

Comune di Pastrengo

Provincia di Verona



P.I.

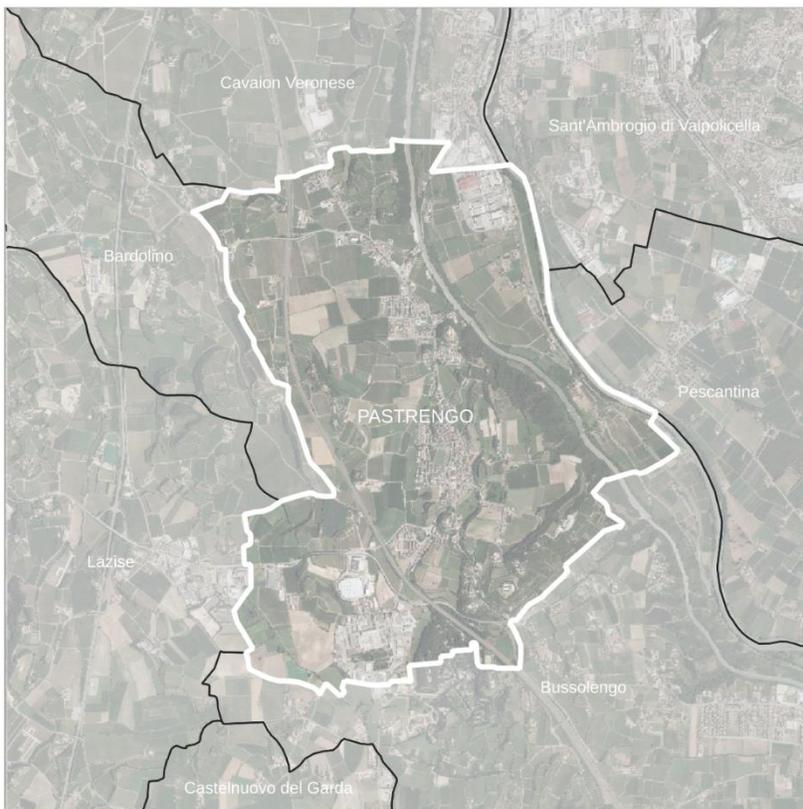
Elaborato

1

Scala

RELAZIONE PROGRAMMATICA

Redatto ai sensi dell'art. 14 della LR 11/2004



SINDACO
Stefano Zanoni

UFFICIO TECNICO
Lucia Mamone
Andrea Prodomi

PROGETTISTA
Giulio Saturni

CONSULENZE SPECIALISTICHE
Quadro conoscitivo
Matteo Tres
Alberto Grava

Analisi storica
Paolo Richelli

Analisi agronomiche e ambientali
Giuseppe Palleschi

Maggio 2023

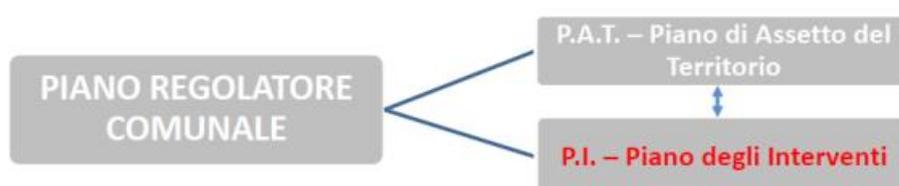
Sommario

DAL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO AL PIANO DEGLI INTERVENTI.....	1
Requisiti del Piano degli Interventi	2
Contenuti del Piano degli Interventi	2
Procedura per la formazione del Piano degli Interventi.....	3
GLI OBIETTIVI DEL NUOVO PIANO DEGLI INTERVENTI.....	5
LA FASE DI CONCERTAZIONE: IL RUOLO DEGLI ENTI E DEI PRIVATI	6
VERIFICA DEGLI STANDARD	15
VERIFICA DEL CONSUMO DI SUOLO	17
GLI ELABORATI	18

DAL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO AL PIANO DEGLI INTERVENTI

La nuova Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 2004 sostituisce il Piano Regolatore Generale della L.R. 61/85 con il **Piano Regolatore Comunale** che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel piano di assetto del territorio (PAT) e in disposizioni operative, contenute nel piano degli interventi (PI):

- il **Piano di Assetto del Territorio (PAT)** è lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale;
- il **Piano degli Interventi (PI)** è lo strumento urbanistico che, in rispondenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità (art. 12).



La legge urbanistica regionale introduce l'obbligo da parte del Comune, nel momento in cui intraprende la redazione del nuovo strumento urbanistico generale (definito Piano degli Interventi – PI), di predisporre un Documento Programmatico Preliminare per stabilire gli obiettivi che si intendono perseguire.

Il Comune di Pastrengo ha intrapreso il percorso di rinnovo della strumentazione urbanistica per il governo del territorio, in conformità alle disposizioni della nuova L.R. 11/2004, arrivando alla definizione del Piano di Assetto del Territorio, poi adottato (ai sensi dell'art. 14 L.R. 11/2004) dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 39 del 11/12/2020 e approvato con Deliberazione del Presidente della Provincia di Verona n. 124 del 8 novembre 2022 e pubblicato sul BUR n. 58 del 28/04/2023.

Il presente Documento Programmatico Preliminare, detto anche Documento del Sindaco, ai sensi degli artt. 17 e 18 della LR 11/2004, costituisce la fase di avvio della redazione del PI.

