

--	--	--	--

Sindaco
dott. Massimo Pavan

Segretario Comunale
dott. Candia Massimo

Responsabile dell'Area Tecnica
arch. Antonella Disegna

Progettista
ing. Luca Zanella



Relazione Programmatica e verifiche dimensionali

Elaborato adeguato alle D.C.C. di approvazione n. 50 del 29/11/2017 e n. 2 e del 14/03/2018

TERZO PIANO DEGLI INTERVENTI

marzo 2018

COMUNE DI MASON VICENTINO - VI

PI 2017

PIANOREGOLATORE COMUNALE

PIANO DEGLI INTERVENTI

INDICE

PREMESSA.....	5
LA PROCEDURA E I CONTENUTI.....	6
IL DOCUMENTO DEL SINDACO.....	8
IL PROGRAMMA DELLE OPERE PUBBLICHE TRIENNIO 2017/2019	10
CONSULTAZIONE – PARTECIPAZIONE - CONCERTAZIONE	10
IL TERZO PIANO DEGLI INTERVENTI	11
DIMENSIONAMENTO DEL PI	17

PREMESSA

La legge urbanistica regionale 11/2004 modifica le norme sul governo del territorio introducendo il Piano Regolatore Comunale (PRC) in sostituzione del Piano Regolatore Generale.

Il nuovo P.R.C. è articolato in due momenti: il Piano di Assetto del Territorio, nel caso specifico Intercomunale e dunque PATI, che definisce le scelte strategiche di assetto e di sviluppo del territorio comunale e il Piano degli Interventi, PI, che disciplina gli interventi di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni in conformità con le indicazioni del PATI.

L'art. 12, comma 3, della Legge chiarisce che *"Il piano degli interventi (PI) è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PATI, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture della mobilità"*.

Il Comune di Mason Vicentino ha predisposto, unitamente ai comuni di Molvena e Pianezze, il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI). Dopo un impegnativo lavoro condiviso con enti e soggetti portatori di interessi diffusi e coordinato da Regione e Provincia, il PATI è stato adottato in Consiglio Comunale l'11/06/2008 e poi approvato in Conferenza dei Servizi il 28/05/2009 e ratificato con DGRV n. 2716 del 15.09.2009.

E' seguita la fase operativa dei Piani degli Interventi.

In data 23/04/2012 con Delibera di Consiglio Comunale n.13 è stato adottato il primo Piano degli Interventi, successivamente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.26 in data 01/08/2012.

Successivamente l'Amministrazione Comunale ha avviato la formazione di un secondo PI tematico, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 35 in data 02/08/2013, successivamente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 48 in data 21/12/2013.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 29.11.2011 erano state approvate le "Linee guida e criteri generali" da applicare agli accordi pubblico-privato in attuazione di quanto previsto dall'art.6 della L.R. 11/2004 e dell'art.34 delle Norme Tecniche del PATI.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 15/02/2017 sono state approvati i nuovi "Indirizzi operativi per l'applicazione della Perequazione" successivamente integrati con deliberazione di Consiglio Comunale n.26 del 31/05/2017.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 31/07/2017 è stato adottato il terzo Piano degli Interventi, successivamente approvato con Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 50 del 29/11/2017, con la quale tre osservazioni sono state accolte e adottate, disponendone il deposito a disposizione del pubblico ai sensi dell'art. 18 LR 11/04.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 14/03/2018 il terzo Piano degli Interventi è stato compiutamente approvato.

LA PROCEDURA E I CONTENUTI

Forma e contenuti del Piano degli Interventi sono elencati all'art. 17, comma 5, della Legge, che qui si riporta integralmente:

" Il PI è formato da:

- una relazione programmatica, che indica i tempi, le priorità operative ed il quadro economico;*
- gli elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali;*
- le norme tecniche operative;*
- il prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;*
- il registro dei crediti edilizi;*
- una banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento nonché le informazioni contenute negli elaborati di cui alle lettere a), b), e c)".*

Nel rispetto di quanto indicato all'art. 18 della L.R. 11/2004, anche il Terzo Piano degli Interventi dell'intero territorio del Comune di Mason Vicentino è stato redatto secondo la seguente procedura:

- Predisposizione del Documento del Sindaco che evidenzia le trasformazioni urbanistiche, gli interventi e le opere pubbliche inserite nel programma triennale;*
- Illustrazione del Documento al Consiglio Comunale;*
- Divulgazione dei contenuti del Piano al fine di informare i cittadini, gli enti pubblici, le associazioni economiche e sociali e favorire la partecipazione;*
- Incontri di illustrazione dei contenuti;*

- *Esame delle segnalazioni e dei contributi pervenuti e individuazione di quelli coerenti con i contenuti del PI e conformi alla normativa urbanistica ovvero agli altri strumenti di pianificazione che interessano il territorio comunale;*
- *Stesura degli elaborati grafici e normativi che formano il PI.*

Il PI è adottato e approvato dal Consiglio Comunale.

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

Il Consiglio Comunale decide sulle osservazioni e approva il Piano.

