



COMUNE di SOMMACAMPAGNA
Provincia di Verona

P.I.

VAR. 3



Piano degli Interventi VARIANTE N. 3

Relazione Programmatica

SINDACO

Fabrizio Bertolaso

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Giandomenico Allegri

**SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA -
URBANISTICA - S.I.T.**

Arch. Paolo Sartori

PROGETTISTA

Urb. Giulio Saturni

Gennaio 2023

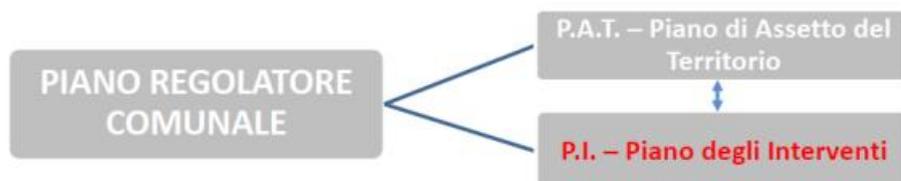
Elaborato firmato digitalmente
ai sensi degli artt. 20, 21, 22 e 24 del D.Lgs 82/2005

Sommario

PREMESSA.....	1
LA NATURA STRATEGICA E OPERATIVA DELLA VARIANTE 3 AL PI	2
PER UN PIANO CONCERTATO E CONDIVISO	4
IL RUOLO DEI PRIVATI NELL'ATTUAZIONE DEL PIANO Errore. Il segnalibro non è definito.	
GLI OBIETTIVI DEL PIANO	5
AZIONE 1 - Promuovere le attività commerciali di vicinato e medio-piccole	6
AZIONE 2 - Promuovere il “Museo diffuso del Risorgimento” quale motore per la promozione turistica e culturale del territorio	6
AZIONE 3 - Tutelare il centro abitato di Caselle.....	7
AZIONE 4 - Favorire l'insediamento di nuove attività produttive	8
AZIONE 5 - Consolidare le attività produttive esistenti	9
AZIONE 6 - Promuovere politiche abitative inclusive.....	9
AZIONE 7 - Promuovere la riqualificazione e riconversione delle aree produttive poste a ridosso delle residenze del capoluogo	10
AZIONE 8 - Favorire la riqualificazione urbana ed ambientale	10
LA FASE DI CONCERTAZIONE: IL RUOLO DI ENTI, ASSOCIAZIONI E DEI PRIVATI	13
GLI ELABORATI DELLA VARIANTE.....	19

PREMESSA

Dopo l'entrata in vigore della LR 11/2004, il Piano Regolatore non è più uno strumento unico ma si compone di una parte strutturale, il PAT (Piano di Assetto del Territorio) e di una parte operativa, il PI (Piano degli Interventi). Il primo è riferito ad una visione strategica di lungo periodo, basato su una previsione di sviluppo decennale mentre il secondo è lo strumento operativo e di breve/medio periodo (quinquennale) e può essere redatto per parti e/o temi e quindi attraverso tempi e modalità differenziate. L'insieme dei due strumenti forma il PRC (Piano Regolatore Comunale).



Il Piano Regolatore Comunale del Comune di Sommacampagna è costituito pertanto dal:

1. **Piano di Assetto del Territorio (PAT)** approvato con DGR n. 556 del 3/05/2013 e pubblicato sul BUR n. 42 del 17/05/2013.
2. **Piano degli Interventi (PI)** e successive varianti
 - PI - Variante n. 1 approvata con DCC n. 73 del 11.12.2017;
 - PI - Variante n. 2 “regolativa” approvata con DCC n. 33 del 25.03.2019 e DCC n. 34 del 04.04.2019 (adeguamento elaborati definitivi).

Il presente documento programmatico, detto anche “Documento del Sindaco” evidenzia i principali contenuti del Piano degli Interventi che saranno sottoposti a forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati: in altri termini, il Documento rappresenta la proposta politica sulla quale l'Amministrazione apre la discussione con la cittadinanza.

A seguito dell'illustrazione del Documento del Sindaco in Consiglio Comunale prenderà avvio la fase di concertazione anche mediante l'acquisizione di eventuali manifestazioni di interesse funzionali ad attuare gli obiettivi di tutela e sviluppo prospettati dalla nuova Variante. Seguirà successivamente la fase di adozione (previa acquisizione dei pareri degli enti competenti), di pubblicazione e osservazione (60 gg), per poi giungere alla fase di controdeduzione del Piano (da concludersi entro 30 gg dalla conclusione delle osservazioni) e approvazione definitiva del PI in Consiglio Comunale.



LA NATURA STRATEGICA E OPERATIVA DELLA VARIANTE 3 AL PI

A seguito della redazione della variante n. 2 del PI sono molte le novità normative introdotte dal legislatore nazionale e regionale che hanno portato ad una revisione sostanziale della disciplina urbanistica ispirata ad una nuova coscienza delle risorse territoriali ed ambientali.

Una revisione della disciplina segnata in primo luogo dall'entrata in vigore della legge regionale 14 sul contenimento del consumo di suolo che la Regione Veneto ha emanato nel 2017 a cui hanno fatto seguito la DGR 668/2018 nella quale viene determinata la quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale e la sua ripartizione per ambiti comunali o sovracomunali omogenei. La nuova legge, oltre a puntare sulla **riduzione progressiva del consumo di suolo non ancora urbanizzato** fino a raggiungimento dell'obiettivo europeo di azzerarlo entro il 2050, sembra riconoscere con forza l'emergere della nuova condizione, seppur formalizzandola secondo categorie quali quelle precedentemente ricordate (riqualificazione edilizia e ambientale, riqualificazione urbana, rigenerazione urbana sostenibile, ...), che denotano una progressiva articolazione e scalarità dell'intervento urbanistico, investendo il campo della trasformazione a tutte le dimensioni e scale di intervento. Condizioni che ridisegnano gli obiettivi e la portata dei progetti di trasformazione urbana e la loro più prudente traduzione in azioni di rigenerazione diffusa dei tessuti esistenti, di progressivo recupero e riuso di luoghi dismessi e abbandonati, anche abbracciando una scala di interventi più minuti di riqualificazione diffusa, rapidi e occasionali, in grado di valorizzare il capitale fisso della città esistente. Comprende, infatti, un ampio insieme di azioni reciprocamente integrate volte a rinnovare la vitalità dei tessuti urbani, agendo sulle parti che si sono indebolite, rinnovando contemporaneamente le componenti fisiche e quelle economiche e sociali.

Successivamente viene approvata la LR 14/2019 avente per oggetto "Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio" quale ulteriore integrazione e attuazione della LR 14/2017. Tra gli aspetti rilevanti previsti dalla nuova legge è prevista la premialità correlata all'utilizzo di elementi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, ponendo particolare attuazione all'**utilizzo di fonti energetiche rinnovabili** e all'**economia circolare**. La legge inoltre prevede un'azione di "pulizia" del territorio attraverso l'utilizzo dei **crediti edilizi da rinaturalizzazione** del suolo cui sono connesse specifiche premialità, in termini volumetrici, consentendo e favorendo la demolizione e la ricostruzione delle opere incongrue o elementi di degrado, in un'ottica di riordino del territorio urbano e **sostituzione del patrimonio edilizio degradato o dismesso**.

La consapevolezza della Regione Veneto che all'interno del perimetro dei territori urbanizzati esistono ampie riserve di spazio male o poco utilizzato, si è così sovrapposta al venir meno di sollecitazioni provenienti dai mercati immobiliari, consentendo di assumere l'orizzonte strategico dell'azzeramento del consumo di suolo e di spostare l'attenzione della pratica urbanistica dalle nuove espansioni urbane alla (più complessa) azione volta a promuovere e sostenere la rigenerazione di vasti compendi già urbanizzati, dismessi o in diversa misura sottoutilizzati, interessati da esigenze sempre più pressanti di riqualificazione funzionale, energetica, ambientale e strutturale.

