

COMUNE DI VESTENANOVA

Provincia di Verona

VAR. n.4 al P.I.

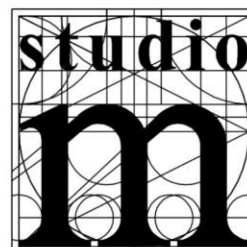
art. 17 L.R. 11/2004

Elaborato

RELAZIONE  
PROGRAMMATICA

n. progr.

## PIANO DEGLI INTERVENTI N.4 MODIFICHE PUNTUALI



STUDIO DI PROGETTAZIONE URBANA  
TERRITORIALE E AMBIENTALE

**ANDREA MANTOVANI ARCHITETTO**

Via Valpolicella 58, 37029 S. Pietro In Cariano (VR)  
tel. 0457702369  
mail: a.mantovani@awn.it  
PEC: andrea.mantovani2@archiworldpec.it

O.A.P.P.C. della Provincia di Verona n. 993  
C.F. MNTNDR56S11C215F, P.I. 02212880237

Sindaco

Sig. Stefano Presa

Responsabile Settore Tecnico

Geom. Serafino Presa

Progettista

Arch. Andrea Mantovani



Novembre 2024

## **PREMESSA**

L'articolo 12 della L.R. n. 11/2004 prevede l'introduzione del Piano Regolatore Comunale per la pianificazione urbanistica di livello comunale in sostituzione del P.R.G. della previgente L.R. n. 61/1985. Il P.R.C., si articola in:

- Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) o Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) "strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale (art.12)";
- Piano degli Interventi (P.I.), "strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del P.A.T./P.A.T.I., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità (art.12)".

La Regione Veneto con D.G.R. n. 1267 del 3 agosto 2011 a seguito della Conferenza dei Servizi del 28.12.2010 ha approvato per il Comune di Vestenanova unitamente ai Comuni di Montecchia di Corsara, Roncà e San Giovanni Ilarione il P.A.T.I. denominato dell'Alpone.

A seguito dell'approvazione del P.A.T.I., il P.R.G. vigente, per le parti compatibili con il P.A.T.I., ha acquistato il valore e l'efficacia di P.I. ai sensi della L.R. 11/2004 art. 48 comma 5 bis.

L'amministrazione ha poi approvato il P.I. n.1 con Delibera di Consiglio Comunale n. 23 in data 30.07.2014, il P.I. n.2 con Delibera di Consiglio Comunale n.37 del 25.10.2017 e il P.I. n.3 con Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 30.04.2019.

E' stata inoltre approvata in data 27.02.2020 con D.C.C. n.3 la prima variante al P.A.T.I. per il solo comune di Vestenanova con cui si è adeguato alla L.R. 14/2017 sul consumo di suolo.

Il Sindaco nel Consiglio Comunale in data 29.12.2020, Delibera n.32 ha illustrato il Documento in cui sono stati evidenziati gli obiettivi dello strumento e le modalità, con il quale dava inizio alla procedura per formare la Variante n.4 al P.I.. L'adozione ha subito dei sensibili ritardi dovuti all'ottenimento del parere sulla Microzonazione sismica.

## **OBBIETTIVI DELLA QUARTA VARIANTE**

Le modifiche della presente Variante al P.I. ricadono sull'intero territorio comunale.

Per gli interventi in Centro Storico è prevista la modifica di una decina di schede e l'aggiornamento della normativa che risale ancora al PRG, in modo da consentire la riqualificazione e rigenerazione del tessuto storico. Si è reso necessario, inoltre, provvedere alla riclassificazione di molte zone B1- Nuclei Sparsi identificate come Centri Storici dall'Atlante Regionale e dal PTCP. Per quanto riguarda le modifiche delle zone residenziali sono previsti alcuni lotti puntuali in ispessimento di aree già abitate e servite dalle principali reti tecnologiche e l'individuazione di qualche edificio non funzionale alla attività agricola, alcuni mai legati alla conduzione del fondo, i cui interventi necessitano di una legittimazione urbanistica ai sensi dell'art 43 della L.R.11/2004. Infine sono state riclassificate da zone residenziali in area agricola alcune aree mai attuate ed a correggere alcuni ambiti di zona.