Il PI, in ragione di quanto previsto dalla Legge Regionale urbanistica n.11 del 2004, in coerenza e in attuazione del PATI, provvede a:

- *suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee;*
- *individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;*
- *definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all'articolo 20, comma 14;*
- *individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;*
- *definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;*
- *definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;*
- *individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;*
- *definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;*
- *individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposita convenzione anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui alla LR 11/2004 articolo 36 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'articolo 37 della Legge urbanistica regionale;*
- *dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli articoli 40, 41 e 43 della L.R. 11/2004;*
- *dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al*

piano urbano dei parcheggi, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica.

Il piano degli interventi si rapporta con:

- *il bilancio pluriennale comunale;*
- *il programma triennale delle opere pubbliche;*
- *altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali.*

Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono:

- *le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati;*
- *le previsioni per nuove infrastrutture e aree per dotazioni urbanistiche per le quali non siano stati approvati i relativi progetti;*
- *i vincoli preordinati all'esproprio.*

IL DOCUMENTO DEL SINDACO

Il Documento del Sindaco è stato illustrato al Consiglio Comunale nella seduta del 29/06/2016 con presa d'atto attestata con Delibera n. 22 avente oggetto "VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI: PRESA D'ATTO DOCUMENTO PROGRAMMATICO DEL SINDACO".

Se ne richiamano di seguito le tematiche esposte.

- Riassetto dell'assetto azionario e del sistema di previsioni con scheda, anche al fine di regolamentare situazioni puntuali, soprattutto in risposta ad esigenze familiari corrispondenti. Saranno valutati ai fini della coerenza con le norme vigenti, con gli strumenti di pianificazione sovraordinati e con il PATI, nonché in rapporto al contesto urbanistico specifico: modifiche ai perimetri della zona edificabile per consentire una migliore organizzazione dei volumi nel lotto modifiche alla destinazione d'uso, incrementi della volumetria edificabile.
- Nuovi interventi di trasformazione urbanistica oggetto di negoziazione pubblico/privato.
- Stralcio di edificabilità per previsioni urbanistiche vigenti in adempimento a quanto stabilito dall'art. 7 "VARIANTI VERDI PER LA RICLASSIFICAZIONE DI AREE EDIFICABILI" della Legge Regionale 16 marzo 2015, n. 4.
- Ricognizione delle aree destinate a servizi.
- Definizione delle procedure attuative relative ai Crediti Edilizi.

- Revisione delle schede degli edifici di valore storico-ambientale.
- Aggiornamento generalizzato degli elaborati di piano e della normativa.

Il medesimo documento introduceva il tema dei CRITERI PEREQUATIVI, successivamente formalizzati come indirizzi metodologici ed operativi con Deliberazioni di Consiglio Comunale n.2 del 15/02/2017 e n.26 del 31/05/2017.

“Negli strumenti urbanistici formati secondo principi perequativi, i beneficiari dell'incremento di valore dei propri beni sono chiamati a dividerne i vantaggi con la collettività che ha reso possibili le trasformazioni urbanistiche di interesse, partecipando concretamente alla costruzione della città pubblica.

Ciò mediante cessione di aree, realizzazione di opere o con contributo economico destinato a specifici capitoli del bilancio comunale per la realizzazione delle dotazioni territoriali o per l'attuazione di interventi d'interesse generale, il tutto rapportato a quote del plusvalore generato con la Variante.

Il primo PI, all'art.30 delle NTO, ha dato attuazione ai principi dell'art 32 delle NTA del PAT “Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica” determinando prioritariamente:

- *le regole applicative,*
- *i valori da applicare nella determinazione del vantaggio stimato, valutati sulla base del valore del volume edificabile o trasformabile;*
- *il vantaggio economico generato.*

Successivamente, il decreto legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, in legge 11 novembre 2014, n. 164, ha modificato l'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, prevedendo che tra i criteri che le Regioni devono seguire nella definizione delle tabelle parametriche necessarie per il calcolo del contributo di costruzione sia inserito anche quello relativo “alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso”.

La presente variante del PI ha avuto dunque come ulteriore obiettivo, anche sulla scorta dell'esperienza maturata applicando il Primo ed il Secondo PI, la rivalutazione dei metodi di calcolo e dei parametri perequativi per la determinazione del vantaggio stimato, nonché la possibile revisione delle tipologie di intervento a cui applicarli, alla luce della recente normativa, delle effettive richieste e delle prevedibili ricadute sul territorio.

IL PROGRAMMA DELLE OPERE PUBBLICHE TRIENNIO 2017/2019

Il programma delle opere pubbliche triennio 2017/2019 è stato approvato in data 05.10.2016 con delibera di Giunta Comunale n. 81.

Le opere pubbliche che il PI prevede di realizzare sono il frutto di accordi negoziali e perequativi, la loro realizzazione è stabilita in ragione del rapporto tra importanza finanziaria e disponibilità delle risorse.

