

COMUNE DI PRESSANA
Provincia di VERONA

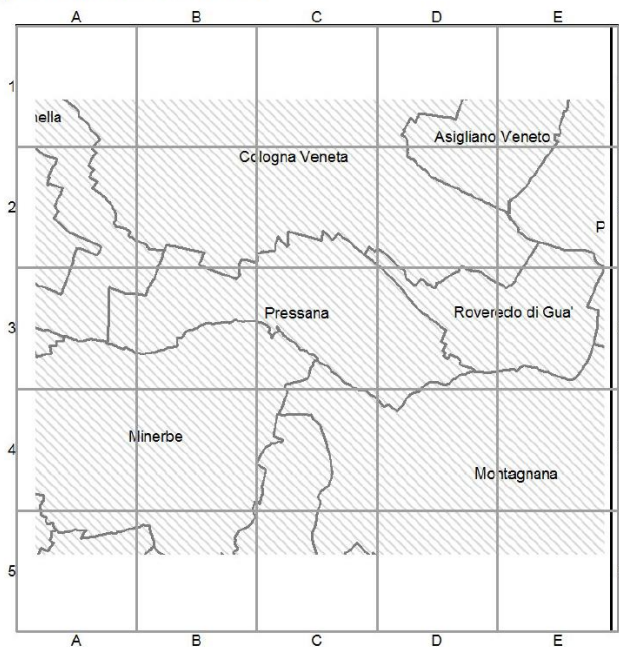
P.I.

Piano degli Interventi

VARIANTE N°3

RELAZIONE PROGRAMMATICA

Inquadramento Territoriale



Amministrazione e coordinamento

Sindaco
Dott. Stefano Marzotto

Progetto

Progettista
Arch. Lino De Battisti

Ufficio Tecnico
Geom. Valentino Girlanda

Data: GENNAIO 2017

| | |
|--|---------------|
| 1) PREMESSE | pag. 2 |
| 2) LA PROCEDURA | pag. 3 |
| 3) OBIETTIVI E FINALITÀ DELLA 3° VARIANTE AL P.I. | pag. 3 |
| 4) CONTENUTI DELLA 3° VARIANTE AL P.I. (ART. 17 L.R. 11/04) | pag. 3 |
| 5) STRATEGIA DI PIANIFICAZIONE | pag. 3 |
| 6) PROGRAMMA OPERATIVO | pag. 4 |
| 7) PROGRAMMAZIONE TEMPORALE | pag. 5 |
| 8) DIMENSIONAMENTO DEL PIANO COMFORMEMENTE AL PATI | pag. 4 |
| 9) VERIFICA SAU (SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZABILE) | pag. 5 |
| 10) QUADRO ECONOMICO: PROGRAMMA DELLE OPERE PUBBLICHE | pag. 5 |
| 11) ELABORATI DEL P.I. | pag. 5 |
| 12) PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE ED APPROVAZIONE DEL PI | pag. 6 |

1) PREMESSE

La nuova legge urbanistica regionale L.R. n. 11/2004, prevede che la pianificazione urbanistica di livello comunale si attui mediante il Piano Regolatore Comunale (PRC).

Il Piano Regolatore Comunale, si articola in:

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

Il Comune di Pressana con il Comune di Roveredo di Guà, in conformità alla nuova Legge Regionale n. 11/2004, è dotato del Piano di Assetto del Territorio comunale (P.A.T.I.) , approvato nella Conferenza dei Servizi in data 29/07/2010, ratificato con delibera di G.R.V. n. 3389 del 30.12.2010 e pubblicato nel B.U.R.V. N° 7 del 25/01/2011.

Ai sensi dell'art. 48 della L.R. n. 11/04, il PRG acquista gli effetti del PI dopo l'approvazione del PATI.

Con D.CC. n. 21 del 07/07/2011 è stato approvato il primo Piano degli Interventi e la sua efficacia di tale Piano risulta essere stata in data 27/07/2011, in data con D.CC. n. 6 del 16/05/2012 è stata approvata la prima variante al Piano degli Interventi e la sua efficacia di tale Piano risulta essere stata in data 19/06/2012. Successivamente è stata approvata una seconda Variante al Piano degli Interventi con delibera di C.C. n. 32 del 29.09.2014 e la sua efficacia risulta essere stata in data 06.10.2014

Il primo Piano degli Interventi e la susseguente prima e seconda variante hanno sviluppato alcuni tematismi di carattere generale ed in particolare a seguito di manifestazioni di interesse da privati cittadini sono state inserite alcune possibilità edificatorie puntuali a mezzo di volumi predeterminati oltre ad alcune modifiche non sostanziali cartografiche e normative rispetto al P.R.G. previgente ed al primo Piano degli interventi. Sono state inoltre adeguate le NTO alla L.R. n. 11/04.

Ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/04, con deliberazione C.C. n. 23 del 19.09.2016 il Sindaco ha illustrato al CC le strategie e la metodologia della terza variante al PI. Con detto documento, l'Amministrazione Comunale ha dato formale avvio alla procedura di approvazione della terza variante al Piano, che ha tenuto conto delle attività di partecipazione e di consultazione già effettuate, nell'ambito del progetto P.A.T.I., con i soggetti istituzionali (Regione, Provincia, Comuni limitrofi, ULSS, Consorzio di Bonifica, ecc.), con le Associazioni delle categorie economiche e con la cittadinanza.

Gli indirizzi stabiliti dal PATI volti alla pianificazione comunale stabiliscono essenzialmente la riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, finalizzati alla riduzione dell'utilizzo di nuove risorse territoriali; in tale senso la relazione programmatica esprime la sostenibilità dei contenuti progettuali, nonché dei criteri stabiliti dallo stesso PATI, in riferimento alla Legge Regionale n. 11/2004 “Norme per il governo del territorio”.

La variante al P.I. dovrà pertanto attuare scelte operative in sintonia con il quadro di regole e di obiettivi strategici e di tutela definiti dal P.A.T.I. .

2) LA PROCEDURA

Le fasi di approvazione sono regolamentate dall'art. 18 della L.R. 11/04:

- a) Il sindaco predispose un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra [...] nel corso di un apposito consiglio comunale.
 - b) Il piano [...] è adottato e approvato dal consiglio comunale. [...]
 - c) Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato [...] per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. [...]
 - d) Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.
 - e) Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla provincia ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione.
 - f) Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.
 - g) Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio [...]
- [...]

3) OBIETTIVI E FINALITÀ DELLA 3° VARIANTE AL P.I.

Coerentemente con gli obiettivi e gli indirizzi del P.A.T.I., e del P.I. approvato e susseguente prima e seconda variante, e a seguito di manifestazioni di interesse presentate dai Cittadini di Pressana è emersa la necessità di inserire alcune varianti puntuali di assestamento non sostanziali, che non hanno modificato le strategie operative e la filosofia pianificatoria attualmente vigente ed approvata con il Piano degli interventi vigente.

4) CONTENUTI DELLA 3° VARIANTE AL P.I. (ART. 17 L.R. 11/04)

I principali contenuti della 3° Variante del P.I., sono stati redatti in conformità alla l.r.v. 11/2004 ed in particolare a quanto dettato dall'art. 17 che ne fissa i relativi contenuti.

Come già citato la presente variante è parziale e puntuale e pertanto contempla solo limitati tematismi del vigente PI.

5) STRATEGIA DI PIANIFICAZIONE :

Si premette che per l'elaborazione della 3° Variante parziale al P.I., ha fatto riferimento, per quanto di competenza, agli obiettivi, direttive e prescrizioni e vincoli indicati nella relazione del PATI Comunale, ed al Piano degli Interventi vigente e per quanto non espressamente indicato dalla L.R. n. 11/04.

Ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/04 è stata indetta una riunione di concertazione con Enti di interesse pubblico e portatori di interessi economico/sociali, in cui sono state illustrate le strategie operative della terza variante al PI.

6) PROGRAMMA OPERATIVO

La 3° Variante parziale al Piano degli Interventi è da considerarsi di assestamento, ha modificato parzialmente e puntualmente il Piano degli Interventi vigente e ne ha mantenuto la filosofia pianificatoria, la capacità edificatoria sia residenziale che produttiva e la struttura operativa e normativa.

