



COMUNE DI  
**P R E S S A N A**  
PROVINCIA DI VERONA

**P.I.**

## **Variante n. 2**

---

### **RELAZIONE TECNICO PROGRAMMATICA**

---

ANNO DI STESURA

**2014**

IL SINDACO      DOTT STEFANO MARZOTTO

IL SEGRETARIO

IL PROGETTISTA    ARCH. LINO DE BATTISTI

UFF. TECNICO:GEOM. VALENTINO GIRLANDA

## 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, che si sostituisce il P.R.G. della previgente L.R. n. 61/1985.

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.

Con D.C.C. n. 21 del 07/07/2011 è stato già approvato il primo Piano degli Interventi e la sua efficacia di tale Piano risulta essere stata in data 27/07/2011.

Il Piano degli Interventi parziale approvato, ha sviluppato alcuni tematismi di carattere generale di seguito sinteticamente illustrati:

- inserimento con la programmazione in residenziale “C1” con volumi predeterminati in lotti liberi ( mc. 600-800-1000) di aree già programmate nel PATI come urbanizzazione diffusa;
- ridefinito un’area di espansione perequata non attuata con lo stralcio di una parte, con individuazione di un’area C2 di espansione con la suddivisione in n. 2 comparti funzionali;
- Individuato un’area di espansione nel Capoluogo di circa mq. 8500 a destinazione residenziale, assoggettata strumento urbanistico attuativo preventivo;
- Stralcio di un’area produttiva/commerciale di mq. 7.253 in località Caselle;

La legge urbanistica regionale introduce l’obbligo da parte dell’Ente Locale, nel momento in cui intraprende la redazione di un nuovo strumento urbanistico, di produrre un Documento del Sindaco che stabilisca gli obiettivi della nuova pianificazione, conseguentemente con delibera di

Consiglio Comunale n. 06 del 04 giugno 2014 è stato illustrato il documento programmatico preliminare.

In data 04 luglio 2014 è stata indetta una riunione di concertazione e consultazione in cui sono stati invitati gli enti di competenza ambientale e i soggetti istituzionali (Regione, Provincia, Comuni limitrofi, ULSS, Consorzio di Bonifica, ecc.).

### **OBIETTIVI E FINALITÀ DELLA 2° VARIANTE AL P.I.**

Coerentemente con gli obiettivi e gli indirizzi del P.A.T.I., e del P.I. approvato è emersa la necessità di inserire alcune varianti, a seguito di richiesta dei cittadini, che non andranno a modificare nella sostanza il carattere pianificatorio attualmente vigente, in particolare:

- riclassificazione delle aree di urbanizzazione diffusa inserite nel PATI, classificate nel vigente P.I. come zone residenziali "C1 speciali", adeguandola al contesto ambientale/rurale, rinominandole come zone "nuclei rurali";
- stralcio di porzioni di "nuclei rurali" ex "C1 speciali" causa incongruenze riscontrate con le fasce di rispetto di alcuni allevamenti intensivi, detti stralci non comportano riduzioni delle capacità edificatorie del vigente PI (var. n. 4);
- correzione di un errore grafico con la ridefinizione del perimetro di un "nucleo rurale" ex C1 speciale per consentire accorpamento di un manufatto esistente; (var n. 1)
- stralcio di una porzione di un "nucleo rurale" ex C1 speciale per escludere un annesso rustico ad uso allevamento (var n. 2);
- ridefinizione di una zona residenziale C1 per consentire l'inserimento di un volume predeterminato di mc. 1.000 (var. n. 3);
- Adeguamento parziale normativo senza modifica dell'impianto del PI vigente;

### **CONTENUTI DEL P.I. ART. 17 L.R. 11/04**

I principali contenuti della 2° Variante del P.I., saranno redatti in conformità alla l.r.v. 11/2004 ed in particolare a quanto dettato dall'art. 17 che ne fissa i relativi contenuti.

### **STRATEGIA DI PIANIFICAZIONE :**

Si premette che per l'elaborazione della 2° Variante al P.I. parziale si farà riferimento per quanto di competenza agli obiettivi indicati della relazione del PATI Comunale, ed al Piano degli Interventi approvato, che di seguito si elencano e si confermano:

- 1) difesa del suolo e dall'ambiente,
- 2) difesa dei centri storici,
- 3) valutazione degli ambiti residenziali in relazione alle nuove esigenze abitative,
- 4) individuazione degli ambiti di intervento ove procedere con piani attuativi,
- 5) riqualificazione dell'insediato urbano,
- 6) riqualificazione delle aree produttive,

7) riorganizzazione del sistema della viabilità.

