



PROVINCIA DI VERONA

COMUNE DI ISOLA DELLA SCALA

PIANO REGOLATORE GENERALE

Variante parziale ai sensi della L.R. 61/85 art. 50 c. 4 e s.m.i.

1

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

| | |
|---------|------------|
| SINDACO | SEGRETARIO |
| | |

| | |
|---------------|-------|
| DATA | SCALA |
| marzo 2010 | |

| |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| STUDIO DI PROGETTAZIONE URBANA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE |
| ARCHITETTI ANDREA e DANIEL MANTOVANI collaboratori: pian. ter. Katia Brunelli, arch. Lara Parizzi |
| via Valpolicella 58, 37029 - S. Pietro in C. - tel. 0456801542 - fax. 0456801817 e-mail: d.mantovani@awn.it - web: www.weballce.it/d.mantovani/ |

PREMESSA

Il Comune di Isola della Scala (Verona) è dotato di Piano Regolatore Generale adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 23 del 02/03/1995, ed approvato con modifiche d'ufficio dalla Regione Veneto con D.G.R.V. n. 1831 del 23/04/1996, successivamente integrato con l'approvazione di Varianti Settoriali compresa una prima Variante per il cambio di supporto cartografico del 2004, nonché adeguato alle specifiche direttive dettate dal Piano d'Area del Quadrante Europa.

Successivamente sono state approvate alcune modeste Varianti Parziali in relazione a progetti di pubblica utilità o di adeguamento a nuove leggi emanate ed alcune Varianti più importanti per dare risposta alle necessità di pianificazione di un territorio vasto ed importante per abitanti ed economia.

Attualmente è iniziata la fase di progettazione del P.A.T.I. in copianificazione con il Comune di Erbè.

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

La presente Variante Parziale si avvale della possibilità concessa dalla L.R. n. 11/04, così come modificata dalla L.R. n. 23/05 che all'art. 2 comma 1, per i Comuni in attesa di approvare il primo P.A.T. o P.A.T.I. di realizzare ancora Varianti Parziali ai sensi dell'art. 50 "comma 4" della precedente L.R. n. 61/85.

FINALITA' E CONTENUTI DELLA VARIANTE

La Variante Parziale si rende necessaria per avere un quadro urbanistico definitivo ed aggiornato da utilizzare nell'attesa dell'approvazione definitiva del P.A.T.I. e di realizzare il successivo Piano degli Interventi. In tal modo si avrà la sicurezza dell'applicazione del P.R.G. sia da parte degli uffici tecnici, che da parte degli operatori.

La Variante provvede all'inserimento ed aggiornamento delle tavole di Piano con le Varianti Parziali approvate fino a tutto il 2009 e integra e corregge tutta una serie di errori ed inesattezze susseguitesì nell'evoluzione dello strumento dal 2004 ad oggi, sanando anche alcune incongruenze nell'assunzione della nuova cartografia.

Infatti si è provveduto ad aggiornare anche il supporto cartografico utilizzando le ortofoto fornite dalla Regione (C.G.R. 2006/2007) e la documentazione inerente alle pratiche edilizie degli edifici e degli strumenti attuativi fornite dagli uffici comunali. Il perimetro della "Palude della Pellegrina" ha assunto i limiti del SIC-IT3210015 conformemente alla D.G.R. N1180 del 18.04.2006 e s.m.i., tale limite coinciderà con la corrispondente zona umida quando sarà definitivamente approvato il nuovo P.T.R.C.

Le modifiche grafiche hanno un numero di riferimento riportato sulle tavole a scala 1:5.000 mentre per quanto riguarda le integrazioni alle N.T.A. sono in evidenza per una puntuale lettura.

In ordine ai tracciati delle nuove viabilità i percorsi potranno subire modifiche a seguito della definizione dei progetti esecutivi realizzati dagli Enti competenti.

MODIFICHE ED ADEGUAMENTI CARTOGRAFICI

Al fine di agevolare la lettura ed il controllo degli adeguamenti effettuati si riportano puntualmente gli interventi con la possibile collocazione in riferimento anche al supporto cartografico.