Il metodo con cui si vuol procedere alla stesura del Piano degli Interventi sarà comunque quello improntato alla massima trasparenza e al colloquio continuo con i portatori di interesse, siano essi singoli cittadini, associazioni legate al territorio, aziende, enti pubblici e privati. Gli obiettivi e le scelte operative illustrate in questo documento preliminare potranno essere integrate con proposte di manifestato e condiviso interesse pubblico; si apriranno pertanto tavoli di lavoro aperti al pubblico in regime di massima trasparenza che potranno portare contenuti tali da integrare, o completare, le linee guida e gli obiettivi di piano, sempre nel rispetto del principale obiettivo di questa Amministrazione: perseguire una crescita sostenibile al paese nel rispetto del territorio nelle sue diverse caratteristiche ambientali, paesaggistiche, economiche, culturali ricercando sempre la qualità degli spazi urbani e del territorio aperto.

Requisiti del Piano degli Interventi

Il Piano degli Interventi rappresenta la seconda tappa del percorso che porta alla totale revisione del Piano Regolatore Generale Comunale, e dovrà rispondere ad essenziali requisiti di natura generale, quali:

- la **coerenza**

Il Piano degli Interventi è lo strumento operativo del Piano di Assetto Territoriale (PAT).

- la **chiarezza**

Il Piano degli Interventi è lo strumento di governo delle trasformazioni urbanistiche, da attuare con il concorso di diversi soggetti operanti nel territorio, e come tale deve presentare una struttura ordinata ed un linguaggio non ambiguo, comprensibile nelle priorità di intervento, negli elaborati grafici e nelle norme tecniche.

- la **capacità di interagire con gli altri strumenti di governo comunali**

Il Piano degli Interventi dovrà essere in grado di recepire le indicazioni di altri strumenti di governo del territorio per fornire un quadro di breve periodo (5 anni), che verrà attuato progressivamente con la redazione dei Piani Urbanistici Attuativi (lottizzazioni, piani di recupero, etc.) e degli altri Interventi Edilizi Diretti (progetti edilizi di nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento, riconversione dei volumi esistenti, etc.).

Esso potrà “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 l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica”; inoltre dovranno sempre essere rispettate le previsioni ed i contenuti del Piano di Assetto del Territorio, in particolare gli aspetti strategici di salvaguardia e i limiti di gestione del territorio dettati da criteri di sostenibilità previsti dalla Valutazione Ambientale Strategica.

Contenuti del Piano degli Interventi

La Legge Urbanistica Regionale fissa i contenuti propri del Piano degli Interventi all'art.17:

1. *Il piano degli interventi (PI) si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali e si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi (PUA).*
2. *Il PI in coerenza e in attuazione del Piano di Assetto del Territorio (PAT) sulla base del quadro conoscitivo aggiornato provvede a:*
 - a) *suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'art. 50, comma 1, lettera b);*
 - b) *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;*
 - c) *definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all'art. 20, c. 14;*
 - d) *individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;*
 - e) *definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;*
 - f) *definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;*

- g) individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
- h) 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;
- i) individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti e riconversioni, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'articolo 36 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'articolo 37;
- j) 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;
- k) 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 l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica.

Procedura per la formazione del Piano degli Interventi

I procedimenti per la formazione del Piano degli Interventi sono regolati dalla Legge Urbanistica Regionale che viene riportata, per estratto dell'articolo 18:

1. Il Sindaco predispose un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra presso la sede del Comune nel corso di un consiglio comunale.
2. Il piano degli interventi è adottato e approvato dal consiglio comunale. L'adozione del piano è preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati.
3. Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio del comune e su almeno due quotidiani a diffusione locale; il comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.



4. Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.

5. *Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla provincia ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione.*
6. *Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione nel BUR dell'avviso della avvenuta approvazione da effettuarsi a cura del comune.*
7. *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, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33.*
8. *Le varianti al piano sono adottate e approvate con le procedure di cui al presente articolo.*
9. *L'approvazione del piano e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace."*

GLI OBIETTIVI DEL NUOVO PIANO DEGLI INTERVENTI

Fermo restando che allo stato attuale il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pastrengo riveste, come definito dalla nuova legge, “il valore e l'efficacia del PI per le sole parti compatibili con il PAT”, l'Amministrazione Comunale ritiene opportuno procedere alla predisposizione del Piano degli Interventi per parti omogenee di territorio e/o per temi, sempre nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni, direttive ed obiettivi del PAT.

Pertanto, in coerenza con le strategie delineate dal PAT, i temi e le questioni di maggior rilevanza che si affronteranno con la redazione del Piano degli Interventi (prima fase) sono i seguenti:

- **allineamento delle disposizioni tra PAT e PRG** mediante la con la trasposizione grafica dei vincoli, delle tutele ambientali e delle fragilità stabiliti dal PAT e la conversione del PRG vigente secondo quanto compatibile con il PAT approvato, oltre che l'allineamento delle Norme Tecniche Operative di PI alle disposizioni legislative nazionali e regionali (in primis LR 14/2017, LR 14/2019 e LR 19/2021). Tra gli aggiornamenti rientrano anche l'adeguamento alle nuove normative regionali in materia di riduzione del rischio sismico. Potranno essere inoltre valutate specifiche modifiche puntuali alla pianificazione vigente quali la riclassificazione di Zone Territoriali Omogenee di completamento di modesta entità che necessitano di parametri urbanistici definiti per poter intervenire e riqualificare l'esistente;
- **definizione di una specifica normativa di carattere operativo in merito agli ambiti urbanizzati** (zona A, B, C, D e F) finalizzata a promuovere interventi di recupero, di rivitalizzazione e completamento degli insediamenti urbanizzati esistenti.
- **aggiornamento delle norme del centro storico** promuovendo azioni di recupero e rinnovo urbano, agendo sull'aggiornamento delle schede assegnando nuovi gradi di tutela (come previsto dal PAT) in relazione ai valori storici, architettonici, ambientali e culturali dei fabbricati.