## **MANIFESTAZIONI DI INTERESSE E MODALITÀ OPERATIVE**

Sono pervenute una trentina di manifestazioni, le richieste accolte sono di seguito ordinate con indicato il proprietario, la localizzazione e la modifica proposta.

Non sono descritte le domande ritirate o non ammesse, oppure escluse a seguito del parere sismico, per cui la numerazione riportata sulle tavole non è progressiva. Le modifiche accolte sono sotto descritte e riportate con apposita grafia sulle tavole progettuali.

## **MODIFICHE PUNTUALI**

### **Modifica 2) – omissis** – ZTO VP - Fg.8 map.li 1066, 852 e 1040

In località Bolca, la Zona Territoriale Omogenea B2/29, viene ampliata di mq 350 circa, riclassificando una porzione di Verde Privato contigua. Il lotto è servito da le principali reti tecnologiche. Il limite della edificazione deve mantenersi, comunque, a m 10,0 dalla Strada Provinciale 17, ora Via Villa. La modifica non consuma suolo.

### **Modifica 3) – omissis** – ZTO E - Fg. 25 map.li 97,1170

In prossimità del capoluogo, viene individuato un nuovo lotto edificabile C1s/1 di circa mq 1.500 in prossimità dell'aggregato residenziale, con potenzialità volumetrica di mc 300. La modifica consuma circa mq 1.500 di suolo e mc 300 di dimensionamento.

### **Richiesta 4) – omissis – NON AMMESSO**

### **Modifica 5) – omissis** – ZTO B1/45 – Fg.20 map.li 566, 605

In contrada Bigoli, ora Centro Storico A1/45, si redige per gli edifici di proprietà la Schedatura puntuale, concedendo la possibilità di demolire e ricostruire con il cambio di destinazione d'uso in residenziale. Gli immobili non hanno caratteristiche architettoniche o costruttive di pregio. La modifica non consuma suolo.

### **Modifica 6) – omissis** – ZTO B1/48 - Fg. 29 map.li 1071 e 1072

La contrada Rossi è censita come Nucleo Storico minore nell'Atlante Regionale e da un attento esame l'unica costruzione con caratteristiche di pregio è l'edificio oggetto di richiesta, che viene classificato in A1- Nuclei Storici. Si redige per le due unità la schedatura concedendo la possibilità di demolizione e ricostruzione e il cambio della destinazione d'uso in residenziale senza aumento volumetrico per l'edificio privo di valore architettonico, mentre per l'edificio caratteristico viene previsto il restauro. La modifica non consuma suolo.

**Modifica 7) – omissis** – ZTO B1/67- Fg.32 map. 985, Fg.29 map. 9, 423, 424; Viene riportato per la contrada Fitto il perimetro del Centro Storico presente sull'Atlante Regionale e classificato come A1/67 - Nuclei Storici. Si redige per le unità immobiliari la schedatura concedendo la possibilità di demolizione e ricostruzione con il cambio di destinazione d'uso senza aumento volumetrico. Gli immobili non hanno caratteristiche architettoniche di pregio. La modifica non prevede nuova edificazione e non consuma suolo.

**Richiesta 8) – omissis – NON AMMISSIBILE**

**Modifica 9) – omissis** – ZTO E - Fg. 33 map.le 403

In contrada Rossi, viene individuato un "Fabbricato in zona agricola non più funzionale alle esigenze del fondo" Scheda n.7 concedendo il cambio d'uso da deposito ad abitazione per mc 550. La modifica non prevede nuova edificazione e non consuma suolo.

**Richiesta 10) – omissis** – ZTO E – Fg. 24 mapp. 868 sub 1

In località Vestenavecchia si conferma per l'edificio di proprietà in via Centro, l'individuazione come "Fabbricato in zona agricola non più funzionale alle esigenze del fondo" già prevista nel P.I. n.1 vigente. La modifica non prevede nuova edificazione e non consuma suolo.

