

COMUNE DI VIGASIO

Provincia di Verona

P.I.

Art. 17 L.R. 11/2004

RELAZIONE TECNICA



Progettista

Arch. Pierluigi Polimeni

Relazione Tecnica V.Inc.A.

Tecnico Ambientale
Pianif. Marco Tropina

Compatibilità idraulica

Ing. Carlo Tagliaro

Informatizzazione cartografica

Urbacom Srl

ADOTTATO: D.C.C. n° del

APPROVATO: D.C.C. n° del

FEBBRAIO 2016

IL PROGETTISTA Arch. Pierluigi Polimeni

IL RESPONSABILE DEL
PROCEDIMENTO

DATA	Gennaio 2016	FILE	Relazione PI Vigasio
------	--------------	------	----------------------

REVISIONI Febbraio 2016

Studio PPS Architetti Associati
Via Napoleone Primo, 8 - 370138 Verona - Tel 045 8101239 - Fax 045 577166
E-mail info@studiopps.it

INDICE

1- Premessa	Pag. 01
2- Vigasio – Riepilogo atti amministrativi	Pag. 02
3- Il mandato operativo del Piano degli Interventi	Pag. 03
4- Le Norme Tecniche Operative	Pag. 05
5- L'operatività nei dettagli normativi	Pag. 23
6- La Superficie Agricola Utilizzabile e il dimensionamento	Pag. 26
7- La compatibilità geologica e la compatibilità idraulica	Pag. 31
8- La Rete ecologica e il Sito di Interesse Comunitario	Pag. 33
9- Schede Operative e valutazioni conclusive	Pag. 34

1. Premessa

Con la L.R. 11/2004 veniva abrogato l'intero impianto urbanistico attivato con la L.R. 61/1985.

Finalizzato, il nuovo impianto normativo, ai medesimi obiettivi di tutela e valorizzazione del territorio, il **principio di "utilizzo tramite zoonizzazione"** veniva sostituito dall'obiettivo di **"riduzione di consumo del territorio agricolo"**.

Recuperato il **contributo privatistico**, nella proposta di gestione venivano affinate procedure sia di tipo concertativo che manutentivo dell'intero impianto informativo anche tramite nuove procedure informatiche.

Il nuovo "strumento" veniva ad assumere un nuovo significato tramite una doppia forma operativa.

La prima, di impianto gestionale, chiamato P.A.T., la seconda operativa, Piano degli Interventi (o del Sindaco).

Ad entrambi venivano assegnati tempi di durata e ambiti di operatività.

Al P.A.T. – 10 anni – per l'utilizzo dei suoi contenuti.

Al P.I. – 5 anni – un arco di tempo per un mandato amministrativo all'interno del quale utilizzare il 50% dei contenuti del P.A.T..

Il combinato disposto tra le due pianificazioni viene chiamato Piano Regolatore Generale.

I Comuni di Vigasio e Trevenzuolo già dall'anno 2006 avevano attivato un Piano di Assetto Territoriale Intercomunale (P.A.T.I. tematico) emanazione di un programma urbanistico che aveva raggruppato 5 Comuni attorno ad un ambizioso disegno regionale (in parte ora incerto) per poi proseguire con un proprio P.A.T. concluso nel 2013.

P.A.T. che con la sua approvazione ha sdoganato il P.R.G. vigente come "Primo Piano degli Interventi" (per quanto compatibile con il P.A.T.) per arrivare ora a definire il II° Piano degli Interventi come variante al I° P.I..

2. Comune di Vigasio – Riepilogo atti amministrativi

- 1) **Approvazione P.A.T.** con D.G.R.V. n°557 del 03 maggio 2013;
- 2) **D.G.C. n°173 del 26 novembre 2013:**
Formazione Piano degli Interventi – **approvazione schema** di avviso pubblico relativo alle Manifestazioni di Interesse;
- 3) **D.C.C. n°45 del 09 novembre 2013:**
Presa d’atto del **Documento del Sindaco**;
- 4) **D.G.C. n°93 del 08 luglio 2014:**
Piano Interventi – **approvazione schema di accordo e criteri di perequazione urbanistica**;
- 5) **D.G.C. n°148 del 01 dicembre 2015:**
Valutazioni su **accoglimento delle Manifestazioni d’Interesse** (n°71 di cui accolte n°41);
- 6) Attivazione “**Concertazione**” per la prima variante al P.I. – 21 gennaio 2016.

3. Il mandato operativo del P.I.

L'operatività, tutta, propedeutica alla formazione del Piano degli Interventi, definibile di "Impianto", utile all'esposizione di alcuni passaggi o premesse per entrare nell'argomento.

- È consolidato il fatto della non "conformatività" del P.A.T. ma anche l'indirizzo prescrittivo dello stesso;
- Il **Piano degli Interventi** diventa quindi la "struttura tecnica" operativa dello stesso P.A.T.;
- Il suo collegamento operativo è contenuto negli art. 17 e 18 delle N.T.A. della L.R. 11/2004.

Importanti i riferimenti operativi al:

- Rapporto con il bilancio pluriennale comunale e con il programma triennale delle opere pubbliche (art. 17);
- Predisposizione del "Documento del Sindaco" dove vengono evidenziate le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi e le opere pubbliche (art. 18).

Per meglio comprendere il "prodotto" II° variante al Piano degli Interventi ancora altri dettagli informativi tra cui:

- Viene definita II° variante al P.I. in quanto con l'approvazione del P.A.T., il primo P.I. è il Piano Regolatore Generale vigente, per quanto compatibile con il P.A.T.;
- Una certa difficoltà operativa che dal riconoscimento del P.R.G. come primo P.I., quando il P.R.G. è figlio di una legge urbanistica, la n°61/1985, abrogata dalla L.R. n°11/2004;
- La sovrapposizione tra la tipologia strutturale del P.R.G. fondata sul principio "zoonizzativo" e la struttura del P.I. che, derivante dal P.A.T., ne annulla, sostanzialmente, attraverso gli interventi puntuali, pur richiedendo una suddivisione cartografica delle aree, una specie di zoonizzazione, la sua stessa valenza.

In questa "schizofrenica" successione normativa, o peggio, interpretativa della L.R. n°11/2004 che nel tempo e attraverso la sovrapposizione di emendamenti dettati dalla sua

sostanziale incapacità di governare questi processi pianificatori, si sta sempre più consolidando su:

- La riproposizione cartografica del P.R.G. vigente, come prima cartografia del P.I., con l'aggiunta di quanto previsto dalla sua stessa operatività per quanto compatibile con il P.A.T..

Quindi II° P.I., o variante al I°, che così viene a comporsi con:

- All'interno delle sue **Norme Tecniche Operative**, quelle delle **Norme Tecniche Attuative del P.R.G.** vigente (se non in contrasto con le nuove del P.I.);
- In buona parte tutte le **indicazioni del "Regolamento Edilizio"**;
- **Le prescrizioni vincolistiche del P.A.T.**;
- Con **le innovazioni** sia operative che normative della **nuova "Riforma urbanistica"** cioè la L.R. 11/2004.

Il medesimo trattamento poi viene imposto a tutto l'impianto cartografico attraverso alcune aggiunte imposte per un ulteriore controllo – nato dalla disputa – tra le diverse competenze tra Regione e Provincia in materia di Assetto del Territorio, come:

- **Valutazione Ambientale Strategica** e Valutazione d'Incidenza Ambientale, di competenza Regionale;
- **Quadro conoscitivo e banca dati alfanumerica** e vettoriale delle informazioni contenute nei documenti – in sostanza tutto il P.I.;
- **Oltre ad un inutile**, per quanto nel tempo superato, **Prontuario per la qualità architettonica e mitigazione ambientale.**

A tutto questo, da aggiungere la vera e propria nuova filosofia operativa della L.R. 11/2004:

- La delega operativa-interventistica ad altre figure corporative come nel caso delle aree agricole, con l'abrogazione delle L.R. 24/1985;
- L'introduzione con l'art. 6 della possibilità di **"Accordi tra soggetti pubblici e privati"**;
- La prassi **"concertativa"** dell'art. 5;
- I "parametri per la validazione del **Quadro conoscitivo**", art. 11;
- Come parziale rivisitazione del **"Dimensionamento delle aree a servizi"**, art. 31.

Ma più significativamente con:

- art. 35 – **Perequazione urbanistica**;
- art. 36 – **Riqualificazione ambientale e credito edilizio**;
- art. 37 – **Compensazione urbanistica**.

È quindi, infine, su tutta questa serie di premesse e presupposti che si concatena alla vera e propria II° variante al Piano degli Interventi.

4. Le Norme Tecniche Operative

Il documento “guida” sia all’intero impianto strutturale del Piano degli Interventi che a quello operativo sono le “**Norme Tecniche Operative**”.

