citata legge regionale, i Comuni, hanno dovuto approvare una variante di adeguamento dello strumento urbanistico generale secondo una procedura semplificata, codificata dall'articolo 14.

Il Comune di Montecchio Maggiore ha redatto a livello di Piano di Assetto del Territorio (PAT) una specifica variante di adeguamento alla legge regionale n. 14 del 2017 sul contenimento del consumo di suolo. La Variante al PAT ha fissato in **13,72 ha** ettari la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo.

La Variante n. 1 al PAT è stata approvata con Delibera di Consiglio Comunale con delibera n. 76 in data 6.12.2021.

3. Il Piano degli Interventi (PI) e le successive Varianti al PI

Successivamente L'Amministrazione Comunale ha redatto una prima variante al Piano degli Interventi, a carattere parziale, attuativa di n.3 Accordi pubblico/privati sottoscritti. Il Consiglio Comunale del Comune di Montecchio Maggiore ha approvato la Variante tematica con Delibera C.C. n. 06 del 21.03.2016. La Variante 01 al PI era anche di adeguamento comunale alla LR 50/2012 e specifica GR 1047/2013 sul commercio. È seguita quindi una variante puntuale a carattere normativo.

Con analoga verifica sul Piano degli Interventi vigente quale esito dei contenuti ereditati dal PRG, sono state introdotte ulteriori Varianti al Piano degli Interventi che ne hanno comportato modifiche parziali:

- Variante PI numero 2 tematica di modifica normativa sul tema della monetizzazione degli standard approvata con DCC n. 42 del 23.07.2018
- Variante PI numero 3 tematica riguarda la redazione di schede puntuali e modifiche allo zoning all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata adottata con DCC n. 26 del 08.04.2019.
- Variante PI numero 4 riguarda il recepimento di alcuni Accordi Pubblico/Privati riguardanti le aree strategiche del Comune. La Variante 4 recepisce inoltre anche i contenuti della nuova disciplina in tema di microzonazione sismica ai sensi della DGRV 1381 del 12 ottobre 2021, che prevede l'obbligatorietà per il Comune di Montecchio Maggiore (classe sismica 2) di dotarsi dello studio sismico di secondo e terzo livello.
- Variante PI numero 6 tematica riguarda la revisione dell'area Ex Caserma Ghisa

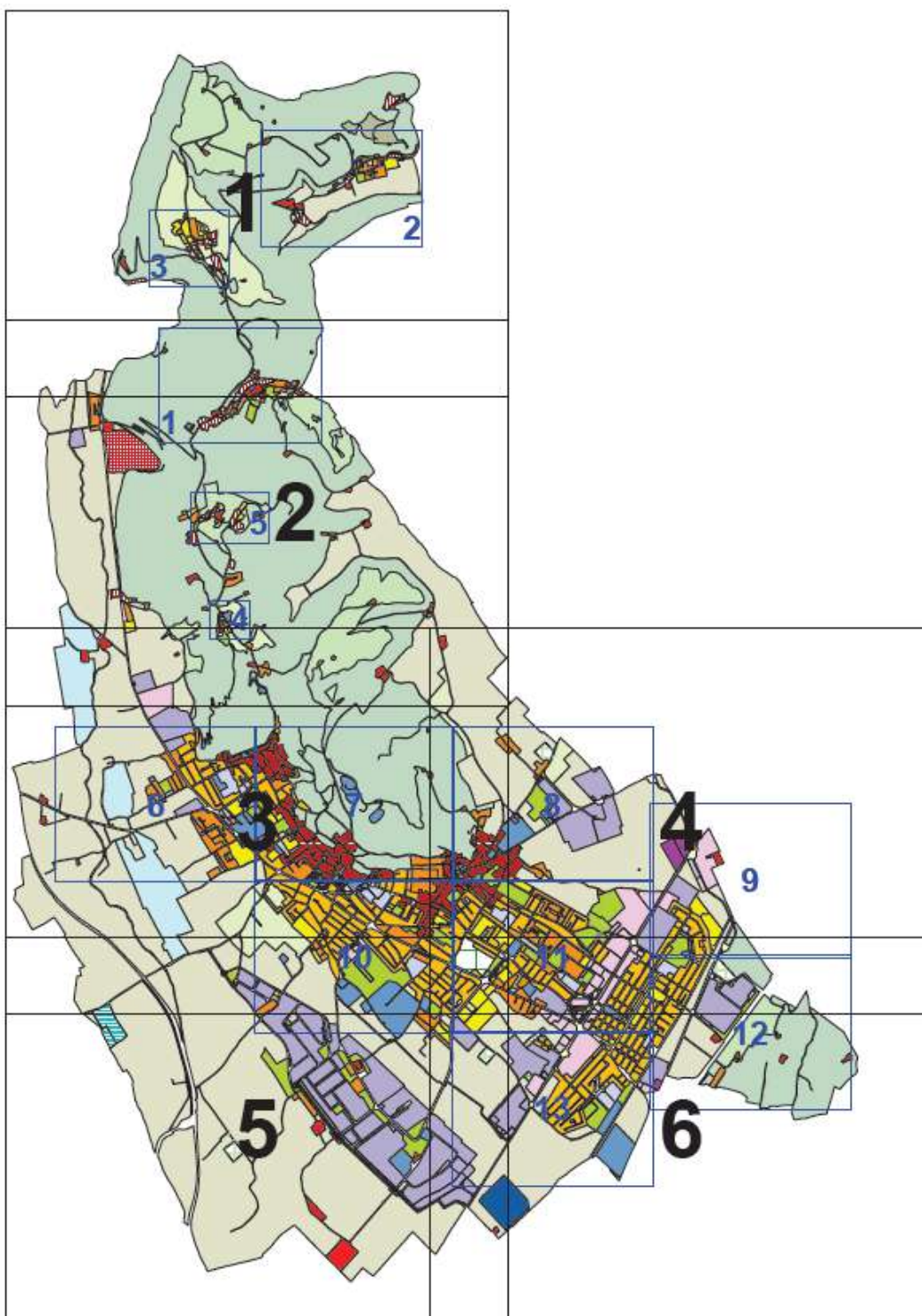
La volontà della Amministrazione è ora quella di procedere alla stesura della Variante n.5 di carattere puntuale al Piano degli Interventi, in ottemperanza alla legge urbanistica regionale, al fine di dare risposte concrete ai cittadini e agli operatori economici in campo urbanistico-edilizio.

Le fasi amministrative per la redazione del PI sono rappresentate nello schema che segue:

DOCUMENTO del SINDACO	SINDACO	Sono evidenziati gli interventi, le trasformazioni urbanistiche, le opere pubbliche e gli effetti attesi
CONCERTAZIONE/ PARTECIPAZIONE	GIUNTA COMUNALE	Concertazione con enti territoriali e amministrazioni, ... Confronto con associazioni economiche e sociali, gestori dei servizi, ...
ADOZIONE	CONSIGLIO COMUNALE	Il piano viene adottato in Consiglio Comunale ed entro 8 gg è depositato.
DEPOSITO	ENTRO 8 GG DALL'ADOZIONE	Per 30 gg è a disposizione del pubblico che, decorsi i quali, può presentare osservazioni al Piano nei successivi 30 gg.
PUBBLICAZIONE	PER 30 GIORNI	Dell'avvenuto deposito viene data notizia mediante avviso pubblico nell'albo pretorio e in almeno due quotidiani a diffusione locale.
OSSERVAZIONI	ENTRO 30 GIORNI DALLA PUBBLICAZIONE	
CONTRODEDUZIONI APPROVAZIONE	CONSIGLIO COMUNALE	Entro 60 gg dal termine di presentazione delle osservazioni, il Piano osservato e controdedotto viene approvato in Consiglio Comunale
ENTRATA IN VIGORE	PUBBLICAZIONE NEL BUR	Il piano diventa efficace 15 gg dopo la pubblicazione nel BUR. Decorsi 5 anni decadono le previsioni di piano

Il PI quindi permette di rispondere alle problematiche presenti sul territorio, attraverso la riformulazione complessiva e/o l'adeguamento dello strumento urbanistico e della disciplina delle trasformazioni. L'Amministrazione ha così avviato il processo di redazione al Piano degli Interventi, in attuazione alle scelte operate nel PAT.

L'operazione di sviluppo e precisazione delle scelte del PAT non deve essere intesa nella sua totalità in capo al primo PI, ma avviene selettivamente in più fasi successive, attraverso più PI che predispongono l'attuazione complessiva dello scenario di sviluppo.



2. Il Documento del Sindaco

La nuova legge urbanistica regionale introduce l'obbligo da parte dell'Ente Locale nel momento in cui intraprende la redazione di un nuovo strumento urbanistico operativo, definito Piano degli Interventi, di produrre un Documento del Sindaco che fissi gli obiettivi cui tendere e da raggiungere con la nuova pianificazione e progettazione (art. 18 L.R. 11/04). Tale documento è stato presentato dall'Amministrazione Comunale di Montecchio Maggiore in apposita seduta del Consiglio Comune n. 4 del 21/02/2022.

In tale documento vengono delineati sia i requisiti del Piano che i principali effetti attesi dalle azioni del piano stesso. Di seguito vengono richiamate le linee guida, suddivise per ambiti e temi, espresse nel Documento del Sindaco che sono state di riferimento per la redazione dello strumento urbanistico comunale, in coerenza con quanto definito dal PAT.

Il Documento del Sindaco diventa il punto di partenza per la redazione del nuovo Piano degli Interventi, che verrà articolato in Varianti al PI, sia per i professionisti incaricati sia per aprire il dibattito e la partecipazione con i cittadini, con le categorie economiche, con i portatori di interesse in genere, affinché le scelte progettuali siano attuate nello spirito della trasparenza e con l'apporto degli utenti finali.

Partendo dagli obiettivi del PAT e dalle considerazioni preliminari espresse in premessa, i tematismi da inserire nei prossimi PI sono di seguito elencati e argomentati:

1 Modifiche puntuali allo zoning all'interno della città consolidata e variazioni non sostanziali alla normativa

Le previsioni del Piano Regolatore Vigente sono articolate in base alle principali destinazioni d'uso (residenziale, produttiva, servizi, agricola), alle modalità di attuazione (strumenti preventivi, interventi edilizi direttivi, interventi pubblici)

ed alle grandezze edilizie ed urbanistiche (metri cubi, metri quadri, altezze, densità).

Le specifiche esigenze delle proprietà private, delle attività economiche e/o delle pubbliche amministrazioni richiedono una “manutenzione” continua dei perimetri delle richiamate zone territoriali omogenee anche attraverso l’inclusione e/o esclusione di porzioni o di lotti di terreno. Potranno essere ridefiniti i perimetri delle zone per attività economiche, residenziali o a servizi all’interno della città consolidata.

Con la redazione della Variante, le richieste raccolte con il bando, sono state esaminate caso per caso per verificare la fattibilità in rapporto alla coerenza con lo stato di fatto, il contesto urbanistico e la legge regionale n. 14 del 2017. Le valutazioni effettuate sulle manifestazioni espresse dai cittadini, e dalle imprese si traducono così sia con una modifica di carattere cartografico con l’introduzione di nuove puntuali zone, e/o sulla riclassificazione di zone residenziali o produttive di completamento esistenti sia con modifiche puntuali di carattere normativo.

2. Il recesso delle aree edificabili – Varianti Verdi

La Regione Veneto ha introdotto con la Legge n. 4/2015 la possibilità di valutare ed eventualmente accogliere le richieste di riclassificazione di aree edificabili al fine di privare tali aree della potenzialità edificatoria riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e renderle quindi inedificabili.

Le richieste di recesso dell’edificabilità si sposano con la filosofia della nuova legge regionale sul contenimento del consumo di suolo, che punta alla salvaguardia delle aree naturali e seminaturali.

Il PI 5 ha valutato pertanto le istanze pervenute, verificando la loro coerenza con le finalità della LR 4/2015 e, in caso affermativo, riclassificando la zona in coerenza con il contesto urbanistico in cui è inserita e garantendo il rispetto dei requisiti di inedificabilità.

3. La città storica e i fabbricati tutelati

Il PRG vigente disciplina la tutela del patrimonio storico architettonico con la schedatura puntuale dei fabbricati. Sono previste le schede B (Beni architettonici) e le schede B1 (Beni ambientali) presente nei centri urbani ed in zona agricola, attribuendo ai diversi edifici un grado di protezione specifico. Con la Variante n.5 sono state riviste delle schede con modifiche ai gradi di intervento o agli interventi consentiti qualora sia accertata una situazione architettonica e di diritto diversa da quella rilevata originariamente. Costituiscono criteri di valutazione, l'integrità dell'edificio, gli eventuali interventi già realizzati, il suo valore architettonico, la rarità, la presenza di vincoli ed il contesto agricolo-paesaggistico in cui sono inseriti.

4. Recupero edifici non più funzionali, volumi abbandonati e interventi puntuali su edifici in zona agricola

Obiettivo del PI per la parte agricola è anche il riconoscimento di alcuni annessi agricoli come non più funzionali alla conduzione del fondo, e quindi la possibilità di riconvertirne la volumetria verso la destinazione residenziale, fatte salve le condizioni di compatibilità e sostenibilità dal punto di vista ambientale e territoriale. Tale azione consente di recuperare e riqualificare ambiti agricoli a volte degradati, a fini residenziali, con l'obiettivo di rispondere alla domanda di residenza senza l'impiego di consumo di suolo. La variazione di destinazione d'uso dei fabbricati è ammessa esclusivamente per quelli inseriti nelle zone agricole ed autorizzati alla data del 28.05.2014 (approvazione del PAT).

Il 21 Marzo 2022 è stato pubblicato il bando per la presentazione di Manifestazioni d'Interesse per interventi che non consumano suolo" (scaduto il 16.05.2022). Il 16 Gennaio 2023 è stata pubblicata la Riapertura dei termini per la presentazione delle proposte che si è conclusa il 17 febbraio 2023.



