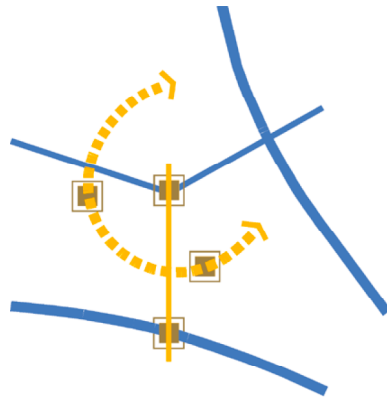


Regione del Veneto
Provincia di Padova

Comune di

Pontelongo



P.I.

Piano degli Interventi
dei comuni del
PATI «Tra Brenta e Bacchiglione»

Documento Preliminare per variante al Piano degli Interventi



Sindaco :
dott.ssa Lisa Bregantin

Responsabile Settore III:
arch. Ivano Ronca

Aprile 2026



Indice

Premesse	2
PARTE I	
Le nuove politiche per il governo del territorio	3
PARTE II	
Le linee di azione per lo sviluppo del territorio	6
PARTE III	
Il percorso di approvazione della variante	8



Premesse

Il presente documento è il primo atto del processo di redazione del Piano degli Interventi o di una sua Variante come previsto dall'art. 18, comma 1, della L.R. 11/2004 e s.m.i. noto come "Documento del Sindaco", esso illustra le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi e gli effetti attesi.

L'Amministrazione Comunale ha deciso di procedere ad una nuova variante al Piano degli Interventi per le seguenti motivazioni:

- Revisione della normativa di Piano al fine di dare nuovo impulso all'attività edilizia nel nostro territorio;
- Adeguamento dello strumento urbanistico alle disposizioni normative di recente emanazione;
- Dare organicità agli interventi pubblici al fine di migliorare i servizi alla collettività;
- Rivalutare le linee di espansione del paese anche alla luce delle disposizioni dei piani di livello superiore.

Il Piano degli Interventi oggi si deve confrontare con una realtà socio-economica completamente diversa rispetto a quella esistente al momento dell'approvazione del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale e del primo Piano degli Interventi dal quale deriva l'attuale Piano. L'approvazione della Variante generale al Piano degli Interventi, il cui iter è stato avviato dalla precedente Amministrazione, di fatto ha operato un taglio lineare delle aree di espansione decadute, senza riuscire a dare una prospettiva di sviluppo al territorio.

Pertanto appare necessario operare un rinnovamento dello strumento urbanistico, anche a livello normativo, per immaginare un futuro per il nostro paese che lo possa rendere attrattivo per gli investimenti e possa ritornare ad essere un luogo accogliente, dove si possano sviluppare nuove attività economiche e la gente possa venire a vivere.

Il presente documento è organizzato in 3 sezioni:

- la prima affronta in modo sintetico il mosaico delle nuove politiche per il governo del territorio, determinato dall'evoluzione recente del quadro normativo nazionale e regionale, ad esso il Piano degli Interventi deve necessariamente conformarsi;
- la seconda sezione illustra le linee di azione della variante, gli obiettivi generali e specifici, le modalità con le quali si vuole governare la trasformazione del territorio locale;
- la terza e ultima sezione descrive il percorso di definizione e approvazione della variante e i contenuti tecnici obbligatori.



PARTE I

Le nuove politiche per il governo del territorio

Da una prima osservazione effettuata sulla base della documentazione cartografica disponibile, sul piano dello sviluppo urbanistico, il paese si rivela sostanzialmente fermo da un ventennio. Infatti gli ultimi interventi di espansione del territorio urbanizzato, che hanno visto concreta attuazione, risalgono ai primi anni del 2000.

Il raffronto tra le foto aeree riportate di seguito mostra un perimetro del tessuto urbanizzato sostanzialmente inalterato, fatta eccezione per lo sviluppo della zona residenziale ad ovest di via Galvan e per la realizzazione della zona artigianale di via Dante Alighieri.