Nelle fasi successive di aggiornamento del PI verranno invece trattate le restanti tematiche:

- trattazione del territorio aperto e la definizione attuativa delle azioni previste dal PAT negli ATO del Sistema Ambientale, Paesaggistico e del Sistema Insediativo nel rispetto degli obiettivi generali del PAT, catalogazione e disciplina edifici non più funzionali alla conduzione del fondo;
- interventi di trasformazione urbana e delle aree degradate e interventi di attuazione di azioni strutturali previste dal PAT anche mediante Accordi pubblico-privato ex art. 6 LR 11/2004;
- interventi per il miglioramento del sistema infrastrutturale, con particolare attenzione alla promozione di una rete continua di percorsi ciclo-pedonali.

LA FASE DI CONCERTAZIONE: IL RUOLO DEGLI ENTI E DEI PRIVATI

Il Piano degli Interventi contiene 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 generali dettati dal PAT, individua le trasformazioni destinate ad essere pianificate, approvate, ed avviate a realizzazione nel breve periodo (5 anni), pena la loro decadenza. Questa impostazione innovativa del Piano viene colta dall'Amministrazione Comunale che riconosce un ruolo significativo alle forme di partecipazione dei privati all'attuazione del Piano.

In tale contesto, nei limiti delle competenze di cui alla LR 11/2004, il Piano degli Interventi potrà recepire, rispetto agli ambiti di intervento e agli obiettivi successivamente elencati, le proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico presentate da soggetti privati quali elementi prioritari di attuazione delle previsioni urbanistiche a livello comunale.

Nel periodo di validità del Piano degli Interventi potranno essere introdotte modifiche, a seguito di ulteriori bandi promossi dal Comune oppure su iniziativa dei soggetti privati, per la realizzazione di interventi di rilevante interesse pubblico.

Nel contempo il Piano degli Interventi potrà anche accogliere proposte di miglioramento e affinamento della sua struttura formulate da Enti ed Associazioni a garanzia di sua maggior flessibilità e capacità di interagire con il tessuto gestionale e socio-economico.

Durante la fase di concertazione sono state presentate **133 manifestazioni di interesse**; di queste **58** sono risultate coerenti con il Documento programmatico del PI (prima fase).

Nella valutazione delle manifestazioni sono stati rispettati i criteri trasparenza e imparzialità così come richiesto dalle disposizioni di legge vigenti. I criteri generali di valutazione adottati per l'accoglimento delle richieste sono stati i seguenti:

- corrispondenza con gli obiettivi del Documento programmatico del PI (prima fase);
- compatibilità con i vincoli del PAT e degli strumenti urbanistici sovraordinati;
- compatibilità con le disposizioni legislative regionali.

Di seguito si riporta una sintesi delle domande accolte.

n.	Prot.	Data	Richiedente	Oggetto	Località	ZTO	ATO	Consumo di suolo	Parere tecnico
2	493	24/01/2022	Bertino Ezio	Si richiede la modifica della scheda al fine di consentire il recupero del fabbricato.	Pol di Pastrengo	A	2	no	Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Documento del Sindaco (prima fase) di favorire il recupero del tessuto edilizio esistente.
8	583	26/01/2022	Cavaioni Stefano e altri	Si richiede di ripristinare l'indice edificabilità 1,3 mc/mq come da PRG previgente.	Via Brennero	B	1	no	Si ritiene la proposta PARZIALMENTE COERENTE con gli obiettivi del Documento del Sindaco (prima fase) di favorire l'edificazione all'interno del tessuto consolidato esistente. Si precisa che il nuovo PI conferma il volume esistente all'interno del quale sono ammessi gli incentivi previsti dalla LR 14/2019 (Veneto 2050). Il PI individua inoltre i lotti liberi ai quali si applica un indice massimo di 0,8 mc/mq.
10	615	27/01/2022	Beccherle per conto del Consorzio Bonifica	Si richiede la trasformazione dell'area da zona agricola a zona a servizi	Via Campara	E	1	no	Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Documento del Sindaco (prima fase) di consolidare il sistema dei servizi.
12	636	28/01/2022	Segattini Bruno	Si richiede la riclassificazione dell'area da zona agricola a zona A per creare una zona ristoro esterna all'attuale ristorante.	Pol di Pastrengo	E	2		Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Documento del Sindaco (prima fase). Tuttavia il PI indentifica l'area non zona A bensì come verde privato (VP).