È in questa logica che si inserisce la nuova Variante 3 al Piano degli Interventi di Sommacampagna. Un'attività complessa e multiscalare che ha come filo conduttore il

consolidamento delle politiche di sviluppo del territorio verso la rigenerazione urbana e sulla tutela del paesaggio già introdotte dal Piano di Assetto del Territorio (PAT).

Politiche di rigenerazione urbana e di qualificazione rurale che debbono riguardare naturalmente orizzonti di economicità, per recuperare, ad esempio, nei deficit di efficienza energetica come nelle riserve di rendita fondiaria del patrimonio pubblico, risorse finanziarie rilevanti necessarie per gli investimenti da operare. Tutto, naturalmente, puntando anche ad un ricorso più efficace alle risorse dei fondi europei come di quelli nazionali e regionali attraverso una attenta attività di *fund raising*.

Una strategia di rigenerazione urbana e qualificazione ambientale significativa nella quale altri attori sociali possono portare un contributo importante: il commercio di vicinato per la riqualificazione degli spazi pubblici, l'artigianato delle costruzioni e degli impianti per il miglioramento delle prestazioni ambientali e energetiche della città, la cooperazione sociale e il volontariato per nuove politiche di sussidiarietà, verso una amministrazione pubblica che vuole - e deve - rinnovarsi profondamente.

Un'azione di pianificazione che focalizza la sua attenzione sui temi della rigenerazione urbana e della qualificazione ambientale deve avere il carattere e la natura di un'azione strategica, deve essere capace di usare gli strumenti e le risorse dell'urbanistica (la sua capacità di costituire diritti e creare valore) per sollecitare e sostenere diffusamente investimenti pubblici e privati. Investimenti capaci di realizzare quegli obiettivi di "sostenibilità efficiente" che la città contemporanea non può eludere, navigando nelle acque basse di una difficile congiuntura economica.

L'uso accorto della perequazione, l'impiego sistematico delle verifiche di fattibilità, una azione negoziale (per gli Accordi pubblici-privati) sorretta dalla visione lungimirante e strutturata da una **strategia per la qualità urbana** possono portare risorse e condizioni di fattibilità per le politiche di rigenerazione urbana, ben valutate, negoziate e condivise.

Costruire una "Strategia per la Qualità" vuol dire lavorare sulle aree di trasformazione e sui tessuti da densificare, vuol dire agire sui contenitori vuoti o male utilizzati, sull'edilizia pubblica da intensificare e mixare sui centri storici minori e i beni rurali diffusi dismessi.

Vuol dire rileggere i tessuti produttivi non solo per sostituirli con ruoli residenziali o commerciali ma anche per renderli flessibili a nuovi usi che conservino e rinnovino la presenza delle imprese.

Vuol dire progettare reti ecologiche e di fruizione per rendere accessibile il territorio rurale e valorizzare i suoi servizi, quelli che hanno già un mercato (alimentazione, ricreazione, formazione, ospitalità) e quei servizi ecosistemici ancora alla ricerca del riconoscimento di sistemi di pagamento del loro valore (i servizi eco-sistemici della regolazione climatica, della sicurezza idraulica, della conservazione della biodiversità, della produzione dei valori estetici del paesaggio).

Vuol dire agire con creatività e intelligenza sui detrattori ambientali per rimuoverli e generare nuovo paesaggio, governando il riconoscimento di eventuali crediti edilizi da far "atterrare" all'interno del tessuto consolidato, non scambiando quindi interventi di riqualificazione con la compromissione delle aree agricole esistenti.

PER UN PIANO CONCERTATO E CONDIVISO

L'urbanistica tradizionale, fondata sul concetto di Piano Regolatore Generale unitario che doveva applicarsi mediante piani attuativi, secondo una logica impositiva e impartita dall'alto verso il basso dall'Amministrazione nei confronti del territorio ha mostrato, nel tempo, i suoi limiti. Ad essa si sono progressivamente sostituite soluzioni articolate col tentativo di decentralizzare le scelte e di coinvolgere il territorio nei processi decisionali, sollecitando la partecipazione e la possibilità di intervenire sulle politiche comuni. Uno degli aspetti più delicati di questa nuova tendenza è, tuttavia, la necessità di mantenere una visione unitaria dei fenomeni urbani e la maggiore complessità nella gestione di mosaici situazionali che possono dare, come esito immediato, esperienze puntuali piuttosto che territoriali.

La strada più concreta per l'attuazione delle politiche di rigenerazione diffusa sulla città, sembra dunque orientata verso le cosiddette partnership tra pubblico e privato che consentono un efficace terreno di incontro e di coinvolgimento tra differenti attori. Decisori pubblici dei diversi livelli amministrativi e su piani autorizzativi differenti, operatori economici, esponenti dell'associazionismo e rappresentanti delle comunità, nonché singoli cittadini sono coinvolti in processi decisionali che dovrebbero portare a trasformazioni urbane condivise ed accettate in funzione dello sviluppo sostenibile e del benessere sociale ed economico. Il fine è quindi ritornare ad un concetto di città compatibile con l'uso distribuito delle risorse coinvolte e consapevole delle trasformazioni perché necessarie per rendere sostenibile la vita della comunità. Per questo l'Amministrazione comunale, a seguito dell'illustrazione in Consiglio Comunale del documento programmatico, pubblicherà un **bando esplorativo** al fine di recepire proposte, osservazioni e/o eventuali accordi pubblico-privato per l'attuazione del Piano.

Le proposte contenute del presente documento (declinate in obiettivi e azioni) costituiscono pertanto la piattaforma di discussione che sarà affinata lungo il **processo partecipativo democratico e trasparente** per rendere riconoscibile e "misurabile" il rapporto tra l'interesse pubblico (coincidente con la specifica visione politica legittimata dal percorso democratico) e lo strumento di Piano che lo persegue, ricordando che nel Piano l'interesse pubblico può coincidere con l'interesse specifico del soggetto privato quando è riconosciuto tale dall'Amministrazione Pubblica, attraverso un percorso democratico e trasparente. Per comprendere al meglio questo importante passaggio vale la pena richiamare la sentenza del Consiglio di Stato, Sez. IV, del 10 maggio 2012 n.2710 nel quale si ribadisce che: *"L'urbanistica, ed il correlativo esercizio del potere di pianificazione, non possono essere intesi, sul piano giuridico, solo come un coordinamento delle potenzialità edificatorie connesse al diritto di proprietà, così offrendone una visione affatto minimale, ma devono essere ricostruiti come intervento degli enti esponenziali sul proprio territorio, in funzione dello sviluppo complessivo ed armonico del medesimo [...], attraverso le decisioni dei propri organi elettivi e, prima ancora, attraverso la partecipazione dei cittadini al procedimento pianificatorio"*.

La costruzione della nuova Variante al PI di Sommacampagna sarà guidata, pertanto, dal riconoscimento dello specifico interesse pubblico sul quale sono fondate le **ragioni dello stare insieme della comunità locale**: dalla tutela e dalla valorizzazione dell'ambiente urbano, al riconoscimento dei caratteri identitari dell'insediamento; dalla sicurezza, alla funzionalità della città pubblica; dal soddisfacimento delle legittime aspirazioni individuali, al conseguimento di una gestione economicamente equilibrata del Governo del Territorio.