Foto aerea anno 1999 – Fonte Regione Veneto

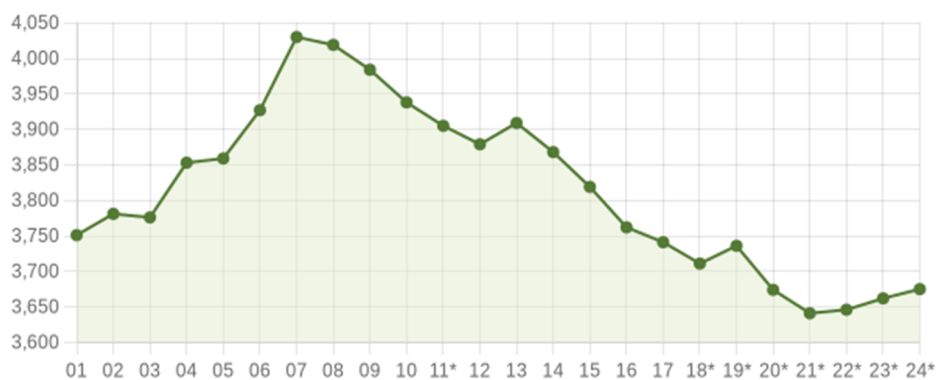
In epoca più recente sono stati realizzati interventi pubblici sulla viabilità principale che hanno migliorato l'accessibilità al paese rappresentati dalle rotonde realizzate sulla SR 516 rispettivamente all'ingresso nord (viale Stazione) e sud (via Villa del Bosco, via Nova) del capoluogo.



Foto aerea anno 2021 – Fonte AGEA

Alcuni interventi di trasformazione urbanistica, approvati nell'ultimo decennio non hanno visto attuazione, e per alcuni di questi, data la loro ubicazione prossima all'abitato, è necessario procedere alla definizione di una nuova destinazione urbanistica in coerenza con il mutato quadro normativo e vincolistico.

Sul piano demografico, come dimostrato dal grafico sotto riportato, elaborato sulla base dei dati statistici ufficiali resi disponibili dall'ISTAT, la popolazione residente nel Comune di Pontelongo, nel periodo intercorrente tra l'inizio del secolo ed oggi, ha visto un leggero incremento fino all'anno 2007 fino a raggiungere poco più di 4000 abitanti, per poi decrescere costantemente fino ad attestarsi intorno ai 3600-3700 abitanti. Questo dato corrisponde al livello di popolazione storicamente rilevato all'inizio degli anni '70 del '900.

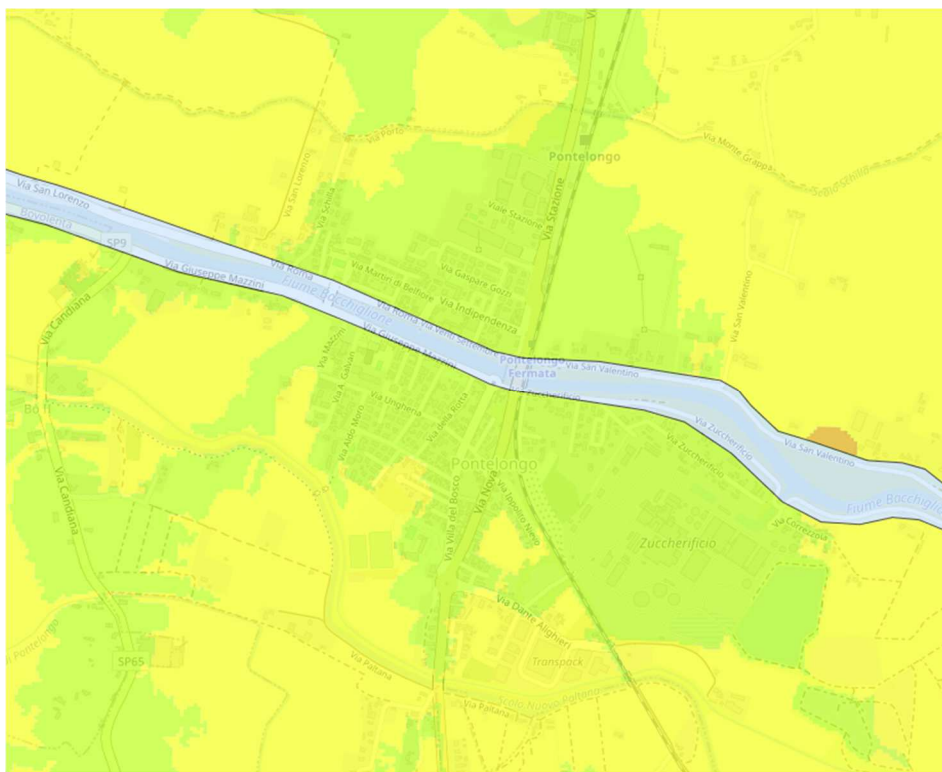




Popolazione residente a Pontelongo (2001-2024). Fonte Tuttitalia.it

La Variante che si intende elaborare mira a perseguire l'obiettivo di una rivitalizzazione del paese attraverso interventi che, nel rispetto delle normative emanate a livello superiore in materia di consumo di suolo, possa favorire un incremento della popolazione attraverso interventi di recupero delle aree degradate del paese collegato ad interventi di espansione funzionali all'incremento delle dotazioni territoriali da destinare a servizi, necessarie per il miglioramento della qualità urbana e della vivibilità del paese.