In esse vengono trattate tutte le forme operative relative:

- Alle condizioni ambientali;
- Ai vincoli;
- Alle modalità operative all’interno di ambiti o aree puntuali;
- Al dimensionamento degli standard;
- Alle azioni di controllo sull’operatività e sugli effetti diretti o indotti.

Il primo capitolo (N.T.O.) “Disposizioni generali” tratta e sintetizza l’insieme dei contenuti espressi dalla L.R. 11/2004, transitati e filtrati dal P.A.T. e calati negli articoli che qualificano la L.R. 11/2004, con la complessiva ritrattazione degli approcci tra i rapporti tra pubblico e privato, mai definiti nella L.R. 61/1985, attraverso un diverso concetto di uso del territorio come trasposizione onerosa, attraverso accordi, del beneficio edificatorio dato a privati dal mandato della società rappresentata dall’istituzione amministrativa.

In questo primo capitolo, quindi, la sintesi di quanto accoglibile tra quanto, attraverso i passaggi contrattuali, determinato congruo all’intero procedimento legislativo definito in tutti i suoi passaggi.

All’interno di questi, passaggi, (di seguito allegato) il documento trasmesso alla “Giunta Comunale” dall’estensore del P.A.T. su ipotesi di congruità, in riferimento all’impianto normativo, alla trattazione dell’insieme degli argomenti oggetto di operatività del Piano (D.G.C. n°148 del 01 dicembre 2015).

Vigasio – Relazione alla Giunta per parere accoglimento Manifestazioni di interesse da inserire nel Piano degli Interventi

La trattativa delle Manifestazioni d'Interesse riguarda, sempre, uno spettro di richieste che interessano, anche tra le più articolate, trasformazioni territoriali che fino all'approvazione della L.R. 11/2004 erano trattate sostanzialmente con due leggi: la L.R. 24/1985 per le aree agricole e la L.R. 61/1985 per le diverse altre forme edilizie.

Entrambe le leggi, 61/85 e 24/85, con l'approvazione della L.R. 11/2004 e i successivi emendamenti, sono state abrogate.

La mancanza del concetto "zoonizzativo", portata dalla 11/2004, sposta completamente una cultura operativa, e applicativa, della norma in un conflitto spesso insormontabile nei confronti con la trentennale consolidata cultura del P.R.G. e delle sue modalità operative.

Come sempre, in questi casi, l'applicazione dei nuovi indirizzi operativi trova soluzione in compromessi, con i vecchi P.R.G., che comportano la compatibilità di sovrapposizione di indicazioni, al fine, legittimamente condivisibili.

Tra i riferimenti più rilevanti:

- L'edificazione negli "ambiti di urbanizzazione consolidata";
- L'edificazione negli "ambiti ad edificazione diffusa" periferici;
- Gli interventi nelle schedature delle Corti Rurali (escluse quelle vincolate) essendo venuta meno la L.R. 24/1985 di riferimento per gli interventi nelle aree agricole.

Parte di questi problemi sono stati affrontati e risolti dall'Amministrazione con la D.G.C. 93/2014 – oggetto – "Piano degli Interventi – Approvazione dello schema di accordo e dei criteri di perequazione urbanistica ai sensi degli artt. 6 - 35 della L.R. 23 aprile 2004 n. 11".

Altri riferimenti operativi sono stati definiti da successivi emendamenti alla L.R. 11/2004 (e continuano nel tempo) tra cui il più significativo il D.G.R.V. 3811/2009.

Ciò premesso, gli argomenti trattati nelle Manifestazioni d'Interesse riguardano trasformazioni:

- 1) Da verde privato a residenziale;
- 2) Il riconoscimento di opere incongrue per diverse altre destinazioni;
- 3) Il riconoscimento di annessi rustici non funzionali alla conduzione del fondo in destinazioni diverse;
- 4) Da area a servizi (standard PRG) a destinazioni diverse;
- 5) Revisione dei gradi di protezione di alcune Corti Rurali;
- 6) Crediti volumetrici in Centro Storico – rivisitazione gradi di protezione;

- 7) Estensione del consolidato urbano;
- 8) Modifiche da ZTO/C a ZTO/B;
- 9) Edificabilità in area agricola;
- 10) Ambiti all'interno delle Linee Preferenziali di Sviluppo;
- 11) Manifestazioni non valutate.

Per punti la relativa fattibilità:

- **Punto 1: da verde privato a edilizia residenziale**

Il problema è già stato sollevato in sede di V.T.R. e ripreso dalla D.G.R.V. demandando al P.I. la decisione.

Breve premessa: sono aree all'interno del consolidato urbano – dove per quanto alla D.G.R.V. 3811/2009 è riconosciuto che: “sono ancora possibili interventi di nuova costruzione o ampliamento degli edifici esistenti all'interno delle zone di completamento, aree a servizi e zone in corso di trasformazione”.

Parere:

La trasformazione è possibile. Necessario stabilire un indice di edificabilità fondiaria mancando nel PRG la relativa destinazione urbanistica.

Da valutare il nuovo e complessivo carico urbanistico ai fini della necessità di reperire standard e distanze dai relativi cigli stradali.

- **Punto 2: riconoscimento opere incongrue**

Trattandosi di manufatti per lo più inutilizzati e con destinazione d'uso diversa dalla zona urbanistica in cui sono collocati.

L'edificio oggetto di richiesta va identificato nella cartografia del P.I. con il relativo ambito.

La destinazione d'uso, una volta valutata la legittimità edilizia della costruzione, è compatibile, solitamente con la residenza, in casi particolari con destinazioni diverse, previste come compatibili nella formazione delle Norme Tecniche Operative del PI.

Parere:

La trasformazione è possibile. Per questo genere di operazione la consuetudine urbanistica prevede un recupero o planivolumetrico o volumetrico in una percentuale dell'esistente da stabilire all'interno di valori oggettivi e stimati sostenibili, più un conseguente onere perequativo.

- **Punto 3: annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo**

Come per le opere incongrue, gli annessi rustici devono discendere da una organizzazione aziendale, legittimata da concessioni edilizie, per la quale è dimostrato il mancato utilizzo dell'edificio finalizzata a trasformazioni diverse.

Questo perché tali edifici discendono da una Legge Regionale (24/1985) che vincolava la loro edificabilità ad una percentuale sull'area di riferimento che a sua volta faceva riferimento ad una iscrizione del vincolo sul registro dell'uso edilizio del territorio agricolo.

Parere:

La trasformazione è consentibile a parità di volume per destinazioni diverse e compatibili con la residenza, una volta valutata la legittimità della presenza edilizia.

L'intervento è considerabile di incremento del carico antropico e di conseguenza assoggettabile ad onere perequativo da riportare nelle Norme Tecniche Operative del PI.

- **Punto 4: cambio destinazione d'uso da ZTO/F (servizi di PRG) a zone diverse (preferibilmente di tipo residenziale o agricolo)**

I Piani Regolatori dalla L.R. 61/1985, ma anche l'attuale L.R. 11/2004, prevedono che gli standard urbanistici debbano ammontare a mq. 33 per nuovo abitante insediabile in base ai parametri di riferimento (150 mc./ab. per la 61/1985).

La possibile trasformazione di tali destinazioni è resa, sostanzialmente, possibile a condizione che il dato complessivo degli standard del PRG sia rapportato al numero dei nuovi abitanti insediabili in rapporto alle aree che si condividono trasformabili.

Parere:

Per tali aree e per tutti gli altri interventi residui all'interno del "Consolidato Urbano" è necessario stabilire un nuovo parametro volumetrico di tipo territoriale non potendo più utilizzare la zonizzazione del PRG.

Data la particolarità del cambio di destinazione è necessaria un'ulteriore attenzione per il riequilibrio dell'eventuale perdita di spazi aperti con la sostituzione di elementi di mitigazione integranti fattori ambientali.

- **Punto 5: revisione dei gradi di protezione (Corti Rurali)**

La L.R. 11/2004 ha abrogato la 24/1985 e quindi la necessità delle indicazioni dei rispettivi gradi di protezione, che valgono ancora per gli edifici storici.

Vero anche che nel tempo e in caso di diversi utilizzi molte di tali Corti possono aver perso funzioni o gradi di deperimento che necessiterebbero di revisioni di tipo edilizio.

Parere:

Possibile l'accoglimento, verificati i presupposti della richiesta, e la compatibilità con le Norme Tecniche Attuative del PAT.

- **Punto 6: revisione Centro Storico**

Anche per i Centri Storici, così come per le corti rurali, potrebbe essere necessaria una rivisitazione dei gradi di protezione che potrebbe avvenire per un puntuale progetto all'interno di un nuovo PI.

Parere:

In attesa si ritiene possibile l'accoglimento di singole richieste nel quadro della condivisibilità con l'ufficio tecnico.

