

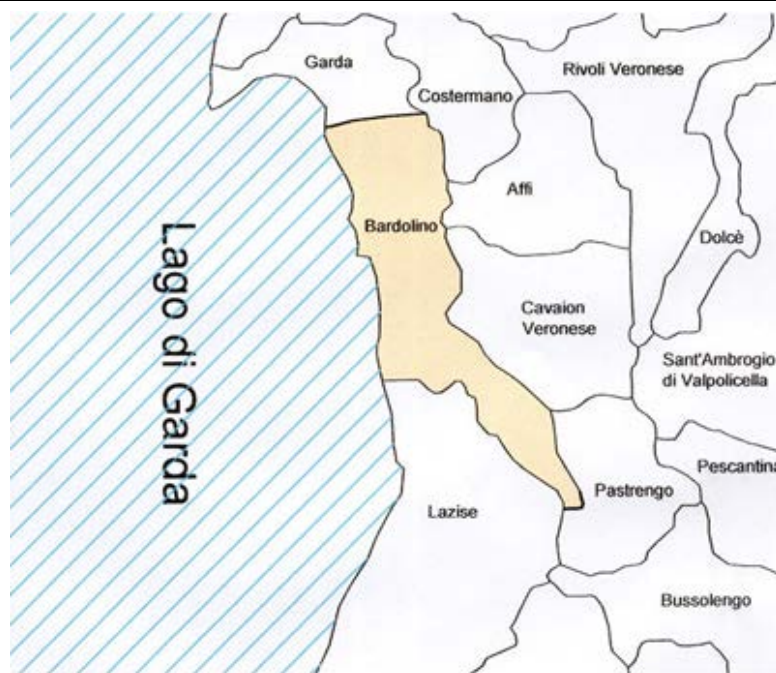
# COMUNE DI BARDOLINO

Provincia di Verona

## II° P.I.

Art. 17 L.R. 11/2004

## Relazione Tecnica



### Progettista

Arch. Pierluigi Polimeni

### Studio agronomico

Dott. Antonino Murabito

### Informatizzazione cartografica

Urbacom Srl

**ADOTTATO:** D.C.C. n°35 del 06/11/2014

**APPROVATO:** D.C.C. n°1 del 16/03/2015

OTTOBRE 2014

IL PROGETTISTA

Arch. Pierluigi Polimeni

---

IL RESPONSABILE DEL  
PROCEDIMENTO

DATA

Ottobre 2014

FILE

Relazione PI Bardolino

---

REVISIONI

---

**Perché di questi continui aggiustamenti sia delle Norme Tecniche Operative che delle Tavole; e in più, questa volta con un nuovo Piano degli Interventi.**

**I motivi:**

- Con la “Riforma Urbanistica” della L.R. 11/2004 si intendeva dare una svolta definitiva al consumo di territorio agricolo;
- Tra i provvedimenti della 11/04, l’abrogazione delle L.R. 61/1985 e 24/1985;
- In sostanza l’intero impianto urbanistico vigente dalla Legge Ponte del 1967;
- Per dare consistenza operativa alla nuova legge, questa, stabiliva che non era più possibile fare varianti al PRG fino all’approvazione del Piano di Assetto del Territorio;
- Tra l’altro con la riforma, veniva meno con la 61/1985 l’intero processo di suddivisione del territorio comunale per zone urbanistiche e con la 24/1985 l’intera normativa sulle aree agricole, togliendo competenza operativa al Comune demandandola agli ispettorati per l’agricoltura;
- L’unica operatività consentita quindi restava il completamento di quanto ancora previsto nei PRG e non ancora consumato;
- **Quindi, l’intera programmazione comunale del PRG e delle sue norme, passava al Piano di Assetto del Territorio, che, rigidamente, lo divideva in “Ambiti ad edificazione consolidata” e “Ambiti ad edificazione diffusa”;**

- Troppo rigida l'imposizione, e troppo lontana dalla lunga e difficoltosa formazione di una cultura urbanistica, che il nuovo programma non riusciva a reinterpretare;
- Dal 2008 e 2009 molteplici le forme di apertura per un collegamento con la vecchia 61/1985 per consentire operatività minori che non bloccassero le varie iniziative che con il PAT e, tantomeno, con il PI non decollavano;
- **In breve sintesi per quanto accaduto in questo periodo, il tutto venne raccolto e condiviso attraverso un'ulteriore apertura all'operatività con la L.R. 30/2006 che stabiliva due aspetti fondamentali all'art. 4 comma 1:**
  - **Che i piani regolatori vigenti mantengono efficacia fino all'approvazione del primo PAT;**
  - **Che a seguito dell'approvazione del primo PAT, il piano regolatore per le parti compatibili con il PAT, diventa il Piano degli Interventi;**
- **È con questo compromesso, tra l'altro contraddittorio tra gli stessi due punti, che nascono una molteplicità di malintesi che la Regione non intende risolvere, in quanto, il PI, di competenza comunale.**