Anno 2017

1. Ascensore Scuola primaria A. Cerato.
2. Riqualificazione sistemazione esterna Scuola primaria A. Cerato – primo stralcio.
3. Manutenzione Via Breganzina

Anno 2018

4. Marciapiede di collegamento tra centro storico e Scuola Primaria A. Cerato.
5. Riqualificazione sistemazione esterna Scuola primaria A. Cerato – secondo stralcio.

Anno 2019

6. Riqualificazione area esterna Scuola Secondaria di primo grado e Palestra.

La modifica al programma triennale delle opere pubbliche non costituisce variante al PI in quanto ogni modifica si intende automaticamente recepita.

CONSULTAZIONE – PARTECIPAZIONE - CONCERTAZIONE

Il Piano degli Interventi così come il Piano di Assetto del Territorio previsto dalla Legge Regionale 11/2004 prevede una fase di consultazione, partecipazione e concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali interessati. Tali disposizioni sono previste anche nella direttiva europea sulla VAS secondo cui *“Le autorità e il pubblico devono disporre tempestivamente di un'effettiva opportunità di esprimere in termini congrui il proprio parere sulla proposta di piano o di programma e sul rapporto ambientale che la accompagna, prima dell'adozione del piano o del programma o dell'avvio della relativa procedura legislativa”*. La stessa direttiva comunitaria, ai sensi dell'articolo 6, esplicita l'esigenza di forme di partecipazione dei soggetti portatori di interessi nel processo di formazione dei piani.

La partecipazione, finalizzata a raccogliere opinioni diffuse e agevolare il dibattito sulle intenzioni operative, richiede un confronto tra parte tecnica, soggetto politico- amministrativo e cittadini che si attui lungo tutta la fase di elaborazione del piano.

I vantaggi derivanti da questo approccio sono molteplici:

- la costruzione condivisa e trasparente del PI;
- l'opportunità di prendere decisioni con maggiore consapevolezza e conoscenza del problema;
- la possibilità di raggiungere in minor tempo la condivisione e l'accordo sui temi di sviluppo del territorio evitando il rallentamento del processo strutturale nelle successive fasi di attuazione;
- la possibilità di dialogare con chi vive il territorio: la partecipazione pubblica può fornire ai progettisti contributi importanti ed una visione più articolata su aspetti particolarmente critici;
- l'occasione per la cittadinanza di essere parte attiva nel delineare le nuove linee di sviluppo.

Anche per la presente terza fase, denominata "Terzo Piano degli Interventi" sono state attuate idonee forme di pubblicità a sollecitare la presentazione di manifestazioni di interesse da parte dei soggetti interessati.

Questa forma classica propedeutica alla definizione del Piano è stata accompagnata anche da un lungo calendario di sessioni di confronto con il gruppo di progetto presso la sede comunale, aperte a proprietari e Tecnici di loro fiducia con appuntamenti organizzati da parte dell'Ufficio Tecnico comunale, sempre confortati dalla presenza dell'Amministrazione e supportati dalla tecnologia informatica in contesto di videoproiezione, per il rapido confronto di tutta la documentazione cartografica pertinente, a partire dall'assetto proprietario (mosaicatura georeferenziata dei file CXF) rapportata al PI vigente e ai diversi elaborati di PATI.

IL TERZO PIANO DEGLI INTERVENTI

Riepiloghiamo sinteticamente le azioni svolte sul complesso documentale, ora ricavato direttamente in ambiente GIS regionale basato su GeoMedia di Hexagon Geospatial.

- Si confermano le tavole in scala 1:5 000 riepilogative della zonizzazione e dei vincoli.
- Ridefinizione del quadro d'unione delle tavole 1:2 000 con copertura dell'intero territorio comunale a 8 tavole, con quadro d'unione delle stesse e legenda su nona tavola specifica.
- Conseguente assorbimento delle indicazioni progettuali operative dell'elaborato a fascicolo in scala 1:2 000 "Zone di edificazione diffusa" ed analogamente della schedatura degli edifici oggetto di tutela interni ed esterni alle aree di edificazione diffusa, rimarcando il grado di intervento con numero e colore.
- Nel sistema di gestione GIS per tutti gli edifici schedati è stato effettuato il collegamento ipertestuale con le immagini fotografiche delle schede precedenti.
- Eliminazione dell'individuazione della pertinenza in tutte le schede degli edifici in zona agricola non più funzionali alla conduzione del fondo.
- Introdotto nuove voci di legenda:
 - "Zone per insediamenti commerciali e direzionali soggette a Intervento Edilizio Diretto nei termini dettagliati nell'accordo specifico" – zona DS/1,
 - "Verde privato" ---> in sostituzione di zona A3 e zona di destinazione delle "varianti verdi"
 - "Zone residenziali soggette ad Intervento Edilizio Diretto nei limiti dimensionali oggetto di contributo straordinario perequativo e/o nei termini dettagliati negli accordi specifici" – zone C1.3 (senza bollino).
 - "Aree per parcheggi privati"
 - "Sedime edificabile"
 - "Rete percorsi di mobilità lenta" con contenuto allineato alla rete sentieri Colceresa
 - "Ambiti oggetto di contributo straordinario perequativo"
- Generale aggiornamento dei percorsi pedonali e ciclabili riportati sugli elaborati attingendo ai progetti di sistemazione dei sentieri comunali già definiti.
- Aggiornamento stato di attuazione e geometria di alcuni servizi in progetto ora attuati e eliminazione di alcune porzioni terminali di viabilità accertata non comunale.
- Complementare ripristino della zonizzazione su alcuni tratti di strada privati.
- Piccoli aggiustamenti di perimetri di zone sui limiti catastali, particolarmente negli stretti intorno degli interventi di trasformazione o di stralcio di edificabilità.
- Aggiornamento rappresentazione tracciato Superstrada Pedemontana Veneta in allineamento al progetto esecutivo.
- Più accurata rappresentazione del perimetro del vincolo paesaggistico "Aree di interesse pubblico" a S. Biagio per rilettura degli allegati alla DGR 1342 del 27/04/1999.
- Recepite nella tavola dei vincoli le zone di attenzione geologica di PAI riallineate le perimetrazioni con gli ultimi Decreti segretariali.