- **Punto 7: estensione ambito ad urbanizzazione consolidata**

L'ambito dell'edificato urbano, dalla Tavola n°4 del PAT, è modificabile per un maggior dettaglio che porteranno le tavole del PI.

L'indirizzo urbanistico regionale prevede la possibilità di modesti aggiustamenti del perimetro.

Come citato per altri interventi, non possono far riferimento a zoonizzazione, abrogata con la nuova legislazione urbanistica vigente.

Parere:

La trasformazione è possibile. Opportuno stabilire, come per punti precedenti – trasformazione aree a servizi – un unico parametro edilizio, possibilmente non superiore a 1 mc./mq. di superficie territoriale dell'intervento richiesto.

- **Punto 8: cambio destinazione – edificato consolidato – da ZTO/C a ZTO/B**

Già in premessa si era evidenziato che con l'abrogazione sia della L.R. 24/1985 che della L.R. 61/1985 sono scomparse, e questo era l'obiettivo della L.R. 11/2004 trasferito al PAT, le zoonizzazioni dei Piani Regolatori Generali.

Il fatto che il primo PI sia il PRG esistente è valido solo per la transitorietà tra l'approvazione del PAT e l'elaborazione del PI e per quanto ancora compatibile tra PRG e PAT.

L'art. 17 comma 2 lettera a) – fissa che il PI – suddivide 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). Provvedimento mai attuato dalla Regione che però, tramite il D.G.R. 3811/2009, per quanto relativo al quadro conoscitivo, indica per ZTO un tipo di zoonizzazione legato essenzialmente alle indicazioni di quanto accolto e fattibile per il periodo di durata del PI (5 anni).

Impropriamente quindi si riportano le tavole dal PRG, ma anche questa è una consuetudine condivisa dato che il residuo edificato può essere identificato tramite un indice generico di volumetria in ogni caso regolato, per alcuni valori, dalle indicazioni di zona del PRG.

Parere:

Ciò premesso, quindi, non è possibile rispondere nello stesso modo con cui è stata formulata la manifestazione, ma tramite l'accoglimento, in quanto trattasi di iniziative in ambito consolidato, di un parametro percentuale valido per tutti, o caso per caso secondo riconosciute necessità, che possono far riferimento al documento del sindaco e attuate con "schede progetto".

- **Punto 9: edificabilità in area agricola**

Per quanto relativo a questo settore di possibili interventi la L.R. 11/2004 da una valutazione chiara e semplice.

Dall'art. 44 – "Edificabilità del territorio agricolo" – comma primo: "nella zona agricola sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PAT e dal PI, esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive – dove – (comma 2) gli interventi sono consentiti, sulla base del Piano aziendale, esclusivamente all'imprenditore agricolo titolare dell'azienda agricola.

• **Punto 10: ambiti all'interno delle "linee preferenziali di sviluppo"**

All'interno di queste aree è consentita la nuova edificazione così come previsto dalle norme del PAT, da attuarsi con P.U.A. (Piano Urbanistico Attuativo).

La scelta dell'accoglimento politica e da verificarsi con la disponibilità di dimensionamento prevista per tali iniziative all'interno delle ATO di riferimento del PAT.

Segue: elenco Manifestazioni

Num. Prog.	Ditta	Contenuto Sintetico	Valutazioni
02.	Ivana Rancan	PRG: E2 PAT: Area Agricola ST: 13.000 mq. Cambio destinazione da agricola a D1 (produttivo)	NON ACCOGLIBILE In quanto non è stata prodotta la documentazione minima richiesta per l'analisi tecnica di fattibilità
03.+ 55.	Antonietta Dal Maso e Albertino Martari	PRG: B/59 e E PAT: Urbanizzazione Consolidata e agricola ST: 800 mq. Riduzione fascia rispetto stradale a 20 m e ampliamento B per realizzazione piscina	ACCOGLIBILE Consentita l'estensione dell'urbanizzazione consolidata per modesti aggiustamenti
04.	Claudio Quartaroli	PRG: F4 - Parcheggio PAT: Urbanizzazione Consolidata ST: 250 mq. Cambio destinazione d'uso da F4 parcheggio a C1	ACCOGLIBILE Cambio d'uso in ambito di urbanizzazione consolidata
05.	Elisabetta Quartaroli	PRG: B/29 – parte BC/15 (Bene Culturale) PAT: Urbanizzazione Consolidata Modifica cartografica	ACCOGLIBILE Modifica cartografica
06.	Flavio Perina	PRG: E PAT: Area Agricola Cambio destinazione d'uso (a D1 produttivo) di non funzionali al fondo	NON ACCOGLIBILE Non conforme alle norme di zona

Num. Prog.	Ditta	Contenuto Sintetico	Valutazioni
07.	Massimo Compri	PRG: E2 - BC/28 PAT: Manufatti rurali - Corti Cambio destinazione d'uso (a residenziale) di non funzionali al fondo con conservazione del Grado di Protezione	ACCOGLIBILE Elenco non funzionali al fondo Modifica scheda BC/28
08.	Luigi Manara e Co.	PRG: E2 PAT: Edificazione diffusa ST: 15.500 mq. Accorpate a D7 (zona agroindustriale) e possibilità di ampliamento edificio di 2.000 mq.	ACCOGLIBILE PARZIALMENTE Non conforme il cambio di destinazione, possibile tuttavia l'ampliamento secondo le indicazioni di zona ad edificazione diffusa
09.	Ziveco s.r.l.	PAG: F6 – Verde privato PAT: Urbanizzazione Consolidata con pertinenze da tutelare ST: 7.500 mq. Cambio destinazione d'uso a zona di espansione residenziale	NON ACCOGLIBILE In quanto non è stata prodotta la documentazione minima richiesta per l'analisi tecnica di fattibilità
10.	Raffaello Cordioli	PRG: F3 PAT: Urbanizzazione Consolidata ST: 790 mq. Vol: 790 mc. Modifica destinazione d'uso a zona di completamento	ACCOGLIBILE Intervento diretto su scheda
11.	Erminio Mattesco	PRG: E2 PAT: Area Agricola ST: 5.800 mq. Modifica destinazione d'uso a zona di espansione residenziale	NON ACCOGLIBILE In quanto non è stata prodotta la documentazione minima richiesta per l'analisi tecnica di fattibilità
12.	Ezio Tezza	PRG: E2 PAT: Area Agricola ST: 1.495 mq. Vol: 1.495 mc. Cambio destinazione d'uso a zona C1 (Ampliamento consolidato)	ACCOGLIBILE Intervento diretto su scheda
13.	Giovanni Marconcini	PRG: D1/1 PAT: Urbanizzazione Consolidata Cambio destinazione d'uso da ufficio a residenza	ACCOGLIBILE (Applicabile con le Norme Tecniche Operative del P.I.)

Num. Prog.	Ditta	Contenuto Sintetico	Valutazioni
14.	Eligio Caldana	PRG: F6 – Verde privato PAT: Urbanizzazione Consolidata Cambio destinazione d'uso a C2	NON ACCOGLIBILE In quanto non è stata prodotta la documentazione minima richiesta per l'analisi tecnica di fattibilità
15.+58	Rosa Verzini e Ivo Lorenzini	PRG: F2 PAT: Urbanizzazione Consolidata Cambio destinazione d'uso per attività ricettiva-commerciale ad uso agrituristico	NON ACCOGLIBILE (vedi 58)
16.	Aurelio Zamboni e Transervice Zamboni	PRG: E2 PAT: Area Agricola ST: 3.975 mq. Inserimento in area D7 e ampliamento volumetrico (Ampliamento consolidato)	ACCOGLIBILE Consentita l'estensione dell'urbanizzazione consolidata per modesti aggiustamenti
17.	Guerrino Ciccherello	PRG: F1 PAT: Urbanizzazione Consolidata Stralcio area per tornare a destinazione agricola	ACCOGLIBILE Valutare dimensionamento standard
18.	Lucillo Rizzi	PRG: A PAT: Urbanizzazione Consolidata Modifica Piano di Recupero: schede 21-21/A-22-24, variazioni gradi di protezione	ACCOGLIBILE Si prescrive la dimostrazione previo studio della modifica del grado di protezione; per la perequazione si prescrive quanto contenuto nella D.C.C. n°93/2012
19.	Giannino Finezzo	PRG: F6 – Verde privato PAT: Urbanizzazione Consolidata ST: 2.206 mq. Vol: 2.206 mc. Cambio destinazione d'uso a C1	ACCOGLIBILE Soggetta alla redazione di in un P.U.A.