n.	Prot.	Data	Richiedente	Oggetto	Località	ZTO	ATO	Consumo di suolo	Parere tecnico
13	637	28/01/2022	Beccherle x Brentegani Alberto	Si richiede di modificare la scheda d'intervento al fine di poter recuperare il fabbricato realizzando contestualmente una piscina	Via XXX Aprile	A	1	no	Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Documento del Sindaco (prima fase) di favorire il recupero del tessuto edilizio esistente.
15	639	28/01/2022	Montagnoli x C.P. Srl Buttura Dino	Si richiede di modificare le N.T.A. della zona produttiva in modo da consentire l'apertura di usi commerciali per la vendita all'interno della stessa	Via Mantovana	D	3	no	Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Documento del Sindaco (prima fase) di rivitalizzazione del tessuto edilizio esistente.
16	640	28/01/2022	Celli Bruno x Perotti Gianpiero	Si richiede di poter aumentare la volumetria ammissibile della zona B (consolidato) per due nuove unità abitative per esigenze famigliari.	Località Costiere	B	4	no	Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Documento del Sindaco (prima fase) di favorire l'edificazione all'interno del tessuto consolidato esistente
18	642	28/01/2022	Zanandreis Andrea x Zanoni L. & N.	Si richiede di poter eliminare l'obbligo di PUA al fine di poter trasformare l'area mediante attuazione diretta	Via Mantovana	D	3	no	Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Documento del Sindaco (prima fase) di favorire l'edificazione all'interno del tessuto consolidato esistente. Si precisa inoltre che le opere derivanti dal previgente PUA sono già state cedute al Comune.
29	726	28/01/2022	Buttura Dino	Si richiede di modificare la scheda di intervento del Forte Benedk al fine di liberalizzarne gli usi.	Via Morsella	A	1	no	Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Documento del Sindaco (prima fase) di rivitalizzazione del tessuto edilizio esistente.

n.	Prot.	Data	Richiedente	Oggetto	Località	ZTO	ATO	Consumo di suolo	Parere tecnico
31	728	28/01/2022	Montagnoli Enrico per Buttura Dino	Si propone di aggiornare la normativa urbanistica comunale come segue: 1. I parametri di permeabilità del suolo previsti dalle NTA (es: zona B: 80% a giardino) sono eccessivamente stringenti e non consentono una progettazione efficace degli spazi pertinenziali; 2. Le schede degli edifici del centro storico sono obsolete e non corrispondono allo stato di fatto degli immobili. Non dovrebbero costituire un riferimento certo per la definizione di nuove pratiche edilizie. 3. Il regolamento edilizio vieta il collegamento diretto tra disimpegno e soggiorno (art.III.I.1.4 comma 4 lett.c). Nonostante la norma sia sicuramente di buon senso, ritengo che in alcune casistiche complichino la progettazione degli spazi abitativi, soprattutto se questi sono spazi di modesta ampiezza.	728			no	1) Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Documento del Sindaco (prima fase) di favorire l'edificazione all'interno del tessuto consolidato esistente 2) Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Documento del Sindaco (prima fase) di favorire l'edificazione all'interno del tessuto consolidato esistente 3) Si ritiene la proposta NON COERENTE in quanto tale disposizione spetta al Regolamento edilizio.
32	729	28/01/2022	Buttura Dino	Si richiede di poter modificare la scheda d'intervento del Forte scorporando da esso l'edificio (ad uso fienile) costruito successivamente al forte.	Via Morsella	A	1	no	Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Documento del Sindaco (prima fase) di favorire il recupero del tessuto edilizio esistente.

n.	Prot.	Data	Richiedente	Oggetto	Località	ZTO	ATO	Consumo di suolo	Parere tecnico
35	735	31/01/2022	Bottardi Renato	Si richiede l'abbassamento del grado di intervento al fine di poter consentire la demolizione e ricostruzione	Località Pol di Piovezzano	A	2	no	Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Documento del Sindaco (prima fase) di favorire il recupero del tessuto edilizio esistente.
36	736	31/01/2022	Residori Luigina	Si richiede la possibilità di realizzare una nuova residenza o in alternativa un annesso rustico o ricovero attrezzi in zona non idonea (tav3 PAT)	Via San Gaetano	F	2	no	Si ritiene la proposta PARZIALMENTE COERENTE con gli obiettivi del Documento del Sindaco (prima fase). Si precisa che in zona non idonea sono ammesse solo la realizzazione di modesti manufatti disciplinati dagli artt. 25 comma 4 e 47 comma 2 delle NTO.
37	738	31/01/2022	Zenere Massimo e altri	Si richiede di riclassificare l'area da zona a servizi a zona produttiva prevedendo la deroga alle distanze dai confini	Via dei Marmisti	F	2	no	Si ritiene la proposta PARZIALMENTE COERENTE con gli obiettivi del Documento del Sindaco (prima fase) di favorire l'edificazione all'interno del tessuto consolidato esistente. Il PI conferma le distanze minime previste dalla legge. Eventuali deroghe sono ammesse solo se previste dalle leggi vigenti in materia.
42	743	31/01/2022	Bazerla Christian	Si propone quanto segue: 1. La rappresentazione grafica del vincolo paesaggistico soprattutto nella zona di Piovezzano non è coerente con il vincolo ministeriale.				no	1.Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Documento del Sindaco (prima fase) di aggiornare il sistema dei vincoli.