GLI OBIETTIVI DEL PIANO

Il PAT approvato prevede già, come risulta nelle Relazione Tecnica (pag. 25), una elencazione di obiettivi - direttive generali cui il Piano degli Interventi deve attenersi, quadro di riferimento progettuale, che indirizzano la pianificazione operativa verso:

- a) **la salvaguardia, la valorizzazione ed il miglioramento della qualità della vita** perseverando nel cammino fin qui intrapreso per la tutela della società e dell'ambiente; [determinanti per il raggiungimento di tali obiettivi sono state la scelta di una crescita demografica coerente con la tutela delle varie identità che compongono il Comune, il rapporto fra insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, agricoli e dei servizi, in stretta relazione con le diverse caratteristiche del territorio];
- b) **la promozione di attività economiche** quali, in particolare, ricettivo, terziario avanzato e produttivo ad alto valore aggiunto correlate alle particolari vocazioni del territorio e caratterizzate da un sostenibile impatto ambientale;
- c) il **"risparmio del territorio" e delle sue risorse naturali** (flora, fauna, geo-risorse, acqua) quali beni preziosi e non riproducibili, da ottenersi anche col recupero del patrimonio edilizio esistente e con la progettazione delle nuove opere pubbliche;
- d) il **risparmio e il recupero di risorse** mediante regolamenti riguardanti le tipologie e le tecnologie costruttive ispirate a criteri di eco-compatibilità, di risparmio energetico e di solidarietà sociale, incentivato da possibili "premierità" intese come scomputi volumetrici.

Ogni area tematica individuata nel PAT (vedi Tabella) è corredata dagli indirizzi che ne hanno guidato la stesura e che debbono intendersi integralmente richiamate quali linee guida per la formazione del PI e delle sue varianti.

Il Sistema Ambientale	Difesa del suolo
Tutela del Paesaggio Agrario	Centri storici
Il Sistema insediativo Residenziale	Il territorio Rurale
Le Attività Produttive	Il settore Turistico - Ricettivo
Servizi alla Scala Territoriale	Polo Funzionale "Mirabilia"
Il Sistema Infrastrutturale	

Parallelamente a tali indirizzi, vigenti e cogenti per tutta la validità temporale del PAT (quindi a tempo indeterminato e/o fino a loro variazione), la variante 3 al PI individua le seguenti strategie:

- 1) **promuovere** interventi di recupero e rigenerazione urbana volti a promuovere la qualità del vivere urbano nel rispetto della sostenibilità ambientale, coniugando l'obiettivo di rigenerare la città esistente con il rafforzamento del sistema delle relazioni sociali attraverso servizi, luoghi, strutture in grado di avviare processi di crescita culturale, di sviluppo economico e di coesione sociale

- 2) **sostenere** la crescita economica mediante la valorizzazione delle attività esistenti e la promozione di insediamento di nuove attività orientando le politiche di sviluppo verso una maggiore qualità e vivibilità degli spazi del lavoro, una maggiore presenza di servizi sia alle persone che alle imprese; una multifunzionalità di usi; una elevata dotazione ed efficienza delle infrastrutture tecnologiche atte a garantire standard ambientali di maggiore qualità;
- 3) **tutelare** il paesaggio e il territorio agricolo favorendo il recupero e il riuso dei beni storici sparsi nonché attraverso la realizzazione e promozione di percorsi e sentieri.

Tra gli obiettivi rientrano gli aggiornamenti riguardanti l'adeguamento alle nuove normative regionali in materia di riduzione del rischio sismico.

Le tre linee strategiche delineate dal PI si articolano nelle **8 azioni** seguenti che potranno essere attuate anche mediante accordi pubblico-privato:

AZIONE 1 - Promuovere le attività commerciali di vicinato e medio-piccole

(dare una marcata spinta alle attività commerciali dei centri abitati del capoluogo, di Caselle e di Custoza) mediante specifiche iniziative di rivitalizzazione degli stessi attraverso politiche di incentivazione degli esercizi di vicinato e di riqualificazione e implementazione di spazi pubblici e aree parcheggio).

Tale AZIONE sarà attuata con il PI attraverso:

- approvazione delle direttive, da inserire nelle Norme Tecniche, necessarie alla revisione - integrazione dei vigenti Piani Particolareggiati e nelle Norme Operative relative ai Centri abitati, con recepimento delle norme regionali sul commercio e su una possibile maggior flessibilità degli usi (art. 42bis della LR 11/2004);
- revisione della struttura viaria e individuazione di aree di parcheggio da realizzare attraverso la monetizzazione degli standard edilizi previsti per le attività commerciali;
- agevolazioni per l'ampliamento delle attività economiche (anche sotto forma di specifici bonus volumetrici) tramite la revisione dei gradi di intervento sull'edificato, nei limiti stabiliti dal PAT.

Va ricordato che per interventi all'interno dei centri storici che dovessero interessare aree e/o volumi con un carico urbanistico rilevante l'Amministrazione valuterà l'opportunità di aggiornare il relativo piano particolareggiato mediante specifica Variante al PI.

AZIONE 2 - Promuovere il "Museo diffuso del Risorgimento" quale motore per la promozione turistica e culturale del territorio

(all'interno del sistema turistico - culturale provinciale, Sommacampagna potrà giocare un ruolo di "cerniera" tra il sistema del Garda e quello della città di Verona. La sfida lanciata dal PI è quella di costruire intorno al tema delle ciclovie nazionali e internazionali, un progetto strategico mirato alla promozione del "Museo diffuso del Risorgimento" sovracomunale, da perseguirsi mediante modalità di fruizione culturale-turistica dei beni storici e paesaggistici, facendo bene attenzione ad evitare che il turismo non si trasformi in un fenomeno di degrado e perdita di identità come è già accaduto in alcuni territori del nostro Paese. Il turismo, infatti, sottoposto alla concentrazione spazio-temporale dell'epoca della globalizzazione, spesso perde la relazione con il viaggio inteso come esperienza conoscitiva e scoperta dei luoghi (e riscoperta, nei luoghi, di sé stessi) per

cedere alla banalità dell'immediatezza, dell'immagine e del consumo, nonché alla modificazione della realtà a somiglianza dell'immagine preconcepita di un luogo che diviene così solo "merce da vendere". In questo contesto lo sviluppo di una rete ciclabile "locale" capace di intercettare il flusso cicloturistico europeo (in costante crescita) potrebbe rappresentare un'opportunità straordinaria per Sommacampagna assieme agli altri comuni contermini, per uno sviluppo "green" dei servizi legati al tempo libero e al turismo enogastronomico capace da un lato di intercettare il flusso proveniente dalla città e dall'altro di ampliare quello proveniente dal Garda).

Tale AZIONE sarà attuata con il PI attraverso:

- la valorizzazione enogastronomica e ricettiva del centro abitato e degli insediamenti agrituristici esistenti anche attraverso la riconversione - trasformazione controllata di edifici e insediamenti (anche rurali purché non più funzionali alla conduzione dei relativi fondi agricoli) in attività commerciali di ristorazione e/o in attività ricettive anche mediante una maggior flessibilità degli usi ai sensi dell'art. 42bis della LR 11/2004 e/o la promozione degli usi temporanei ai sensi dell'art. 8 della LR 14/2017;
- valorizzazione del patrimonio storico culturale favorendo il recupero di volumi incongrui e inutilizzati e la trasformazione - riconversione degli insediamenti esistenti ad elevato impatto ambientale (allevamenti);
- valorizzazione delle visuali panoramiche con previsione di aree di sosta attrezzate e percorsi ciclopedonali di collegamento dei punti significativi per la loro fruizione. Ruolo decisivo sarà rappresentato dalla nuova Ciclovia del Sole (tratto Verona-Firenze) in fase di progettazione;
- l'analisi dell'attuale assetto viario ed urbanistici al fine di individuare i siti vocati all'insediamento di agriturismo e/o aree sosta camper, al fine di verificare la sostenibilità e/o recepire eventuali proposte // manifestazioni di interesse.