Num. Prog.	Ditta	Contenuto Sintetico	Valutazioni
20.	Luigino Bissoli	PRG: C1/48 PAT: Urbanizzazione Consolidata ST: 410 mq. Cambio destinazione d'uso a B per ampliamento volumetrico	ACCOGLIBILE Alle condizioni prescritte nelle Norme e nelle Tavole del nuovo Piano degli Interventi
21.	Luigi Castelli	PRG: F1 PAT: Zona F a servizi – Consolidato Cambio destinazione d'uso ad espansione residenziale	NON ACCOGLIBILE In quanto non è stata prodotta la documentazione minima richiesta per l'analisi tecnica di fattibilità
22.	Maggiorino Bendazzoli	PRG: E PAT: Area Agricola ST: 2.469 mq. Nuova edificazione in area agricola (Ampliamento consolidato: Cambio destinazione d'uso a C1)	NON ACCOGLIBILE In quanto non è stata prodotta la documentazione minima richiesta per l'analisi tecnica di fattibilità
23.	Giuseppe Mori e Giovanni Mori	PRG: E2 PAT: Area Agricola ST: 2.500 mq. Vol: 2.500 mc. Cambio destinazione d'uso da allevamento (Vol. 2.535 mc) ad residenza e attività ricettive extra-alberghiere	ACCOGLIBILE: RECUPERO AREE DEGRADATE – OPERA INCONGRUA Intervento con scheda, si prescrive chiusura del codice stalla
24.	Aldo Zaffani	PRG: E1 PAT: Area Agricola Cambio destinazione d'uso a C1 con ampliamento volume di 1.800 mc.	NON ACCOGLIBILE In quanto non è stata prodotta la documentazione minima richiesta per l'analisi tecnica di fattibilità
25.	Vito Azzolini	PRG: E2 PAT: Area Agricola ST: 800 mq. Cambio destinazione d'uso a C1/12 (Ampliamento consolidato)	ACCOGLIBILE Consentita l'estensione dell'urbanizzazione consolidata per modesti aggiustamenti
26.	Gionni Di Leone	PRG: E PAT: Area Agricola Vol:970 mc. Cambio destinazione d'uso (a residenziale) di non funzionale al fondo	ACCOGLIBILE Elenco non funzionali al fondo Verifica legittimità

Num. Prog.	Ditta	Contenuto Sintetico	Valutazioni
27.	Diomede Finezzo	PRG: A/9 PAT: Urbanizzazione Consolidata Incremento volumetrico: 1.000 mc.	ACCOGLIBILE Si prescrive l'osservanza delle Norme e del Regolamento Edilizio
29.	Licio Arvati	PRG: F6 – verde privato PAT: Urbanizzazione Consolidata ST: 2.200 mq. Vol: 2.200 mc. Cambio destinazione d'uso a B	ACCOGLIBILE Soggetta alla redazione di in un P.U.A.
30.	Luciano Filippini	PRG: E1a – attività produttive fuori zona da bloccare o trasferire PAT: Area Agricola Cambio destinazione d'uso a residenziale, con demolizione e ricostruzione con indice 1,0 mc./mq.	NON ACCOGLIBILE Ritenuta incompatibile con gli obiettivi del P.A.T. e del P.I. che intendono preservare la naturalità della zona ad est della Provinciale
31.	Stefano Zaffani	PRG: A – F2 PAT: Urbanizzazione Consolidata Riperimetrazione zona F2 con esclusione area di proprietà	ACCOGLIBILE Modifica cartografica
32.	Michele Rossi	PRG: D4 PAT: Urbanizzazione Consolidata ST: 23.000 mq. Vol: 18.000 mc. Inserimento Accordo di Programma per PIRU già presentato nel 2005, nuova lottizzazione	ACCOGLIBILE Soggetta alla redazione di in un P.U.A. (si estende la destinazione al lotto confinante residuo)
33.	Mario Dino Piccolboni	PRG: D1 - Artigianale PAT: Urbanizzazione Consolidata ST: 15.000 mq. Cambio destinazione d'uso a C1 o B con recupero volumetria esistente	ACCOGLIBILE: RECUPERO AREE DEGRADATE – OPERA INCONGRUA Soggetta alla redazione di in un P.U.A.
34.	Costanza Girlanda	PRG: E – Fascia rispetto stradale PAT: Area Agricola Cambio destinazione d'uso (a residenziale) di non funzionale al fondo	ACCOGLIBILE Elenco non funzionali al fondo Si prescrive il rispetto della tipologia dell'edificato esistente

Num. Prog.	Ditta	Contenuto Sintetico	Valutazioni
35.	GMC srl	PRG: D1 PAT: Urbanizzazione Consolidata ST: 3.000 mq. Vol: 4.500 mc. Cambio destinazione d'uso (a residenziale) con indice 1,50 mc./mq.	ACCOGLIBILE: RECUPERO AREE DEGRADATE – OPERA INCONGRUA Soggetta alla redazione di in un P.U.A. si prescrive indice pari a 1 mc./mq. e max 2 piani fuori terra
36.	Dino Mirandola	PRG: E PAT: Zona Agricola ST: 100 mq. Cambio destinazione d'uso ad urbanizzazione consolidata per realizzazione di accessori residenziali	Riferimento a: punto 7 ACCOGLIBILE Consentita l'estensione dell'urbanizzazione consolidata per modesti aggiustamenti
37.	Fabio Campanini	PRG: E PAT: Zona Agricola Cambio destinazione d'uso (a residenziale) di non funzionale al fondo	ACCOGLIBILE Elenco non funzionali al fondo Si prescrive chiusura del codice stalla
38.	Paola Tomelleri	PRG: E PAT: Zona Agricola ST: 23.800 mq. Cambio destinazione d'uso: inserimento linee preferenziali di sviluppo	NON ACCOGLIBILE In quanto non è stata prodotta la documentazione minima richiesta per l'analisi tecnica di fattibilità
40.	Rina Calciolari	PRG: B/27 PAT: Urbanizzazione consolidata Demolizione di fabbricato fatiscente con possibilità di preservare la volumetria anche senza la contestuale ricostruzione (credito volumetria)	NON ACCOGLIBILE Non consentito dalla Normativa vigente, per mantenere la volumetria bisogna conservare almeno i muri perimetrali o demolizione e contestuale ricostruzione
41.	Bruno Marcomini	PRG: E PAT: Zona Agricola ST: 7.700 mq. Cambio destinazione d'uso a C1 residenziale	NON ACCOGLIBILE In quanto non è stata prodotta la documentazione minima richiesta per l'analisi tecnica di fattibilità

Num. Prog.	Ditta	Contenuto Sintetico	Valutazioni
43.	Flavio Rossato	PRG: E PAT: Zona Agricola ST: 10.000 mq. Cambio destinazione d'uso: inserimento linee di sviluppo residenziale	NON ACCOGLIBILE In quanto non è stata prodotta la documentazione minima richiesta per l'analisi tecnica di fattibilità
44.	Rino Guandalini	PRG: E2 – F10 PAT: Zona Agricola ST: 28.000 mq. Cambio destinazione d'uso del fondo agricolo su cui insiste annesso rustico per consentire deposito e vendita di articoli pirici e cambio destinazione d'uso di porzione di fabbricato residenziale a commerciale per vendita di fuochi d'artificio	NON ACCOGLIBILE Ritenuta incompatibile, non conforme alle norme di zona
45.	TAB snc	PRG: E PAT: Zona Agricola ST: mq. 3.200 Cambio destinazione d'uso per area produttiva "fuori zona" esistente	ACCOGLIBILE Modifica cartografica
46.+61 .+62.	Raffaello Cordioli e Roberto Bonadina	PRG: E2 – F3 PAT: Linee preferenziali di sviluppo e Consolidata Nuova edificazione (PUA) e modifica destinazione d'uso a zona a completamento	(vedi 61.+62.)
47.	Alessandro Dradi	PRG: BC/25 PAT: Ambiti urbanizzazione consolidata - Modifica grado di protezione di parte dell'edificato; - Espansione per 400 mc. a completamento dell'edificato esistente	ACCOGLIBILE Si prescrive la dimostrazione previo studio della modifica del grado di protezione
48.	Maria Luisa Cicchellero	PRG: F1 PAT: Zona F a servizi – Consolidato Cambio destinazione d'uso ad area agricola	ACCOGLIBILE Valutare dimensionamento standard