**Modifica 11) – omissis** – ZTO E - Fg. 32 map.le 903

Lungo la SP 17, al limite meridionale del territorio comunale, viene individuato un "Fabbricato in zona agricola non più funzionale alle esigenze del fondo" n.8, realizzato prima dell'anno 2000, concedendo il cambio d'uso da deposito ad abitazione per mc 972. La modifica non prevede nuova edificazione e non consuma suolo.

**Richiesta 12) omissis - RITIRATA**

**Richiesta 13) omissis – RINUNCIA**

**Richiesta 14) – omissis – NON AMMESSO**

**Richiesta 15) – omissis – RINUNCIA**

**Modifica 16) – omissis** – ZTO C2 - Fg. 8 map.li 1075, 380 e 1052

L'area C2/5, in località Bolca, mai attuata e oramai decaduta, viene eliminata e viene ricavato un lotto edificabile di circa mq 800 come C1/44, essendo presenti le principali reti tecnologiche. La modifica consuma circa mq 800 di suolo e mc 500 di dimensionamento.

**Richiesta 17) – omissis – ZTO B2/34 – Fg. 4 map.le 42, 704**

Si ripermetrano le Zone B2/34 e B1/1 confinanti, ricavando un'area agricola priva di potenzialità edificatoria. La modifica non consuma suolo.

**Modifica 18) – omissis – ZTO B1/45 - Fg. 20 map.le 585**

In contrada Bigoli, ora Centro Storico, secondo i perimetri contenuti nell'Atlante Regionale, si redige per l'edificio una schedatura puntuale, concedendo la possibilità di demolizione e ricostruzione in residenziale senza aumento volumetrico. L'immobile, in grave stato di abbandono, non ha caratteristiche architettoniche o costruttive di pregio. La modifica non prevede nuova edificazione e non consuma suolo.

**Modifica 19) – omissis – ZTO B1/44 - Fg. 20 map.le 589**

L'edificio oggetto di richiesta è esterno al perimetro del centro storico contenuto nell'Atlante Regionale e permane in zona B1-Nuclei Sparsi. Gli interventi ammessi sono regolati dalla relativa normativa. L'edificio non ha caratteristiche architettoniche o costruttive di pregio. La modifica non prevede nuova edificazione e non consuma suolo.

**Richiesta 20) omissis - NON AMMESSO****Richiesta 22) – omissis – RITIRATA****Modifica 23) – omissis – ZTO E - Fg. 25 map.li 1415, 1416, 1417, 437, 1173**

In prossimità del capoluogo, viene individuato un lotto edificabile C1s/2 di circa mq 1.150 in prossimità dell'aggregato residenziale con potenzialità volumetrica di mc 700. L'area è servita dalle principali reti tecnologiche. La modifica consuma circa mq 1.150 di suolo e mc 700 di dimensionamento.

**Richiesta 24) – omissis – RITIRATA****Modifica 25) – omissis – ZTO E - Fg. 30 map.le 1079**

In località Vanzi, viene individuato un "Fabbricato in zona agricola non più funzionale alle esigenze del fondo" realizzando la scheda n.9, concedendo il cambio d'uso da accessorio ad abitazione. La modifica non prevede nuova edificazione e non consuma suolo.

**Modifica 26) – omissis – ZTO E - Fg.17 map.li 419 e 440**

In località Montanari, viene individuato un "Fabbricato in zona agricola non più funzionale alle esigenze del fondo" scheda n.10, concedendo il cambio d'uso da accessorio ad abitazione,

l'edificio ha una superficie di mq 60 per mc 360. La modifica non prevede nuova edificazione e non consuma suolo.

**Modifica 27) – omissis** – ZTO A – Fg. 19 map.le 219

In Via Chiesa, si modifica la schedatura puntuale del fabbricato in ZTO A, Centro Storico, concedendo la possibilità di coprire una terrazza di mq 35 con aumento volumetrico di mc 100. La modifica non consuma suolo.