E questo perché:

- Tra le varie aperture, con la DGR 3811/2009 si consentiva e riconosceva che: all'interno degli ambiti ad "urbanizzazione consolidata" (che non avrebbe potuto consentire ulteriore edificazione appunto perché consolidato) sono ancora possibili insediamenti e urbanizzazioni consolidate o in via di realizzazione in cui sono ancora possibili interventi di nuova costruzione od ampliamento consistenti attuabili con la diretta applicazione delle Norme di Attuazione e del

Regolamento edilizio (con l'esclusione delle lottizzazioni non convenzionate);

- **Ulteriore apertura, quasi per dichiarata impossibilità regionale di gestire quanto ormai da lei stessa andava sempre più configurandosi attraverso un caos di sovrapposizioni normative.**

## **Una sintesi operativa**

---

- **Il PI, quindi primo PRG, per quanto compatibile con il PAT e nello stesso momento (due righe sotto lo stesso articolo): i Piani Regolatori Generali vigenti mantengono efficacia fino all'approvazione del primo Piano degli Interventi;**
- Con D.C.C. n°2/2014 il Comune approvava il Piano degli Interventi;
- Il Piano, primo per scelte interpretative, definiva sostanzialmente una limitazione diffusa dell'edificabilità e una ricomposizione e integrazione dell'edificato esistente;
- In questa prima fase si cercò di interpretare quanto del PRG vigente fosse da inserire, perché compatibile, nel PI al pari di quanto rilevante e prescrittivo, delle norme del PAT, assieme ad una rilettura, integrandola, del Regolamento Edilizio, il tutto mirato alla costruzione di norme e tavole con le direttive regionali per la definizione del nuovo Piano degli Interventi;
- Lo strumento così approvato andava quindi incontro alla sua verifica di potenzialità operativa;

- **Da rammentare che il PRG sarebbe stato eliminato con l'approvazione del PAT, che la 61/1985 e la 24/1985 erano state abrogate e quindi cancellate anche per quanto recuperabile dal PRG che nonostante tutto era diventato il primo PI ma solo transitoriamente fino all'approvazione del "primo" vero e proprio PI;**
  - Fin dalle prime verifiche operative il PI ha dimostrato sia carenze normative, necessariamente recuperabili del PRG, ed errori di trascrizione di quanto condiviso e approvato dall'insieme delle manifestazioni, poi trasferite in norma e conseguentemente nella tavola dello stesso Piano;
  - **Valutate imprecisioni, dimenticanze e carenze da trasposizione si condivideva che affinché ci fosse legittimità giuridica, alla completa operatività del Piano, si dovesse procedere con due successivi provvedimenti amministrativi di diversa portata;**
  - Il primo passo fu quindi quello di correggere i meri errori sia di trascrizione sia a livelli normativo che cartografico;
  - **E questo avvenne con la D.C.C. n°2 del 12 agosto 2014 "Piano degli interventi del Comune di Bardolino – presa d'atto correzioni errori materiali".**
-

---

**Un nuovo PI per l'ulteriore integrazione di quanto contenuto nei documenti approvati ma erroneamente non riportato nelle Norme Tecniche Operative e Tavole del Piano degli Interventi.**

---

- Verificato che il PRG non solo, ma anche, per quanto previsto dalla D.C.C. n°3811/2009 ha ancora al suo interno brani di operatività, non solo di completamento, ma anche di indicazione operativa per quanto esistente si propone di inserire, completamente, l'intero impianto "zoonizzativo" del PRG e la riproposizione cartografica delle medesime indicazioni. E questo perché sia quanto previsto nel PAT, nel PRG e nel PI, per quanto condiviso in tutti i passaggi approvativi, possa funzionare.
  - **Resta evidente la necessità di andare a definire in un secondo momento un dettaglio informativo e normativo del "consolidato urbano".**
-