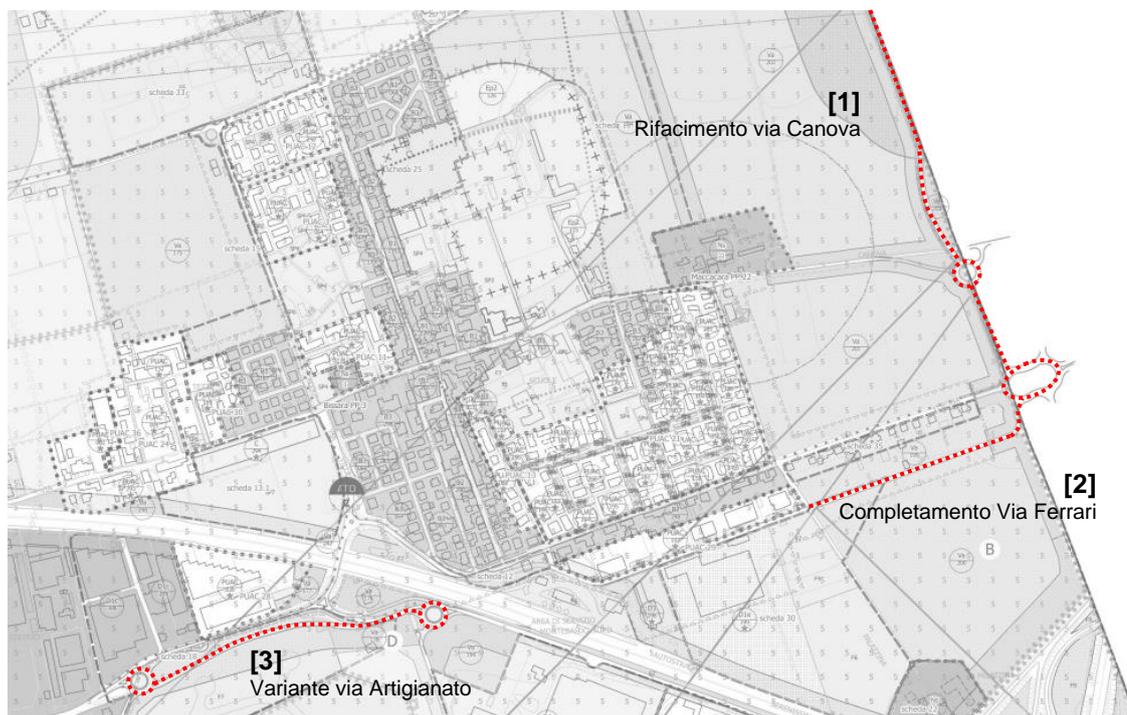
AZIONE 3 - Tutelare il centro abitato di Caselle

(individuazione e realizzazione aree cuscinetto a mitigazione degli impatti ambientali sull'abitato di Caselle in riferimento all'Aeroporto Valerio Catullo, al Quadrante Europa ed alle infrastrutture autostradali e della viabilità sovracomunale; individuazione di specifiche azioni volte alla limitazione del traffico veicolare di attraversamento nonché la promozione di interventi capaci di elevare la qualità dell'abitato, a partire dalla realizzazione e riqualificazione di percorsi ciclo-pedonali, parchi pubblici fruibili e dotati di più funzioni, dal gioco allo sport e al benessere delle persone).

Tale AZIONE sarà attuata con il PI attraverso:

- il prioritario inserimento nel PI degli interventi (di natura residenziale, produttiva /o direzionale, commerciale e/o turistico - alberghiera) connessi a quelle proposte // manifestazioni di interesse che, attraverso l'utilizzo degli istituti del credito edilizio e della perequazione (anche discontinua) e compensazione urbanistica, prevedano la preliminare - contestuale cessione o vincolo d'uso pubblico ed attrezzamento (con diretta realizzazione delle opere), degli insediamenti che il PAT individua quali ambiti della Rete Ecologica Comunale per la tutela dell'abitato;
- l'individuazione, in relazione alle indicazioni strategiche del PAT, delle modifiche ed integrazioni all'attuale struttura viaria per limitare e/o regolare il traffico veicolare di attraversamento dell'abitato, anche in considerazione dei progetti in corso di

realizzazione (rifacimento di via Canova, completamento di via Ferrari e Variante di via Artigianato);



- reperimento di aree funzionali a creare ampie fasce alberate con funzione di mitigazione del rumore e di mascheramento lungo il confine comunale nei confronti delle infrastrutture esistenti (autostrade, Quadrante Europa, aeroporto);
- recupero di volumi incongrui e inutilizzati e la trasformazione - riconversione degli insediamenti esistenti ad elevato impatto ambientale (allevamenti).

AZIONE 4 - Favorire l'insediamento di nuove attività produttive

(la priorità è rappresentata dalla massima flessibilità di insediamento di nuove funzioni produttive capaci di promuovere innovazione e ricerca, garantendo al contempo la massimizzazione dello spazio funzionale al contenimento del consumo di suolo e al rispetto di elevati standard ambientali e della tutela degli ambiti non omogenei confinanti)

Tale AZIONE sarà attuata con il PI attraverso:

- l'inserimento nel PI della proposta / manifestazioni di interesse che, attraverso l'utilizzo degli istituti del credito edilizio e della perequazione (anche discontinua) e compensazione urbanistica, prevedano la preliminare - contestuale cessione o vincolo d'uso pubblico ed attrezzamento (con diretta realizzazione delle opere), degli insediamenti che il PAT individua quali ambiti della Rete Ecologica Comunale;
- incentivare e semplificare la riqualificazione edilizia, l'ampliamento e la nuova costruzione negli ambiti produttivi specializzati (già dotati delle adeguate infrastrutture necessarie per rendere maggiormente sostenibili gli interventi) per rafforzare la competitività delle imprese, favorire investimenti in ricerca e sviluppo, innovazione tecnologica e la transizione ecologica delle produzioni;
- promuovere l'insediamento di attività produttive ad alto valore aggiunto (sia tecnologico che occupazionale);

- favorire gli interventi di recupero e riconversione delle parti di territorio soggette alle relative specifiche direttive del PAT anche attraverso la previsione della modifica della destinazione d'uso in atto.

AZIONE 5 - Consolidare le attività produttive esistenti

(si punta all'incentivazione, anche tramite ampliamento, delle attività esistenti sul territorio con limitato impatto ambientale (paesaggistico e di traffico veicolare), purché l'ampliamento comporti un ottimale rapporto tra l'incremento del consumo di suolo ed il numero dei nuovi addetti previsti)

Tale AZIONE sarà attuata con il PI attraverso:

- l'individuazione attraverso le proposte // manifestazioni di interesse delle attività che necessitano di potenziamento – ampliamento e valutazione delle proposte stesse tenendo conto del rapporto tra il numero degli addetti e la superficie territoriale occupate, precisando che quelle che risulteranno troppo generiche o incomplete o che comunque non dimostreranno di aver opportunamente documentato tali aspetti potranno essere non ritenute idonee;
- l'individuazione degli insediamenti produttivi esistenti che risultino non sufficientemente coordinati e/o attrezzati al fine di proporre modalità di riorganizzazione tipologica, funzionale ed ambientale anche attraverso la concessione di bonus edificatori.