CITTA' DI MONTECCHIO MAGGIORE

Provincia di Vicenza

PIANO DEGLI INTERVENTI
“Variante n. 5 per interventi che non consumano suolo”
Presentazione manifestazioni di interesse
RIAPERTURA TERMINI PRESENTAZIONE PROPOSTE

IL SINDACO

VISTI gli avvisi relativi alla variante n. 5 al P.I. in data 21.03.2022, prot. 9234 del 22.03.2022 ed in data 23.05.2022 prot. 17319, pubblicati all'Albo Pretorio on line rispettivamente con nn. 393 e 702 di Registro, che prevedevano il giorno 16.06.2022 come termine ultimo per la presentazione delle proposte per interventi che non consumano suolo;

RICORDATO che con delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 21/2/2022 è stato preso atto dell'avvenuta illustrazione del Documento del Sindaco, dando così avvio al procedimento di consultazione, partecipazione e concertazione sullo strumento urbanistico in formazione così come disposto dal comma 2 dell'art. 18 della L.R. 23.4.2004 n. 11;

VALUTATO l'attuale periodo storico, condizionato da pesanti problematiche economiche e sanitarie e considerata l'ampiezza e complessità degli aspetti urbanistici oggetto della variante al P.I. in questione;

RITENUTO pertanto opportuno riaprire i termini per la presentazione delle proposte di variante al P.I. da parte dei cittadini ed operatori economici, sempre in applicazione di quanto contenuto nel succitato Documento del Sindaco;

RENDE NOTO

che il nuovo termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse per la formazione della Variante n. 5 al Piano degli Interventi è il giorno

17 FEBBRAIO 2023

Le proposte, che dovranno riguardare esclusivamente le tematiche descritte nel Documento del Sindaco citato, in duplice copia, dovranno essere accompagnate da indicazioni delle generalità del soggetto proponente (nome, cognome, indirizzo), da stralci cartografici e documentali (individuazione dell'area, relazione sintetica e schema progettuale di massima), tali da consentire l'esame e la valutazione della richiesta, in coerenza con le vigenti disposizioni legislative, con il P.A.T. e con lo specifico documento del Sindaco, ed essere presentate al protocollo comunale con le seguenti modalità:

- a) posta elettronica certificata (PEC) all'indirizzo montecchiomaggiore.vi@cert.ip-veneto.net : la proposta e la documentazione allegata dovranno essere firmate digitalmente dal dichiarante o dal professionista delegato ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005
- b) consegnate all'ufficio protocollo comunale durante gli orari di apertura dello stesso
- c) spedite tramite servizio postale con raccomandata A.R.

Verranno prese in esame solamente le richieste presentate dopo la pubblicazione del citato primo avviso del 21.03.2022. Coloro che avessero ancora l'interesse rispetto a richieste presentate prima della pubblicazione dell'avviso originario del 21.03.2022 dovranno pertanto ripresentare nuova istanza. Eventuali informazioni possono essere richieste all'Ufficio Urbanistica (tel. 0444 705747)

IL SINDACO

dott. Ing. Trapula Gianfranco
(documento sottoscritto con firma digitale ai sensi
e per gli effetti del CAD (D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii.)

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

dott. Meggiolaro Claudio
(documento sottoscritto con firma digitale ai sensi
e per gli effetti del CAD (D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii.)

Montebelluna Maggiore, 16/01/2023

A seguito della pubblicazione sono pervenute 73 manifestazioni d'interesse che sono state valutate verificando la rispondenza ai requisiti del bando. Sono così state accolte 36 manifestazioni d'interesse, di cui:

- 6 manifestazioni d'interesse riguardanti modifiche puntuali allo zoning;
- 1 manifestazione d'interesse riguardante la revisione del Vincolo di inedificabilità individuato dal PRG previgente;
- 18 manifestazioni d'interesse riguardanti modifiche delle Schede B e Schede B1;
- 5 manifestazioni d'interesse riguardanti l'individuazione di edifici non più funzionali alla conduzione del fondo con relative schede di intervento;
- 6 manifestazioni riguardanti modifiche puntuali alle NTO e alle Tabelle Normative.

A queste si aggiungono 28 richieste di Varianti Verdi di cui 21 sono state ritenute accoglibili.

3. Il Progetto della Variante n. 5 al Piano degli Interventi

1. Il ruolo dei privati nella costruzione del Piano

Il Piano degli Interventi si delinea come documento progettuale destinato a contenere la parte operativa e di attuazione del Piano Regolatore Comunale. Coerentemente con tale funzione, il PI deve essere pensato come uno strumento flessibile che nell'ambito degli indirizzi pianificatori di fondo dettati dal PAT individua le azioni programmatiche destinate ad essere realizzate nel breve periodo, pena la loro decadenza.

Questa impostazione innovativa del Piano viene colta dall'Amministrazione Comunale che riconosce un ruolo determinate alle forme di partecipazione dei privati nella fase di definizione dei contenuti del Piano.

In tale contesto, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/2004, il Piano degli Interventi recepisce, rispetto agli ambiti di intervento e agli obiettivi successivamente elencati, le proposte di progetti ed iniziative, prevalentemente a carattere puntuale, presentate da soggetti privati quali elementi prioritari di attuazione delle previsioni urbanistiche a livello comunale.

2. Le modifiche cartografiche oggetto della Variante

Le modifiche oggetto della Variante n. 5 sono 57 (36 Bando Manifestazioni d'interesse + 21 Bando Varianti Verdi) e riguardano le richieste presentate in sede di Bando Pubblico.

Di seguito si riportano gli estratti cartografici ed una breve descrizione delle modifiche cartografiche così suddivise:

- 6 modifiche alla zonizzazione;
- 21 modifiche alla zonizzazione in quanto Varianti Verdi;

- 2 modifiche al perimetro delle zone A1S a seguito delle modifiche delle schede B CAR_03 e ES_07;
- 5 modifiche per l'individuazione dei perimetri dei nuovi edifici non più funzionali alla conduzione del fondo;
- 1 modifica al perimetro del vincolo di inedificabilità individuato nel PRG previgente;

A seguito dell'adozione del piano sono pervenute 17 osservazioni che sono state controdedotte e per le quali si è deciso di:

- accoglierne 10;
- accoglierne parzialmente 3;
- non accoglierne 4.

1.1. Modifiche alla zonizzazione

N. modifica	PRG Vigente (Primo PI)	Var. 5 PI
3 + oss_13		
Descrizione modifica n.3: Individuazione di una nuova C2 per proseguire con un nuovo PdL (scorporo funzionale), ma mantenendo inalterato l'ammontare complessivo della perequazione dell'intera zona. Con l'osservazione 13 si esclude una piccola porzione di perimetro a nord-ovest di altra proprietà.		

36

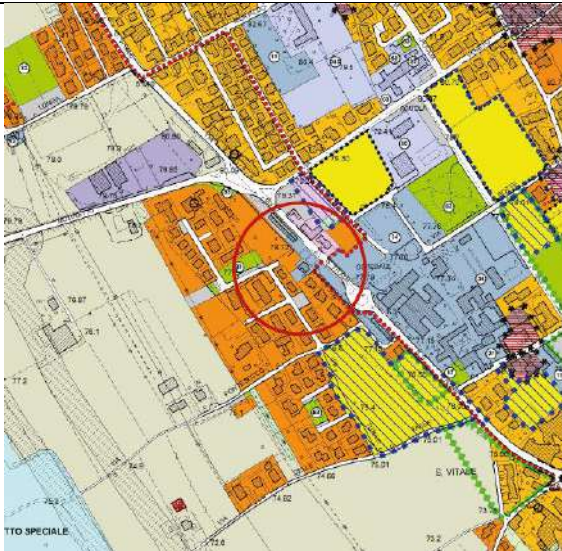
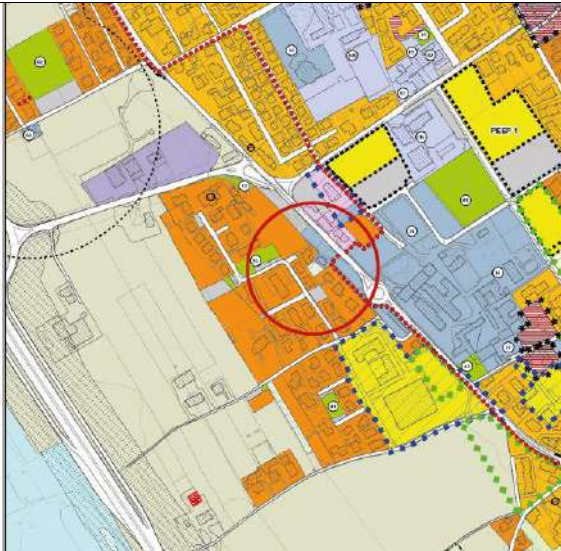


Descrizione modifica n.36: Riclassificazione di porzione della zto C1/13 in B/14.

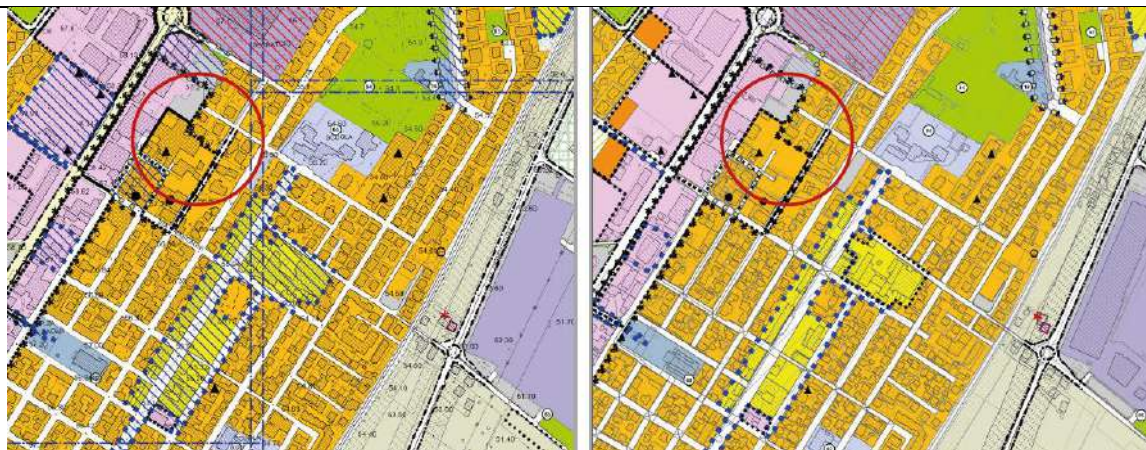
41



Descrizione modifica n.41: Riclassificazione di porzione della zto Fc in Verde Privato.

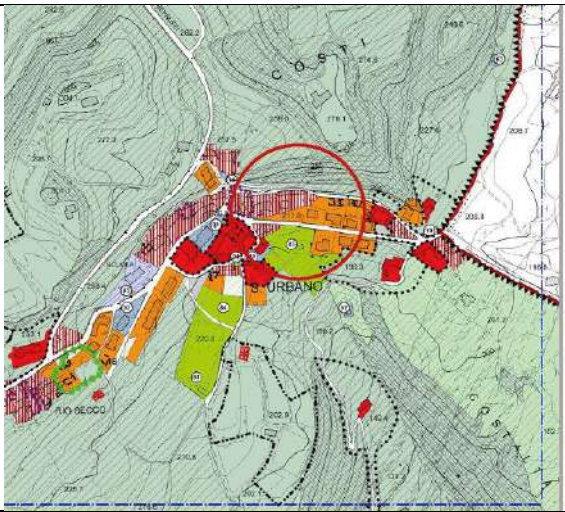
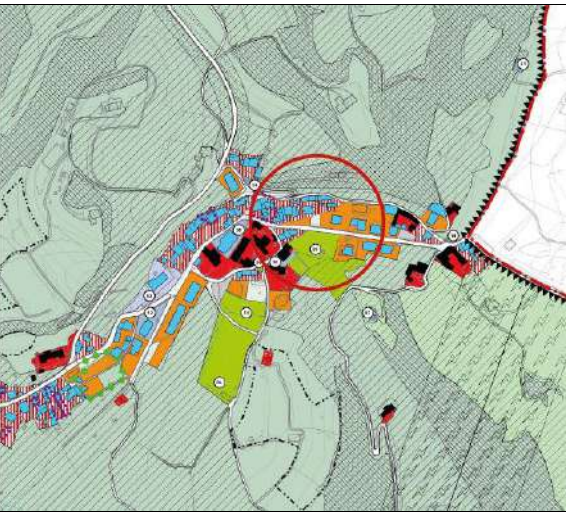
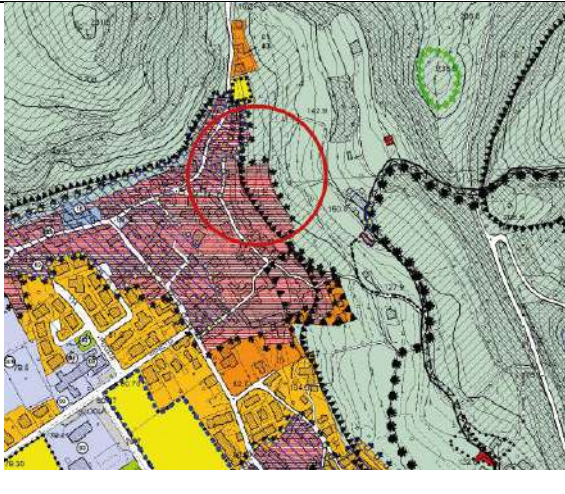
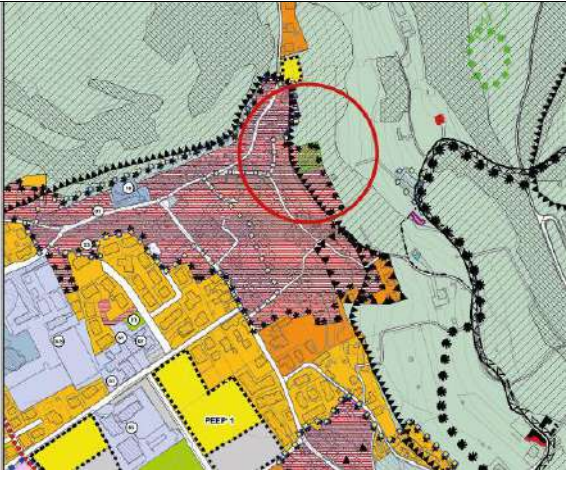
48		
Descrizione modifica n.48: Arretramento della zona edificabile esistente con conseguente rinaturalizzazione a parità di metrature (circa 360 mq). PRESCRIZIONE PARTICOLARE: il corpo di fabbrica a ridosso della strada deve essere attestato in aderenza/spigolo dell'altro corpo di fabbrica esistente ed invariato. Si prescrive il rispetto dei caratteri edilizi tipici della zona agricola ai sensi dell'art. 28 delle NTA del PRG vigente.		
55		
Descrizione modifica n.55: Riclassificazione di porzione della zto Fb in Verde Privato.		