Num. Prog.	Ditta	Contenuto Sintetico	Valutazioni
49.	Luigi Cicchello	PRG: F1 PAT: Zona F a servizi – Consolidato Cambio destinazione d'uso ad area agricola	ACCOGLIBILE Valutare dimensionamento standard
50.	Giancarlo Cicchello	PRG: F1 PAT: Zona F a servizi – Consolidato Cambio destinazione d'uso ad area agricola	ACCOGLIBILE Valutare dimensionamento standard
51.	Edda Adami	PRG: F1 PAT: Zona F a servizi – Consolidato Cambio destinazione d'uso ad area agricola	ACCOGLIBILE Valutare dimensionamento standard
52.	Uberto Longhini	PRG: A – Centro storico PAT: Urbanizzazione consolidata Demolizione edificio fatiscente in Corte Rurale e conservare volumetria (credito volumetrico)	NON ACCOGLIBILE Non consentito dalla Normativa vigente, per mantenere la volumetria bisogna conservare almeno i muri perimetrali o demolizione e contestuale ricostruzione
53.	Roberto Pozza e Luigi Pozza	PRG: F verde privato PAT: Pertinenze scoperte da tutelare Cambio destinazione d'uso con possibilità di edificazione	NON ACCOGLIBILE In quanto non è stata prodotta la documentazione minima richiesta per l'analisi tecnica di fattibilità, tuttavia essendo compatibile col P.A.T., potrà essere presa in considerazione in un futuro intervento pianificatorio
54.	Ivana Rancan	PRG: E PAT: Area agricola Cambio destinazione d'uso annesso rustico da deposito attrezzi a magazzino artigianale	NON ACCOGLIBILE Ritenuta incompatibile con gli obiettivi del P.A.T. e del P.I. e non conforme alle norme di zona

Num. Prog.	Ditta	Contenuto Sintetico	Valutazioni
55.+3.	Albertino Martari	PRG: B + E2 e ambiti di riequilibrio dell'ecosistema, fasce di rispetto stradale PAT: Urbanizzazione consolidata + Zona agricola ST: 800 mq. Ampliamento perimetro per ricomprendere area di proprietà	ACCOGLIBILE Consentita l'estensione dell'urbanizzazione consolidata per modesti aggiustamenti
56.	Gianantonio Puttini	PRG: E2 PAT: Linee preferenziali sviluppo ST: 170.000 mq. Nuova espansione: - 55.000 mq. corte e aree verdi di mitigazione; - 50.000 mq. viabilità e fasce di rispetto; - 35.000 mq. produttivo; - 30.000 mq. residenziale.	NON ACCOGLIBILE Ritenuta incompatibile con le priorità che l'amministrazione intende perseguire con il presente P.I., tuttavia essendo compatibile col P.A.T., potrà essere presa in considerazione in un futuro intervento pianificatorio
57.	Renato Filippini	PRG: E2 e ambiti di riequilibrio dell'ecosistema PAT: Zona agricola ST: 47.000 mq. Ampliamento per area D7 contigua	NON ACCOGLIBILE Ritenuta incompatibile con gli obiettivi del P.A.T. e del P.I.
58.	Rosa Verzini	PRG: F3 PAT: Urbanizzazione consolidata ST: 2.498 mq. Vol: 1.152 mc. Cambio d'uso da ricreativo a ricettivo/commerciale con ampliamento (80 mq.)	NON ACCOGLIBILE Ritenuta incompatibile con gli obiettivi del P.A.T. e del P.I.
59.	Daniela Merlin	PRG: Es Green Village (C2s) PAT: Urbanizzazione consolidata ST: 1.600 mq. Cambio destinazione da C2s a C1s	NON ACCOGLIBILE Ritenuta incompatibile con gli obiettivi del P.A.T. e del P.I.
60.	Bruno Fabris – Valvosacco Spa	PRG: D1/8 + D1/9 PAT: Urbanizzazione consolidata Ampliamento area di pertinenza per spazi di manovra mezzi, senza aumento di sup. copribile	NON ACCOGLIBILE Ritenuta incompatibile per i numerosi vincoli che gravano sulla zona

Num. Prog.	Ditta	Contenuto Sintetico	Valutazioni
61.	Raffaello Cordioli	PRG: F3 PAT: Urbanizzazione consolidata ST: 5.447 mq. Vol: 5.400 mc. Nuova edificazione a destinazione residenziale	ACCOGLIBILE Soggetta alla redazione di in un P.U.A.
62.	Fiorenza Mantovaneli e Raffaello Cordioli	PRG: E2 PAT: Linee preferenziali sviluppo ST: 6.359 mq. Vol: 6.300 mc. Nuova edificazione a destinazione residenziale	ACCOGLIBILE Soggetta alla redazione di in un P.U.A.
63.	Giovanni Mantelli	PRG: E2, Fasce di rispetto stradale PAT: Area agricola Estensione consolidato per ampliamento 200 mc.	ACCOGLIBILE Consentita l'estensione dell'urbanizzazione consolidata per modesti aggiustamenti
64.	Silvano Cobelli	PRG: Parcheggio camion e camper PAT: F – Parcheggio camion e camper Stralcio destinazione	ACCOGLIBILE Stralcio di tutta l'area
65.	Silvano Cobelli	PRG: E2 e ambiti di riequilibrio dell'ecosistema PAT: Linee preferenziali sviluppo Nuova edificazione a destinazione residenziale	NON ACCOGLIBILE Ritenuta incompatibile con gli obiettivi del P.A.T. e del P.I., che prevedono l'edificazione in continuità con il consolidato
66.	Pashaj Agim	PRG: A PAT: Urbanizzazione consolidata Scheda B – Edificio n°75 grado protezione n°2, chiede passaggio a grado n°4 (scheda difforme dall'esistente)	ACCOGLIBILE Si prescrive la dimostrazione previo studio della modifica del grado di protezione
67.	Lorenzo Falavigna	PRG: C1 PAT: Urbanizzazione consolidata Eliminare fascia di rispetto stradale	ACCOGLIBILE Le fasce di rispetto stradale discendono da leggi sovraordinate in particolare dal Nuovo Codice della Strada (D.P.R. 495/1992)

Num. Prog.	Ditta	Contenuto Sintetico	Valutazioni
68.	Gianni e Angiolino Galvan	PRG: C1 PAT: Urbanizzazione consolidata Cambio destinazione d'uso a B	ACCOGLIBILE Alle condizioni prescritte nelle Norme e nelle Tavole del nuovo Piano degli Interventi
69.	Stefano Vecchini	PRG: D4/E/h PAT: Urbanizzazione Consolidata Cambio destinazione d'uso a residenziale	ACCOGLIBILE Secondo le modalità di revisione nelle Norme e nelle Tavole del nuovo Piano degli Interventi dell'intero ambito del Piano di Lottizzazione "Cavo della Sorte"
70.	Gabriella Miglioranzi	PRG: C2/23 - D4/E/h PAT: Urbanizzazione Consolidata Cambio destinazione d'uso a residenziale	ACCOGLIBILE Secondo le modalità di revisione nelle Norme e nelle Tavole del nuovo Piano degli Interventi dell'intero ambito del Piano di Lottizzazione "Cavo della Sorte"
71.	Gabriella Veneziani	PRG: C1 PAT: Urbanizzazione Consolidata Cambio destinazione d'uso a B	ACCOGLIBILE Alle condizioni prescritte nelle Norme e nelle Tavole del nuovo Piano degli Interventi
72.	Renzo Guerra e altri	PRG: A PAT: Urbanizzazione Consolidata Scheda B – Edificio n°146 grado protezione n°2, chiede modifica grado di protezione	ACCOGLIBILE Si prescrive la dimostrazione previo studio della modifica del grado di protezione

5. L'operatività nei dettagli normativi

Proseguendo nella lettura delle N.T.O. del Piano degli Interventi (la lettura delle Norme è in combinato-disposto con le tavole di progetto e ogni altro documento sovraordinato per competenza).

Il secondo ed il terzo capitolo trattano ed esplicitano tipologie e modalità operative degli strumenti progettuali.

Il quarto capitolo ripropone “vincoli” che nel tempo e in documenti diversi ripercorrevano le fragilità storico-ambientali e le attenzioni, anche prescrittive, per le diverse forme, tipologie e modalità di intervento.

Il quinto capitolo indica l'insieme delle attenzioni, fragilità, potenzialità operative e dettagli da approfondire all'interno del quadro definito dal **“Piano d'Area del Quadrante Europa”**.

Il sesto capitolo tratta le “Zone residenziali”.

Nel titolo evidenzia l'apparente appartenenza alle indicazioni della L.R. 61/1985, anche se al suo interno ne contiene trattazione, singole destinazioni recuperando sigle e procedure, con la L.R. 11/2004 si inseriscano nuove modalità identificative:

- Con le A.T.O. (Ambiti Territoriali Omogenei) che suddividono l'intero territorio comunale in ambiti “sistemici” per “Contesti territoriali” di tipo geografico, storico, paesaggistico e insediativo;
- Recuperando l'intero impianto normativo del Centro Storico;
- Inserendo il concetto e l'impianto normativo, già indicato nel P.A.T., di “Ambito ad urbanizzazione consolidata”, azzerando di fatto le sottozone del P.R.G., nella loro diversità stereometrica, attribuendo sull'intero urbanizzato, per quanto marginalmente ancora utilizzabile, un indice edificatorio di 1,5 mc./mq..