Sinteticamente le varianti apportate sono le seguenti:

- a) Ampliamento di un'area classificata nel vigente PI come zona produttiva D1a/1 (aree industriali ed artigianali di completamento), l'area riclassificata era zona E agricola, la superficie di ampliamento è di mq. 1.400,00 detto ampliamento non consentirà l'insediamento di nuove attività, ma è funzionale all'attività esistente;
- b) Ampliamento di un'area classificata nel vigente PI come zona produttiva D1a/1 (aree industriali ed artigianali di completamento), l'area riclassificata era zona E agricola, la superficie di ampliamento è di mq. 950, detto ampliamento non consentirà l'insediamento di nuove attività, ma è funzionale per una normale accessibilità ai mezzi all'attività esistente;
- c) Riclassificazione di una piccola porzione di area sita in Via Decio Corublo, attualmente classificata in zona centro storico in zona residenziale C1, detta area copre una superficie di mq. 910, in detta area insiste un fabbricato disabitato e in precario stato manutentivo, senza nessuna caratteristica tipologica/ambientale da essere classificato in centro storico;
- d) Riclassificazione di un'area residenziale C2 di espansione sita in Via Decio Corubolo, in zona residenziale C1. Detta area viene inoltre suddivisa in due interventi assoggettati a progettazione unitaria. Viene allegata una scheda norma di detta area in cui sono indicati gli interventi prescrittivi ed indicativi che dovranno essere oggetto della progettazione unitaria. Detta scheda norma supplisce alla prescrizione dell'obbligo del PUA preventivo, in quanto definisce le strategie operative degli interventi sia privati che delle opere di interesse pubblico, da realizzare e cedere al Comune;
- e) Riclassificazione di una attività produttiva esistente classificata come :attività da bloccare, in attività da confermare, in quanto vi è la necessità produttiva di un piccolo ampliamento. Detta attività non è inquinante in quanto è un deposito di automezzi. Viene allegata una scheda norma con l'indicazione degli ampliamenti e relativi standard da attuare in sede di progettazione definitiva;
- f) Correzione cartografica causa sovrapposizione area residenziale C1 su area con scheda attività produttiva fuori zona;
- g) modifiche all'apparato normativo per adeguarlo anche alle recenti normative nazionali e regionali di settore;

TABELLA VARIANTI:

| N. Variante | Z.T.O. P.R.G. Vigente | Z.T.O. VAR. 1 P.I. | mc./mq. (+ aggiunti; - stralciati) | Saldo S.A.U. (+ recupero; - consumo) |
|---------------|---|-------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|
| 1 | Z.T.O. E agricola | Z.T.O. D1a produttiva | + 1.400 mq. | - 1.400 mq |
| 2 | Z.T.O. E agricola | Z.T.O. D1a | +950 mq. | - 950 mq |
| 3 | Z.T.O. A centro storico | Z.T.O. C1 residenziale | invariata | invariata |
| 4 | Z.T.O. C2 residenziale | Z.T.O. C1 residenziale | invariato | invariato |
| 5 | Attività da bloccare | Attività da confermare | Intervento produttivo puntuale | invariato |
| 6 | sovrapposizione zona C1 con scheda attività | Stralcio area C1 da scheda attività | invariato | invariato |
| TOTALE | | | + 2.350 | - 2.350 |

7) PROGRAMMAZIONE TEMPORALE

Una componente di forte innovazione rispetto al precedente P.R.G. è data dalla necessità di individuare una programmazione temporale degli interventi prefigurati nel disegno di piano.

Oltre ad essa restano comunque salde alcune regole, in parte previgenti, che il P.I. rispetta:

a.) dalla data dell'adozione della 3° Variante al P.I., fino all'entrata in vigore, si applicano le misure di salvaguardia, secondo le modalità della legge 3 novembre 1952, n. 1902 "Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori" e successive modificazioni;

b) l'approvazione delle Varianti al P.I. comporta la decadenza dei Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace;

c) i vincoli preordinati all'esproprio definiti dal P.I. hanno durata di cinque anni e possono essere reiterati una sola volta e per la stessa durata.

La novità più rilevante rispetto al P.R.G. è quella che decorsi cinque anni dall'entrata in vigore delle varianti al P.I. decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio. In caso di decadenza, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'art. 33 della L.R. 11/04.

8) DIMENSIONAMENTO DEL PIANO COMFORMEMENTE AL PATI

Il PATI ha diviso il territorio comunale in Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) per i quali è stato fatto corrispondere uno specifico quadro normativo.

L'art.31 della LURV al punto 3, specifica che le "dotazioni minime di aree per servizi" devono essere almeno pari a:

a) mq.30 per abitante teorico relativamente alla destinazione residenziale,

b) mq.10 ogni 100mq di "superficie delle singole zone" relativamente alla destinazione artigianale-industriale,

c) mq.100 ogni 100mq di "superficie lorda di pavimento" relativamente alla destinazione commerciale-direzionale.