A queste si aggiunge una serie di interventi localizzati puntuali, quasi sempre sostenuti dalla necessità della definizione di un accordo con i privati proprietari, dettagliati nella tabella seguente (allineata anche all'accoglimento delle osservazioni) con gli ambiti numerati riconoscibili nella tavola 4 "Localizzazione degli interventi sulle aree computate a SAU".

Ambito intervento N.	Descrizione	ATO
1	VARIANTE VERDE Stralciata porzione di zona C1.2/3 (if=1 mc/mq) in via Ferretti , edificazione diffusa n. 4, a favore di zona "verde privato" .	12
2	Ambito oggetto di contributo straordinario perequativo n. 08 in via S. Pietro , edificazione diffusa n. 05: stralcio porzione di zona servizi "aree per parcheggi" a favore di parcheggio privato .	12
3	Ambito oggetto di contributo straordinario perequativo n. 10 in via S. Pietro , edificazione diffusa n. 05: stralcio porzione di zona servizi "aree per parcheggi" a favore di parcheggio privato .	12
4	Ridefinizione dell'Ambito soggetto ad accordo art. 6 n. 1 in via S. Pietro , edificazione diffusa n. 33: monetizzazione delle opere previste precedentemente nell'accordo e individuazione di due ambiti di edificazione di 800 + 800 mc.	12
5	Ambito oggetto di contributo straordinario perequativo n. 02: ampliamento dell'edificazione diffusa n. 54 in via Montegrappa e individuazione del nuovo sedime di edificazione (600 mc). Contestuale riduzione della zona C1.2/55 (if=1 mc/mq) e dell'ambito di edificazione diffusa n. 28 posti ad ovest.	13
6	Ricalibrata e ridotta porzione di zona D4/8 di proprietà in via Ponticello : rettifica a nord e riduzione a favore di zona agricola a ovest.	14
7	VARIANTE VERDE Stralciata porzione di zona C1.1/99 (if=1.5 mc/mq) in via Ponticello , a favore di zona "verde privato" .	14
8	VARIANTE VERDE Stralciata porzione di zona C1.1/100 (if=1.5 mc/mq) in località Villaraspa a favore di zona "verde privato" .	14
9	Ambito oggetto di contributo straordinario perequativo n. 12 in zona agricola, via Oppio : demolizione annesso rustico di 530 mc e realizzazione di nuova volumetria residenziale di 500 mc.	14
10	Ambito di progettazione unitaria PL/18 prospiciente S.p. Gasparona : rettifica zona B1 a nord a comprendere l'intero mappale catastale; eliminazione della scheda di "attività produttiva in zona impropria" n. 23	13
11	Rettifica del limite sud della zona C1.2/101 , in località Villaraspa , edificazione diffusa n. 29, con ricomposizione superfici di pari valore (106 mq).	17nord
12	Ambito oggetto di contributo straordinario perequativo n. 04: ampliamento edificazione diffusa n. 30 in via Pozzo e individuazione del nuovo sedime di edificazione (700 mc).	17nord