Il settimo capitolo tratta le zone produttive con le medesime modalità concettuali per quanto autorizzato e da completare.

L'ottavo capitolo tratta le zone agricole.

Particolarmente delicata la trattazione dell'argomento "agricoltura" date le premesse degli artt. 43 e 44 della L.R. 11/2004, l'abrogazione della L.R. 24/1985 e la sovrapposizione, con le residue competenze comunali manifeste e, in parte recuperate, dal P.R.G..

L'art. 43 L.R. 11/2004 demanda al P.A.T. la determinazione di limiti fisici di edificabilità e destinazioni compatibili oltre alle modalità costruttive e i limiti all'edificazione.

L'art. 44 per interventi in funzione dell'attività agricola demandati "*all'imprenditore agricolo sulla base di un piano aziendale*", ma di esclusiva competenza di organismi esterni all'amministrazione comunale.

In sintesi una innumerevole quantità di indicazioni di esclusivo "contenimento" delle azioni delegate ad altre "agenzie competenti".

L'innumerevole serie di problematiche attinenti a questo settore economico hanno prodotto e trasmesso, attraverso la successione degli eventi approfonditivi, un impianto normativo sintetizzato e integrato nei dettagli delle N.T.A. del P.R.G. e del P.A.T..

Fra gli argomenti di maggior interesse, per la potenzialità degli effetti sull'ambiente, quello relativo agli "Allevamenti".

Questo sia per le reciproche interferenze con qualsiasi altra Zona Territoriale Omogenea sia per la serie di prescrizioni, vincoli e direttive che regolano tali attività.

Per la risoluzione di queste problematiche le N.T.O. del Piano riportano, per maggior evidenza di lettura, i chiarimenti normativi introdotti nel P.A.T. **data la loro condivisione in sede di V.T.R. e successiva D.G.R.V. per l'approvazione.**

Il capitolo nono tratta le zone a servizi.

Nessuna sostanziale variazione viene apportata a questo ambito normativo che si ripropone nella sua integrità quanto derivante dal P.R.G. con l'ulteriore adeguamento alle sopraggiunte nuove emanazioni legislative.

Segue quindi il "Regolamento Edilizio".

Anche il Regolamento Edilizio allegato al P.R.G. viene integralmente riportato nelle N.T.O. del Piano degli Interventi. Questo con i relativi adeguamenti alla legislazione in atto.

Tra i contenuti di questo capitolo sono identificabili le indicazioni che normalmente formano un altro documento che viene previsto come da integrare tra i documenti del P.I.: il **“Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale”**.

Alquanto critico il parere su questa richiesta.

Da anni: Regione e Province hanno prodotto testi e grafici su “Prontuari per la qualità architettonica” intendendo definire tipologie, materiali e altri fattori costruttivi che, a parte le indicazioni della Soprintendenza già in parte venute meno, non hanno mai trovato, se non parziale, condivisione applicativa.

L'argomento sarà comunque oggetto di trattazione in un capitolo successivo e in un documento apposito.

6. La Superficie Agricola Utilizzabile (S.A.U.) e il dimensionamento

Il P.A.T. ha stabilito con l'art. 36 il **Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola:**

36.01 Il P.A.T. determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (S.A.U.) e la superficie territoriale comunale (S.T.C.), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. c) della L.R. 11/2004, D.G.R. 3178/2004.

	Superficie (ha)
1. STC	3.079,4567
4. SAU	2.586,10
Rapporto SAU/STC	83,98%
Indice scelto	1,3%
SAU Trasformabile	33,62

36.02 Il P.I. determina le integrazioni previste dalla D.G.R. n°3650/2008 (e successive modifiche) relative alla lettera c) S.A.U. – Metodologia per il calcolo, nel P.A.T. del limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola. Integrazione alla lettera d) – Edificabilità zone agricole – D.C.R. n°109 del 08-08-2008.

36.03 Il P.I. attua le previsioni della D.G.R. n°3650/2008 e per quanto alle lottizzazioni approvate, confermate anche se non attivate o solo in parte, valuta la superficie occupata all'interno della superficie agricola utilizzata per la definizione finale della SAU Trasformabile.

Con il Piano degli Interventi, dall'esame e dalla valutazione delle Manifestazioni d'Interesse ritenute accoglibili si è recuperata la suddivisione del territorio comunale per Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.).

Per ogni A.T.O., dalla cernita per localizzazione e dal dimensionamento di quanto convenuto concedibile, si è valutata la quantità di territorio agricolo consumabile.

Stante la quantità complessiva prevista dal P.A.T.: ha 33,6, la successiva tabella dettaglia i singoli valori:

Manifestazioni d'interesse PI Vigasio						
	ATO	Volume Concesso mc.	Ab. insediabili	Sup. coperta (H:7,50) mq.	sup. +10%	Superficie proprietà S.T. mq.
TOT. generale		63.026,00	420	12.542	14.599	85.802
Tot. ATO	1	0	0	0	0	0
	2	0	0	0	0	0
	3	0	0	0	0	0
	4	970,00	6,47	4.200,33	4.620,37	18.755,00
	5	15.490,00	103,27	2.065,33	2.271,87	15.596,00
	6	1.715,00	11,43	296,33	1.228,67	800,00
	7	44.351,00	295,67	5.913,47	6.504,81	50.651,00
Tot.		62.526,00	417	12.475	14.526	85.802

Da un approfondimento dei dati sopra riportati da evidenziare che:

- **La superficie copribile per mq. 12.475;**
- **L'incremento per un ulteriore consumo di suolo per i servizi (stimato nel 10% della superficie coperta) per mq. 14.526.**

L'importanza di questi dati è riferibile ad un altro passaggio rilevante per la verifica del P.A.T.: la S.A.U..

I valori totali infatti devono essere rivisti per alcune tipologie di interventi che prevedono nuove volumetrie residenziali, generando quindi nuovi abitanti insediabili, ma che in realtà non consumano suolo agricolo, trattandosi di cambi di destinazioni d'uso per Opere Incongrue o per la trasformazione di edifici esistenti e non più funzionali al fondo rustico ed all'azienda agricola ad esso collegata.

Tali interventi inseriti nella tabella precedente prevedevano di occupare una superficie totale di mq. 3.624, che sottratti dai mq. 14.526, portano ad un consumo S.A.U. pari a mq. 10.902.

Per un residuo di superficie agricola utilizzabile pari a:

ha 33,62 – ha 1,09 = ha 32,53

Nella successiva tabella la puntuale dimostrazione dei dati schematici precedentemente riportati.

La puntualità dell'analisi prodotta è un dato realistico ma previsionale.

La verifica del consumo dovrà essere riconfermata a consuntivo per quanto utilizzato da successivi documenti urbanistici.

Manifestazioni d'interesse PI Vigasio							
n°	Ditta	ATO	Volume Concesso mc.	Ab. insediabili	Sup. coperta (H:7,50) mq.	sup. +10%	Superficie proprietà S.T. mq.
3+55	Antonietta Dal Maso e Albertino Martari	6	0	0,0	0	800	800
4	Claudio Quartaroli	7	250	1,7	33	37	250
7	Massimo Compri	6	1.315	8,8	175	193	
8	Luigi Manara e Co.	4	0	0,0	1.530	1.683	14.780
10	Raffaello Cordioli	5	790	5,3	105	116	790
12	Ezio Tezza	7	1.495	10,0	199	219	1.495
16	Zamboni Transervice - Aurelio Zamboni	4	0	0,0	2.541	2.795	3.975
19	Giannino Finezzo	7	2.206	14,7	294	324	2.206

Manifestazioni d'interesse PI Vigasio							
n°	Ditta	ATO	Volume Concesso mc.	Ab. insediabili	Sup. coperta (H:7,50) mq.	sup. +10%	Superficie proprietà S.T. mq.
23	Giuseppe e Giovanni Mori	7	2.000	16,7	333	367	5.700
25	Vito Azzolini	7	800	5,3	107	117	800
26	Gionni Di Leone	4	970	6,5	129	142	
27	Diomede Finezzo	7	1.000	6,7	133	147	
29	Licio Arvati	7	2.200	14,7	293	323	2.200
32	Michele Rossi	7	18.000	120,0	2.400	2.640	23.000
33	Mario Dino Piccolboni	7	15.000	100,0	2.000	2.200	15.000
34	Costanza Girlanda	7	600	4,0	80	88	
35	GMC srl	5	3.000	20,0	400	440	3.000
37	Fabio Campanini	7	800	5,3	107	117	
47	Alessandro Dradi	6	400	2,7	53	59	
61	Raffaello Cordioli	5	5.400	36,0	720	792	5.447
62	Fiorenza Mantovanelli e Raffaello Cordioli	5	6.300	42,0	840	924	6.359

Per quanto relativo al dimensionamento: strettamente riferito al consumo del territorio agricolo, il dimensionamento valuta il nuovo carico antropico prodotto dal progetto di Piano.