n.	Prot.	Data	Richiedente	Oggetto	Località	ZTO	ATO	Consumo di suolo	Parere tecnico
				<p>2. aggiungere una regolamentazione per lo "stato assentito" similamente alla LR 19/2021 per semplificare la rappresentazione dello stato attuale degli immobili, magari agevolando inoltre chi decide di operare usando tecnologie ad alta precisione come laser scanner.</p> <p>3. inserire una nuova normativa a favore delle famiglie residenti.</p> <p>4. valutare sulla scorta di quanto sopra descritto la necessità di agevolare la sanatoria degli edifici al fine primario del riordino ambientale.</p> <p>5. aggiornare la normativa per agevolare il recupero dei sottotetti ai fini abitativi e/o per regolarizzare le situazioni esistenti.</p> <p>6. sgravare ai fini dei volumi e delle distanze, i volumi tecnici</p>					2-3-4. Si ritiene la proposta NON COERENTE in quanto tale disposizione spetta al Regolamento edilizio.
46	747	31/01/2022	Tosoni Andrea	Si propone la modifica della scheda di intervento al fine di poter recuperare il fabbricato.	Via Roma / Via 30 Aprile	A	1	no	Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Documento del Sindaco (prima fase) di favorire il recupero del tessuto edilizio esistente.
47	748	31/01/2022	Tosoni Alberto	Si richiede un aumento dell'indice edificabilità (lotto libero in zona c)	Piazza del Donatore	C	1	no	Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Documento del Sindaco (prima fase) di favorire l'edificazione all'interno del tessuto consolidato esistente. Si precisa che l'indice massimo per i lotti liberi è stabilito in 0,8 mc/mq

n.	Prot.	Data	Richiedente	Oggetto	Località	ZTO	ATO	Consumo di suolo	Parere tecnico
									fatto salvo indici maggiori previsti dallo strumento previgente.
48	749	31/01/2022	Pietropoli Romolo	Si richiede un aumento dell'indice di edificabilità	Piazza del Donatore	C	1	no	Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Documento del Sindaco (prima fase) di favorire l'edificazione all'interno del tessuto consolidato esistente. Si precisa che l'indice massimo per i lotti liberi è stabilito in 0,8 mc/mq fatto salvo indici maggiori previsti dallo strumento previgente.
50	751	31/01/2022	Mazzola Silvia	Si richiede la modifica delle schede 49 e 50 al fine di poter recuperare i fabbricati esistenti.	Via G. Marconi	A	1	no	Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Documento del Sindaco (prima fase) di favorire il recupero del tessuto edilizio esistente.
51	752	31/01/2022	Bonsaver Carlo	Si propone la modifica della scheda di intervento al fine di poter recuperare il fabbricato.	Piazza IV Novembre	A	1	no	Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Documento del Sindaco (prima fase) di favorire il recupero del tessuto edilizio esistente.
53	754	31/01/2022	Gaspari Luigi & Arduini Lina	Si richiede di poter abbassare il grado di intervento e il contestuale cambio d'uso verso il residenziale.	Località Campara	E	2	no	Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Documento del Sindaco (prima fase) di favorire il recupero del tessuto edilizio esistente.

n.	Prot.	Data	Richiedente	Oggetto	Località	ZTO	ATO	Consumo di suolo	Parere tecnico
55	755	31/01/2022	Viviani Giorgio x Viviani Srl	Si richiede l'aumento di edificazione in zona propria D1 con indice di copertura del 40%	Via Tione	D	3	no	Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Documento del Sindaco (prima fase) di favorire l'edificazione all'interno del tessuto consolidato esistente.
57	760	31/01/2022	Pellini Nicolò & Federico	Si richiede l'eliminazione del grado di protezione ovvero un suo abbassamento per recuperare l'immobile ad uso abitativo.	Via Piovezzano Vecchia	A	1	no	Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Documento del Sindaco (prima fase) di favorire il recupero del tessuto edilizio esistente.
58	766	31/01/2022	Bergamini Ennio x BERA Snc	Si richiede di modificare la norma per PUA per eliminare la tipologia edilizia a corte (zona C2c).	Località Tacconi	C	4	no	Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Documento del Sindaco (prima fase) di favorire l'edificazione all'interno del tessuto consolidato esistente. Si precisa inoltre che le opere derivanti dal previgente PUA sono già state cedute al Comune.
59	767	31/01/2022	Bergamini Ennio e altri	Si richiede la modifica del grado di protezione al fine di poter consentire il recupero del fabbricato.	Località Tacconi	A	4	no	Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Documento del Sindaco (prima fase) di favorire il recupero del tessuto edilizio esistente.
60	768 4187 4232	31/01/2022 18/05/2023 19/05/2023	Cesare Avesani (Parco Natura Viva)	Si richiede: 1) la riclassificazione da zona E a zona F 2) la modifica della normativa della zona F per omogenizzarla con quella di Bussolengo	Località Figara	F	2	no	1) Si ritiene la proposta NON COERENTE con gli obiettivi del Documento del Sindaco in quanto tale è domanda ad una successiva valutazione (fase due);

n.	Prot.	Data	Richiedente	Oggetto	Località	ZTO	ATO	Consumo di suolo	Parere tecnico
									2) Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Documento del Sindaco (prima fase) di favorire l'edificazione all'interno del tessuto consolidato esistente.
62	807	31/01/2022	Piccoli Daniela	Si richiede di modificare la scheda di intervento per nuove aperture e ampliamento del balcone	Pol di Pastrengo	A	2	no	Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Documento del Sindaco (prima fase) di favorire il recupero del tessuto edilizio esistente.
63	818	31/01/2022	Pizzini Maria Grazia	Si richiede la modifica della scheda con la possibilità di provvedere alla demolizione e ricostruzione	Località Casetta	A	4	no	Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Documento del Sindaco (prima fase) di favorire il recupero del tessuto edilizio esistente.
67	882	02/02/2022	Bottaro Gianandrea	Richiede la modifica della scheda con previsione di ampliamento della zona A quale pertinenza del fabbricato esistente.	Via Sambuco	E	2	no	Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Documento del Sindaco (prima fase) di favorire il recupero del tessuto edilizio esistente.
73	888	02/02/2022	Simeoni Giuseppe	Si richiede la modifica scheda con la possibilità di sopraelevazione del fabbricato e ampliamento zona A quale pertinenza del fabbricato esistente.	Via Due Porte	A/E	1	no	Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Documento del Sindaco (prima fase) di favorire il recupero del tessuto edilizio esistente.