Ambito intervento N.	Descrizione	ATO
13	Ambito soggetto ad intervento puntuale n. 21 in via Pozzo, in centro storico Villaraspa subordinato a cessione di area per 2,5 m fronte strada: ricalibrata rappresentazione cartografica dell'edificio esistente, classificato in demolizione con recupero di volume in sedime arretrato. Contestualmente riportato asse percorso ciclopedonale fino all'incrocio con via Lavardella.	14
14	Ambito oggetto di contributo straordinario perequativo n. 14 a ridosso della bretella viaria di via Oppio : inserimento zona C1.3 a cubatura prefissata	14
15	Stralciata porzione di zona C1.1/118 (if=1.5 mc/mq), in via Oppio, a favore di zona "verde privato" e riclassificazione in "aree per attrezzature parco -gioco-sport" dell'adiacente porzione di parcheggio e area per attrezzature di interesse comune con codice 85.	14
16	Ambito soggetto ad intervento puntuale n. 22 in via Roma subordinato a cessione di area per 2,5 m fronte strada: ricalibrazione zona B2 sull'area di proprietà rispetto ai PL/10-11 e demolizione con recupero di volume del sedime di proprietà, arretrato rispetto alla strada, in allineamento con i fabbricati confinanti.	13
17	Rettifica del limite della zona C1.2/50 (if=1 mc/mq), via Franchi - via Costa , a parità di superficie, e classificazione a verde privato dell'area pertinenziale dell'abitazione con contestuale adattamento dell'edificazione diffusa n. 23.	12
18	Modificato grado di intervento da 3 a 4 sull'edificio ricadente in zona C1.2/48 , via Franchi , edificazione diffusa n. 24	12
19	Ambito oggetto di contributo straordinario perequativo n. 01 in via Castello : individuazione del nuovo sedime di edificazione (600 mc).	12
20	Cambio tipologia di zona da A3 a A2 dell'area sottoposta a vincolo monumentale "Villa Pagello" .	13
21	Modifica perimetro e stato di attuazione del parcheggio pubblico di via Don G. Vigolo , in corrispondenza della zona C1.1/82 (if=1.5 mc/mq) e introduzione di "Area per attrezzature parco -gioco-sport" da attuare in corrispondenza delle particelle di proprietà comunale	13
22	Ambito soggetto ad accordo art. 6 con n. 3, incrocio via Don G. Vigolo - Cantarana - Rivaro : ridimensionamento intervento residenziale (già zona C2.1/3 soggetta a Piano Urbanistico Attuativo "PL/7" (it=1 mc/mq) limitato a due lotti IED per 1600 mc complessivi, con cessione di area per 481 mq da destinare ad adeguamento viario (rotatoria e parcheggio pubblico di 400 mq)	13
23	VARIANTE VERDE Stralciata porzione di zona C1.1/89 (if=1.5 mc/mq) e parcheggio limitrofo in via Rivaro , a favore di zona "verde privato" e zona agricola .	13
24	VARIANTE VERDE Stralciata porzione di zona C1.1/112 (if=1.5 mc/mq) in via Giovanni XXIII , a favore di zona "verde privato" , ad esclusione del sistema degli accessi rilevato dall'ortofotocarta, che rimane zona edificabile.	14
25	VARIANTE VERDE Stralciata porzione di zona C1.1/119 (if=1.5 mc/mq) in via Oppio , a favore di zona "verde privato" .	14

Ambito intervento N.	Descrizione	ATO
26	VARIANTE VERDE Stralciata porzione di zona C1.1/119 (if=1.5 mc/mq), in via Oppio , a favore di zona "verde privato" .	14
27	VARIANTE VERDE Stralciate porzioni di zone B2/6, B2/8 (if=2 mc/mq) e porzioni di zone standard "aree per attrezzature parco -gioco-sport" e "aree per attrezzature di interesse comune" (cimitero) in Capoluogo , a favore di zona agricola .	13
28	Cambio tipologia di zona da "Aree pe attrezzature parco -gioco-sport" in zona "verde privato" di pertinenza della zona B2/8 a nord, in via Mercurio .	13
29	VARIANTE VERDE Stralciata porzione di zona C2.2/4 interna al PEC/6 (it=1 mc/mq), in Capoluogo , a favore di zona "verde privato" , escluso dal perimetro PUA.	13
30	Modifica grado di intervento da 4 a 5 su edificio ricadente in zona C1.2/128 in via Cantarana , edificazione diffusa n. 32.	17nord
31	VARIANTE VERDE Stralciata porzione di zona C1.2/182 (if=1 mc/mq) in via Fosse , edificazione diffusa n. 45, a favore di zona "verde privato" .	17sud
32	Ambito oggetto di contributo straordinario perequativo n. 13 - accordo di programma (art. 7 LR11/04 e art. 34 DLgs 267/00): zona residenziale C1.3 a cubatura prefissata (600 mc) in via Riale , edificazione diffusa n.12, a spese di una porzione di zona agricola con cessione di area per allargamento stradale.	12
33	VARIANTE VERDE Stralcio porzione di zona C1.1/86 (if=1.5 mc/mq) a favore di zona "verde privato" e contestuale ricalibrazione della zona A2/11 in relazione alla rettifica sul catastrale del vincolo paesaggistico "zona collinare S. Biagio" come specificato nella DGR 1342 del 27/04/99.	13
34	Ambito oggetto di contributo straordinario perequativo n. 05: contestualmente alla riclassificazione della pertinenza di edificio produttivo in via Capitoni , oggetto di SUAP, come zona D speciale (DS/1) , questa viene estesa di 1 000 mq a consentire migliore fruibilità della medesima, destinandone una parte a parcheggio privato e vincolandone l'attuazione al rinforzo della barriera verde verso il contesto figurativo provinciale di Villa Cerato Loschi.	17nord
35	VARIANTE VERDE Stralciata porzione di zona C1.2/129 (if=1 mc/mq) in via Cantarana , edificazione diffusa n. 32, a favore di zona "verde privato" .	17nord
36	VARIANTE VERDE Stralciata porzione di zona C1.2/129 (if=1 mc/mq) in via Cantarana , edificazione diffusa n. 32, a favore di zona "verde privato" .	17nord
37	Ambito oggetto di contributo straordinario perequativo n. 11 in via Fosse , edificazione diffusa n. 45: aggiornamento cartografico al vero dell'edificio con grado 5 interessato dall'intervento di cambio d'uso con ampliamento per complessivi 642 mc.	17sud