**Modifica 28) – omissis** – ZTO A - Fg. 27 map.li 903, 904, 905

In Via Villa a Castelvero, si modifica la schedatura puntuale del fabbricato in ZTO A, Centro Storico, eliminando l'obbligo di demolire i poggioli e concedendo modifiche prospettiche. La modifica non consuma suolo.

**Richiesta 29) omissis – RITIRATO**

**Modifica A) – Modifica d'ufficio** – ZTO Fb/2 Fb/3

Per i cimiteri di Bolca e Vestenavecchia a seguito del cambio di supporto cartografico vengono corretti i perimetri delle relative zone Fb, e di conseguenza delle fasce di rispetto. Si procede ad una correzione cartografica della ZTO B2/7 per farla aderire ai mappali di proprietà. La modifica non prevede nuova edificazione e non consuma suolo.

**Modifica B) – Nucleo Carabinieri forestale di Tregnago**

A seguito di segnalazione dei Carabinieri forestali di Tregnago, della presenza di un pozzo di prelievo idropotabile posto in Comune di San Giovanni Ilarione, ma a confine sud del territorio di Vestenanova, si aggiunge la fascia di rispetto.

## **NORME TECNICHE**

Le modifiche alle Norme Tecniche Operative hanno riguardato in particolare:

**Art. 21 – VINCOLO SISMICO "ZONA 2 "- OPCM. n.3519/2006 E S.M.I.**

L'articolo viene implementato con le raccomandazioni per la pianificazione urbanistica contenute nel capitolo 15 della Relazione illustrativa redatta dal geologo incaricato dello studio di microzonazione sismica di 2° e 3° livello.

**Art. 34 – INSEDIAMENTI ZOOTECNICI O ALLEVAMENTI**

La normativa delle zone agricole viene completata con le norme relative alle Attività di Allevamento ed Addestramento di cani e gatti.

**Art. 35 – FABBRICATI NON PIU' FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DEL FONDO**

L'articolo relativo agli edifici non più funzionali al fondo viene implementato con l'indicazione degli ulteriori edifici non funzionali al fondo.

**Art. 42 –ZONA A CENTRO STORICO**

La normativa relativa alla ZTO A Centro Storico che risale al 1990, viene aggiornata e rivista senza alterarne i contenuti e senza concedere ampliamenti di copertura o volumetrici.

**Art. 43 – ZONA A1 - NUCLEI STORICI**

La normativa relativa alla ZTO B1- Nuclei Sparsi viene rinominata A1- Nuclei Sparsi procedendo ad alcuni aggiornamenti.

**Art. 43.bis – ZONA B1 - NUCLEI SPARSI**

La normativa relativa alla ZTO B1- Nuclei Sparsi viene aggiornata e rivista, concedendo interventi di ristrutturazione senza aumenti volumetrici e senza l'obbligo di schedatura.

**Art. 43.ter – ZONA B1.a – COMPLETAMENTO EDILIZIO**

La normativa relativa alla ZTO B1.a consente interventi di ristrutturazione anche con modifiche planivolumetriche senza aumento di volume e senza procedere a schedatura.

**Art. 45.bis – ZONA C1s - RESIDENZIALE INTEGRATIVA SPARSA**

L'articolo relativo alle aree C1 di completamento viene implementato con la normativa relativa ai lotti edificabili sparsi.