Le linee di sviluppo dell'abitato dovranno essere valutate in coerenza con i piani di livello superiore in particolar modo per quello che riguarda la sicurezza idraulica, tema di particolare attualità per un territorio come il nostro che si sviluppa, per tutta la sua estensione, intorno al corso del fiume Bacchiglione.



Estratto del PGRA carta della pericolosità idraulica

Su questo particolare aspetto la pianificazione si dovrà confrontare con il **Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA)**. Questo strumento viene aggiornato ogni **6 anni**, in accordo con il quadro per la valutazione e la gestione dei rischi di alluvioni istituito dalla Direttiva Europea 2007/60/CE.

Il Piano persegue finalità prioritarie di incolumità e di riduzione delle conseguenze negative da fenomeni di pericolosità idraulica ed esercita la propria funzione per tutti gli ambiti territoriali che potrebbero essere affetti da fenomeni alluvionali attraverso la perimetrazione delle aree a pericolosità idraulica e delle aree a rischio e dettando norme specifiche in funzione del livello di pericolosità.



La redazione della Variante sarà preceduta da una fase di confronto e concertazione, come previsto dalla normativa regionale in materia, con gli enti pubblici territoriali e le altre amministrazioni preposte alla cura degli interessi pubblici coinvolti. Si svolgerà anche una fase di confronto con i soggetti portatori di interessi diffusi ed infine si procederà all'attivazione di procedure di evidenza pubblica al fine di raccogliere proposte di intervento da parte dei proprietari degli immobili che saranno valutate alla luce ed in coerenza con le linee di azione per lo sviluppo del territorio definite dall'Amministrazione comunale.

PARTE II

Le linee di azione per lo sviluppo del territorio

Il territorio di Pontelongo si può schematicamente rappresentare con una suddivisione in quattro quadranti, derivanti dalla presenza del fiume Bacchiglione, che determina una netta separazione tra la parte nord e la parte sud del paese, e la strada regionale n. 516 Piovese che opera una cesura tra la parte est ed ovest del capoluogo. Tali elementi fisici hanno costituito in passato, in particolare il fiume Bacchiglione, le vie di comunicazione che hanno favorito l'economia del paese mentre oggi, essendo venuta meno la sua funzione di trasporto delle merci, diventa un problema da gestire, soprattutto in occasione delle piene. Oltretutto il fiume rappresenta una barriera anche per chi vuole raggiungere a piedi i luoghi situati sulle due opposte sponde. Per questa ragione l'Amministrazione comunale ha organizzato già durante lo scorso anno, diversi tavoli tecnici con gli enti gestori delle principali infrastrutture al fine di individuare ipotesi di intervento volte a migliorare i collegamenti della mobilità debole tra le varie parti del territorio.



Oggi diventa cruciale anche il tema legato al futuro dello zuccherificio, viste le vicende che si sono manifestate negli ultimi mesi. Tale struttura interessa una importante porzione del quadrante sud-est del paese, dedicato in prevalenza alle attività produttive.

I due quadranti posti ad ovest del paese sono caratterizzati da una vocazione prevalentemente residenziale. Risultano di particolare interesse i fronti commerciali attestati su via Roma, a nord, e su via Mazzini e via Villa del Bosco



a sud. Per questi immobili si pone in evidenza la questione dei cambi d'uso agevolati dal Decreto Salva Casa, emanato nel corso del 2024, appare quindi importante una attenta ponderazione degli interessi anche alla luce della successiva normativa regionale che richiede di individuare specificamente edifici o zone, appartenenti alle ZTO A, B e C, all'interno dei quali sarà possibile disciplinare il cambio d'uso per le unità immobiliari poste ai piani terra degli edifici, anche dettando specifiche condizioni.

Altro tema di particolare importanza riguarda l'accessibilità ai servizi scolastici ed amministrativi posti nel quadrante nord-ovest. Tale contesto mostra alcune carenze di spazi pubblici ove poter ricavare adeguati spazi a parcheggio per gli utenti dei servizi ivi collocati. La delocalizzazione delle aree a parcheggio con accesso preferenziale da una viabilità alternativa ed adeguatamente dimensionata, in prosecuzione della rete stradale del "quartiere del volo", consentirebbe di ricavare benefici sia per la qualità dell'aria sia per la sicurezza dell'utenza. In questo ambito si colloca anche il tema della riqualificazione delle aree occupate dagli edifici di proprietà comunale, oggi sottoutilizzati, che si affacciano sull'area retrostante la villa Foscarini-Erizzo.