70

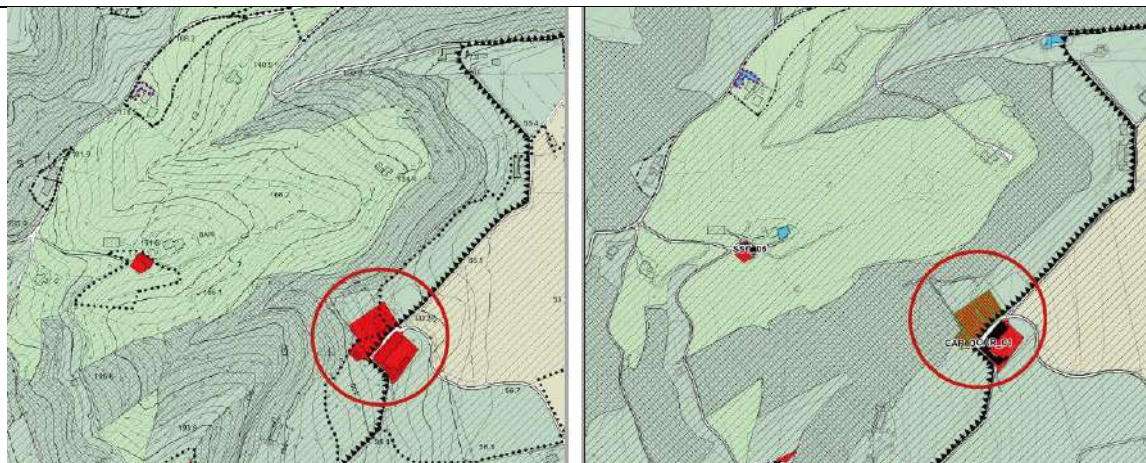


Descrizione modifica n.70: Revisione perimetro di zona di degrado escludendo l'area di proprietà.

1.2. Modifiche alla zonizzazione in quanto Varianti Verdi

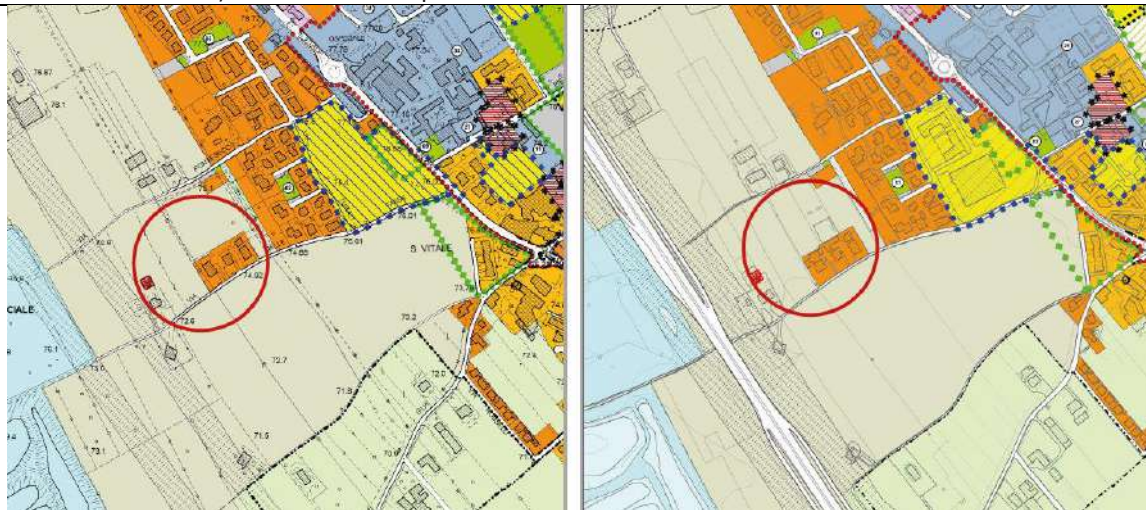
N. modifica	PRG Vigente (Primo PI)	Var. 5 PI
VV_01		
Descrizione modifica n.VV_01: Riclassificazione di zona da C1/31 a Verde Privato con stralcio della potenzialità edificatoria.		
VV_02		
Descrizione modifica n.VV_02: Riclassificazione di zona da A/17 a Verde Privato (in sovrapposizione alla zonizzazione) con stralcio della potenzialità edificatoria.		

VV_03

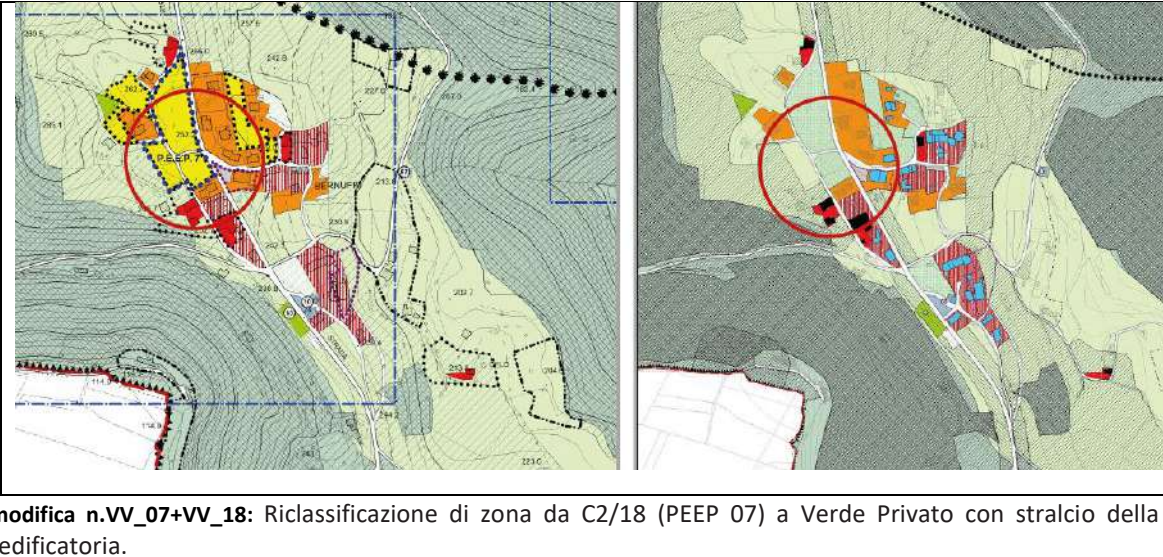


Descrizione modifica n.VV_03: Modifica della scheda CAR_01 individuando l'ambito riclassificato come Verde Privato (in sovrapposizione alla zonizzazione) con stralcio della potenzialità edificatoria.

VV_05



Descrizione modifica n.VV_05: Modifica della scheda CAR_01 individuando l'ambito riclassificato come Verde Privato con stralcio della potenzialità edificatoria.

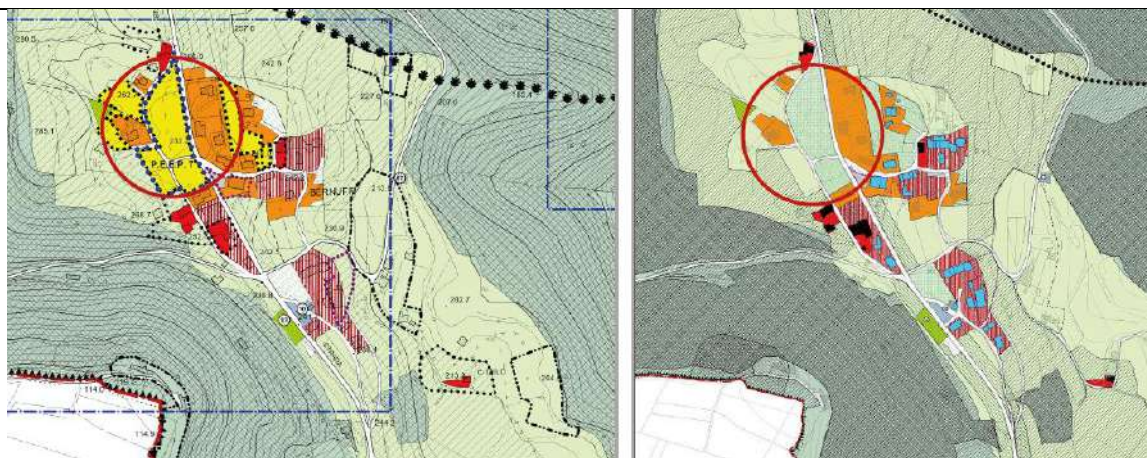
VV_06	
Descrizione modifica n.VV_06: Riclassificazione di zona da B/13 a E3 + Verde privato con stralcio della potenzialità edificatoria.	
VV_07 + VV_18	
Descrizione modifica n.VV_07+VV_18: Riclassificazione di zona da C2/18 (PEEP 07) a Verde Privato con stralcio della potenzialità edificatoria.	

VV_10



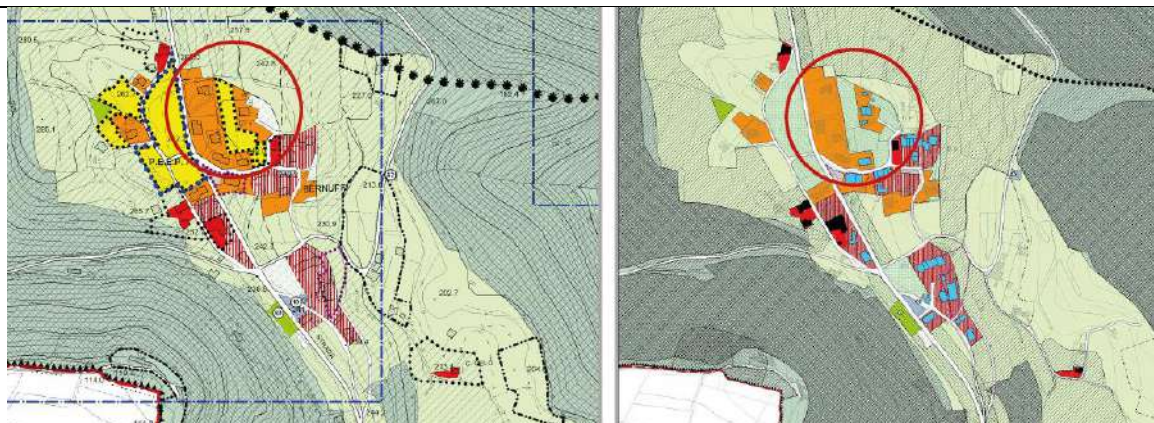
Descrizione modifica n.VV_10: Riclassificazione di zona da B/16 a Verde Privato con stralcio della potenzialità edificatoria.

VV_11



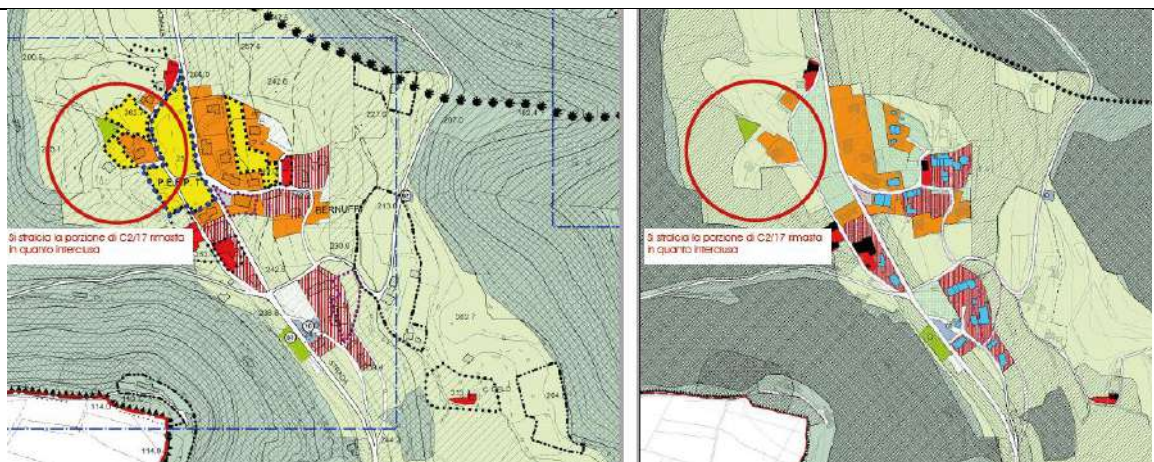
Descrizione modifica n.VV_11: Riclassificazione di zona da C2/18 (PEEP 07) a Verde Privato con stralcio della potenzialità edificatoria.

VV_14



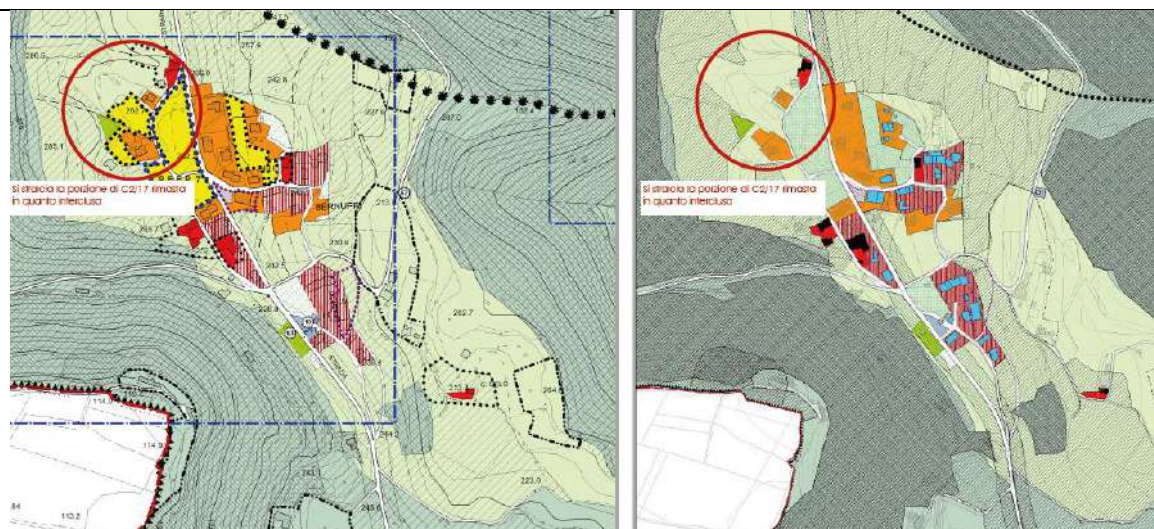
Descrizione modifica n.VV_14: Riclassificazione di zona da C2/19 a Verde Privato con stralcio della potenzialità edificatoria.