**ALLINEAMENTO DEI CENTRI STORICI ALL'ATLANTE REGIONALE**

In adeguamento a quanto previsto dal P.A.T.I. e dal P.T.C.P. si è provveduto a riportare sulle Tavole di P.I. i perimetri dei centri storici contenuti nell'Atlante dei Centri Storici Regionale. La sovrapposizione ha sostanzialmente confermato gli ambiti dei quattro aggregati maggiori Vestenanova, Vestenavecchia, Castelvero e Bolca. Per questi si è provveduto a confermare l'ambito maggiore tra i due perimetri procedendo solamente ad alcune limitate riconfigurazioni rese necessarie dai differenti supporti cartografici e si sono riclassificati in zona A alcuni edifici prima in zona di completamento. Impegno maggiore ha richiesto la riproposizione dei 38 ambiti di centro storico contenuti nell'Atlante, che ricadevano su contrade, molte classificate sul P.I. come B1- Nuclei Sparsi ed alcune in zona agricola. Per tutti i 38 perimetri si è confermato l'ambito come zona A1- Nuclei Storici. L'intervento di ristrutturazione sugli edifici presenti in questi aggregati privi di schede B, rimane soggetto alla preventiva schedatura o redazione di P. di R.. È stata svolta una approfondita indagine sull'edificato escluso dai 38 perimetri e, se valutato privo di qualità architettonica, ma di antica origine, è stata confermata la classificazione di zona B1- Nuclei Sparsi, ammettendo la ristrutturazione, escludendo ampliamenti o modifiche planimetriche, senza l'obbligo di schedatura.

Per gli aggregati giudicati di moderno impianto è stata introdotta una nuova classificazione definita zona B1.a - Completamento Edilizio, in cui è ammessa la ristrutturazione con riconfigurazioni planivolumetriche a parità di volume.

Per i 21 Nuclei Storici Minori, di cui l'Atlante riporta solo il toponimo, si è provveduto, previa indagine, a classificare gli edifici valutati di pregio storico architettonico come A1 – Nuclei

Storici, mentre per la rimanente edificazione si è proceduto come sopra classificando in B1 – Nuclei Sparsi gli edifici di antico impianto e come zona B1a - Completamento Edilizio, quelli privi di qualità architettonica. Tutti gli ambiti A, A1– Nuclei Storici e B1 – Nuclei Sparsi sono dichiarati “zona di degrado” ed è possibile intervenire con un P. di R..

## DIMENSIONAMENTO VOLUMETRICO

La presente Variante prevede tre lotti puntuali e il riconoscimento di qualche edificio, in area agricola, non più funzionale al fondo. Nel merito dei volumi concessi per gli edifici non funzionali l'art. 44 della L.R.11/2004 permette sempre l'ampliamento fino al raggiungimento di mc 800, pertanto si ritiene non consumino dimensionamento volumetrico e areale.

Gli adeguamenti volumetrici dei Centri Storici sono conformi ai disposti previsti dall'art. 13 del PATI che consente, tra l'altro, la possibilità di pervenire alla ridefinizione dei perimetri e la realizzazione di nuovi volumi, fino ad un massimo di mc 2.000 per ogni nucleo. La Relazione del P.I. n.1 dichiara di aver utilizzato mc 3.500, il P.I. n. 2mc 2.100, per un totale di mc 5.600, mentre il P.I. n. 3 non ha utilizzato volume. Il P.I. 4 utilizza mc 2.200 del nuovo volume previsto dal PATI, per una rimanenza **totale pari a mc 103.800.**

N	ATO	Volume residuo PRG mc	Nuovo Volume PAT mc	Volume Aggiuntivo PAT mc	Volume utilizzato P.I.1 mc	Volume utilizzato P.I.2 mc	Volume utilizzato PI 4 mc	Volume residuo mc
1.D	Montano Nord	0	6.000	0		0	0	6.000
2.D	Collinare Ovest	0	14.100	0			0	14.100
3.D	Pedecollinare Est	0	15.000	0			0	15.000
4.D	Pedecollinare Centro	0	9.000	0		1.500	0	7.500
5.D	Consolidato Vestenanova	24.000	19.500	5.000	1.000		M03 -300 M23 -700	17.500
6.C	Consolidato Vestenavecchia	9.000	15.000	4.700			0	15.000
7.D	Consolidato Castelvero	13.500	15.000	3.000	1.000	600	0	13.400
8.D	Consolidato Bolca	15.900	18.000	5.000	1.500		M02 -700 M16 -500	15.300
	TOT	61.500	111.600	17700	-3.500	-2.100	-2.200	<b>103.800</b>

## MONITORAGGIO L.R. 14/2017

La L.R. n.14/2017 assegna al comune di Vestenanova una quantità di suolo utilizzabile pari ad ha 11,93. La Variante al PATI, per il solo comune di Vestenanova, in adeguamento alla L.R. 14/2017 “Consumo di Suolo” visto che il residuo di SAT era di mq 126.529, quantità maggiore



del valore assegnato, ha confermato la quantità massima di consumo di suolo ammesso **pari a mq 119.300**. La Variante n.4 al P.I. impegna una superficie di soli mq 1.950, la quantità massima di suolo rimanente risulta perciò di **mq 117.350**.