n.	Prot.	Data	Richiedente	Oggetto	Località	ZTO	ATO	Consumo di suolo	Parere tecnico
77	903	03/02/2022	Lanari Cesare Matteo	Si richiede di modificare il grado di intervento dei fabbricati in quanto privi di valore per recuperare gli annessi rustici.	Via Piovezzano Vecchia	A	2	no	Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Documento del Sindaco (prima fase) di favorire il recupero del tessuto edilizio esistente.
80	922	04/02/2022	Olivieri Spa	Modifica scheda fabbricato uffici con la possibilità di un ampliamento con chiusura del porticato.	Via Gardesana	F	3	no	Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Documento del Sindaco (prima fase) di favorire il recupero del tessuto edilizio esistente.
91	1146	11/02/2022	Martignoni Mario	Si richiede di aumentare il rapporto di copertura zona D4 precisando che al suo interno sono presenti tre unità abitative.	Via Gardesana	D	3	no	Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Documento del Sindaco (prima fase) di favorire l'edificazione all'interno del tessuto consolidato esistente
94	1149	14/02/2022	Faccincani Luigi	Si chiede la modifica scheda che preveda la possibilità di chiusura del porticato	Via San Zeno	A	2	no	Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Documento del Sindaco (prima fase) di favorire il recupero del tessuto edilizio esistente.
96	1205	14/02/2022	Manzati Andrea per Stilman immobiliare srl	Si chiede di riclassificare la zona da D2b a D1 facendo decadere il vincolo pertinenziale sui parcheggi. Si chiede inoltre di consentire un'altezza massima a 15 m.	Bagol	D2	3	no	Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Documento del Sindaco (prima fase) di favorire l'edificazione all'interno del tessuto consolidato esistente.

n.	Prot.	Data	Richiedente	Oggetto	Località	ZTO	ATO	Consumo di suolo	Parere tecnico
99	1208	14/02/2022	Stegani Luigi e Sofia	Si richiede di disciplinare le modalità di intervento dell'area al fine di utilizzare gli indici della zona D1 già previsti dal PRG.	Bagnol	D1	3	no	Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Documento del Sindaco (prima fase) di favorire l'edificazione all'interno del tessuto consolidato esistente.
100	1209	14/02/2022	Bertoldi Arnaldo	Si richiede modifica del grado di protezione per consentire un parziale aumento di volume con sopraelevazione.	Piovezzano	A	1	no	Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Documento del Sindaco (prima fase) di favorire il recupero del tessuto edilizio esistente.
103	1211	14/02/2022	Buscardo Edoardo	Si richiede l'abbassamento del grado di protezione per consentire il recupero del fabbricato mediante demolizione e ricostruzione.	Tacconi	A	4	no	Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Documento del Sindaco (prima fase) di favorire il recupero del tessuto edilizio esistente.
104	1212	14/02/2022	Bozzini Fabrizio	Si richiede l'abbassamento grado di protezione per parziale ristrutturazione con sopraelevazione.	Tacconi	A	4	no	Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Documento del Sindaco (prima fase) di favorire il recupero del tessuto edilizio esistente.
105	1213	14/02/2022	Buscardo Cristina	Si richiede l'abbassamento del grado di protezione per consentire il recupero del fabbricato mediante demolizione e ricostruzione.	Tacconi	A	4	no	Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Documento del Sindaco (prima fase) di favorire il recupero del tessuto edilizio esistente.

n.	Prot.	Data	Richiedente	Oggetto	Località	ZTO	ATO	Consumo di suolo	Parere tecnico
106	1214	14/02/2022	Buscardo Luigi	Si richiede l'abbassamento del grado di protezione per consentire il recupero del fabbricato mediante demolizione e ricostruzione.	Tacconi	A	4	no	Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Documento del Sindaco (prima fase) di favorire il recupero del tessuto edilizio esistente.
107	1215	14/02/2022	Buscardo Luigi	Si richiede l'abbassamento del grado di protezione per consentire il recupero del fabbricato mediante demolizione e ricostruzione.	Tacconi	A	4	no	Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Documento del Sindaco (prima fase) di favorire il recupero del tessuto edilizio esistente.
108	1217	14/02/2022	Zocca Enrico	Si richiede l'abbassamento del grado di protezione per consentire il recupero del fabbricato mediante demolizione e ricostruzione.	Pol di Pastrengo	A	2	no	Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Documento del Sindaco (prima fase) di favorire il recupero del tessuto edilizio esistente.
110	1230	14/02/2022	Girardi Flavio arch.	Si richiede che il lotto residuo in zona c2/i con indice 0,6 mc/mq sia confermato con la zona confinante C2L con indice 1 mc/mc.	Via Negri di Santfront	C2	1	no	Si ritiene la proposta PARCIALMENTE COERENTE con gli obiettivi del Documento del Sindaco (prima fase) di favorire l'edificazione all'interno del tessuto consolidato esistente. Si precisa che l'indice massimo per i lotti liberi è stabilito in 0,8 mc/mq fatto salvo indici maggiori previsti dallo strumento previgente.