VV_15



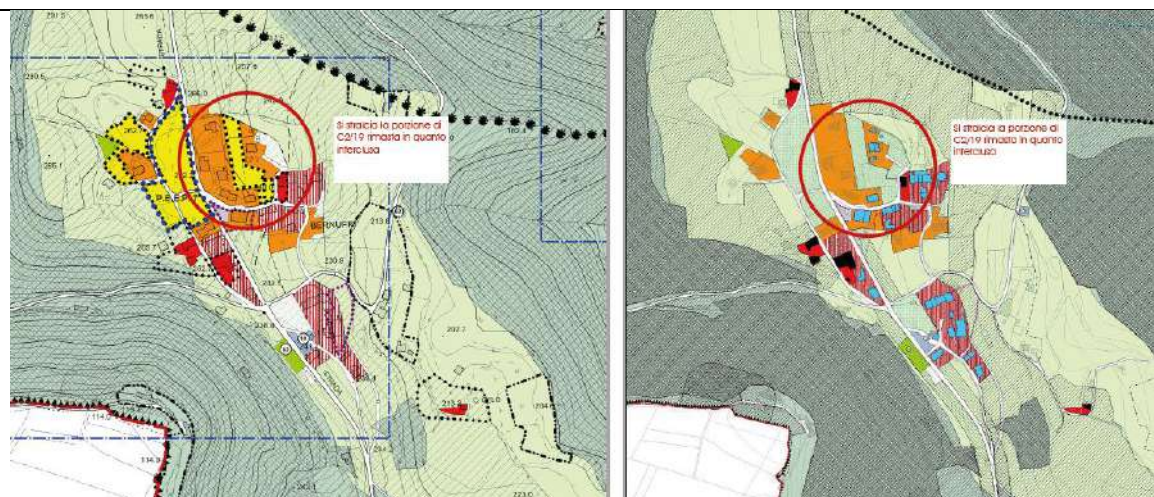
Descrizione modifica n.VV_15: Riclassificazione di zona da C2/17+ C2/18 a E3 con stralcio della potenzialità edificatoria.

VV_16



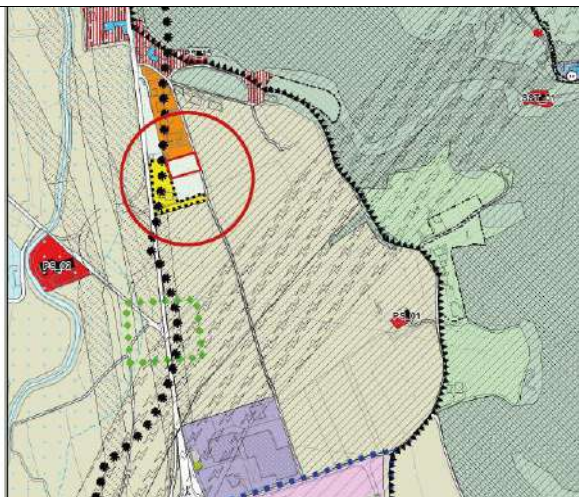
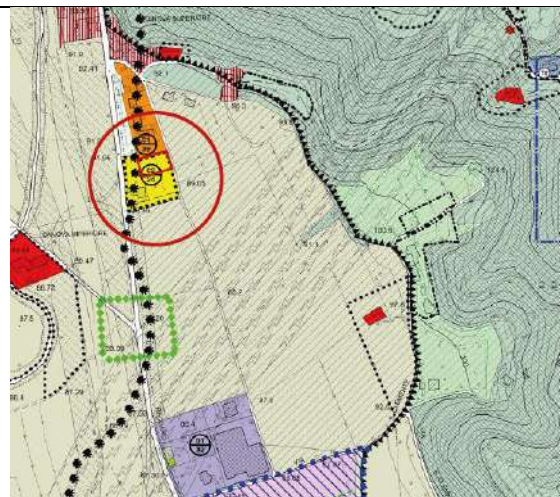
Descrizione modifica n.VV_16: Riclassificazione di zona da C2/17 a E3 con stralcio della potenzialità edificatoria.

VV_17



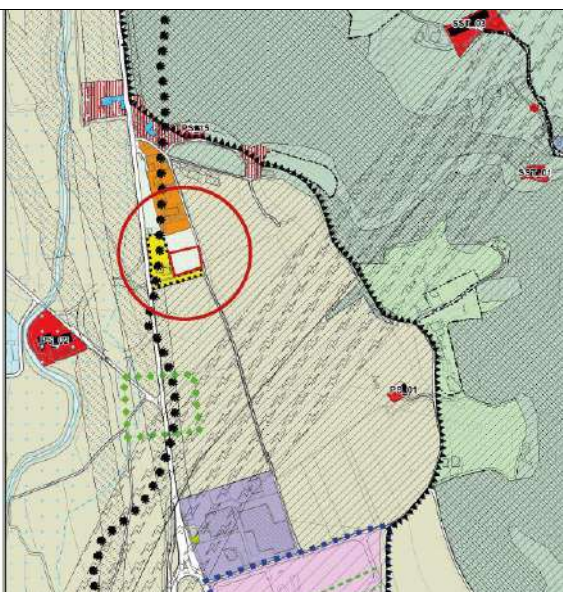
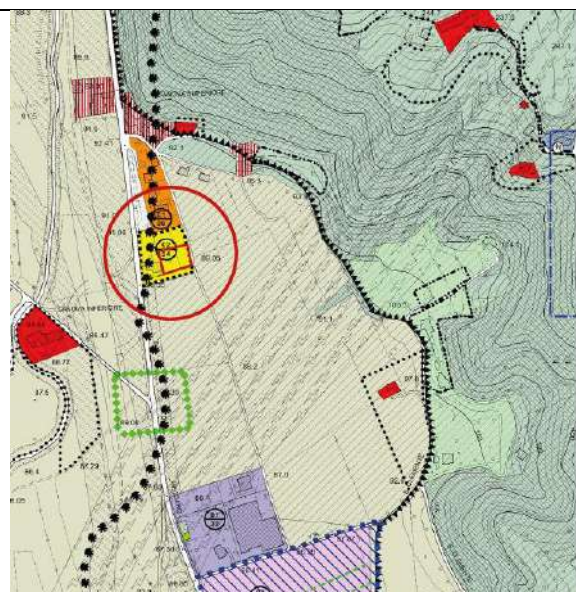
Descrizione modifica n.VV_17: Riclassificazione di zona da C2/19 a Verde privato con stralcio della potenzialità edificatoria.

VV_19



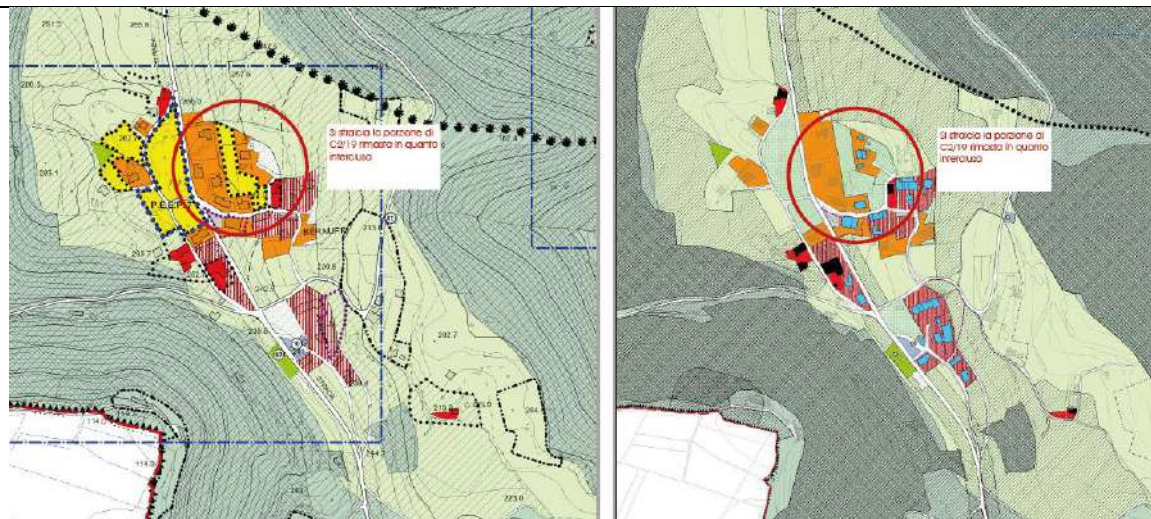
Descrizione modifica n.VV_19: Riclassificazione di zona da C2/24 a Verde privato con stralcio della potenzialità edificatoria.

VV_20



Descrizione modifica n.VV_20: Riclassificazione di zona da C2/24 a Verde privato con stralcio della potenzialità edificatoria.

VV_21



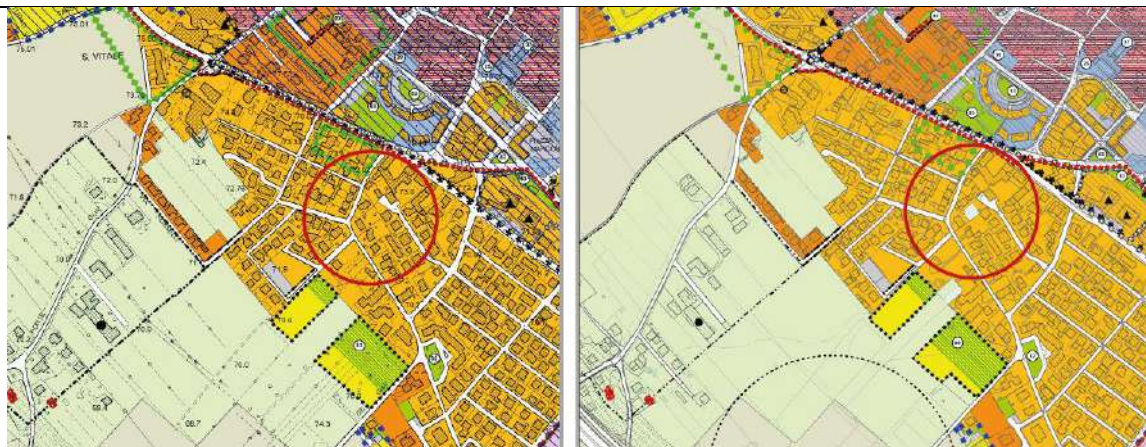
Descrizione modifica n.VV_21: Riclassificazione di zona da C2/19 + C1/25 a Verde privato con stralcio della potenzialità edificatoria.

VV_22



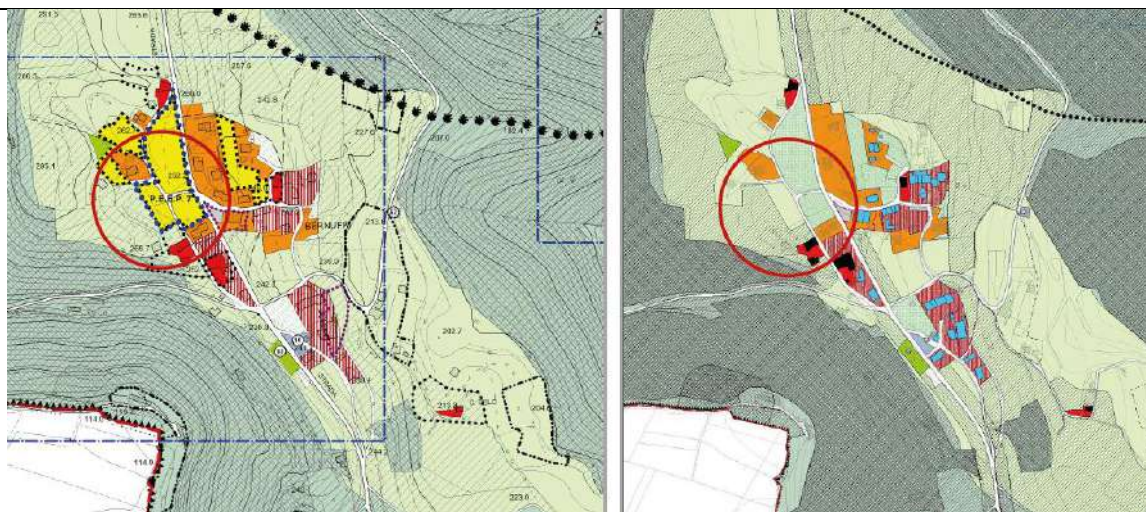
Descrizione modifica n.VV_22: Riclassificazione di zona da C2/04 a E3 con stralcio della potenzialità edificatoria.

VV_23



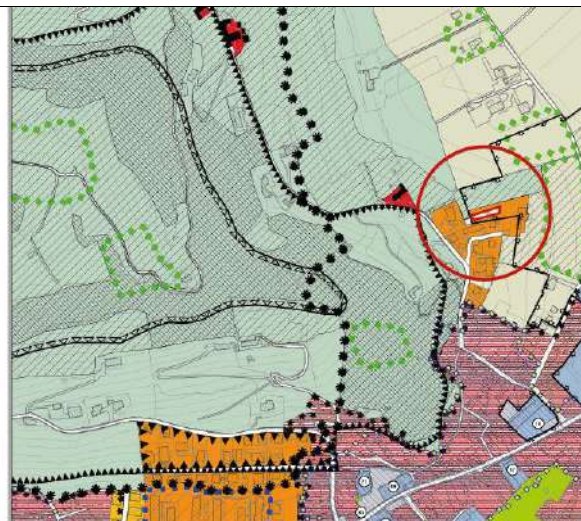
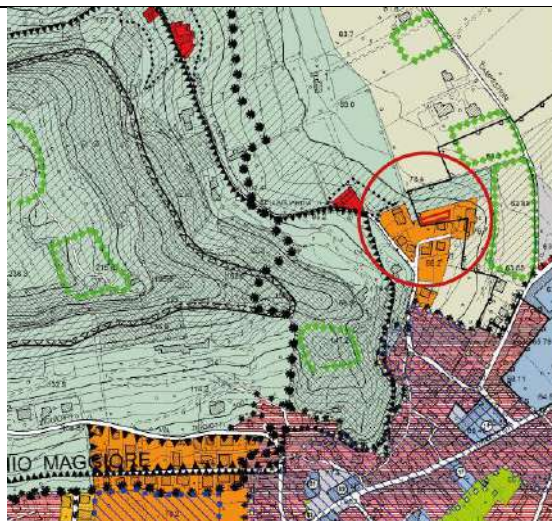
Descrizione modifica n.VV_23: Riclassificazione di zona da B/13 a Verde privato con stralcio della potenzialità edificatoria.