Ambito intervento N.	Descrizione	ATO
38	Sostituzione dell'ambito di intervento puntuale n. 4 , in via Cantarana , edificazione diffusa n. 33, con un nuovo ambito oggetto di contributo straordinario perequativo n. 9 : modifica dei parametri perequativi per 650 mc.	17nord
39	VARIANTE VERDE Stralciata porzione di zona C1.2/131 (if=1 mc/mq) in via Cantarana , edificazione diffusa n. 33, a favore di zona "verde privato" .	17nord
40	VARIANTE VERDE Stralciata porzione di zona C1.2/175 (if=1 mc/mq) in via S. Pio X , edificazione diffusa n. 48, a favore di zona "verde privato" .	17sud
41	VARIANTE VERDE Stralciata porzione di zona agricola in via S. Pio X , ambito di edificazione diffusa n.48, a favore di nuova zona "verde privato" .	17 sud
42	VARIANTE VERDE Stralciata porzione di zona C1.2/133 (if=1 mc/mq) in via S. Gaetano , edificazione diffusa n. 36, a favore di nuova zona "verde privato" .	17sud
43	VARIANTE VERDE Stralciata porzione di zona C1.2/139 (if=1 mc/mq) in via Corso , edificazione diffusa n. 34, a favore di nuova zona "verde privato" .	17nord
44	Ambito oggetto di contributo straordinario perequativo n. 03 in via Colombare , edificazione diffusa n. 52: individuazione del nuovo sedime di edificazione (186 mc) a 5 m dal limite dell'area di proprietà.	17sud
45	Ambito oggetto di contributo straordinario perequativo n. 07 in via Colombare , edificazione diffusa n. 52: ricalibrazione della zona A3 - verde privato e individuazione del nuovo sedime di edificazione (1000 mc).	17sud
46	VARIANTE VERDE Stralciata porzione di zona C1.2/171 (if=1 mc/mq), in via Colombare , edificazione diffusa n. 52, a favore di nuova zona "verde privato" .	17sud
47	VARIANTE VERDE Stralciata porzione di zona C1.2/171 (if=1 mc/mq), in via Colombare , edificazione diffusa n. 52, a favore di zona "verde privato" .	17sud
48	VARIANTE VERDE Stralciata porzione di zona C1.2/149 (if=1 mc/mq) in via Pasubio , edificazione diffusa n. 40, a favore di zona "verde privato" .	17sud
49	VARIANTE VERDE Stralciata porzione di zona C1.2/156 (if=1 mc/mq) in via Pasubio , edificazione diffusa n. 42, a favore di zona "verde privato" .	17sud
50	Ambito oggetto di contributo straordinario perequativo n. 06 in via Breganzina , edificazione diffusa n. 41: individuazione del nuovo sedime di edificazione (550 mc).	17sud
51 (controdeduzione osservazione 2)	Conversione di porzione di zona C2.2 interna al PP/10 , tra via G. Marconi e via Roma , in nuova zona "verde privato" ed esclusione dal perimetro PP/10 di porzione di C2.2, riclassificandola parte a "parcheggio privato" , parte a "verde privato"	13
52 (controdeduzione osservazione 5)	Riduzione del limite di zona C1.2/155 (if=1 mc/mq), via Breganzina , a favore di zona agricola con adattamento dell'ambito di edificazione diffusa n 41; rimozione del grado di intervento dall'edificio esistente	17sud

Anche le norme tecniche di attuazione e il regolamento edilizio sono stati rettificati, quest'ultimo in realtà con un solo ritocco all'art. 76, mentre diversi sono stati gli articoli interessati da variazioni nelle Norme Tecniche Operative, compresa la riformulazione dell'articolo 84, originata dalla controdeduzione ad osservazione.

Le tre osservazioni controdedotte e adottate riguardano l'articolo 84 delle NTO sopra citato e gli interventi descritti in tabella ai numeri 51 e 52.

DIMENSIONAMENTO DEL PI

Le trasformazioni introdotte con il PI sono dimensionate secondo tre parametri:

- il carico insediativo;
- il consumo di superficie agricola utilizzata
- le aree a servizi

La tabella seguente riepiloga le quantità specifiche di base di ciascun intervento.