n.	Prot.	Data	Richiedente	Oggetto	Località	ZTO	ATO	Consumo di suolo	Parere tecnico
112	1253	14/02/2022	Assaker Ayoub arch.	Si richiede la modifica del grado di protezione per consentire la ristrutturazione del fabbricato e nuove aperture per creare appartamenti turistici. Inoltre si chiede di poter costruire nuova piscina con parcheggio.	Pol di Pastrengo	A	2	no	Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Documento del Sindaco (prima fase) di favorire il recupero del tessuto edilizio esistente.
113	1254	14/02/2022	Chillemi Alessandra e altri	Si richiede l'abbassamento del grado di intervento dei fabbricati in proprietà per consentirne il loro recupero.	Pastrengo	A	1	no	Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Documento del Sindaco (prima fase) di favorire il recupero del tessuto edilizio esistente.
116	2490	23/03/2022	Martinelli Vittorio	Si richiede: 1) la riclassificazione da zona F (parco) a zona agricola; 2) la riconversione con cambio d'uso aa residenziale sia del fabbricato principale sia del porticato non più funzionali al fondo; 3) la modifica del grado di intervento per un eventuale demolizione e ricostruzione di tre unità immobiliari 4) la modifica della compatibilità geologica ai fini urbanistici 5) la analoga modifica della zona di tutela della zona umida	San Zeno	F	1	no	Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Documento del Sindaco (prima fase) di favorire il recupero del tessuto edilizio esistente. Si precisa che per la modifica del centro abitato si demanda a specifico provvedimento di Giunta comunale.
118	2658	28/03/2022	Gaspari Luigi	v. precedente manif. 53.	Località Campara	-	-	-	-

n.	Prot.	Data	Richiedente	Oggetto	Località	ZTO	ATO	Consumo di suolo	Parere tecnico
119	2659	28/03/2022	Toffalori Oscar	Si richiede l'abbassamento del grado di protezione del fabbricato sito in zona A - Piovezzano vecchia.	Piovezzano	A	1	no	Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Documento del Sindaco (prima fase) di favorire il recupero del tessuto edilizio esistente.
120	2706	28/03/2022	Perazzoli Elia	in collegamento con la precedente manif. n. 62, Si richiede di modificare la scheda di intervento per consentire il recupero del fabbricato esistente.	Pol di Pastrengo	A	2	no	Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Documento del Sindaco (prima fase) di favorire il recupero del tessuto edilizio esistente.
121	2844	01/04/2022	Perotti e Coppini	v. precedente manif. n. 16	Località Costiere	-	-	-	-
124	3274	19/04/2022	Fraccarolli Leonello	Si richiede la conferma dell'indice di cubatura per la zona Bd di 2 mc/mq e la modifica del numero di piani da 2 a 3.	Pastrengo	B	1	no	Si ritiene la proposta PARZIALMENTE COERENTE con gli obiettivi del Documento del Sindaco (prima fase) di favorire l'edificazione all'interno del tessuto consolidato esistente. Si precisa che il nuovo PI conferma il volume esistente all'interno del quale sono ammessi gli incentivi previsti dalla LR 14/2019 (Veneto 2050). Il PI identifica inoltre i lotti liberi a cui si applica un indice massimo di 0,8 mc/mq fatto salvo indici maggiori previsti dallo strumento previgente.
125	4262 4188	11/05/2022 18/05/2023	Martinelli Vittorio	v. precedente manif. 116	San Zeno	-	-	-	-

n.	Prot.	Data	Richiedente	Oggetto	Località	ZTO	ATO	Consumo di suolo	Parere tecnico
126	4594	25/05/2022	Freoni Don Luca	Si richiede di riclassificare l'area da zona agricola a zona a servizi per ampliamento scuola	Pastrengo	E	1	no	Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Documento del Sindaco (prima fase) di consolidare il sistema dei servizi.
130	200	10/01/2023	Pietro Centurioni	Si richiede di eliminare il vincolo di mascheratura dei muri perimetrali	intero territorio	-	-	no	Si ritiene la proposta COERENTE in quanto tale prescrizione è eventualmente di competenza del Regolamento edilizio.
131	2831	11/05/2023	De Lucchi Ferdinando	Si chiede di identificare un lotto libero in zona B con un indice di 1 mc/mq	Costiere	B	4	no	Si ritiene la proposta PARZIALMENTE COERENTE con gli obiettivi del Documento del Sindaco (prima fase) di favorire l'edificazione all'interno del tessuto consolidato esistente. Si precisa che l'indice massimo per i lotti liberi è stabilito in 0,8 mc/mq fatto salvo indici maggiori previsti dallo strumento previgente.
132	3176	21/05/2023	Marai Tiziana	Si richiede di modificare il grado di intervento dell'immobile di proprietà per consentirne il recupero previa sopraelevazione e aumento di volume.	Sambuco	A	2	no	Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Documento del Sindaco (prima fase) di favorire il recupero del tessuto edilizio esistente.

n.	Prot.	Data	Richiedente	Oggetto	Località	ZTO	ATO	Consumo di suolo	Parere tecnico
133	3178	21/05/2023	Freoni Don Luca	Si richiede di uniformare la destinazione d'uso dell'intera proprietà parrocchiale di Piovezzano alla zona F.	Piovezzano	E	1	no	Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Documento del Sindaco (prima fase) di consolidare il sistema dei servizi.