### **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 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 della Variante 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 della Variante 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. Tutte le indicazioni cartografiche, normative e dimensionali del vigente piano degli interventi, che non vengono modificate con la presente variante rimangono efficaci.

### **VERIFICA DIMENSIONAMENTO:**

L' aumento volumetrico di cui al precedente punto 5 è ampiamente all'interno del dimensionamento residenziale approvato dal PATI e del rapporto della superficie agricola trasformabile, per tale motivo si omette la verifica di detti dati stereometrici.

### **ELABORATI DEL P.I.:**

- tav. C1/C2 – Intero territorio comunale sc. 1:5000
- tav. F1 comparativa
- F2 Norme tecniche operative
- F3 Relazione programmatica di progetto

## **VERIFICA DI COMPATIBILITA' IDRAULICA:**

la D.G.R.V. n. 2948 del 06.10. 2009 “valutazioni di compatibilità idraulica per la redazione degli strumenti urbanistici –modalità operative ed indicazioni tecniche” definisce che detta verifica si applica agli strumenti urbanistici generali o varianti che comportino una trasformazione territoriale tale da modificare il regime idraulico esistente e per tali varianti deve essere prodotta, dal tecnico progettista, una asseverazione della non necessità della valutazione idraulica. Tale asseverazione deve essere inviata all'Ufficio Regionale del Genio Civile competente per territorio. Tale struttura regionale entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento potrà formulare motivate obiezioni e richiedere la valutazione di compatibilità idraulica. Decorso questo termine la verifica si intende positiva.

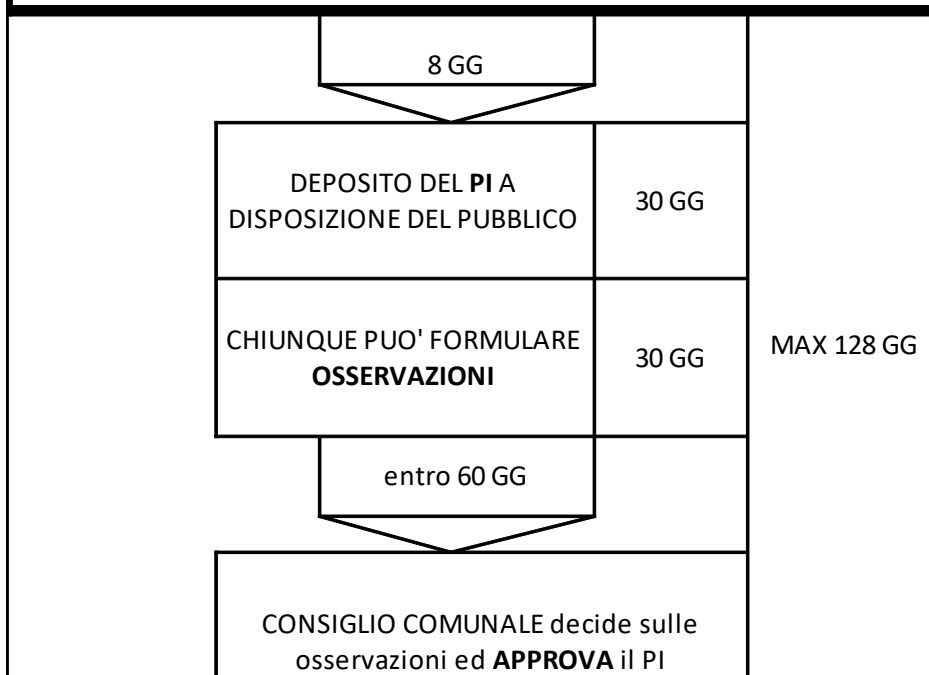
Visto che trattasi di una variante parziale al PI che comporta un solo nuovo volume di mc. 1000 non modifica il regime idraulico esistente è già verificato in sede di approvazione del PI.;

**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

**CONSIGLIO COMUNALE **ADOTTA** IL PI**



Dopo 15 gg. pubblicazione ALBO PRETORIO Piano efficace

Decorsi 5 anni decadono	aree di	trasformazione espansione	con PUA non approvati
	nuove infrastrutture		con Progetti Esecutivi non approvati
	aree per servizi		
	vincoli preordinati all'esproprio		art. 34