VV_25



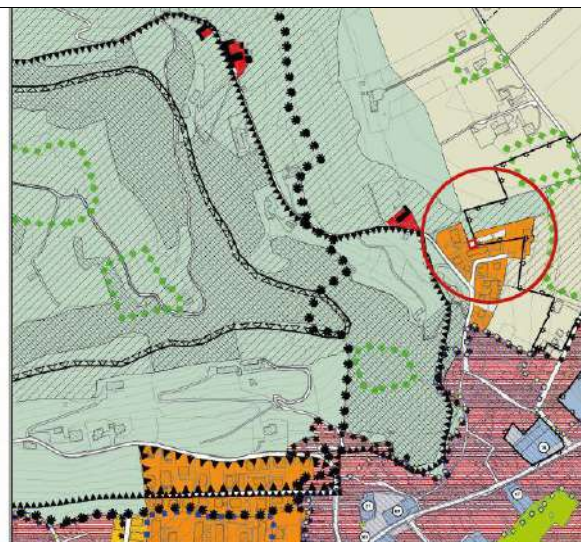
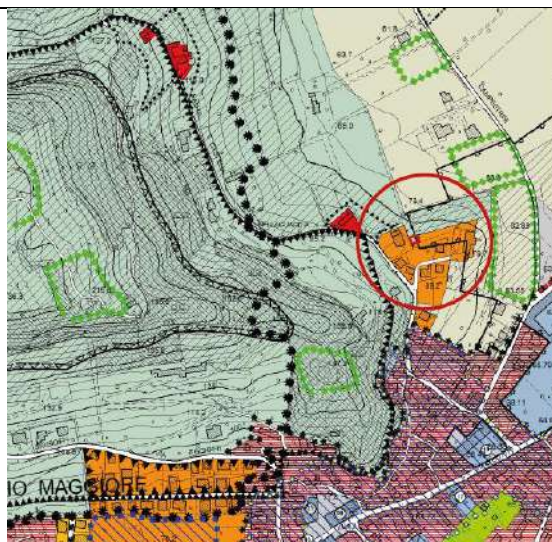
Descrizione modifica n.VV_25: Riclassificazione di zona da C2/18 (PEEP 07) a E3 con stralcio della potenzialità edificatoria.

VV_26



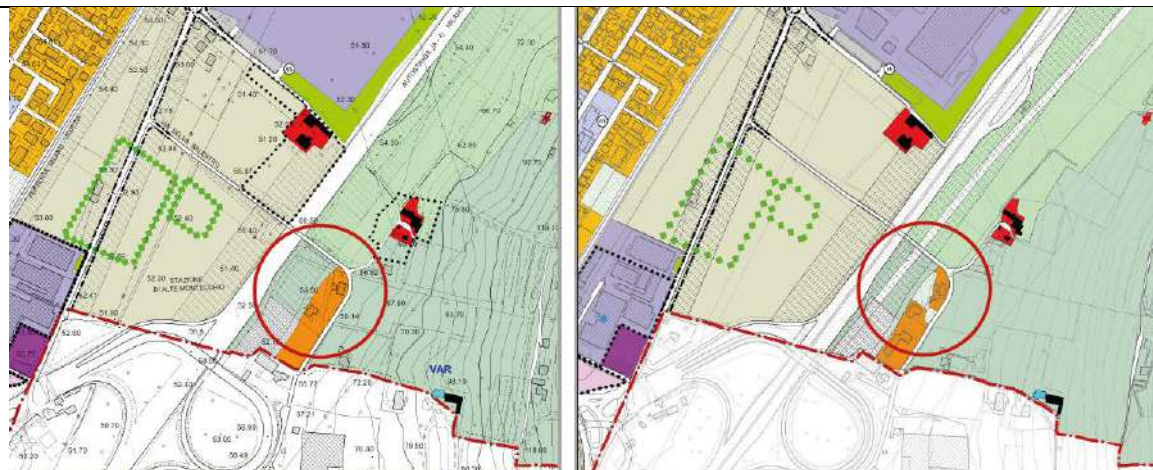
Descrizione modifica n.VV_26: Riclassificazione di zona da C1/48 a Verde privato con stralcio della potenzialità edificatoria.

VV_27



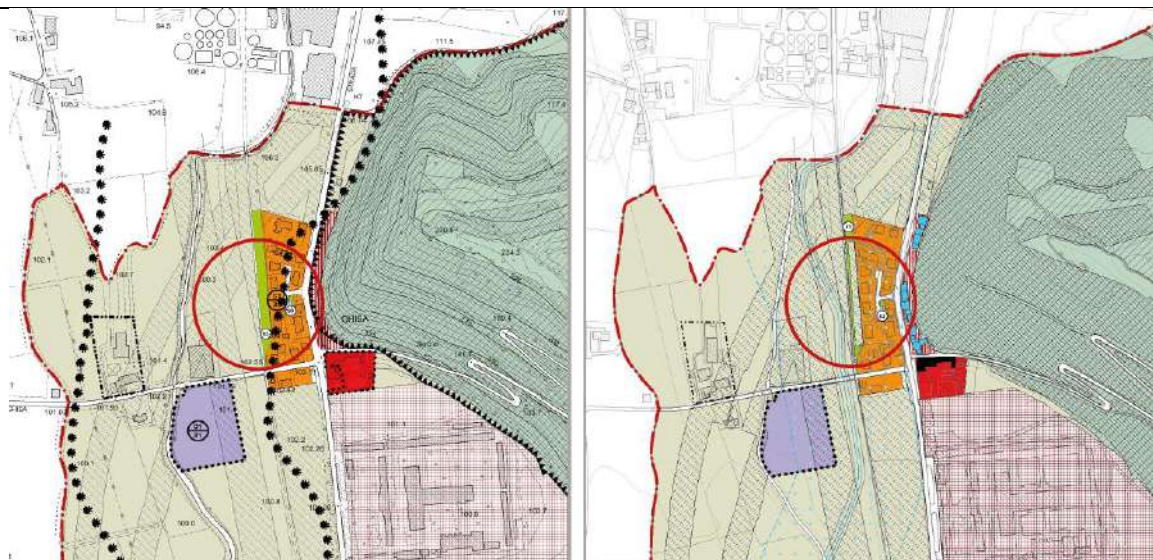
Descrizione modifica n.VV_27: Riclassificazione di zona da C1/48 a Verde privato con stralcio della potenzialità edificatoria.

VV_28
+
oss_05



Descrizione modifica n.VV_28: Riclassificazione di zona da C1/56 a Verde privato con stralcio della potenzialità edificatoria. Con l'osservazione 05 si riclassifica da zona C1/56 a Verde privato anche il lotto limitrofo.

oss_02

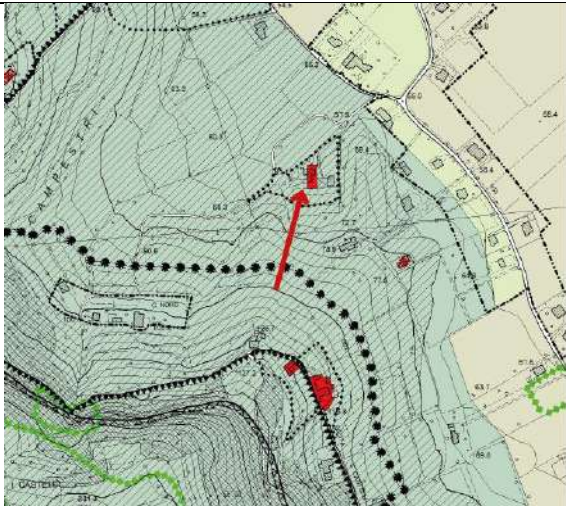
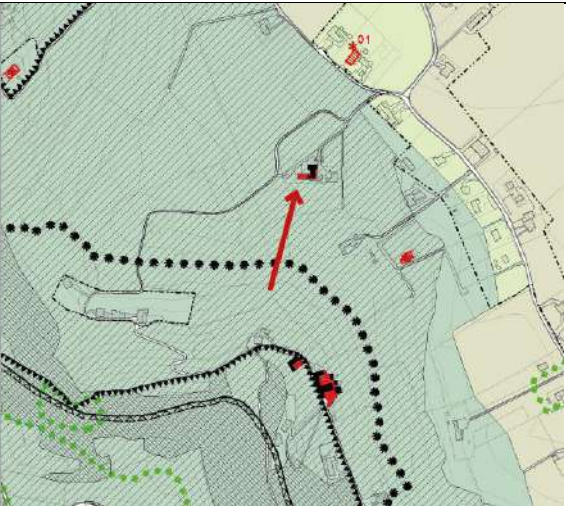
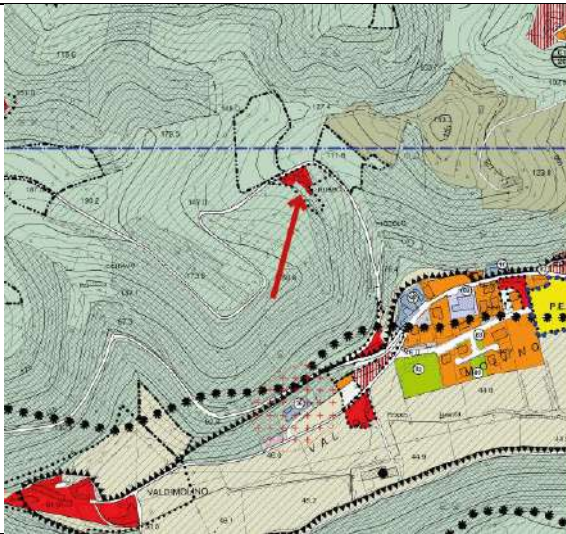
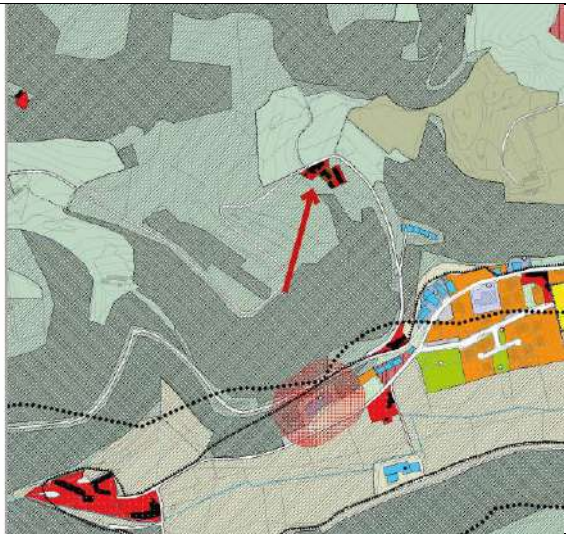


Variante Verde: Con l'osservazione 2 si riclassifica porzione della zona Fc in zona agricola.

La zona in oggetto faceva parte di una previsione derivata dal PRG nella quale si individuavano delle aree a standard come filtro alberato tra le aree "di frangia" della città e la zona agricola. Il Comune non ha attualmente in programma l'attuazione di tale area a standard, pertanto si predispone il parziale cambio di zona a verde privato con mantenimento comunque di uno spazio a standard.

1.3. Modifiche al perimetro della zona A1s a seguito della modifica delle schede

B

N. modifica	PRG Vigente (Primo PI)	Var. 5 PI
6		
Descrizione modifica n.6: Riperimetrazione della zona A1s senza consumo di suolo attraverso il ridisegno della zona (piccola aggiunta sul lato sud ovest e stralcio della zona sul lato est).		
21		
Descrizione modifica n.21: Riperimetrazione della zona A1s senza consumo di suolo (piccola aggiunta sul lato sud est di 500 mq e individuazione ambito verde privato per altrettanti 500 mq previa demolizione dei fabbricati esistenti). Attraverso la scheda ES_07 si individuano due fabbricati da demolire e ricostruire come unico fabbricato su altro sedime. L'ambito attualmente compromesso viene individuato come da rinaturalizzare e riclassificato come verde privato.		

oss_10

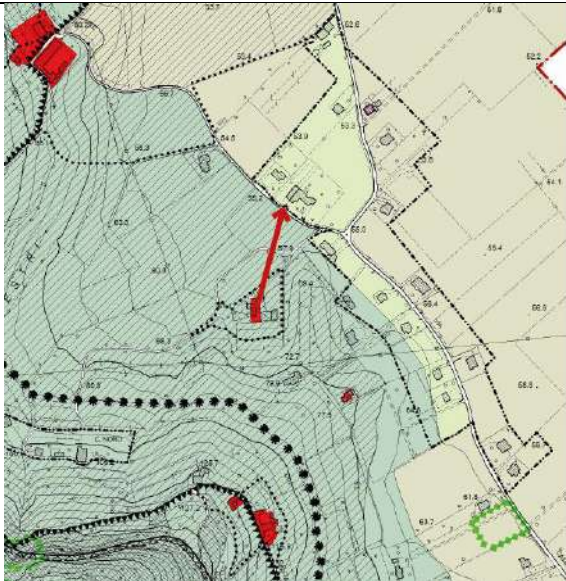
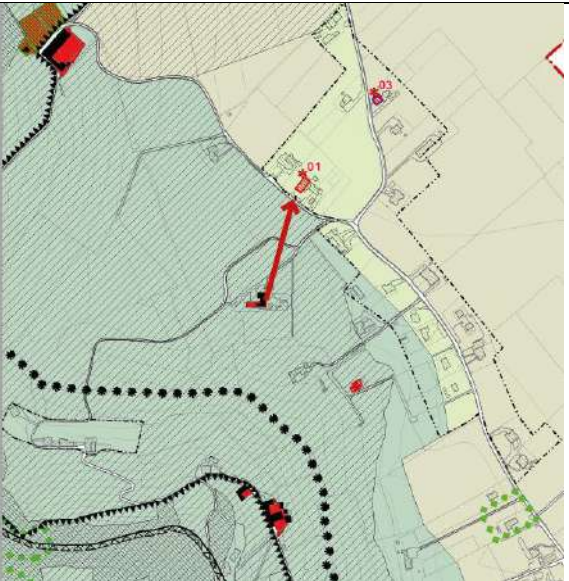
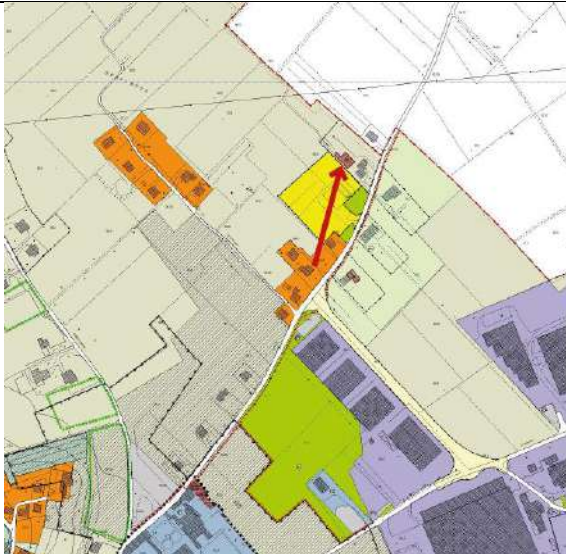
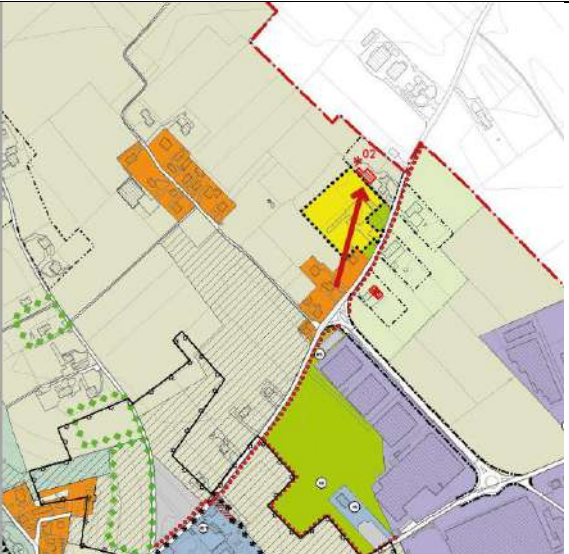