VERIFICA DEGLI STANDARD

Le aree a standard esistenti o di progetto individuate sulla tavola allegata alla relazione programmatica ammontano complessivamente a 134.503 mq; sono escluse dalla verifica delle aree standard le zone F private (laghetto e zoo safari).

Nel complesso la dotazione pro-capite di aree a servizi è pari a 53 mq/ab (172.379 mq / 3.262 abitanti teorici), dotazione che garantisce il pieno soddisfacimento del fabbisogno minimo di 30 mq/ab stabilito dall'art. 31 della LR 11/2004.

Totale servizi programmati	
abitanti esistenti al 1/01/2023	3.062 abitanti
abitanti aggiuntivi (stima)	200
abitanti teorici	3.262
aree standard	172.379
dotazione standard 30 mq/ab	53

Istruzione (F1):

UMS	superficie (mq)	Zona
0001	4.205	F1
0002	1.729	F1
TOTALE	5.934	

Interesse comune (F2):

UMS	superficie (mq)	Zona
0001	1916	F2
0002	1546	F2
0004	949	F2
0005	266	F2
0006	1532	F2
0007	6443	F2
0008	1019	F2
0009	4010	F2
0010	958	F2
0011	2856	F2
0012	347	F2
0013	64	F2
0014	49	F2
0015	42	F2
0016	1146	F2
0017	670	F2
0018	66	F2
0019	876	F2
0003	917	F2
0020	6265	F2
0021	810	F2
0022	351	F2
0023	3762	F2
0024	292	F2
TOTALE	37.152	

Verde e sport (F3):

UMS	superficie (mq)	Zona
0001	816	F3
0002	613	F3
0003	1541	F3
0004	1453	F3
0005	193	F3
0006	305	F3
0007	439	F3
0008	848	F3
0009	815	F3
0010	1833	F3
0011	1208	F3
0012	1470	F3
0013	5101	F3
0014	248	F3
0015	258	F3
0016	400	F3
0017	950	F3
0018	261	F3
0019	142	F3
0020	195	F3
0021	63	F3
0022	369	F3
0023	606	F3
0024	656	F3
0025	787	F3
0026	5522	F3
0027	25344	F3
0028	1778	F3
0029	218	F3
0030	307	F3

0031	5249	F3
0032	1646	F3
0033	14872	F3
0034	219	F3
0035	539	F3
0036	182	F3
0037	180	F3
0038	918	F3
0039	555	F3
0040	1045	F3
0041	327	F3
0042	2441	F3
0043	723	F3
0044	135	F3
0040	216	F3
0040	2867	F3
TOTALE	86.853	

Parcheggi (F4):

UMS	superficie (mq)	Zona
0001	455	F4
0002	1517	F4
0003	1741	F4
0004	2851	F4
0005	1121	F4
0006	1736	F4
0007	663	F4
0008	311	F4
0009	403	F4
0010	266	F4
0011	1726	F4
0012	2234	F4
0013	655	F4
0014	135	F4
0015	180	F4
0016	200	F4
0017	298	F4
0018	105	F4
0019	126	F4
0020	1497	F4
0021	1205	F4
0022	258	F4
0023	146	F4
0024	236	F4
0025	914	F4
0026	602	F4
0027	407	F4
0028	204	F4
0029	190	F4
0030	229	F4
0031	842	F4
0032	185	F4
0033	697	F4
0034	5290	F4

UMS	superficie (mq)	Zona
0035	1603	F4
0036	647	F4
0037	204	F4
0038	1729	F4
0039	4436	F4
0040	236	F4
0041	247	F4
0043	540	F4
0044	659	F4
0045	99	F4
0047	93	F4
0046	150	F4
0048	140	F4
0049	452	F4
0050	89	F4
0051	139	F4
0052	223	F4
0053	173	F4
0054	162	F4
0055	278	F4
0056	516	F4
TOTALE	42.440	

VERIFICA DEL CONSUMO DI SUOLO

Ai sensi dell'art. 20 del PAT "la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo è pari a **15,79 ettari**. I Piani degli Interventi che saranno adottati successivamente alla presente Variante al PAT dovranno effettuare attività ricognitiva e di monitoraggio sul consumo di suolo in riferimento al valore sopra determinato e ai disposti della LR 14/2017 e dalle DGR ad essa collegate."

Come si evince dalla tabella sottostante, il Piano degli interventi (prima fase) in oggetto non consuma suolo in quanto le manifestazioni accolte rientrano tutte nei casi di esclusione così come definite dalla LR 14/2017.

n. Variante	Riferimenti	Variazione (+/-)	Quantità massima consumo di suolo (ha)
PAT	Approvazione		15,79
Piano degli Interventi (prima fase)	Adozione	/	/
	Approvazione		
Piano degli Interventi (seconda fase)	Adozione		
	Approvazione		
Variante xx PI	Adozione		
	Approvazione		

GLI ELABORATI

Ai sensi dell'art. 17 della LR 11/2004, 5. Il PI è formato da:

- a) una relazione programmatica;
- b) gli elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali;
- c) le norme tecniche operative;
- d) il prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- e) il registro elettronico dei crediti edilizi (RECRED);
- f) dalla banca dati contenente il quadro conoscitivo;