## **Le integrazioni alla documentazione vigente**

---

**Alla fine, di modesta entità, ma significative per l'operatività del PI di seguito le aggiunte alle NTO del Piano degli Interventi:**

- I capitoli delle NTO del PI, dal primo al terzo, non hanno portato integrazioni se non in alcuni punti per una rimpaginazione o una frammentazione degli scritti per un più chiaro collegamento con quanto cartograficamente andava a ricomporsi;
- Ai capitoli IV, V e VI – alcuni articoli sono stati integrati con quanto definito in altri documenti, ma erroneamente non riportati, o aggiornati con la loro eliminazione per quanto non più presente nel PRG – tra questi:
  - Art. 45 – Zone residenziali – Norme generali per la riqualificazione dell'impianto insediativo: aggiunte destinazioni ammesse da PRG;
  - Art. 48 – Zone Residenziali – accorpate le ZTO "B" e "C1-B" con le altre, inoltre aggiunto il bonus già previsto nel PI;
  - Da art. 49 all'art. 55 aggiunto il bonus per tutte le zone residenziali come già previsto nel PI;
  - Art. 57 – Zona produttiva di completamento schedata – aggiunta per maggior chiarezza;
  - Art. 58 e art. 59 D2 Zona artigianale – industriale di espansione: aggiunte attività compatibili perché già presenti nelle D1 e non riportate nelle D2;
  - Art. 66 – Zone agricole: nessuna aggiunta, riordinato per sottocapitoli e reimpaginazione.



- **All'interno del Regolamento Edilizio:**
    - Art. 23 – Composizione della Commissione Edilizia: modifiche alla composizione, in particolare per ciò che riguarda i membri eletti;
    - Art. 91 – Definizione e metodi di misurazione degli elementi geometrici: una precisazione sul calcolo del volume in caso di porzioni seminterrate dell'edificio.
  
  - **All'interno dello Studio Agronomico – costruzioni non più funzionali all'attività agricola:**
    - 2 schede sono state sostituite in quanto la destinazione turistico-ricettiva risultava errata.
-

## Osservanza per l'efficacia del PI

---

Il comma secondo dell'art. 18 della L.R. 11/2004 prevede forme di valutazione del documento da parte di enti territoriali competenti per materie diverse.

Nel caso specifico un nuovo PI è assoggettabile a verifiche di tipo: geologico, idraulico e paesaggistico.

Ma gli stessi documenti sono oggetto di maggior dettaglio cartografico in parte per quanto riguarda la specificazione cartografica e normativa tra:

- **Aree esondabili e aree a ristagno idrico;**
- **Indicazioni normative per l'invarianza idraulica;**
- **Aree geologicamente idonee a condizione e non idonee.**

L'integrazione con questo tipo di informazione deriva dalle indagini collegate a:

- a) Dallo studio di compatibilità idraulica controfirmato anche dall'estensore del presente documento;
- b) Dalla Relazione Geologica.

**È come evidenziato dal documento dell'estensore delle indagini, dove “trattasi di elementi contenuti nel PAT”, e successivamente che “il Piano degli Interventi” non prevede espansioni urbanistiche ma un riordino dell'esistente”.**

Tali valutazioni alla medesima stregua di quanto riportato nel medesimo PI, viste nelle stesse premesse, per il nuovo Piano degli Interventi anche per quanto di conseguenza, consentito dalla compatibilità idraulica e geologica che di seguito vengono allegate.

Le medesime valutazioni valgono per l'aspetto ambientale che vengono riproposte (ma non allegate) in quanto è competenza dell'estensore di questo documento, sottoscrivere, come previsto nelle indicazioni degli uffici regionali competenti per VAS, VInCA, etc.

Dichiarazione di non assoggettabilità a VInCA che le introduzioni di quanto già condiviso non interferiscono, attraverso il predisposto documento regionale, con le integrazioni apportate e che hanno nessun tipo di rilevanza ai fini della stessa Valutazione di Incidenza Ambientale.

Per i medesimi motivi e per quanto condiviso in tutte le sedi approvative dei medesimi documenti non si ritiene di dover operare le previste formule di concertazione.

### **Allegati:**

Al presente documento:

- Dichiarazione di non assoggettabilità a VInCA;
- Relazione Geologica del Piano degli Interventi;
- Studio di Compatibilità Idraulica del Piano degli Interventi.

Al Piano degli Interventi:

- Relazione Tecnica;
- Norme Tecniche Operative;
- Tavole del Piano degli Interventi