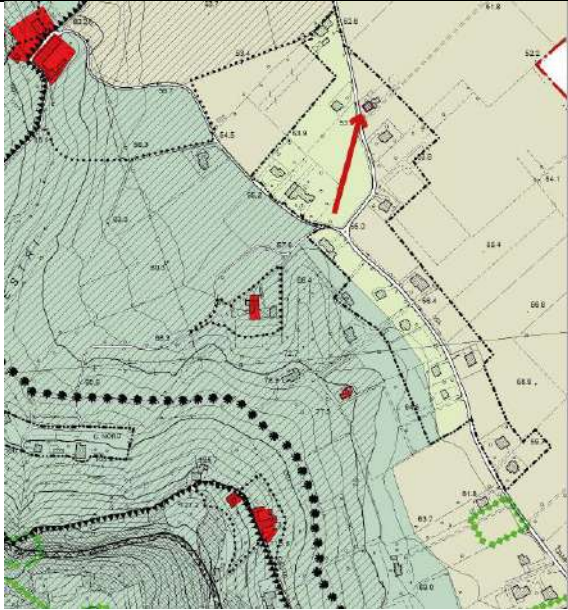
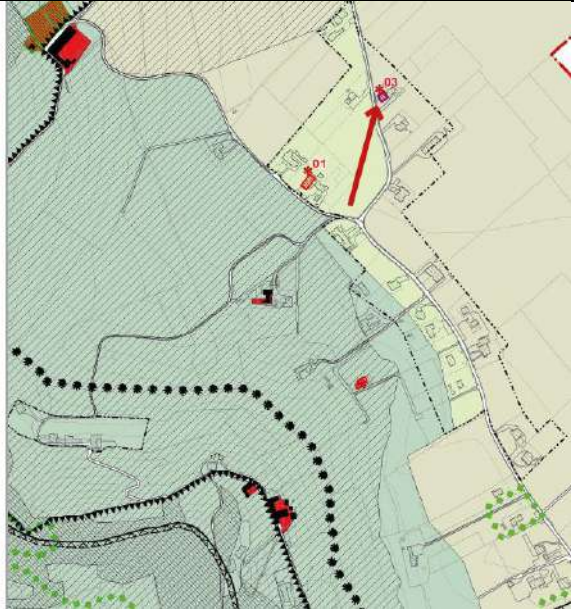
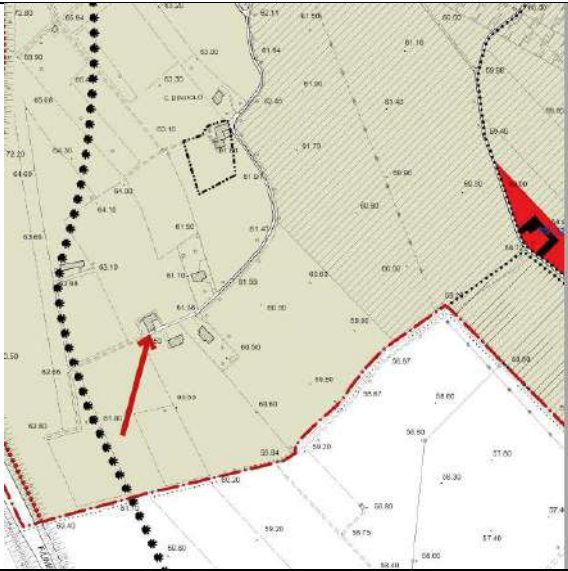
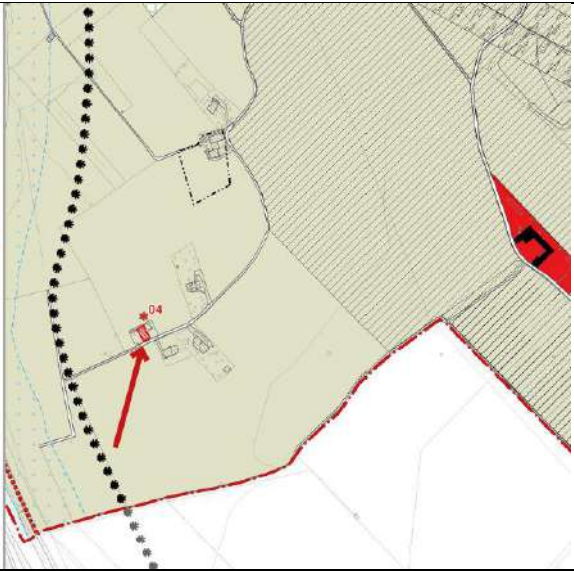
Revisione scheda B PS_08: Con l'osservazione 10:

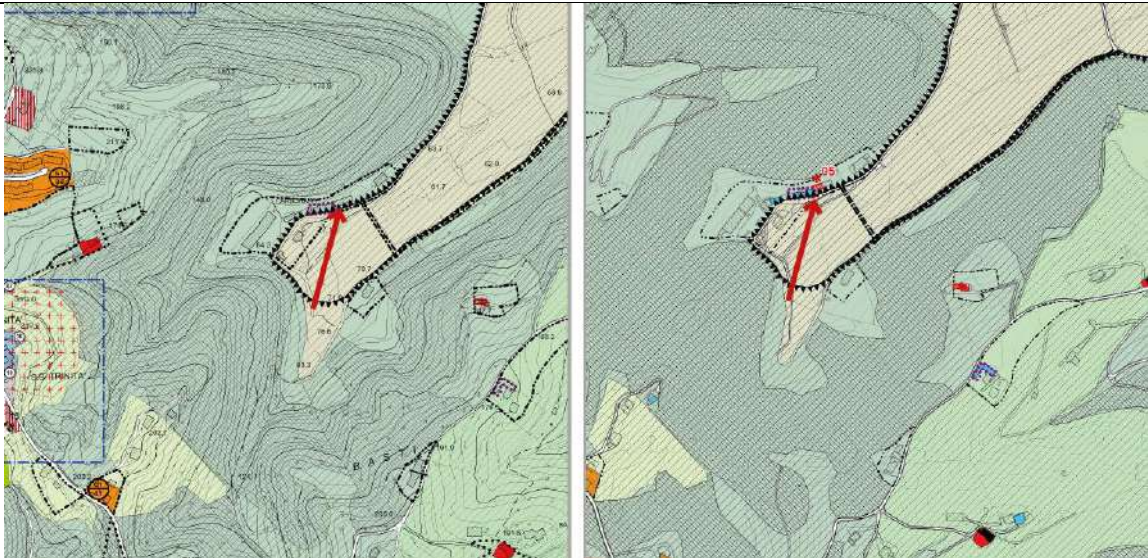
- +515 mq si riclassificano da zto E2b a zto A1s,
- - 515 mq si riclassificano da zto A1s a zto E2b.

Si modifica inoltre la scheda B PS_08 spostando la sagoma del nuovo volume di progetto a destinazione residenziale di max 800 mc. Il fronte sud del nuovo volume dovrà essere posizionato in allineamento con il fronte dei vicini edifici esistenti, in continuità con gli stessi.

1.4. Modifiche per l'individuazione dei perimetri dei nuovi edifici non più funzionali alla conduzione del fondo (ENF)

N. modifica	PRG Vigente (Primo PI)	Var. 5 PI
24		
Descrizione modifica n.24: Individuazione ENF con rimando alla scheda di riferimento ENF 01 (312 mq; 1200 mc).		
29		
Descrizione modifica n.29: individuazione ENF con rimando alla scheda di riferimento ENF 02 (393 mq; 1200 mc).		

37		
Descrizione modifica n.37: Individuazione ENF (solo piano terra) con rimando alla scheda di riferimento ENF 03 (118 mq; 354 mc).		
39 + oss_11		
Descrizione modifica n.39: Individuazione ENF con rimando alla scheda di riferimento ENF 04 (320 mq; 960 mc). Con l'osservazione 11 si accoglie la richiesta di ricostruire la volumetria su 2 piani e si aumenta il numero di unità abitative a massimo 2.		

64	
Descrizione modifica n.64: Individuazione ENF con rimando alla scheda di riferimento ENF 05 (140 mq; 420 mc).	

Per tali edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, sono state predisposte delle schede nelle quali si inquadrano gli ambiti, si definiscono gli interventi ammissibili, le destinazioni d'uso ed eventuali prescrizioni specifiche.

Di seguito si riporta un esempio di scheda redatta nella Variante n.5 al Piano degli Interventi di Montecchio Maggiore (è possibile consultare tutte le schede nell'elaborato n. 05 della presente Variante n. 5).



Via
Piazza Via Campestini

Edificio n.

1

Richiesta Prof. n. 16272_20220513

Proprietà BOMITALI ENRICO

FG. 02

Dati dimensionali

Mapp.li
193

superficie coperta esistente	mq	312
volume (incluso interrato) soggetto a cambio d'uso	mc	1200



PRESCRIZIONI PARTICOLARI

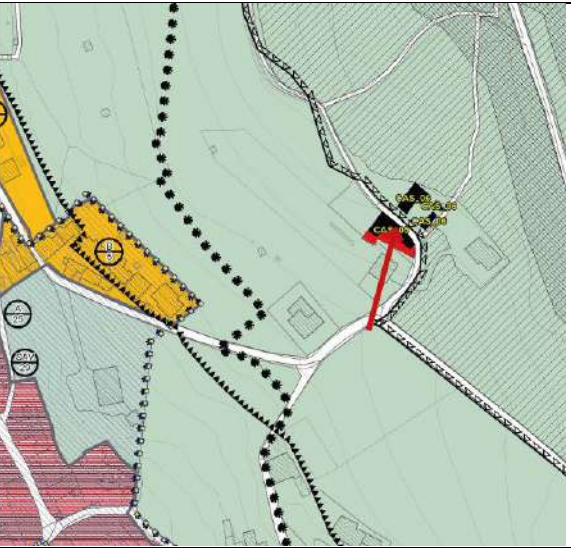
- La struttura si presta per dimensione ed altezze, ad essere trasformata con cambio d'uso in residenziale. Il volume massimo complessivo ammesso è pari a 1200 mc, 2 piani fuori terra.
- E' consentita la realizzazione di massimo 2 unità abitative.
- Non è possibile realizzare nuovi annessi rustici riferiti alla stessa proprietà.
- E' necessario eliminare dal lotto di pertinenza eventuali superfetazioni non legittime.
- Obbligo della parte privata di adeguare le opere di urbanizzazione primaria alla nuova destinazione d'uso.
- Nella ristrutturazione si prescrive il rispetto dei caratteri edilizi tipici della zona agricola ai sensi dell'art. 28 delle NTA del PRG vigente.
- L'attuazione dell'intervento è soggetta al versamento del contributo straordinario.

Estratto planimetrico su CTR (scala 1:2.000)



Edifici non funzionali al fondo

1.5. Modifica al perimetro del vincolo di inedificabilità individuato nel PRG
previgente

N. modifica	PRG Vigente (Primo PI)	Var. 5 PI
53		
Descrizione modifica n.53: Revisione parziale del perimetro di inedificabilità assoluta in quanto parzialmente sovrapposto al fabbricato esistente e schedato (Scheda B CAS_05).		

3. Le modifiche puntuali alle Schede B e alle Schede B1

All'interno della presente Variante al PI, come precedentemente citato, sono state aggiornate alcune Schede B (Edifici di interesse architettonico) e Schede B1 (Edifici di interesse ambientale) normati all'art. 42 delle NTO. Tale aggiornamento ha risposto alle modifiche puntuali richieste dai privati in sede di Manifestazioni d'interesse e ha riguardato:

- i gradi di intervento,
- gli interventi consentiti qualora sia accertata una situazione architettonica e di diritto diversa da quella rilevata originariamente,
- le destinazioni d'uso dei singoli fabbricati.

Ogni aggiornamento è stato fatto a seguito di puntuali valutazioni che tengono conto dell'integrità dell'edificio, di eventuali interventi già realizzati, del valore architettonico, della rarità, della presenza di vincoli e del contesto agricolo-paesaggistico in cui sono inseriti.

Si riporta di seguito l'elenco delle schede B oggetto di modifica:

- CAR_01
- CAR_02
- CAR_03
- COV_01
- ES_07
- GH_01
- PS_08
- SEL_02
- SST_01
- SST_04
- SST_05
- SU_04
- SU_07

- SU_08

Si riporta di seguito l'elenco delle schede B1 oggetto di modifica:

- MAS_14
- MAS_15
- SU_117
- SU_141
- VAR_19

È possibile consultare tutte le schede oggetto di modifica negli elaborati n. 03 e 04 della presente Variante n. 5.