AZIONE 6 - Promuovere politiche abitative inclusive

(realizzazione di nuovi insediamenti residenziali opportunamente attrezzati con AREE GIOCO ed applicazione dell'art. 8k delle Norme Tecniche ove si prevede che : "Deve essere sempre destinata a edilizia residenziale pubblica o convenzionata una quota almeno pari al 20% della nuova residenza introdotta con ogni PI, escludendo la parte destinata al credito o alla compensazione"; si porrà particolare attenzione alla dimensione degli insediamenti cercando di favorire quelli di recupero, rivitalizzazione e completamento delle aree esistenti)

Tale AZIONE sarà attuata con il PI attraverso:

- l'inserimento nel PI degli interventi connessi a quelle proposte // manifestazioni di interesse che, attraverso l'utilizzo degli istituti del credito edilizio e della perequazione (anche discontinua) e compensazione urbanistica, prevedano la preliminare - contestuale cessione o vincolo d'uso pubblico ed attrezzamento (con diretta realizzazione delle opere), degli insediamenti che il PAT individua quali ambiti della Rete Ecologica Comunale;
- la priorità all'attuazione degli interventi che prevedano il rispetto dell'equilibrio del rapporto tra volumi destinati al libero mercato (80%) e quelli invece destinati al convenzionamento (20%), attraverso modalità di valutazione delle proposte // manifestazioni di interesse che privilegino quelle che lo prevedono espressamente; per il raggiungimento del fabbisogno minimo del 20% di edilizia residenziale pubblica o convenzionata del PI, l'Amministrazione Comunale potrà valutare la monetizzazione di tale quota al fine di concentrare in ambiti specifici l'attuazione di progetti di edilizia residenziale pubblica o convenzionata;
- modalità di valutazione delle proposte // manifestazioni di interesse che tengono in specifico conto della dimensione dell'intervento proposto, favorendo la distribuzione

sul territorio di “piccoli” insediamenti che prevedano anche interventi di recupero, rivitalizzazione e completamento degli insediamenti residenziali esistenti;

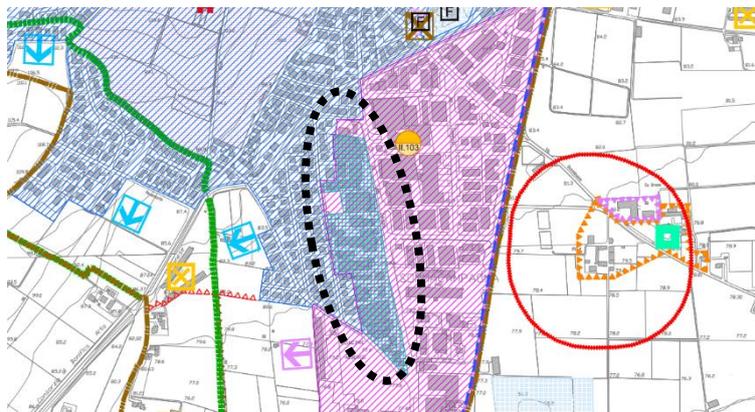
AZIONE 7 - Promuovere la riqualificazione e riconversione delle aree produttive poste a ridosso delle residenze del capoluogo

(favorire gli interventi che consentano la riconversione delle aree produttive poste a ridosso delle residenze)

Tale AZIONE sarà attuata con il PI attraverso:

- la previsione ed attuazione di specifici interventi finalizzati a riconvertire gli insediamenti produttivi posti a stretto contatto e/o a ridosso di importanti insediamenti residenziali esistenti e/o di nuova realizzazione, anche favorendo il cambio di destinazione d'uso verso il terziario delle attività economiche ivi insediate e prevedendo specifiche azioni normative;
- l'intervento diretto del Comune laddove non dovessero essere presentate proposte // manifestazioni di interesse in merito, attraverso la previsione nel PI di ambiti da assoggettate a pianificazione esecutiva di dettaglio (Piani Particolareggiati) che diano di attuazione alle predette normative.
- la previsione e realizzazione di specifici interventi di mitigazione ambientale per le aree di conflitto per le quali non siano individuabili e/o attuabili i predetti.

Estratto Tav. 4 PAT (capoluogo)



AZIONE 8 - Favorire la riqualificazione urbana ed ambientale

(promuovere la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione ambientale sostenendo azioni di demolizioni e rinaturalizzazione dei suoli, valorizzando la demolizione come forma di creazione di ricchezza e come opportunità per realizzare progetti di alto valore urbanistico, culturale, paesaggistico e sociale)

Tale AZIONE potrà portare:

- alla riqualificazione urbana mediante l'individuazione di ambiti di degrado urbano ai sensi dell'art. 6 della LR 14/2017. Gli interventi di riqualificazione urbana presentati devono:
 - a) essere localizzati all'interno dell'Ambito di Urbanizzazione Consolidata (AUC) così come disposto dalla LR 14/2017;

- b) trovare attuazione fermo restando il rispetto del dimensionamento del Piano di Assetto del Territorio (PAT) definito per ogni singola ATO.
- alla riqualificazione ambientale con demolizioni integrali di opere incongrue o di elementi di degrado con ripristino del suolo naturale o seminaturale attraverso il meccanismo dei trasferimenti volumetrici all'interno di aree dell'Ambito di Urbanizzazione Consolidata o della concessione di crediti edilizi da rinaturalizzazione (art. 4 LR 14/2019) ai sensi dell'art. 5 comma 1 lett. a) della LR 14/2017.

Gli interventi si possono configurare come:

- a) demolizione con trasferimento di volumetria in altra area sempre all'interno dell'Ambito di Urbanizzazione Consolidata;
- b) demolizione integrale con attribuzione di crediti edilizi iscritti al RECRED da rinaturalizzazione (art.4 LR 14/2019) per il recupero delle potenziali edificatorie nell'Ambito di Urbanizzazione Consolidata;

Le opere o in manufatti oggetto di demolizione possono essere localizzati anche al di fuori dell'Ambito di Urbanizzazione Consolidata. Gli interventi di demolizione e ripristino presentati devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) prevedere la demolizione integrale del manufatto. Devono pertanto ritenersi esclusi gli interventi di "demolizione parziale" delle singole opere incongrue o elementi di degrado ovvero dei manufatti che insistono sulle aree sensibili, salva ovviamente la possibilità di riferire comunque la demolizione "integrale" a singoli elementi o unità funzionalmente autonomi nel contesto di più ampi compendi immobiliari;
- b) la demolizione deve avvenire prima del trasferimento del volume. Le demolizioni devono precedere l'eventuale delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse, salvo eccezioni motivate e prestazione di adeguate garanzie;
- c) l'area liberata deve essere rinaturalizzata (come definito all'art. 2 della LR 14/2017);
- d) l'area liberata diventa inedificabile per 10 anni. Il suolo ripristinato all'uso naturale o seminaturale, è assoggettato ad un vincolo di non edificazione, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del beneficiario delle agevolazioni. Il vincolo permane fino all'approvazione di una specifica variante allo strumento urbanistico che non può essere adottata prima di dieci anni dalla trascrizione del vincolo.
- e) il trasferimento di volume deve avvenire nel rispetto del dimensionamento del Piano di Assetto del Territorio (PAT).
- al riuso temporaneo di immobili esistenti dismessi o inutilizzati ai sensi dell'art. 8 LR 14/2017. Possono essere presentate Manifestazioni d'interesse relativamente al recupero e riuso temporaneo di immobili e relativi spazi di pertinenza dismessi o non utilizzati ai sensi dell'art. 8 della LR 14/2017. Gli interventi di riuso presentati devono avere le seguenti caratteristiche:
 - a) gli edifici oggetto di progetto di riuso temporaneo devono essere dismessi o inutilizzati;
 - b) gli edifici oggetto di progetto di riuso temporaneo possono essere localizzati in qualunque zona del territorio comunale tranne che in zona agricola;
 - c) dal progetto di riuso sono escluse le funzioni ricettive;

- d) le funzioni prioritarie del riuso sono il lavoro di prossimità, la creatività e cultura, il gioco e movimento, la natura urbana;
- e) il riuso può essere oggetto di una sola richiesta per 3 anni prorogabili a 5;
- f) il nuovo utilizzo deve rispettare tutte le normative in materia di sicurezza, incolumità pubblica, igiene sanitaria e ordine pubblico;
- g) l'uso temporaneo è autorizzato dal Comune previa presentazione di un progetto e sottoscrizione di una convenzione approvata dal Consiglio Comunale.

