

P.I.
N° 5
prima fase

PROVINCIA DI VERONA

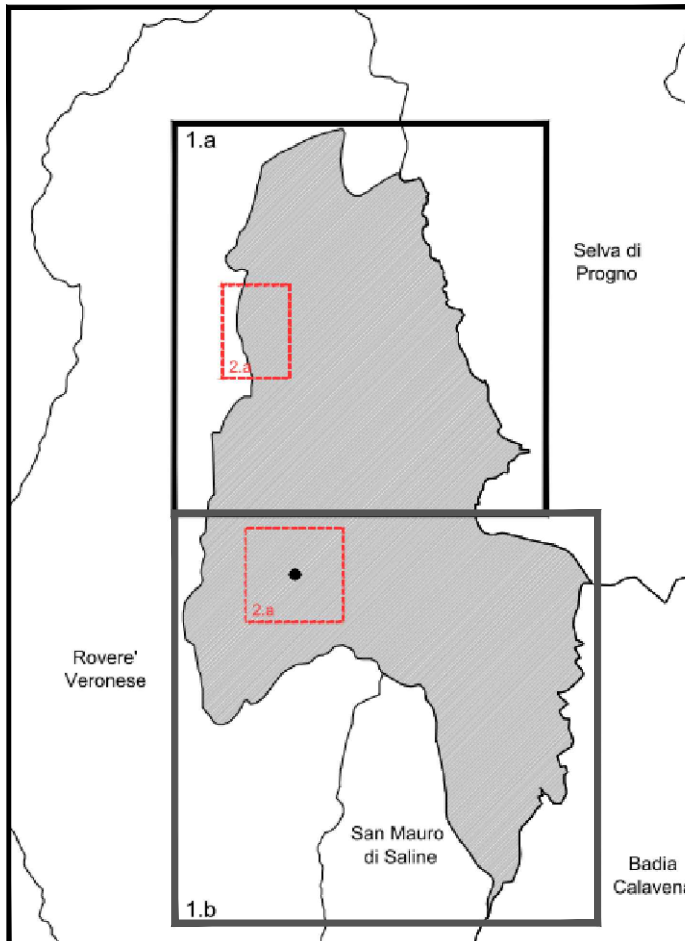
COMUNE DI
VELO VERONESE



Relazione tecnica

N. PROGR.

1



Approvato con Delibera
di Consiglio Comunale

N° _____ del _____

Adottato con Delibera
di Consiglio Comunale

N° _____ del _____

progettista

arch. Arianno Avogaro
Viale Spolverini 60
37131 Verona

collaboratori

dott. forestale Nicolò Avogaro
dott. geologo Zusi Valeria

DATA

aprile
2026

SCALA

SINDACO

SEGRETARIO COMUNALE

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

PROGETTISTA

1. PREMESSA

La Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio” suddivide il Piano Regolatore Comunale nel Piano di Assetto (PAT) e nel Piano degli Interventi (PI), attribuendo al primo la funzione strategica di individuazione delle invarianti strutturali ed al secondo la funzione operativa.

Il Comune di Velo Veronese è dotato del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) dei Comuni di Roverè Veronese, San Mauro di Saline e Velo Veronese, approvato dalla Giunta Regionale del Veneto con Deliberazione n. 463 del 14.04.2013, ratificandolo a seguito degli esiti della Conferenza di Servizi decisoria del 21.03.2013

A seguito dell’approvazione del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale, il Piano Regolatore Generale previgente, per le parti compatibili con il P.A.T.I. diventa il Piano degli Interventi ai sensi della L.R. 11/2004 art. 48 comma 5 bis

Con il primo Piano degli Interventi l’Amministrazione Comunale ha dato risposta immediata ad una esigenza di modifica di schedatura per la ristrutturazione della sede municipale.

Il Piano degli Interventi n. 2 in coerenza e in attuazione del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale ha provveduto a:

- suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite dallo specifico atto d’indirizzo;
- individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di Piano Urbanistico Attuativo o di comparti urbanistici;
- definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA;
- individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d’uso e gli indici edilizi;
- definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
- definire le modalità per l’attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;
- individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
- definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione;
- individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire anche mediante l’eventuale riconoscimento di crediti edilizi e l’utilizzo di eventuali compensazioni;
- dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole;
- dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l’inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica.