Andranno poi definite le condizioni per la realizzazione dell'intervento di riqualificazione ex alloggi ERP di vicolo del Volo inclusi nel piano di vendita approvato dalla Regione.

Un ulteriore ambito sul quale sarà necessario porre l'attenzione è l'area ubicata in via Venti Settembre, in prossimità del ponte della SR n. 516 sul fiume Bacchiglione. Quest'area, individuata ai sensi della L.R. 14/2017 quale area di degrado, potrebbe essere funzionale alla localizzazione di aree a servizio della collettività unitamente ad un intervento edilizio che possa garantire la sostenibilità economica dell'operazione di trasformazione.

Per quanto attiene il tema delle attività produttive si ritiene opportuno aprire una riflessione alla possibile riqualificazione dell'area artigianale posta a nord del paese la quale potrebbe costituire un'occasione per riorganizzare la viabilità di accesso alla stessa e per costituire uno stimolo all'insediamento di nuove attività o alla riorganizzazione di quelle esistenti.

Nel quadrante sud-ovest sarà cruciale la definizione di interventi di trasformazione in prossimità della Piazza del Popolo, a partire dall'intervento di iniziativa pubblica che interesserà l'immobile in pessimo stato di conservazione posto in adiacenza alla medesima piazza, che verrà acquisito gratuitamente dal Comune secondo le disposizioni assunte con DGC n. 90 del 28/10/2025.

Questo intervento potrà dare avvio ad una trasformazione più ampia che potrà portare alla realizzazione di un nuovo collegamento viario tra via Mazzini e via Galvan, in prossimità dell'attuale diramazione cieca posta ad ovest della medesima via al fine di creare una alternativa all'attraversamento di piazza del Popolo.

In generale si dovranno valutare interventi sull'apparato normativo del Piano degli Interventi che possano favorire gli interventi diretti di riqualificazione del tessuto insediativo esistente in alternativa ai grandi interventi di urbanizzazione che, allo stato attuale, tenuto conto degli elevati costi di urbanizzazione, difficilmente potranno trovare spazio nel nostro territorio.



PARTE III

Il percorso di approvazione della variante

Gli aspetti procedurali del Piano degli Interventi sono disciplinati dalla Legge urbanistica regionale ed articolati nelle seguenti fasi:

- a) il Sindaco predispone il Documento Preliminare (*“Documento del Sindaco”*) e lo illustra nel corso di un apposito Consiglio Comunale.
- b) Dopo la presentazione del *“Documento del Sindaco”* viene attivata la fase di consultazione, partecipazione e concertazione con altri Enti pubblici, associazioni economiche e sociali eventualmente interessate e con tutta la cittadinanza, sugli obiettivi del Piano, al fine dare attuazione ai principi di condivisione e trasparenza sulle scelte in esso operate ed alle relative modalità operative.
- c) Il Piano degli Interventi è adottato dal Consiglio Comunale.
- d) Entro otto giorni dall’adozione, il Piano è depositato a disposizione del pubblico per 30 giorni consecutivi presso la sede del Comune.
- e) Decorsi i 30 giorni del deposito chiunque può formulare osservazioni entro i successivi 30.
- f) Nei 60 giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva il Piano.
- g) il Piano diventa efficace 15 giorni dopo la pubblicazione nell’albo pretorio del Comune.

La fase di confronto, indicata alla lettera b), è espressamente prevista dall’articolo 18, comma 2, della L.R. 11/2004, essa prescrive: “[...] Il piano degli interventi è adottato e approvato dal Consiglio Comunale. L’adozione del piano è preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati”.

Il processo partecipativo appare utile anche per raccogliere direttamente dai proprietari delle aree, siano essi privati cittadini o imprese, richieste, suggerimenti o proposte di trasformazione di parti del territorio che, nel rispetto delle normative e dei Piani di livello superiore, possano contribuire alla definizione di percorsi di sviluppo del territorio finalizzati al miglioramento della qualità della vita dei cittadini.

L’Amministrazione comunale predisporrà quindi un Avviso Pubblico, stabilendo una finestra temporale entro la quale gli interessati potranno presentare al Comune di Pontelongo proposte di intervento da inserire all’interno del Piano urbanistico comunale.

La Variante al Piano degli Interventi sarà sottoposta a verifica di assoggettabilità alla V.A.S. e alla Valutazione di Compatibilità Idraulica nelle modalità stabilite dalle specifiche normative di settore.

Pontelongo, aprile 2026

IL SINDACO