Va ancora ricordato che la maggior parte degli interventi concessi grava all'interno degli "ambiti ad urbanizzazione consolidata".

In queste zone: consumo di territorio e dimensionamento non incidono direttamente su quanto già valutato in sede di P.A.T..

La dimensione dei nuovi abitanti insediabili è calcolata in base alla nuova volumetria richiesta e concessa. Volumetria già evidenziata nella precedente tabella (mc. 62.526) per una stima di nuovi abitanti pari a n°417.

Tale valutazione va quindi comparata con le previsioni di incremento del P.A.T. e la relativa condivisione del dato e da differenza per quanto ancora sostenibile.

Con la successiva tabella, la verifica dimensionale del contenimento dell'incremento di nuovi abitanti con le previsioni di quanto alle A.T.O. del P.A.T..

ATO	Ab. previsti nel P.A.T.	Ab. concessi nel P.I.	Differenza
1	0	0	0
2	0	0	0
3	0	0	0
4	0	6	-6
5	366	103	263
6	287	12	275
7	2.494	296	2.198
Tot.	3.147	417	2.730

L'unico dato discordante è quello relativo alla A.T.O. n°4, tuttavia i 6 nuovi abitanti insediabili concessi dal P.I. derivano da un intervento di recupero di un annesso rustico non più funzionale al fondo rustico ed all'azienda agricola ad esso collegata, senza nessun intervento di ampliamento o di nuova edificazione rispetto a quanto già esistente.

7. La compatibilità geologica e la compatibilità idraulica

Gli articoli 24 e 25 delle N.T.A. del P.A.T. indicano rispettivamente i temi relativi a:

- Alla geologia dei terreni;
- Alla idraulica delle acque.

Per quanto all'aspetto geologico il P.A.T. ha definito e dettagliato attraverso:

- Relazione esplicativa della cartografia geologica;
- Carta Geomorfologica;
- Carta Geolitologica;
- Carta Idrogeologica.

Con tale dettaglio approfonditivo si è pervenuti ad una indagine puntuale dell'intero territorio di Vigasio, definendo inoltre:

- Censimento dei pozzi per il prelievo delle acque;
- La carta della compatibilità geologica, suddividendo, con le rispettive modalità operative, le aree idonee, idonee a condizione e non idonee.

Tali indicazioni pur rimanendo nel P.A.T. forniscono al P.I. i riferimenti per i vari tipi di compatibilità edificatoria (artt. 30, 31 e 32 delle N.T.A. del P.A.T.) riportati agli artt. 43, 44 delle N.T.O. del P.I..

Il P.I. non dettaglia ulteriormente tale argomento, considerando la completezza di tali indagini, demandando alle prescrizioni approfonditive delle tipologie di terreno identificate, le modalità operative per gli aspetti edificatori.

Per quanto relativo alla compatibilità idraulica: il documento allegato al progetto di Piano degli Interventi, accerta la possibilità di modifiche del territorio dipendente dalle iniziative condivise e contenute nel Piano.

Gli approfondimenti, dettagliati nel Piano sono relativi ai fattori idrologici ed idraulici, sono finalizzati alla valutazione della compatibilità degli interventi in rapporto alla conoscenza della capacità di assorbimento dei terreni, la capacità di portata dell'eventuale ricettore e la possibilità di realizzo di vasche di laminazione.

La redazione della valutazione di compatibilità idraulica è stata redatta ottemperando alle norme relative a:

- **D.G.R.V. n° 3367 del 13/12/2002** "Valutazione di compatibilità idraulica per la redazione degli strumenti urbanistici";
- **L.R. n° 11/2004 del 23/04/2004** "Norme per il Governo del Territorio";

- **D.G.R.V. n° 1322 del 10/05/2006** “Valutazione di compatibilità idraulica per la redazione degli strumenti urbanistici”;
- **L.R. n°4/2007 del 09/03/2007** “Iniziative ed interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile”;
- **D.G.R.V. n° 1841 del 19/06/2007** “Valutazione di compatibilità idraulica per la redazione degli strumenti urbanistici”;
- **D.G.R.V. n° 2948 del 06/10/2009** “Valutazione di compatibilità idraulica per la redazione degli strumenti urbanistici”;
- **D.G.R.V. n° 842 del 15/05/2012** “Norme Tecniche di Attuazione - Piano di Tutela delle Acque”;
- **D.G.R.V. n° 1534 del 03/11/2015** “Modifiche al Piano di Tutela delle Acque (PTA)”.

Oltre ai riferimenti normativi contenuti agli artt. 45 – Compatibilità idraulica e 46 – Aree classificate a rischio idrogeologico delle N.T.O. di P.I..

8. La Rete ecologica e il Sito di Interesse Comunitario

L'art. 34 delle N.T.A. del P.A.T. e l'art. 30 – Rete ecologica locale – delle N.T.O. del P.I. indica le matrici naturali primarie in grado di costruire sorgenti di diffusione per elementi di interesse ai fini della biodiversità, da fasce di appoggio alle matrici naturali primarie.

Il riferimento della norma interessa le aree verdi, le zone umide, le aree boscate e i corsi d'acqua. Le direttive demandano al P.I. l'indicazione per la continuità degli habitat ed il loro funzionamento.

Indicazioni in tal senso sono state trattate e dettagliate nel quadro operativo del “Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale”.

Tra le stesse direttive e, relativamente alla “Area nucleo” la citazione al S.I.C. 3210008 – Fontanili di Povegliano (Art. 26 delle N.T.O. del P.I.), crea la necessità di attenzione sugli effetti che le iniziative inserite nel Piano degli Interventi possano interferire con questo sito, pur rientrando solo parzialmente nell'ambito amministrativo di Vigasio. **Ciò ha portato all'attivazione della verifica tecnica ai fini della dichiarazione di non necessità di valutazione di incidenza.**

Tale verifica è stata predisposta a corredo della “Dichiarazione di non necessità di Valutazione di Incidenza” prevista dalla Direttiva 92/43/CE e dalla DGR n. 2299/2014 e consiste in una relazione tecnica il cui scopo è quello di definire la rispondenza alle ipotesi di non necessità della Valutazione di Incidenza Ambientale di cui all'allegato A, paragrafo 2.2 della DGRV 2299 del 09 dicembre 2014.

Il progetto per la Variante Generale al Piano degli Interventi del Comune di Vigasio, provincia di Verona, infatti, potrebbe essere ricompreso tra i piani, progetti o interventi per i quali non è necessaria la valutazione di incidenza, poiché rientranti nelle fattispecie previste nel paragrafo 2.2, punto 6, dell'Allegato A alla D.G.R.V. n. 2299 del 9 dicembre 2014.

Inoltre al medesimo paragrafo 2.2 si cita: “.....in aggiunta a quanto sopra indicato, ai sensi del summenzionato art. 6 (3), della Direttiva 92/43/Ce, la valutazione di incidenza non è necessaria per i piani, i progetti e gli interventi per i quali non risultano possibili effetti significativi negativi sui siti della Natura 2000”.

Da tale indagine (documento allegato al Piano) è risultato la “necessità di non procedere con lo screening” per tale indagine non ravvisando effetti sul S.I.C. in oggetto.

9. Schede Operative e valutazioni conclusive

Tra le Manifestazioni di Interesse pervenute e accolte, alcune, si riportano all'attenzione per un dettaglio sia di tipo operativo che normativo.

Tre i settori di intervento interessati:

- Revisione schede di Centro Storico e nuclei rurali e beni culturali e ambientali;
- Opere Incongrue;
- Recupero edifici non più funzionali al fondo rustico ed all'azienda agricola ad esso collegata.

Tra le non citate da mantenere in evidenza, quante, delle accolte, hanno richiesto il declassamento ad "Area agricola".

Una puntualizzazione, già anticipata, per la schedatura degli edifici all'interno del Centro Storico e per i nuclei rurali e beni culturali e ambientali (ex art. 10 L.R. 24/1985).

Per quanto relativo alla schedatura dei Centri Storici è riconoscibile la lontananza nel tempo della definizione attributiva del grado di protezione.

L'intero comparto richiederebbe una complessiva rivisitazione anche alla luce delle mutate condizioni sia sociali che economiche avvenute nel periodo di applicazione.

La sensibilità amministrativa ha valutato dimensione e portata di una tale operazione (Piano Particolareggiato) rinviandola a tempi e modalità approfonditive diversi, riconoscendo e condividendo alcune richieste da definire anticipatamente.