E in particolare apportando i seguenti adeguamenti al previgente P.R.G., come si desume dalla relazione programmatica allegata al suddetto strumento urbanistico generale:

1. conferma della zona A di Centro Storico nell’impianto e nella normativa;

2. mantenimento delle modalità di intervento previste dalla normativa vigente per la zona E4 Centri Rurali di Antica Origine, in attesa di uno studio specifico dei luoghi e di una analisi dettagliata degli edifici, modificando unicamente la schedatura della contrada Vanti in seguito alla presenza di alcuni errori;
3. conferma delle zone B di Completamento residenziale;
4. conferma delle zone C residenziali di integrazione o di nuova previsione in base ai piani di lottizzazione presentati; si è proceduto, a seguito di specifica richiesta, all'inserimento di una nuova zona residenziale in località Roccolo da assoggettare a Piano Urbanistico attuativo in sostituzione di una previgente zona F6A: alcuni edifici già realizzati sono stati zonizzati in zona C di completamento;
5. semplificazione della normativa delle zone D produttive, confermando la zona D2 Produttiva di espansione, la zona D4 Agroindustriale e trasformando le previgenti z.t.o. F7 in Zona D3 Attrezzature turistiche all'aperto, mantenendo inalterati i corrispondenti parametri di intervento;
6. conferma delle due Attività in zona impropria; secondo le schedature previgenti;
7. per le zone agricole, in attesa di un P.I. specifico di adeguamento alla DGR 856/2012, conferma di quanto previsto dagli Atti di indirizzo della L.R. 11/2004 e dal P.R.G.;
8. classificazione delle aree a standard secondo il loro effettivo utilizzo e la corrispondente realizzazione;
9. riordino dei vincoli territoriali ed ambientali aggiornando il quadro generale desunto dal PATI;
10. inserimento di alcuni percorsi di fruizione turistica da aggiornare/completare a seguito di specifiche segnalazioni.

Il terzo Piano degli Interventi oltre a mantenere le sigle di riferimento delle previgenti zone territoriali omogenee, si sono valutate alcune richieste presentate dai cittadini, il cui accoglimento ha comportato alcune revisioni di ambiti da agricoli nel P.R.G. ad altri usi nel P.I., compatibilmente con le rettifiche al perimetro ammesse dal P.A.T.I. stesso, e sono state implementate alcune zone a servizi nel capoluogo e nella frazione di Camposilvano. In particolare procedendo da nord a sud sono state apportate le seguenti modifiche:

- 1) nella frazione di Camposilvano:
 - a) l'individuazione di una zona "Fc – Aree attrezzate a parco, gioco e sport" a nord dell'incrocio con la strada Cuniche per una superficie di mq. 4.650;
 - b) la previsione di un parcheggio a sud dell'incrocio con la strada Cuniche di superficie pari a mq. 3.050;
- 2) l'individuazione in località Battisteri di una zona "F6b – Attrezzature turistiche di progetto" da assoggettare a strumento urbanistico attuativo per una superficie di mq. 17.500 e una cubatura massima di mc. 8.750 da definire in fase esecutiva;
- 3) nel Capoluogo:
 - a) la riduzione dell'area ora occupata dall'isola ecologica (zona "Fb – Aree per attrezzature di interesse comune") per una superficie di mq. 760 e l'ampliamento delle stesse zone a servizio delle principali infrastrutture pubbliche per mq. 1.730;
 - b) l'individuazione di tre nuove zone "Fc – Aree attrezzate a parco, gioco e sport" per complessivi mq. 7.530; la prima occupando la ridotta area dell'attuale isola ecologica, la seconda in aderenza alla prima e in ampliamento del compendio territoriale ora destinato agli impianti sportivi comunali, e la terza, infine, in sostituzione di un'area a parcheggio ora individuata a sud della stessa zona;
 - c) l'eliminazione di due zone a parcheggio per una superficie di mq. 3.730, la prima delle quali a nord del centro abitato che viene in parte sostituita da una zona di completamento

- edilizio, e la seconda su cui è previsto l'ampliamento dell'area degli impianti sportivi comunali (come descritto al precedente punto 3b);
- d) l'individuazione di una nuova zona a parcheggio di mq. 870 posta a est del sito cimiteriale lungo la strada denominata dei Tredici Comuni;
 - e) la classificazione dell'area di pertinenza dell'edificio scolastico esistente come zona "Fa – Aree per l'istruzione" per una superficie di mq. 1.330;
 - f) la previsione di un'area "B – Completamento edilizio" di superficie pari a mq. 1.200 e una corrispondente volumetria massima di mc. 2.400 ubicata a nord del capoluogo lungo la strada denominata dei Tredici Comuni in prosecuzione di un lotto già edificato;
- 4) l'individuazione in località Monte Pegoraro di un'area "B – Completamento edilizio" di superficie pari a mq. 1.800 e una corrispondente volumetria massima di mc. 3.600 lungo la strada provinciale in prosecuzione di edificazione già esistente.
- 5) la variazione nella contrada n. 35 "Vazzo" del perimetro di intervento del Centro Rurale di Antica Origine, con classificazione di un fabbricato esistente e la previsione di una nuova massa edificabile.