L'entità del credito edilizio da rinaturalizzazione (RECRED) sarà determinata dal Consiglio Comunale secondo criteri che, partendo dal volume edilizio rilevato, prevedano l'applicazione di coefficienti parametrici correttivi che tengano conto:

- della tipologia e destinazione d'uso dell'immobile;
- dell'interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile;
- dell'effettivo valore di mercato dell'immobile.

LA FASE DI CONCERTAZIONE: IL RUOLO DI ENTI, ASSOCIAZIONI E DEI PRIVATI

Durante la fase di concertazione e partecipazione sono state presentate 32 domande di cui 5 fuori termine. In particolare:

- 19 sono coerenti con il Documento programmatico della Variante n. 3 e/o con le disposizioni vigenti in materia di governo del territorio;
- 11 sono state ritenute non coerenti con gli obiettivi della Variante e/o in contrasto con le disposizioni vigenti in materia di governo del territorio.
- 2 riguardano le prese d'atto dei pareri pervenuti di Acque Veronesi e Genio Civile)

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 della Variante;
- compatibilità con i vincoli del PAT e degli strumenti urbanistici sovraordinati;
- compatibilità con le disposizioni legislative vigenti in materia di governo del territorio.

Di seguito di riportano le domande presentate e il relativo parere tecnico approvato dal Consiglio Comunale

N.	DATA	PROT.	RICHIEDENTE	OGGETTO	ATO	PARERE TECNICO
1	20/12/ 2021	27.361	CORRADO MIGLIORANZI	Si richiede di poter rinnovare l'accordo di pianificazione sottoscritto in data 16/06/2017 con approvazione della DGC n. 73 del 11/12/2017 divenuta efficace in data 16/02/2018.	--	Si ritiene la proposta NON COERENTE in quanto l'eventuale proroga viene autorizzata secondo le disposizioni previste dall'art. 18, comma 7 bis della LR 11/2004: <i>"Per le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, gli aventi titolo possono richiedere al comune la proroga del termine quinquennale. La proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato in misura non superiore all'1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU. Detto contributo è corrisposto al comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale ed è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione. L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga e trova applicazione quanto previsto dal comma 7"</i> .

N.	DATA	PROT.	RICHIEDENTE	OGGETTO	ATO	PARERE TECNICO
2	27/12/2021	27.835	ACQUE VERONESI	Si fa presente che Acque veronesi scarl abbia inserito nel Piano degli interventi 2020-2023 un ulteriore investimento da 125.000 euro per un progetto di estensione della rete fognaria via Rezzola lato ovest, oltre a interventi già conclusi nell'anno 2020 come l'Adeguamento funzionale del depuratore di Sommacampagna e Pere di risanamento e salvaguardia del campo pozzi in via Cesarina.	--	PRESA D'ATTO
3	20/01/2022	545	GENIO CIVILE	Vengono richiamate le modalità per come redigere lo studio inerente la compatibilità idraulica.	--	PRESA D'ATTO
4	13/02/2022	743	CETTI BRUNO	Si richiede: 1. di correggere l'errore cartografico come già evidenziato dall'Ufficio tecnico indicando il nucleo rurale NEA 49 come ambito di urbanizzazione consolidata; 2. di poter riorganizzare gli annessi rustici esistenti attraverso una più razionale distribuzione degli spazi ed un miglioramento dell'inserimento paesaggistico degli stessi; 3. la possibilità di creare un alloggio per il custode dell'azienda con modesta modifica del perimetro del nucleo rurale identificato dal PI.	5	1. Si propone di ACCOGLIERE la proposta in quanto trattasi di errore materiale. 2. Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Doc. Programmatico di promuovere il recupero dell'edificato esistente. 3. Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Doc. Programmatico di favorire il consolidamento e lo sviluppo delle attività economiche esistenti.
5	24/01/2022	1433	GIACOPUZZI MARIO	Si richiede la riduzione dell'attuale zona "Nucleo edificato in zona agricola (NEA 16) per ripristinare la "zona agricola di pianuraEp2" come sui terreni limitrofi.	6	Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Doc. Programmatico di valorizzare il territorio agricolo. Si precisa che l'ambito in oggetto è interessato da un Piano di recupero concluso ed è pertanto ammessa la riduzione dell'edificazione diffusa ai sensi dell'art. 8 lett. b) delle NTA del PAT.
6	28/01/2022 e 07/02/2022	1771 e 2500	GRAZIANO VITTORINO	Si richiede il cambio d'uso verso la residenza per i figli di un annesso non più funzionale al fondo pari a 786 mc.	5	Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Documento programmatico di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente. Si precisa che la domanda per il riconoscimento della non più funzionalità deve essere integrata mediante specifica relazione agronomica secondo quanto prescritto all'art. 31 del PI.
7	01/02/2022	2021 e 2028	CETTI BRUNO	Essendo gli attuali annessi rustici di servizio all'attività inadeguati alle esigenze del fondo e costituendo un grave detrattore paesaggistico, si richiede la possibilità di demolire i fabbricati in oggetto pari ad una volumetria esistente di 2.286 mc e di poter ricomporre il volume mediante la costruzione di 1.415 mc a destinazione residenziale, con una riduzione del volume pari a 871 mc.	5	Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Doc. Programmatico di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente. In coerenza con le disposizioni normative del PI, si prescrive che il volume massimo riconoscibile sia pari al 50% del volume esistente. Si propone pertanto di riconoscere un volume di 1.143 mc anziché 1.415mc richiesto. Si precisa che la domanda per il riconoscimento della non più funzionalità deve essere integrata mediante specifica relazione agronomica secondo quanto prescritto all'art. 31 del PI.