Ambito intervento N.	Volume RES. + utilizz. - recup. (mc)	Sup. PROD. + utilizz. - recup. (mq)	SAT + utilizz. - recup. (mq)	I (mq)	IC (mq)	PGS (mq)	P (mq)
1	-894	0	-825	0	0	0	0
2	0	0	0	0	0	0	-283
3	0	0	0	0	0	0	-42
4	350	0	1 448	0	0	0	-330
5	-372	0	-403	0	0	0	0
6	0	-14 694	589	0	0	0	0
7	-1 470	0	0	0	0	0	0
8	-522	0	0	0	0	0	0
9	500	0	0	0	0	0	0
10	0	0	0	0	0	0	0
11	0	0	0	0	0	0	0
12	700	0	822	0	0	0	0
13	0	0	0	0	0	0	0
14	0	0	249	0	0	0	0
15	-749	0	0	0	-176	901	-725
16	0	0	0	0	0	0	0
17	0	0	0	0	0	0	0
18	0	0	0	0	0	0	0
19	600	0	1 519	0	0	0	0
20	0	0	0	0	0	0	0
21	-1 257	0	0	0	0	743	95
22	-6 688	0	-5 904	0	0	0	400
23	-2 846	0	-2 241	0	0	0	-2 241
24	-1 788	0	0	0	0	0	0

Ambito intervento N.	Volume RES. + utilizz. - recup. (mc)	Sup. PROD. + utilizz. - recup. (mq)	SAT + utilizz. - recup. (mq)	I (mq)	IC (mq)	PGS (mq)	P (mq)
25	-2 018	0	0	0	0	0	0
26	-172	0	0	0	0	0	0
27	-2 918	0	0	0	-18	-8 609	0
28	0	0	0	0	0	-742	0
29	-657	0	0	0	0	0	0
30	0	0	0	0	0	0	0
31	-406	0	-406	0	0	0	0
32	600	0	792	0	0	0	0
33	-1 134	0	0	0	0	0	0
34	0	1 000	0	0	0	464	1 070
35	-789	0	0	0	0	0	0
36	-1 600	0	-65	0	0	0	0
37	642	0	746	0	0	0	0
38	-850	0	0	0	0	0	0
39	-828	0	-216	0	0	0	0
40	-1 371	0	-1 338	0	0	0	0
41	0	0	0	0	0	0	0
42	-2 358	0	-494	0	0	0	0
43	-1 966	0	-1 966	0	0	0	0
44	186	0	0	0	0	0	0
45	1 000	0	1 105	0	0	0	0
46	-2 083	0	-296	0	0	0	0
47	-1 036	0	-981	0	0	0	0
48	-459	0	-422	0	0	0	0
49	-425	0	0	0	0	0	0
50	550	0	808	0	0	0	0
51	-957	0	0	0	0	0	0
52	-793	0	0	0	0	0	0
TOTALI	-34 277	-13 694	-7 479	0	-194	-7 243	-2 056

Carico insediativo

Il PATI individua nel territorio comunale cinque Ambiti Territoriali Omogenei, identificati sulla base dei caratteri insediativi, fisici, urbanistici ed ambientali più significativi.

Gli ATO individuati nel territorio comunale sono:

ATO 12 – Collina di Mason

ATO 13 – Mason centro storico

ATO 14 – Villaraspa e centro sportivo intercomunale

ATO 16 – Ambito produttivo di Mason

ATO 17 – Pianura di Mason con nuclei sparsi

Per quanto attiene al dimensionamento degli interventi di PI, di seguito si allega la tabella complessiva di verifica della conformità al dimensionamento del PATI (capacità massima consentita).

VERIFICA CARICHI INSEDIATIVI					
(+utilizzati / - recuperati)					
	ATO 12 (Collina)	ATO 13 (Residenziale)	ATO 14 (Residenziale)	ATO 16 (Produttivo)	ATO 17 (Pianura)
RESIDENZIALE (mc)					
PATI	28 000	74 000	90 000	2 000	72 000 -
1° PI	+2 050	+4 210	+3 515	0	+6 800 -
2° PI	+2 400	+20 856	+4 918	0	+9 529 -
3° PI	+656	-16 829	-6 218	0	-11 886 =
Residuo	22 894	64 736	87 340	2 000	66 764
COMMERCIALE (mq)					
PATI	0	2 500	0	0	0 -
1° PI	0	0	0	0	0 -
2° PI	0	0	0	0	0 -
3° PI	0	0	0	0	0 =
Residuo	0	2 500	0	0	0
DIREZIONALE (mc)					
PATI	0	0	0	0	0 -
1° PI	0	0	0	0	0 -
2° PI	0	0	0	0	0 -
3° PI	0	0	0	0	0 =
Residuo	0	0	0	0	0
PRODUTTIVO (mq)					
PATI	0	0	0	10 401	0 -
1° PI	0	0	0	+8 662	0 -
2° PI	0	0	0	0	0 -
3° PI	0	0	-14 694	0	1 000 =
			Trasferiti all'ATO 17: +1 000		Trasferiti dall'ATO 14: -1 000
Residuo	0	0	13 694	1 739	0
TURISTICO (mc)					
PATI	0	0	0	0	0 -
1° PI	0	0	0	0	0 -
2° PI	0	0	0	0	0 -
3° PI	0	0	0	0	0 =
Residuo	0	0	0	0	0

Il 2° PI ha così distinto le trasformazioni per volumi a destinazione residenziale:

- 1.250 mc derivanti dagli interventi puntuali;
- 3.200 mc derivanti dalla trasformazione degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo;
- 33.253 mc derivanti dal cambio d'uso degli edifici produttivi fuori zona;
- 6.910 mc denominati "credito edilizio", derivanti dal cambio d'uso degli edifici produttivi fuori zona e per i quali il cambio è ammesso nei limiti di destinazione e degli indici zona. La verifica del dimensionamento per singolo ATO andrà fatta al momento dell'effettivo utilizzo del credito.