Tra queste:

- **Manifestazione n°7 – Scheda B.C. n°28** – Compri Massimo:
cambio destinazione ad uso residenziale o direzionale e commerciale di annesso non più funzionali al fondo rustico ed all'azienda agricola ad esso collegata con conservazione del grado di protezione previsto nella scheda;
- **Manifestazione n°18 – Piano di Recupero n°4** – Rizzi Lucillo:
interventi previsti in n. 2 comparti A e B dove il comparto A fronteggia via Roma e parte di via Carducci e di via Risorta e il comparto B è compreso tra via Carducci e via Risorta.
Valutazione accettabilità per punti:

Punto 1: condivisibile per quanto richiesto per la scheda n. 24 (demolizione di parte edificio - mantenimento volumetria concessa con C.E. n°23 del 22-04-1971 e abitabilità n°15/71 e invarianza valori stereometrici);

Punto 2: condivisibile per quanto richiesto per la scheda 22 con l'esclusione dell'aumento di volume;

Punto 3: condivisibile premessa su scheda 21 – per quanto all'arretramento del piano terra su via Risorta e l'eventuale recupero volumetrico non si ritiene di competenza urbanistica una volta discutibile e/o condivisibile in sede di valutazione del progetto edilizio. Stesso mandato per l'eventuale trasferimento del marciapiede al patrimonio comunale, che tuttavia non viene al momento considerato come perequazione.

Punto 4: condivisibile per quanto relativo alla scheda 21/a relativamente a "demolizione e ricostruzione"; per quanto al passaggio pedonale vale quanto valutato al precedente punto 3;

- **Manifestazione n°47 – Scheda B.C. n°25 – Dradi Alessandro:**

Dalla scheda BC 25 – Crocette per l'edificio n. 6 si chiede il declassamento da GP2 a GP4.

L'intero complesso è identificato nelle NTA del PRG come Bene Culturale che: "...per una eventuale riconversione dei volumi esistenti a destinazioni urbanistiche diverse da quelle attuali si rende necessaria la redazione di un piano di recupero." Restando all'interno di quanto normato dalla scheda per l'edificio n. 6 è prevista la possibilità di un utilizzo residenziale attraverso un GP2 per "Restauro integrativo e propositivo". Sempre per le NTA del PRG al II° punto del terzo comma viene prevista la possibilità di chiusura dei porticati.

Dato che l'edificio n. 6 è un porticato e che la destinazione prevista è riferibile alla "Residenza" si presume compatibile la trasformazione, a tale uso, alle medesime indicazioni del GP2.

Potrebbe essere condivisibile la possibilità che una volta attuata tale previsione:

- Completato l'edificio il grado di protezione potrebbe essere trasferito al GP4;
- Riconosciuta la quantità volumetrica, allo stato attuale non computabile, una volta completato quanto al punto precedente, potrebbe essere attivata la disponibilità edificatoria consentita da Piano Casa.

- **Manifestazione n°66 – Scheda B n°75 – Pashaj Agim:**
variazione del grado di protezione dell'edificio da n°2 Restauro integrativo e propositivo al grado di protezione n°4 Ristrutturazione globale senza demolizione;

- **Manifestazione n°72 – Scheda B n°146 – Guerra Renzo e altri:**
letta la richiesta di parere tecnico pervenuta, all'estensore del Piano, il 10 febbraio 2016 relativa alla proposta di variante al grado di protezione del fabbricato.
In data 04 febbraio 2016 in occasione del sopralluogo per valutare dei dettagli operativi sull'accogliibilità di alcune variazioni alle schede in centro storico e nelle corti rurali, si sono analizzate le condizioni dell'edificio in oggetto.
Da considerazioni operate su quanto ritenuto condivisibile si è stimata:
 - La valenza estetica dell'edificio come testimonianza storica, seppur di minore rilevanza;
 - La necessità di mantenere forma e forometrie dello stabile;
 - La possibilità di eliminazione delle superfetazioni;
 - L'inconsistenza strutturale degli interni.Valutato, allo stato della consistenza dell'edificio, che il grado di protezione n°2 (Restauro integrativo e propositivo) non ne garantirebbe il mantenimento e che, per quanto contenuto nella norma, il grado di protezione n°3 (Ristrutturazione parziale) ne consentirebbe il recupero senza stravolgere i caratteri storici dell'edificio, è pertanto, in tali termini, operabile il passaggio dal grado di protezione da n°2 a n°3.

Per le **Opere Incongrue:**

- **Manifestazione n°23 – Mori Giuseppe e Giovanni:**
dismissione allevamento e recupero volumetrico per mc. 2.000 a destinazione residenziale e attività ricettiva extralberghiera;
si prescrive chiusura del codice stalla e assoggettamento a P.U.A, per ridisegno urbanistico complessivo e dotazione di standard necessari;

- **Manifestazione n°33 – Piccolboni Dino:**
dismissione attività produttiva e recupero volumetrico per mc. 15.000 a destinazione residenziale;
si prescrive assoggettamento a P.U.A, per ridisegno urbanistico complessivo e dotazione di standard necessari;

- **Manifestazione n°35** – GMC srl:
dismissione attività produttiva e recupero volumetrico per mc. 3.000 a destinazione residenziale;
si prescrive assoggettamento a P.U.A, per ridisegno urbanistico complessivo e dotazione di standard necessari.

Per il **Recupero edifici non più funzionali al fondo rustico ed all'azienda agricola ad esso collegata:**

- **Manifestazione n°26** – Di Leone Gionni:
recupero volumetrico da demolizione ex stalla per mc. 970 a destinazione residenziale;
si prescrive verifica di legittimità edilizia del fabbricato ed eventuale chiusura del codice stalla, intervento diretto;
- **Manifestazione n°34** – Girlanda Costanza:
recupero volumetrico da ristrutturazione per mc. 600 a destinazione residenziale;
si prescrive verifica di legittimità edilizia del fabbricato e il rispetto della tipologia dell'edificato esistente in ambito agricolo, intervento diretto;
- **Manifestazione n°37** – Campanini Fabio:
recupero volumetrico da demolizione per mc. 800 a destinazione residenziale;
si prescrive verifica di legittimità edilizia del fabbricato ed eventuale chiusura del codice stalla, intervento diretto.

Inoltre, l'Amministrazione comunale con Delibera di Giunta Comunale n. 154 in data 8 ottobre 2013, ha presentato osservazione per introdurre alcune variazioni urbanistiche (condividibili) di cui:

Num. Prog.	Contenuto Sintetico	Valutazioni
01c.	Accordo stipulato il 18 ottobre 2008 e approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 40/2008. L'area ubicata in via Verona viene destinata per il "recupero dei volumi esistenti non più funzionali al fondo e all'attività agricola"	ACCOGLIBILE Elenco non funzionali al fondo
02c.	Terreno di proprietà comunale (Foglio 15 m.n.711-714 parte) si presta ad essere utilizzato per la costruzione di edifici residenziali ad uso prevalentemente privato	ACCOGLIBILE Cambio di destinazione d'uso Verifica dimensionamento standard
03c.	Terreno di proprietà privata (Foglio 19 m. n. 1734-1735-1743-1744-1747-1748-1753-1755-1754-1756-1759) si presta ad essere utilizzato come area per attrezzature pubbliche	ACCOGLIBILE Cambio di destinazione d'uso Verifica dimensionamento standard
04c.	Terreni ceduti dal PIRUEA "Alzeri" (Foglio 15 m. n. 36-37-303-308-425-536-736-748-754-768) di proprietà comunale possono essere destinati ad attrezzature pubbliche, all'"atterraggio" dei crediti edilizi, alla realizzazione di edifici residenziali e/o commerciali con vocazione di E.R.P.	ACCOGLIBILE Si tratta di una specificazione d'uso di aree pubbliche
05c.	Area D4/E/g oggetto della variante approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 2143 in data 07 luglio 2000 si presta ad essere utilizzata come area per attrezzature pubbliche	ACCOGLIBILE Cambio di destinazione d'uso Verifica dimensionamento standard

Nel complessivo quadro delle operazioni urbanistiche sia propedeutiche che collegabili al Piano degli Interventi, da citare, perché significative di un cambiamento di alcuni valori, e compensative delle quantità concesse per consumo edificatorio, n°2 richieste di “Riclassificazione dell’area edificabile a verde” in applicazione dell’art. 7 della L.R. n°4/2015 per un totale di riduzione di aree edificabili (ex C1 e C2) di circa mq. 18.000.

A chiusura, opportuno richiamare quanto previsto ai commi 7 e 9 dell’art. 18 della L.R. 11/2004 che citano:

- **Comma 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.....”;**
- **Comma 9: “l’approvazione del Piano o delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione già sottoscritta ed efficace”.**