ATO	Superficie Impegnata	Superficie Recuperata	Consumo previsto	Controllo finale
	mq	mq	mq	mq
1D	0	0	0	0
2D	0	0		
3D	0	0		
4D	0	0		
5D	Mod.03 - 1.500 Mod.23 - 1.150	0		
6D	0	0		
7D	0	0		
8D	Mod.16 - 800	0		
<b>TOTALE</b>	<b>-1.950</b>	<b>0</b>		

### **DIMENSIONAMENTO AREE A SERVIZI**

Le Varianti n 2 e 3 al P.I. hanno lasciato invariate le superfici delle aree a servizi contenute nel P.I. n.1, il cui valore ammonta a mq 115.930 e più precisamente mq 12.485 per aree per l'istruzione (Fa), mq 52.794 di aree per attrezzature di interesse comune (Fc), mq 23.011 per parcheggi (Fd) ed infine mq 25.520 per attrezzature per il gioco e lo sport (Fb). La dotazione per abitante residente (ab. 2600) è pari a mq 44 ben superiore ai minimi di legge fissati in mq 30. La Variante n.4 al P.I. non interviene sulle aree a servizi.

### **VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ SISMICA**

la Variante n.4 al Piano degli Interventi è stata accompagnata dallo studio di Microzonazione Sismica di secondo e terzo livello. Lo studio ha ottenuto il parere di competenza in data 15.04.2024 prot 0183876 ai sensi della D.G.R. n. 1572/2013, della D.G.R. n.899/2019, della D.G.R. n. 1381/2021 e dell'art.89 del D.P.R. n.380/2001. Il Parere, positivo complessivamente, contiene alcune prescrizioni che vengono recepite escludendo la modifica n.14 ed integrando l'art.21 delle Norme Tecniche Operative.

## **VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA**

Il P.I. è accompagnato dallo studio di Compatibilità Idraulica ai sensi dell'allegato A alla DGR n.2948/2009 e ha ottenuto il parere favorevole della Direzione Uffici Territoriali per il Dissesto Idrogeologico – U.O. Genio Civile di Verona prot. 0130613 del 13.03.2025.

## **VAVAS E VINCA**

Le modifiche previste dal presente P.I. non rientrano nel campo di applicazione della VAS secondo le fattispecie di cui all'art.5 commi 3, 4, 5 e 6 del Regolamento Regionale n.3 del 09.01.2025, attuativo in materia di VAS ai sensi dell'art.7 della L.R. n. 12 del 27.05.2024. Per la procedura di Valutazione di Incidenza Ambientale è stato compilato il Modulo di identificazione del P/P/P/I/A rispetto al campo di applicazione della disciplina in materia di VINCA previsto dall'allegato A al Decreto n.15 del 17.02.2025.

## **ELABORATI DELLA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI**

Il presente P.I. è formato dai seguenti elaborati:

- Relazione programmatica;
- Dimensionamento Generale (allegato alla Relazione);
- Dimensionamento delle aree a servizi (allegato alla Relazione);
- Norme Tecniche Operative;
- Repertorio Normativo (allegato alle N.T.O.);
- Tavola 1a - Intero territorio comunale nord 1:5000;
- Tavola 1b - Intero territorio comunale sud 1:5000;
- Tavola 2a – Capoluogo – Castelvero – Vestenavecchia 1:2000;
- Tavola 2b – Bolca – Zovo – Camponogara 1:2000;
- Schedatura n.9 unità in Centro Storico
- Modulo di identificazione del P/P/P/I/A rispetto al campo di applicazione della VINCA