A memoria, e per eventuali futuri riconteggi, se ne riporta anche l'articolazione per ATO

ATO	Interventi puntuali mc	Trasformazione annessi mc	Cambio d'uso edifici produttivi mc
12		800	1 .600
13	1 .250		19 .606
14		800	4 .118
16			
17		1 .600	7 .929
TOTALE	1 .250	3 .200	33 .253

Consumo di superficie agricola utilizzata

Il PATI all'articolo 11 delle Norme Tecniche prevede che la Superficie Agricola Utilizzabile (SAU) potenzialmente trasformabile (SAT) sia pari a mq. 120 476.

Gli interventi del 1° PI interessano una quota di SAU pari a mq 16 000 relativi agli ampliamenti del consolidato, degli ambiti di edificazione diffusa, alle aree di espansione attivate e agli interventi puntuali.

Gli interventi del 2° PI interessano una quota di SAU pari a mq 7 000 relativi alla trasformazione in funzione residenziale degli annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo, alle attività produttive confermate in zona impropria, agli ampliamenti degli ambiti di edificazione diffusa e agli interventi puntuali concessi, tutti questi computati al netto della quota di SAU già resa trasformabile dal previgente P.R.G.

Gli interventi del 3° PI, come dettagliato numericamente per ciascuno nella tabella sopra riportata e come anche graficamente rappresentato nella tavola 4 "Localizzazione degli interventi sulle aree computate a SAU", restituiscono complessivamente 7 479 mq di SAT.

La tabella seguente riepiloga la contabilità algebrica.

SAU trasformabile (PATI)	120 476 mq
SAU trasformata dal 1° PI (+utilizz. / - recup.)	+16 000 mq
SAU trasformata dal 2° PI (+utilizz. / - recup.)	+7 000 mq
SAU trasformata dal 3° PI (+utilizz. / - recup.)	-7 479 mq
SAU trasformabile residua	104 955 mq

Aree a servizi

Dalle relazioni dei precedenti PI emerge che il comune di Mason Vicentino ha una dotazione di aree per servizi già realizzati pari a mq 35,42 per abitante, con la ripartizione riportata nella tabella che segue, calibrata sugli abitanti insediati al gennaio 2012.

Da precisare che, ai sensi del comma 8, art. 31 della L.R. 11/2004, *“Lo standard per abitante teorico è quantificato in 150 mc di volume residenziale lordo”, anche se in sede di PATI la volumetria pro-capite è stata individuata in 240 mc/ab: i conteggi di verifica saranno dunque ancora più significativi e prudenziali, se calcolati con il parametro inferiore.*

Il calcolo aggiornato degli abitanti teorici è il seguente.

Abitanti insediati (gen. 2012)	3 508
Nuovo volume PI 1 mc	16 575
Nuovo volume PI 2 mc	44 613
Nuovo volume PI 3 mc	-34 277
Nuovo volume residenziale totale	26 911
Nuovi abitanti previsti	179
Abitanti teorici	3 687

Applicando i computi algebrici di terzo PI al modello di verifica precedente, otteniamo:

TIPO AREA	STANDARD ATTUATO mq	mq/ab ESISTENTE	STANDARD PREVISTO AL 2° PI mq	VARIAZIONI STANDARD 3° PI mq	STANDARD TOTALI mq	mq/ab TEORICO
ISTRUZIONE	55 078	15.7	5 997	0	61 075	16.6
ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	16 072	4.6	3 868	-194	19 746	5.3
AREE VERDI E SPORTIVE	30 315	8.6	82 391	-7 243	105 464	28.6
PARCHEGGI	22 801	6.5	19 657	-2 056	40 402	10.9
TOTALE	124 266	35.4	111 914	-9 493	226 687	61.4

Complessivamente il primo e il secondo PI introducono trasformazioni per un volume residenziale pari a mc 61.188, mentre il terzo riduce complessivamente la previsione volumetrica residenziale per 34.277.

Complessivamente la dotazione di standard del PI (attuati + previsti) supera dunque ancora ampiamente la dotazione richiesta. L'amministrazione comunale potrà scegliere all'interno del complesso delle aree destinate a standard di articolare diversamente le funzioni previste sulla base delle necessità e del programma delle opere pubbliche.

A corredo del progetto di Terzo PI sono state prodotte le asseverazioni di non necessità di valutazione idraulica e il modello allegato E alla DGR 2299 del 09/12/2014 con la Dichiarazione di non necessità di valutazione di incidenza e Relazione tecnica collegata.

Il PI attua previsioni di PAT, strumento già assoggettato a Valutazione Ambientale Strategica, di taglia e natura tali da non richiedere adempimenti specifici ulteriori.