N.	DATA	PROT.	RICHIEDENTE	OGGETTO	ATO	PARERE TECNICO
8	07/02/2022	2525	TURRI RENATA	Si richiede il cambio d'uso verso la residenza di un ex allevamento pari a circa 4.000 mc. In alternativa si propone la completa demolizione e il contestuale riconoscimento di un credito edilizio.	8	Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Doc. Programmatico di rimuovere gli allevamenti in conflitto con le previsioni di sviluppo insediativo. Si propone pertanto di riconoscere un credito edilizio di rinaturalizzazione (CER) secondo i criteri regionali approvati dal Consiglio Comunale.
9	07/02/2022	2526	TEZZA ROBERTO E ALTRI	Si richiede 1. il cambio d'uso verso la residenza di un annesso non più funzionale al fondo pari a circa 4.200 mc. 2. In alternativa si propone la completa demolizione e il contestuale riconoscimento di un credito edilizio.	5	1. Si ritiene la proposta NON COERENTE con il PI in quanto il fabbricato in oggetto è all'interno di una fascia di rispetto generato da un allevamento intensivo che ne preclude il cambio d'uso verso la residenza. 2. Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Doc. Programmatico di promuovere la rinaturalizzazione del territorio agricolo. Si propone pertanto di riconoscere un credito edilizio di rinaturalizzazione (CER) secondo i criteri regionali approvati dal Consiglio Comunale.
10	07/02/2022	2530	ROSSETTO FERRUCCIO (COOP. SAN ROCCO)	Si richiede, all'interno del centro storico del capoluogo, la riclassificazione dell'area da zona F a zona B con previsione di un nuovo volume pari a 5.500 mc.	1	Si ritiene la proposta NON COERENTE in quanto non di competenza del PI bensì del Piano particolareggiato del centro storico del capoluogo a cui si rinvia per una eventuale revisione futura.
11	09/02/2022	2622	RIGHETTI VILMA	Si richiede di riclassificare l'area da zona commerciale a zona residenziale per una superficie fondiaria di mq 2.328 pari a 3.251 mc.	1	Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Doc. Programmatico di promuovere gli interventi edilizi all'interno del tessuto consolidato. Tuttavia si prescrive la realizzazione di interventi di moderazione del traffico e di messa in sicurezza della sosta degli scuolabus lungo via Chiesolina.
12	09/02/2022	2745	SOZZI GIAN ANGELO e CRISTINA RAFFO	Si richiede: 1. di inserire i terreni in proprietà della scheda 27 in "zona di ammortizzazione e transizione" al fine di escludere lo sfruttamento dell'area a fini diversi da quelli agricoli; 2. in subordine, di definire le fasce di rispetto e gli indici edilizi dell'area sottoponendo a verifica di assoggettabilità a VAS e screening di VINCA la prevista riqualificazione.	5	1. Si ritiene la proposta NON COERENTE con la strumentazione urbanistica comunale in quanto la modifica delle zone di ammortizzazione e transizione è di competenza del PAT e non del PI; 2. Si ritiene la proposta NON COERENTE in quanto la scheda 27 del PI vigente già fissa i parametri edificatori demandandone l'attuazione ad uno specifico PUA il quale verrà sottoposto a VAS e Vinca come da normativa vigente in materia.
13	10/02/2022	2940	FELLINI MARGHERITA	Si richiede il cambio d'uso verso la residenza di un annesso non più funzionale al fondo pari a 760 mc.	6	Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Doc. Programmatico di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente. Si precisa che la domanda per il riconoscimento della non più funzionalità deve essere integrata mediante specifica relazione agronomica secondo quanto prescritto all'art. 31 del PI.
14	11/02/2022	2996	SERVICE CENTER CATULLO	Si richiede: 1. il mantenimento sull'area dei soli fabbricati con destinazione residenziale aventi una volumetria complessiva di 2.289 mc che formeranno oggetto di intervento	2	1. Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Doc. Programmatico di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente. 2. Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Doc. Programmatico di

N.	DATA	PROT.	RICHIEDENTE	OGGETTO	ATO	PARERE TECNICO
				<p>edilizio diretto anche in ampliamento sulla base delle disposizioni vigenti;</p> <p>2. l'abbattimento delle altre unità immobiliari non aventi destinazione residenziale pari a 3.615 mc;</p> <p>3. trasferimento della volumetria da ATO 5 (collina) a ATO 2 (Caselle) di 5.311 mc con destinazione D6 (turistico-ricettivo) a Caselle. Per i restanti 3.000 mc si richiede il riconoscimento di un credito edilizio;</p> <p>4. il trasferimento dell'area parcheggio ad uso pubblico per gli autotrasportatori (circa 4.000 mq) insistente nella predetta area D6 di Caselle in area sita nel capoluogo adiacente all'impianto di distribuzione carburanti di proprietà.</p>		<p>favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente.</p> <p>3. Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Doc. Programmatico di favorire l'utilizzo dei crediti edilizi. Si precisa che la possibilità di trasferimento della cubatura tra ATO è disciplinato dall'art. 8 de PAT demandando al PI la possibilità di "aumentare o diminuire il carico aggiuntivo insediativo assegnato ai singoli A.T.O. di una quantità non maggiore del 10%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo del P.A.T..</p> <p>4. Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Doc. Programmatico di promuovere gli interventi all'interno del tessuto consolidato. Tuttavia si propone la monetizzazione solo della quota eccedente i10 mq ogni 100 mq di SLP (quota minima di standard per le zone produttive).</p>
15	11/02/2022	2999	BONFANTI RODELLA	Si richiede il cambio d'uso da annesso rustico a residenziale/commerciale e parcheggio (zona D6).	8	Si ritiene la proposta NON COERENTE in quanto il fabbricato in oggetto è all'interno di una fascia di rispetto stradale che ne preclude il cambio d'uso.
16	11/02/2022	3010	RIGHI PAOLO	Si richiede il riconoscimento in cartografia di un fabbricato esistente e regolarmente autorizzato.	3	Si propone di ACCOGLIERE la proposta in quanto coerente con lo stato dei luoghi.
17	11/02/2022	3018	BELTRAME RENZO	Si richiede di riclassificare l'area da zona agricola E2 a zona D3 turistico ricettiva per l'inserimento di piccole attive ricettive.	5	Si ritiene la proposta NON COERENTE con le disposizioni vigenti in materia di governo del territorio in quanto in contrasto con le disposizioni di cui alla LR 14/2017 di contenimento del consumo di suolo. Tuttavia si propone di definire gli ambiti naturali al fine di adeguare il PI alle disposizioni regionali in materia (LR 11/2013 art. 27 ter e DGR. n. 128 del 07/02/2018).
18	11/02/2022	3019	RESIDORI MARIA GABRIELLA E PAOLA	Si richiede di classificare l'area da zona agricola a zona artigianale /commerciale per una superficie complessiva di 15.000 mq.	1	Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Doc. Programmatico di favorire l'insediamento di nuove attività produttive. Tuttavia si prescrive che tale ambito di sviluppo concorra alla realizzazione della tangenziale così come prospettato nelle strategie del PAT. Tale intervento, ai sensi della LR 14/2017, consuma 1,5 ha di suolo agricolo.
19	11/02/2022	3020	MAZZI CORRADO	Si richiede di classificare l'area da zona agricola E a zona turistico-ricettivo D6 per 19.000 mq.	2	Si ritiene la proposta NON COERENTE né con gli obiettivi del Doc. Programmatico riguardante lo sviluppo del comparto turistico-ricettivo né con la normativa regionale di contenimento del consumo di suolo.
20	11/02/2022	3021	MAZZI CORRADO	Si richiede la riclassificazione dell'area da agricola E2 e verde privato F7 a zona residenziale di espansione e il contestuale cambio d'uso da allevamento a residenziale per una	1	Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Doc. Programmatico di rimuovere gli allevamenti in conflitto con le previsioni di sviluppo insediativo. Tuttavia, ai sensi dell'art. 5.2.3 del PAT, si