Il **quarto Piano degli Interventi** approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 05/03/2019 ha previsto l'accoglimento di due richieste avanzate da privati cittadini che ne hanno sostenuto il relativo onere finanziario e che l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di fare proprie.

La prima delle due istanze ha comportato la revisione di ambiti da agricoli nel P.R.G. ad altri usi nel P.I., compatibilmente con le rettifiche minime previste dal P.A.T.I., mentre per la seconda si tratta di una variazione di destinazione d'uso di un fabbricato non più funzionale alla conduzione del fondo agricolo.

In particolare si è proceduto alla:

- 1) individuazione di un'area in località Fontani da destinare all'insediamento di un'attività di servizio alla viabilità comunale ed extracomunale, per il deposito e lo stoccaggio di merci e complementari a tale attività, e di interesse pubblico e generale; l'area viene regolata con una scheda norma come zona D2/1 "Ambito territoriale destinato a Centro Servizi" con una specifica normativa di intervento descrittiva e parametrica, oltre all'individuazione di una massima sagoma edificatoria la cui collocazione nell'ambito territoriale individuato non è vincolante.
- 2) classificazione di un annesso rustico esistente in Contrada Toldi come fabbricato non più funzionale alla conduzione del fondo e la possibile trasformazione dell'attuale destinazione d'uso nel rispetto delle caratteristiche formali esistenti; la scheda include anche la collocazione grafica dell'immobile e il riferimento alla normativa di PATI per gli elementi singoli con valore testimoniale presenti sul territorio comunale.

Dalla data di approvazione del quarto P.I. l'Amministrazione Comunale non ha proceduto ad altre variazioni allo strumento urbanistico generale e ora, dopo aver predisposto una comunicazione per la presentazione di manifestazioni di interesse da parte dei cittadini per la presentazione di proposte da inserire in un nuovo Piano degli Interventi, sta predisponendo il nuovo documento urbanistico.

Con la presente 1^ Fase del 5° P.I. si è predisposta la variazione normativa dell'art. 21 delle N.T.O. "Riduzione del rischio sismico e microzonazione sismica" per procedere alla corretta disamina e all'aggiornamento della norma per la successiva approvazione della microzonazione sismica di 2° livello e di dettaglio di 3° livello.

2. DAL P.R.G. AL P.A.T.I. E AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Con gli aggiornamenti già effettuati e con la presente 1^ Fase del Quinto Piano degli Interventi il Comune di Velo Veronese è soggetto autonomo della pianificazione del proprio territorio, che rimane assoggettata alla sola approvazione comunale, sempreché le trasformazioni urbanistiche siano coerenti con il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale; in caso contrario si dovrà ricorrere ad una variante al PATI con approvazione provinciale.

Con l'approvazione dei precedenti aggiornamenti al P.I. il Comune di Velo Veronese è già dotato di un nuovo strumento urbanistico generale di pianificazione operativa, in quanto si è proceduto all'aggiornamento cartografico del previgente strumento urbanistico generale, inserendo tutte le modifiche elencate nel precedente capitolo e operando parziali integrazioni e/o modifiche al precedente corpo normativo del P.R.G.

Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI 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.

Rispetto a quanto indicato dalla legge urbanistica regionale la documentazione tecnica che verrà allegata al Quinto Piano degli Interventi nella prevista 2^ Fase sarà la seguente:

- relazione programmatica;
- elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali;
- norme tecniche operative;
- microzonazione sismica di 2° livello e di dettaglio di 3° livello.

3. – MODIFICA NORMATIVA

Con la presente 1^ Fase del 5° P.I., come già anticipato al precedente punto 1., si è predisposta la variazione normativa dell'art. 21 delle N.T.O. "Riduzione del rischio sismico e microzonazione sismica" per procedere alla corretta disamina e all'aggiornamento della relativa norma a cui si rimanda per contenuto ed esposizione.