Il vigente Pi disciplina puntualmente la suddivisione degli standard in primari e secondari.

La variante al PI in oggetto non modifica il carico insediativo residenziale esistente, in quanto le modifiche contemplano solo aree della medesima classificazione residenziale, mentre le aree produttive sono funzionali agli insediamenti esistenti.

Rispetto al totale degli abitanti insediabili (abitanti esistenti e abitanti insediabili nelle aree di nuova previsione o residue del PRG vigente) è quindi verificato il fabbisogno delle aree a standard secondo quanto previsto dalla normativa vigente (L.R. 11/2004 e D.M. 1444/68) e da quanto definito dal PATI.

9) - VERIFICA SAU (SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZABILE)

Il P.A.T.I. ha determinato il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile a favore di zone con destinazione diversa da quella agricola, ottenuto dal rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo quanto previsto dalla L.R. 11/2004 articolo 50, comma 1, lett. c)

Conseguentemente il P.A.T.I. ha determinato il limite quantitativo massimo della superficie agricola trasformabile (SAT).

Per le medesime considerazioni fatte nel capitolo precedente vi è un minimo aumento della SAT (superficie agricola trasformabile) determinata solo dall'aumento delle superficie a destinazione produttiva, pertanto la variante soddisfa i requisiti di SAU determinati nel PATI.

10) QUADRO ECONOMICO: PROGRAMMA DELLE OPERE PUBBLICHE

La legge regionale 11/04 introduce l'obbligo di rapportarsi con il bilancio pluriennale e con il programma delle opere pubbliche e conseguentemente con la quantificazione delle risorse finanziarie occorrenti per le espropriazioni degli immobili vincolati dal P.I. con relativa definizione dei criteri e delle modalità per provvedere alla copertura dei relativi oneri finanziari.

Dette previsioni possono essere soddisfatte anche dalla stipulazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/04 o interventi extra standard che comporteranno le relative opere o introiti, desunti dall'interesse pubblico dell'intervento perequativo/compensativo.

Per la definizione del quadro economico si rimanda al programma delle opere pubbliche.

11) BANCA DATI ALFANUMERICA

La variante al Piano degli Interventi dovrà essere costruita utilizzando ed aggiornando il quadro conoscitivo predisposto per il P.A.T.I. e della successive varianti al PI, in conformità alle disposizioni contenute nella L.R. n. 11/2004 e nei collegati Atti di Indirizzo.

12) ELABORATI DEL P.I.

Essendo una variante parziale al PI, vengono prodotti i seguenti elaborati funzionali alla comprensione alla variante in oggetto, quanto non contemplato rimane efficace:

- relazione tecnica
- norme tecniche operative
- prontuario della qualità architettonica e mitigazione ambientale
- registro dei crediti edilizi
- elaborato grafico con indicazione dello stato vigente e variato
- scheda norma
- scheda attività produttiva da confermare

13) PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE ED APPROVAZIONE DEL PIANO DEL PI

| LR 11/04 ART 18 "Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli Interventi" | | | |
|---|---|----------------|--------------------------------------|
| Sindaco predisporre documento e lo illustra al Consiglio Comunale | PRIORITA' | | |
| | TRASFORMAZIONI URBANISTICHE | | |
| | INTERVENTI | | |
| | OPERE PUBBLICHE | | |
| | EFFETTI ATTESI | | |
| Forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con | ENTI PUBBLICI | | |
| | ASSOCIAZIONI ECONOMICHE | | |
| | ASSOCIAZIONI SOCIALI | | |
| approvazione VCI | | | |
| CONSIGLIO COMUNALE ADOTTA IL PI CON APPROVAZIONE VCI | | | |
| | 8 GG | | MAX 128 GG |
| | | | |
| | DEPOSITO DEL PI A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO | 30 GG | |
| | CHIUNQUE PUO' FORMULARE OSSERVAZIONI | 30 GG | |
| | entro 60 GG | | |
| | CONSIGLIO COMUNALE decide sulle osservazioni ed APPROVA il PI | | |
| Dopo 15 gg. pubblicazione nell'albo pretorio il Piano diventa efficace | | | |
| Decorsi 5 anni decadono | aree di | trasformazione | con PUA non approvati |
| | | espansione | |
| | nuove infrastrutture | | con Progetti Esecutivi non approvati |
| | aree per servizi | | |
| vincoli preordinati all'esproprio | | art. 34 | |