4. Le modifiche puntuali alle NTO e alle Tabelle di zona

Infine, sono state apportate alcune modifiche puntuali alle NTO derivate in parte dalle richieste presentate dai privati, ed in parte dagli Uffici Comunali. Tali modifiche, hanno riguardato:

- l'art. 2 nel quale si è specificato che "Tutti gli interventi abilitati dalla Variante n. 5 al PI che comportino l'incremento dei valori degli immobili interessati, sono assoggettati alla corresponsione del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16, c. 4, lett. d-ter) del DPR 380/2001 secondo le modalità di calcolo e le percentuali stabilite in base ai criteri e alle modalità di cui al successivo art. Monetizzazione e Perequazione urbanistica introdotto con la Variante n. 2 al PI e modificato dalla Variante n. 5";
- l'art. 16 nel quale si è specificato il concetto di "Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante" (comma introdotto ai sensi del comma 1-quater dell'art. 23-ter del DPR n. 380/2001 come modificato dalla legge n. 105/2024);
- l'art. 44 "Disciplina degli impianti di trattamenti interi e similari" in adeguamento alla sentenza del TAR Veneto n. 33/2025;

- l'Allegato "Adeguamento alla normativa in materia di Edilizia Sostenibile" alla voce "impianti di ricarica elettrica";
- l'art. "Monetizzazione e Perequazione Urbanistica" con l'aggiunta dei commi dal 5 al 14;
- l'introduzione dell'allegato B "Parere del Genio Civile Vicenza in merito alla Variante n.5 al PI".

5. La quantità massima di consumo di suolo stabilita dalla Regione (DGR n. 668 del 15/05/2018)

Nella seduta del 15.05.2018, la Giunta regionale ha definitivamente approvato il provvedimento che definisce, ai sensi dall'articolo 4 della legge regionale n. 14/2017, la quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale e la sua ripartizione per ambiti comunali o sovracomunali omogenei, tenendo conto delle informazioni disponibili in sede regionale, di quelle fornite dai Comuni con apposita scheda informativa e dei seguenti fattori:

- a. delle specificità territoriali, in particolare di quelle montane;
- b. delle caratteristiche qualitative, idrauliche e geologiche dei suoli e delle loro funzioni eco-sistemiche;
- c. delle produzioni agricole, delle tipicità agroalimentari, dell'estensione e della localizzazione delle aree agricole rispetto alle aree urbane e periurbane;
- d. dello stato di fatto della pianificazione territoriale, urbanistica e paesaggistica;
- e. dell'esigenza di realizzare infrastrutture e opere pubbliche;
- f. dell'estensione del suolo già edificato, della consistenza delle aree e degli edifici dismessi o, comunque, inutilizzati;
- g. delle varianti verdi approvate dai comuni ai sensi dell'articolo 7 della legge regionale n. 4 del 2015;
- h. degli interventi programmati dai Consorzi di sviluppo di cui all'articolo 36, comma 5 della legge n. 317 del 1991.

Il comune di Montecchio Maggiore, in ottemperanza alle indicazioni della legge e delle faq pubblicate sul sito regionale, ha compilato ed inviato la scheda informativa relativa ai dati del dimensionamento di PAT e alle superfici trasformate o interessate da procedimenti in corso.

La tabella seguente, desunta dall'**Allegato C** della DGR n. 668 del 15 maggio 2018, riporta la quantità massima di consumo di suolo ammesso per il Comune

di Montecchio Maggiore relativamente alla **scheda del PAT**, tenendo conto di alcuni parametri correttivi riferiti al momento dell'approvazione della DGR 668 del 15.5.2018:

- a. il "peso" di ogni Ambito Sovracomunale Omogeneo (ASO) rispetto al territorio regionale, determinato come il rapporto tra la superficie territoriale di trasformazione prevista di ciascun ASO e quella prevista per l'intero territorio regionale. Il valore complessivo del residuo ridotto del 40% è stato quindi moltiplicato per il peso di ciascun ASO; il Comune di Montecchio Maggiore è ricompreso nell'ASO 9 ALTA PIANURA VENETA-Collina a cui è stata applicata una percentuale del **85.31%** corrispondente al peso dell'ASO
- b. altri parametri correttivi per singoli Comuni, quali:
 - correttivo classe sismica (classe 2 medio alta = riduzione di 0,5%; classe 3 media = nessuna riduzione; classe 4 bassa = incremento di 0,5%);
 - correttivo alta tensione abitativa (tensione abitativa SI = incremento di 0,5%; tensione abitativa NO = nessun incremento);
 - correttivo varianti verdi, desunto dal rapporto tra la superficie oggetto di varianti verdi e la superficie territoriale prevista (da 0,0001 a 0,05 = decremento di 0,5%; da 0,006 a 0,10 = decremento dell'1%; da 0,11 a 14 = decremento dell'1,5%).

Il Comune di Montecchio Maggiore:

- rientra tra i Comuni a classe sismica 3 media = (nessuna riduzione);
- non rientra tra i Comuni ad alta tensione abitativa (nessuna riduzione percentuale);

- rientra tra i Comuni con rapporto varianti verdi / superficie territoriale pari a zero (nessuna riduzione e/o incremento percentuale).

				CORRETTIVO INDICATORI PER A.S.O.			CORRETTIVO INDICATORI PER I COMUNI				
ASO/Codice ISTAT	Comune	Provincia	RESIDUO	RESIDUO RIDOTTO DEL 40%	percentuale dopo CORRETTIVO	RESIDUO DOPO CORRETTIVO	Variazione per classe sismica (2=-0,5%; 3=0%; 4=+0,5%)	Variazione per tensione abitativa (no=0%; si=+0,5%)	Variazione per varianti verdi (0,0001=0,05=-0,50%; 0,05=0,10=-1%; 0,11=14=-1,5%)	QUANTITA' MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO	Riferimento Tabelle Allegato D
			ha	ha	%	ha	%	%	%	ha	
9	24061	Montecchio Maggiore	Vicenza	8,36	5,02	85,31%	4,28	0,00%	0,00%	0,00%	4,28

Estratto Allegato C della DGR n. 668 del 15/05/2018

Il disegno e il dimensionamento del PAT sono articolati in due livelli:

- Previsione e dimensionamento delle aree ancora da attuare previste dalla pianificazione comunale previgente (PRGC).
- Previsione e dimensionamento di nuova previsione definito dal PAT.

In sede di dimensionamento di PAT (vedi Elaborato "Relazione sul Dimensionamento"), lo strumento urbanistico riporta, per singolo Ambito Territoriale Omogeneo – ATO, il dimensionamento definito dal PAT, distinto per destinazione d'uso prevalente. Nella scheda consegnata ad agosto 2017 veniva riportato solamente il dimensionamento relativo al carico aggiuntivo di PAT fissato in 76.500 mc, con consumo di suolo stimato in base agli indici medi di zona per ATO, pari a **83.585 mq**.

La tabella di sintesi del Dimensionamento riportava altresì però anche il dato complessivo del Residuo PRG., espresso in mc comprensivo di:

- Previsioni non attuate del PRGC previgente che consumavano suolo e che sono state rappresentate (vedi sopra) nella Tavola della Trasformabilità;
- Previsioni non attuate del PRGC previgente che insistevano sulla città consolidata o esistente – queste non trovano rappresentazione grafica nella Tavola della Trasformabilità.

Per tale motivo a febbraio 2018 con nota prot.5428 del 16.02.2018 è stata inviata una seconda scheda articolata in due livelli, in forma addizionale, una relativa al dimensionamento progettuale del PAT e una relativa al residuo del PRG ancora da attuare e che concorre a consumare suolo naturale o seminaturale, e riconoscibile dalla sua individuazione cartografica negli elaborati del PAT.

Nella scheda consegnata a febbraio 2018 sono state sommate le due quantità relative al PAT + PRG vigente per una superficie pari a **233.879 mq** di residenziale e di **mq 34.136** di produttivo per un totale di **268.015 mq**.

Capacità edificatoria prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente			
Superficie Territoriale prevista (1)	Destinazione residenziale	mq	233879
	Destinazione produttiva ^(a)	mq	34136
Superficie Territoriale trasformata o interessata da procedimenti in corso (*)	Destinazione residenziale	mq	0
	Destinazione produttiva ^(a)	mq	0

Il ricalcolo secondo le modalità definite dalla Regione (correttivi e pesi relativi ai singoli indicatori) porta a una superficie complessiva trasformabile pari a **13,72 ha**. Tale dato è stato validato dalla DGR nr. 30 del 15 gennaio 2019.

ASO	Codice ISTAT	Comune	Provincia	RESIDUO	CORRETTIVO INDICATORI PER A.S.O.			CORRETTIVO INDICATORI PER I COMUNI				
					RESIDUO RIDOTTO DEL 40%	percentuale dopo CORRETTIVO	RESIDUO DOPO CORRETTIVO	Variazione per classe sismica (2=-0,5%; 3=0%; 4=-0,5%)	Variazione per tensione abitativa (n=50%; n=10,5%)	Variazione per varianti verdi (0,0001+0,05=-0,50%; 0,06+0,10=-1%; 0,11+0,15=-1,5%)	QUANTITA' MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO	Riferimento Tabelle ① ② ③
				ha	ha	%	ha	%	%	%	ha	
9	24061	Montecchio Maggiore	Vicenza	26,80	16,08	85,31%	13,72	0,00%	0,00%	0,00%	13,72	

Estratto Allegato A della DGR n. 30 del 15 gennaio 2019

Tale dato va confrontato infine con la SAU del PAT; essendo la SAU trasformabile pari a **ettari 20,77**, la quantità massima di consumo di suolo prevista per Montecchio Maggiore è pari a **ha 13,72**.

6. La L.R. 14/2017 sul contenimento del Consumo di suolo – criteri per l'individuazione delle aree trasformabili

Con LR 06.06.2017 n. 14 la Regione ha introdotto misure per il contenimento del consumo di suolo e che la Giunta Regionale con deliberazione n. 668 del 15.05.2018 ha individuato la quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale, con l'obiettivo di "consumo zero" nel 2050, assegnando al Comune di Montecchio Maggiore la possibilità di utilizzare ha 4,28.

In data 22.09.2018 è stato notificato ricorso straordinario al Presidente della Repubblica contro la DGRV n. 668 del 15.05.2018 e che conseguentemente il Consiglio Comunale con deliberazione n. 66 del 05.11.2018 ha sospeso le determinazioni sulle richieste di approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi all'esterno degli ambiti di urbanizzazione consolidata, fino alla definizione di un chiaro quadro normativo relativo al suolo consumabile che sarà

determinato con l'approvazione della variante di adeguamento allo strumento urbanistico generale prevista dall'art. 13 comma 10 della LR 14/2017.

A seguito dei rilievi formulati dal Comune in data 16.02.2018 (prima dell'emanazione della DGRV n. 668 del 15/5/2018), la Regione ha provveduto solo ora a rettificare con DGRV n. 30 del 15.01.2019 la superficie assegnata originariamente, per portarla ad ha **13,72**.

In vista della variante di adeguamento allo strumento urbanistico generale resa obbligatoria dalla normativa regionale, si è ritenuto necessario fissare dei criteri per la scelta delle aree del PRG vigente (zone di espansione) e del PAT vigente (ricadenti nelle “linee di sviluppo insediativo”) che potranno concorrere al consumo di suolo.

La L.R. 11/2004 all'art. 17, comma 4 bis prevede che qualora risulti necessario individuare aree in cui programmare interventi di nuova urbanizzazione, il Comune proceda all'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili, nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare proposte di intervento che, conformemente alle strategie definite dal PAT, risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica e che la procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della L.R. 11/2004.

Si evidenzia che, complementariamente a questa procedura, con D.C.C. n.66 del 05.11.2018 è stata definita la sospensione delle determinazioni sulle richieste di approvazione di nuovi piani urbanistici attuativi all'esterno degli ambiti di urbanizzazione consolidata, ad esclusione delle varianti di piani già approvati, fino alla definizione di un chiaro quadro relativo al suolo consumabile, e che sarà determinato solo con l'approvazione della variante di adeguamento dello strumento urbanistico generale (PAT), così come prevista dall'art.13 comma 10 della LR 14/2017.

7. Il Dimensionamento e il Contenimento del Consumo di Suolo ai sensi delle L.R. 14/2017

Il metodo di definizione e costruzione del dimensionamento di Piano viene perseguito attraverso una serie di step metodologici che ne permettono contestualmente la verifica e la coerenza sia con la pianificazione previgente sia con le strategie/azioni di Piano.

Il dimensionamento per ZTO

Passo successivo metodologico è la comparazione, a partire dalla nuova zonizzazione di Piano, del dimensionamento di piano rispetto alle nuove previsioni. Anche in questo l'obiettivo è la definizione del bilancio del dimensionamento di piano, in consumo e in recupero di potenzialità edificatoria di piano.

Il quadro successivo riporta la sintesi degli interventi di piano, anche nei loro dati dimensionali, aventi ricaduta diretta sul dimensionamento complessivo di piano.

Gli ambiti di variante prevedono un **aumento** della cubatura a destinazione residenziale pari a **19.884 mc**, a fronte di uno **stralcio**, dato dalle Varianti Verdi, pari a **24.050 mc (delta pari a - 4.166 mc rispetto al PI vigente)**.