N.	DATA	PROT.	RICHIEDENTE	OGGETTO	ATO	PARERE TECNICO
				volumetria complessiva di 16.800 mc. La superficie complessiva dell'area è pari a 117.000 mq.		prescrive che il volume massimo riconoscibile mediante credito edilizio è di 8.400 mc (pari al 50% del volume esistente) il quale dovrà essere concentrato in un'area con estensione massima di 18.000 mq e dovrà essere in continuità con il consolidato, per limitare il consumo di suolo. Si prescrive inoltre la realizzazione: 1. del 20% del volume (pari a 1.680 mc aggiuntivi) per interventi di edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata; 2. di una zona di mitigazione lungo il fronte autostradale con la piantumazione di alberi ad alto fusto al fine di realizzare un vero e proprio bosco urbano. Tale intervento, ai sensi della LR 14/2017, consuma 1,8 ha di suolo agricolo.
21	14/02/2022	3107	BERTOLOTTO GIACOMELLI	Si richiede che l'area di pertinenza della propria abitazione venga inserita nel consolidato, mantenendo tuttavia la zona agricola.	6	Si propone di ACCOGLIERE la proposta in quanto coerente con lo stato dei luoghi.
22	14/02/2022	3198	CIPRIANI ELENA E MONICA	Si richiede il cambio d'uso verso la residenza di un annesso non più funzionale al fondo per realizzare una residenza uni o plurifamiliare (SCHEDA 43).	6	Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Doc. Programmatico di promuovere il recupero dei fabbricati esistenti. Si precisa che la domanda per il riconoscimento della non più funzionalità deve essere integrata mediante specifica relazione agronomica secondo quanto prescritto all'art. 31 del PI.
23	14/02/2022	3205	PIGNATTI MORANO FRANCESCA	Si richiede la possibilità di poter realizzare una piscina in centro storico	3	Si ritiene la proposta NON COERENTE in quanto non di competenza del PI bensì del Piano particolareggiato del centro storico di Custoza a cui si rinvia per una eventuale revisione futura.
24	14/02/2022	3215	AGRIFORM	Si richiede la possibilità di realizzare una nuova strada privata (attualmente in zona verde inedificabile) al fine di consentire un miglioramento dell'accessibilità al sito produttivo.	1	Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Doc. Programmatico di consolidare le realtà produttive esistenti. Si prescrive tuttavia la piantumazione di alberi d'alto fusto lungo il lato ovest e sud della nuova strada di progetto come da proposta allegata.
25	15/02/2022	3225	BRICOLO FILIPPO	Si richiede di modificare la norma presente nel PQAMA al Capo IV°, art.14, punto 2. Coperture - Gronde - Pluviali, consentendo la possibilità di realizzare tetti verdi in alternativa a tetti a falde, in modo da garantire la continuità e l'integrità paesaggistica e migliorare la sostenibilità ambientale.	//	Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Doc. Programmatico di semplificazione edilizia. Tuttavia si propone di non modificando il PQAMA bensì integrare l'art. 31 delle NTO del PI come segue: <i>"in coerenza con quanto previsto al PQAMA è consentita la realizzazione di coperture verdi in alternativa al tetto a falda previo parere della commissione edilizia."</i>
26	15/02/2022	3237	BRICOLO FILIPPO	Si richiede di riclassificare l'area da zona agricola E a zona D produttiva per una superficie pari a 129.387 mq.	1	Si ritiene la proposta NON COERENTE in quanto in contrasto con quanto disposto dall'art. 60 comma 3 del PTCP: <i>"ogni ampliamento dovrà in ogni caso"</i>

N.	DATA	PROT.	RICHIEDENTE	OGGETTO	ATO	PARERE TECNICO
						rispettare la distanza minima dai centri storici, dalle zone residenziali e dai recettori sensibili di 250 metri". Si precisa che l'eventuale trasformazione dell'area potrà essere ammessa, ai sensi dell'art. 7 della LR 11/2004, mediante Accordo di programma finalizzato alla realizzazione della nuova tangenziale, così come previsto dal PAT. L'eventuale iter per formalizzare l'Accordo dovrà prendere in considerazione anche la precedente domanda 18.
27	15/02/2022	3238	AZ. AGRICOLA BELVEDERE	Riclassificazione dell'area da zona agricola a zona residenziale di espansione da attuarsi mediante PUA denominato "PUA BELVEDERE" come ricompreso nel perimetro della "SCHEDE 16" della Variante n° 2 al PI.	2	Si ritiene la proposta NON COERENTE in quanto l'ambito è assoggettato a Programma complesso ai sensi dell'art. 8.d del PAT a cui è demandato uno specifico obiettivo: "Realizzazione del programma complesso di sistemazione urbanistica dell'area centrale" (ATO 2).
1ft	16/02/2022	3341	RUFFO ALFA	Si richiede: 1. di modificare il Regolamento Edilizio (REC) al fine di dare la possibilità di aumentare la superficie accessoria o pertinenziale in deroga a quanto previsto dal PUA fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici quali il volume, la superficie coperta, la superficie interrata e la superficie permeabile; 2. che il calcolo del CSA per l'aumento della superficie accessoria o pertinenziale come sopra richiesta sia calcolato secondo i parametri approvati al momento della sottoscrizione della convenzione urbanistica a cui si riferisce il progetto.	2	1. Si ritiene la proposta COERENTE con le disposizioni regionali di maggior flessibilità in materia edilizia. Si propone pertanto di integrare l'art. 4 - Accordi tra soggetti pubblici e privati: <i>In fase di progettazione è ammessa la possibilità di aumentare la quota di superficie accessoria, fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi stabiliti in sede di Accordo e/o PUA (volume urbanistico, superficie coperta, superficie interrata e superficie permeabile).</i> 2. Si ritiene la proposta NON COERENTE in quanto in contrasto con le disposizioni nazionali e regionali vigenti. Si ricorda infatti che l'eventuale aumento della superficie accessoria o pertinenziale di cui al punto precedente è soggetto ad aggiornamento del CSA.
2ft	17/02/2022	3447	TECRES	Si richiede di ridurre la fascia di rispetto stradale lungo la Circonvallazione Europa, da 20m a 10m, per i fabbricati interni alla lottizzazione (PDL P/3).	1	Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Doc. Programmatico di promuovere gli interventi all'interno del tessuto consolidato. L'art. 42 delle NTO viene pertanto integrato indicando che per il PDL P/3 "la fascia di rispetto stradale è pari a 10 metri." Si precisa che per le parti in ampliamento sarà dovuto il CSA.
3ft	17/02/2022	3449	TABARINI	Si richiede di poter demolire i fabbricati schedati diruti con recupero del volume edilizio da iscriversi nel registro dei crediti edilizi (RECRED). Si chiede altresì la riclassificazione dell'area da "Nucleo storico" a zona agricola. Il volume complessivo dei fabbricati esistenti ammonta a 1.999,15 mc	5	Si ritiene la proposta NON COERENTE in quanto l'eventuale stralcio del "nucleo storico" è di competenza del PAT.

N.	DATA	PROT.	RICHIEDENTE	OGGETTO	ATO	PARERE TECNICO
4ft	07/03/2022	4932	FERCAM	Si richiede di riclassificare l'area da agricola E a zona produttiva D2/cs senza aumento volumetrico al fine di migliorare gli spazi di parcheggio dei mezzi. Con tale intervento verrebbe modificato anche l'accesso al lotto così come nell'allegato n.4 alla domanda presentata, il tutto in sub-ordine alla realizzazione della rotatoria prevista all'incrocio con le vie Pantina, Molinaria Vecchia e dell'Artigianato.	6	Si ritiene la proposta COERENTE del Doc. Programmatico di consolidare le realtà produttive esistenti. Tuttavia si prescrive: <ul style="list-style-type: none"> • che l'ampliamento sia limitato all'ambito consolidato indicato nella tav. 4 del PAT; • la piantumazione di una fascia di alberatura d'alto fusto lungo il lato ovest in ampliamento; • la messa in sicurezza dell'ingresso all'azienda.
5ft	8/08/2022	17708	BELTRAME ENZO	Si richiede che, in attuazione dell'art. 29 della LR 47/1985 e degli indirizzi regionali in materia di aree e ambiti di urbanizzazione consolidata, sia prevista la riqualificazione dell'intero ambito in cui insiste l'area di proprietà o quanto meno avvenga attribuito la previsione di riqualificazione ad uso produttivo del fabbricato di proprietà già sanato e indispensabile per il mantenimento dell'attività economica in essere		Si ritiene la proposta NON COERENTE in quanto in contrasto con il PAT il quale identifica l'area in oggetto all'interno di un ambito di edificazione diffusa residenziale che consente esclusivamente gli usi agricoli, residenziali e turistici (bed & breakfast)

Nella tavola del PI vengono riportati gli ambiti oggetto di variante.

GLI ELABORATI DELLA VARIANTE

La Variante n.3 al PI aggiorna/integra i seguenti elaborati:

- relazione programmatica;
- gli elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali;
- le norme tecniche operative;
- il prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- il registro elettronico dei crediti edilizi (RECRED);
- aggiornamento del quadro conoscitivo;
- la Verifica di Assoggettabilità a VAS e VINCA.