Si riporta di seguito la tabella di sintesi dell'**incremento volumetrico apportato con la presente Variante n.5** al PI:

Numero	Tema	Oggetto modifica	PI vigente	PI Variante	Superficie mq	IET/IEF mc/mq	Dimensionamento incremento PI Var. 5 mc
4	Ske B - edifici	Revisione Scheda B PS_08	ske B PS_08	rev ske B PS_08	7.613	scheda	800
5	Zoning	Individuazione di una nuova C2 per proseguire con un nuovo PdL (scorporo funzionale), ma mantenendo inalterato l'ammontare complessivo della perequazione dell'intera zona.	C2/PIRU +SAV/23	C2/26	9.836	1,12	11.000
06a	Zoning + Ske B - edifici	Revisione perimetro zona A1s e revisione Scheda B CAR_03	A1s + Ske B CAR_03	E1	375	scheda	445,36
06b	Zoning + Ske B - edifici	Revisione perimetro zona A1s e revisione Scheda B CAR_03	E1	A1s + Ske B CAR_03	45	scheda	
06c	Zoning + Ske B - edifici	Revisione perimetro zona A1s e revisione Scheda B CAR_03	E1	A1s + Ske B CAR_03	190	scheda	
14	Ske B - edifici	Revisione Scheda B SST_01	ske B SST_01	rev ske B SST_01	954	scheda	100
15	Ske B1 - edifici	Revisione Scheda B1 SU_141	ske B1 SU_141	rev ske B1 SU_141	92	scheda	0
17	Ske B - edifici	Revisione Scheda B SST_04	ske B SST_04	rev ske B SST_04	30	scheda	100
20	Ske B - edifici	Revisione Scheda B SST_04	ske B SST_04	rev ske B SST_04	329	scheda	100
21a	Zoning + Ske B - edifici	Revisione perimetro zona A1s e revisione Scheda B ES_07 senza aumento volumetrico	A1s + Ske B ES_07	VP	500	scheda	0
21b	Zoning + Ske B - edifici	Revisione perimetro zona A1s e revisione Scheda B ES_07 senza aumento volumetrico	E1	A1s + Ske B ES_07	500	scheda	0
24	ENF	Individuazione ENF e redazione Scheda ENF 01		ENF 01	312	scheda	1.200
25	Ske B - edifici	Revisione Scheda B SEL_02	ske B SEL_02	rev ske B SEL_02	1.826		0
27	Ske B1 - edifici	Revisione Scheda B1 VAR_19	ske B1 VAR_19	rev ske B1 VAR_19	484		0
29	ENF	Individuazione ENF e redazione Scheda ENF 02		ENF 02	393		1.200

Numero	Tema	Oggetto modifica	PI vigente	PI Variante	Superficie mq	IET/IEF mc/mq	Dimensionamento incremento PI Var. 5 mc
32a	Ske B1 - edifici	Revisione Scheda B1 MAS_14	ske B1 MAS_14	rev ske B1 MAS_14	54	scheda	162
32b	Ske B1 - edifici	Revisione Scheda B1 MAS_15	ske B1 MAS_15	rev ske B1 MAS_15	175	scheda	350
36	Zoning	Riclassificazione di porzione della zto C1/13 in B/14.	C1/13	B/14	2.181	1,70	2.617
37	ENF	Individuazione ENF e redazione Scheda ENF 03		ENF 03	118	scheda	354
38 + 68 + 73	Ske B - edifici	Revisione Scheda B COV_01	ske B COV_01	rev ske B COV_01	1.410	scheda	0
39	ENF	Individuazione ENF e redazione Scheda ENF 05		ENF 05	320	scheda	960
45	Ske B - edifici	Revisione Scheda B SST_05	ske B SST_05	rev ske B SST_05	762	scheda	75
48 a	Zoning	Arretramento della zona edificabile esistente con conseguente rinaturalizzazione a parità di metrature (360 mq). Non è previsto un aumento volumetrico.	C1/52	E3	360	-	0
48 b	Zoning		E3	C1/52	360		
52	Ske B - edifici	Revisione Scheda B GH_01	ske B GH_01	rev ske B GH_01	2.754	scheda	0
53	vincoli	Revisione parziale del perimetro di inedificabilità assoluta in quanto parzialmente sovrapposto al fabbricato esistente e schedato (Scheda B CAS_05).	perimetro inedificabilità assoluta	eliminato	796	-	-
57	Ske B - edifici	Revisione Scheda B CAR_02	ske B CAR_02	rev ske B CAR_02	4.862	scheda	0
59	Ske B - edifici	Revisione Scheda B SST_04	ske B SST_04	rev ske B SST_04	69	scheda	0
60	Ske B - edifici	Revisione Scheda B SU_07	ske B SU_07	rev ske B SU_07	499	scheda	0
64	ENF	Individuazione ENF e redazione Scheda ENF 06		ENF 06	140	scheda	420

Numero	Tema	Oggetto modifica	PI vigente	PI Variante	Superficie mq	IET/IEF mc/mq	Dimensionamento incremento PI Var. 5 mc
70	Perimetro ambito di degrado	Correzione cartografica con revisione del perimetro di zona di degrado escludendo l'area di proprietà.	Perimetro zona degrado	eliminato	193	-	-
							+ 19.884

Si riporta di seguito la tabella di sintesi del **recupero volumetrico** apportato con la presente Variante n.5 al PI:

Numero	Tema	Oggetto modifica	PI vigente	PI Variante	Superficie mq	IET/IEF mc/mq	Dimensionamento recupero PI Var. 5 mc
VV_01	Varianti Verdi	Riclassificazione di zona da C1/31 a Verde Privato con stralcio della potenzialità edificatoria.	C1/31	verde privato (zona)	282	1,20	338
VV_02	Varianti Verdi	Riclassificazione di zona da A/17 a Verde Privato (in sovrapposizione alla zonizzazione) con stralcio della potenzialità edificatoria.	A/17	verde privato (sopra zona)	1.314	-	0
VV_03	Varianti Verdi	Modifica della scheda CAR_01 individuando l'ambito riclassificato come Verde Privato (in sovrapposizione alla zonizzazione) con stralcio della potenzialità edificatoria.	CAR_01	CAR_01 + Verde Privato	3.449	scheda	1.143
VV_03	Varianti Verdi		CAR_01	CAR_01 + Verde Privato	537		
VV_05	Varianti Verdi	Riclassificazione di zona da C1/51 a E2b con stralcio della potenzialità edificatoria.	C1/51	E2b	92	1,20	110
VV_06a	Varianti verdi	Riclassificazione di zona da B/13 a E3 + Verde privato con stralcio della potenzialità edificatoria.	B/13	E3	514	1,70	874
VV_06b	Varianti verdi		B/13	verde privato (zona)	405	1,70	689
VV_07 + VV_18	Varianti verdi	Riclassificazione di zona da C2/18 (PEEP 07) a Verde Privato con stralcio della potenzialità edificatoria.	C2/18	VP	1.240	0,75	930
VV_10a	Varianti Verdi	Riclassificazione di zona da B/16 a Verde Privato con stralcio della potenzialità edificatoria.	B/16	verde privato (zona)	288	2,00	576
VV_10b	Varianti verdi		B/16	verde privato (zona)	73	2,00	146
VV_11a	Varianti Verdi	Riclassificazione di zona da C2/18 (PEEP 07) a Verde Privato con stralcio della potenzialità edificatoria.	C2/18	VP	6.921	0,75	5.191
VV_11b	Varianti Verdi		C2/18	VP	781	0,75	586
VV_14	Varianti Verdi	Riclassificazione di zona da C2/19 a Verde Privato con stralcio della potenzialità edificatoria.	C2/19	VP	746	0,50	373

Numero	Tema	Oggetto modifica	PI vigente	PI Variante	Superficie mq	IET/IEF mc/mq	Dimensionamento recupero PI Var. 5 mc
VV_15a	Varianti Verdi	Riclassificazione di zona da C2/18 a E3 con stralcio della potenzialità edificatoria.	C2/18	VP	335	0,75	251
VV_15b	Varianti Verdi	Riclassificazione di zona da C2/17 a E3 con stralcio della potenzialità edificatoria.	C2/17	VP	847	0,30	254
VV_16a	Varianti Verdi	Riclassificazione di zona da C2/17 a E3 con stralcio della potenzialità edificatoria.	C2/17	E3	2.708	0,30	812
VV_16b	Varianti Verdi	Riclassificazione di zona da C2/17 a Fc.	C2/17	Fc	126	0,30	38
VV_16c	Varianti Verdi	Riclassificazione di zona da C2/17 a E3 con stralcio della potenzialità edificatoria.	C2/17	E3	661	0,30	198
VV_17a	Varianti Verdi	Riclassificazione di zona da C2/19 a Verde privato con stralcio della potenzialità edificatoria.	C2/19	VP	1.520	0,50	760
VV_17b	Varianti Verdi		C2/19	VP	145	0,50	73
VV_19	Varianti Verdi	Riclassificazione di zona da C2/24 a Verde privato con stralcio della potenzialità edificatoria.	C2/24	VP	1.499	1,00	1.499
VV_20	Varianti Verdi	Riclassificazione di zona da C2/24 a Verde privato con stralcio della potenzialità edificatoria.	C2/24	VP	1.677	1,00	1.677
VV_21a	Varianti Verdi	Riclassificazione di zona da C2/19 + C1/25 a Verde privato con stralcio della potenzialità edificatoria.	C2/19	VP	2.114	0,50	1.057
VV_21b	Varianti Verdi		C1/25	VP	386	1,20	463
VV_22	Varianti Verdi	Riclassificazione di zona da C2/04 a E3 con stralcio della potenzialità edificatoria.	C2/4	E3	1.139	1,50	1.709
VV_23	Varianti Verdi	Riclassificazione di zona da B/13 a Verde privato con stralcio della potenzialità edificatoria.	B/13	VP	445	1,70	757
VV_25	Varianti Verdi	Riclassificazione di zona da C2/18 (PEEP 07) a E3 con stralcio della potenzialità edificatoria.	C2/18	E3	1.996	0,75	1.497
VV_26	Varianti Verdi	Riclassificazione di zona da C1/48 a Verde privato con stralcio della potenzialità edificatoria.	C1/48	VP	413	1,20	496

Numero	Tema	Oggetto modifica	PI vigente	PI Variante	Superficie mq	IET/IEF mc/mq	Dimensionamento recupero PI Var. 5 mc
VV_27	Varianti Verdi	Riclassificazione di zona da C1/48 a Verde privato con stralcio della potenzialità edificatoria.	C1/48	VP	112	1,20	134
VV_28	Varianti Verdi	Riclassificazione di zona da C1/56 a Verde privato con stralcio della potenzialità edificatoria.	C1/56	VP	1.183	1,20	1.420
					33.948		24.050

Si specifica inoltre che con la presente Variante n.5 al PI si recuperano 33.948 mq di suolo¹ che da edificabili, tornano ad essere a destinazione agricola o verde privato.

Per quanto invece riguarda il **dimensionamento delle aree a standard**, si precisa che con questa Variante, si ha una mutazione minima: solo due modifiche riguardando infatti la riduzione delle aree a standard per un totale di 2.284 mq. Si riporta di seguito la tabella di sintesi:

Numero	Tema	Oggetto modifica	PI vigente	PI Variante	Superficie mq
41	Zoning	Riclassificazione di porzione della zto Fc in Verde Privato.	Fc	verde privato (zona)	1.904
55	Zoning	Riclassificazione di porzione della zto Fb in Verde Privato.	Fb	verde privato (zona)	380
					- 2.284

¹ Il suolo recuperato (dato dalla riclassificazione di aree inedificate interne agli AUC come zone agricole e quindi non più trasformabili) è un dato fornito a puro scopo informativo. Tale dato non è infatti riconteggiato come Consumo di Suolo residuo del PI.

Il monitoraggio del Consumo di suolo

Il PI effettua una quantificazione degli interventi previsti dalla Variante al fine di monitorare il consumo di suolo massimo (**13,72** ettari) previsto dalla Variante al PAT di adeguamento alla legge regionale n. 14 del 2017 sul contenimento del consumo di suolo.

La Variante 4 al PI è l'unica attualmente ad aver previsto un consumo di suolo che è pari a 3,56 ettari.

Pertanto, attualmente, il saldo del consumo di suolo da prendere in considerazione per la presente Variante n.5 al PI è pari a 10,16 ettari (derivante dalla differenza tra il consumo di suolo della Variante PAT LR 14/2017 e quello previsto dalla Variante n.4 al PI).

La presente Variante n.5 al PI prevede un consumo di suolo pari a 0,00 ettari.

Il saldo del consumo di suolo è pertanto invariato e pari a 10,16 ettari.

Si è deciso quindi di non redigere la tavola "Individuazione Ambiti di Urbanizzazione Consolidata e consumo max di suolo LR 14/2017", in quanto **la presente Variante n.5 al PI non consuma suolo**, è comunque presente l'elaborato "Registro Consumo Suolo" nel quale si tiene traccia del consumo previsto dalle precedenti Varianti.

4. Il Procedimento e gli Elaborati

1. L'iter per la formazione della Variante

Un progetto urbanistico è sempre accompagnato da un processo amministrativo. Per questo secondo l'aspetto procedimentale della Variante 4 i riferimenti sono dettati dalla Legge Urbanistica Regionale ed articolati come segue:

1. il Sindaco ha predisposto il **Documento del Sindaco** e lo ha illustrato nella seduta del Consiglio Comunale nel mese di Febbraio 2022;

l'Amministrazione Comunale ha attivato adeguate forme di partecipazione con i cittadini e i portatori di interessi diffusi sul territorio, a seguito di un avviso pubblicato in data 21 Marzo 2022, con successiva riapertura dei termini il 16 Gennaio 2023 (conclusa il 17 febbraio 2023);

2. La **Commissione ha esaminato l'istruttoria** delle Variante;
3. Il **Consiglio Comunale ha adottato la Variante** con DCC n. 14 in data 24/02/2026;
4. Sono stati acquisiti i **pareri tecnici necessari**;
5. entro otto giorni dall'adozione, la **Variante è stata depositata** a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del Comune;
6. decorsi i trenta giorni del deposito chiunque ha potuto formulare **osservazioni** entro i successivi trenta giorni;
7. il **Consiglio Comunale decide sulle osservazioni ed approva la Variante**;
8. la **Variante diventa efficace** quindici giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del Comune.

2. Gli elaborati della Variante

La Variante n.5 al Piano degli Interventi è formata dai seguenti elaborati cartografici e descrittivi:

ELABORATI GRAFICI

- Elab. 01 Estratti cartografia – Zonizzazione scala 1:5.000, 1:2.000

SCHEDATURE

- - Elab. 02 Schede B
- Elab. 03 Schede B1
- Elab. 04 Schede Edifici non più Funzionali alla Conduzione del Fondo

ELABORATI DESCRITTIVI

- Elab. 05 Norme Tecniche Operative - estratto articoli modificati
- Elab. 06 Dimensionamento: tabelle di zona
- Elab. 07 Registro Consumo di Suolo
- Elab. 08 Registro Crediti Edilizi di Rinaturalizzazione
- Elab. 09 Relazione illustrativa

ELABORATI DI VALUTAZIONE

- -Elab. 10 Allegato A (DDR n.15 17/02/2025)
- Elab. 11 Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI)
- Elab. 12 Attestazione sismica

ELABORATI INFORMATICI

- Elab. 13 DVD banche dati e file pdf elaborati