1. E' stato corretto il retino di Verde Attrezzato in Località Caselle erroneamente inserito nell'ambito della zona B, Piano di Recupero n. 13.
2. In località Pellegrina è stato collimato in zona C1 il perimetro d'intervento del Piano di Recupero n. 15 (Ditta Mirandola) con l'effettivo ambito.
3. A seguito dell'approvazione regionale della Variante Urbanistica è stata graficizzata come Bene Ambientale al n°36 la Corte di antica origine "Casotti".
4. E' stato riportato l'effettivo progetto previsto e realizzato sull'area commerciale "Brendolan" a confine con la zona cimiteriale del Capoluogo, secondo la Variante Urbanistica n. 12 approvata con delibera n. 36/2004.
5. E' stato corretto secondo l'approvazione il perimetro del Piano di Recupero n. 20 (Ditta Morini).
6. La viabilità, in località Torre Scaligera, è stata aggiornata con la rotatoria realizzata.
7. In località Tarmassia, nell'ambito delle aree pubbliche la superficie a standard di Interesse Comune ha interessato una modesta porzione di verde attrezzato.
8. In Capoluogo la zona C1 - 18 è stata ampliata per occupare parte dell'area del lotto libero n.°2 stralciato che appariva priva di qualsiasi zonizzazione.
9. Le aree soggette a C2 - PA concluse, le cui aree a standard pubblico sono state realizzate e cedute e le relative convenzioni decadute sono state rinominate C1 – PA e conseguentemente identificate le aree a parcheggio ed a verde attrezzato e la struttura viaria.
10. E' stata riportata conformemente alle modifiche apportate la struttura urbanistica sull'area C2/5 soggetta a P.U.A. in capoluogo.

11. La zona C1 - 14 ha ricompreso l'edificio esistente realizzato in forza del P.R.G. originale che prevedeva l'area in B 3, mentre ora era priva di zonizzazione.
12. Sono stati corretti alcuni perimetri di zona, in capoluogo e nelle frazioni, che includevano aree private retaggio di vecchie retinature seguendo la nuova cartografia che riporta esattamente confini e recinzioni.
13. E' stata adeguata la cartografia secondo le modifiche apportate dalla Variante Urbanistica approvata alle proprietà "Fratelli Pasotto" collocate in C2/31, C2/32 e C2/33 C2/34 e C2/35.
14. Sono stati adeguati in capoluogo i limiti dell'area C2/23 di proprietà pubblica.
15. E' stata introdotta una fascia di rispetto mancante di una strada comunale a confine con Erbè.
16. E' stato correttamente inserito un lotto in C1/101 attualmente erroneamente collocato in C1 – PR1.
17. E' stata correttamente inserita la viabilità realizzata in località Tondello.
18. E' stata tolta la fascia di rispetto sull'area C1/PR 17 perché collocata all'interno del centro abitato.
19. Il perimetro dell'area C2/22 è stato corretto scorporando la modestissima proprietà del lotto edificato erroneamente inserito, cancellando la costruzione non esistente;
20. L'ambito della zona D2b/4 in località Pellegrina è stato correttamente inserito secondo il progetto di lottizzazione.
21. La fascia di rispetto cimiteriale a Pellegrina è stata tralata a seguito dell'ampliamento.
22. Sono stati collimati gli ambiti del parcheggio e del verde pubblico con ingresso da Via Rimembranza.
23. E' stato inserito l'esatto perimetro del SIC - IT 3210015 - Palude della Pellegrina ai sensi dell'approvazione dell'ultima Variante al PAQE, collimando altresì l'area con la zona umida.
24. Si è collocata la nuova viabilità verso Erbè secondo la proposta progettuale del Veneto Strade.
25. E' stato reso evidente il tracciato esistente dell'elettrodotto posto a Nord della località di Caselle.
26. Sono state controllate le fasce di rispetto secondo la delimitazione dei Centri abitati.
27. La fascia di rispetto all'esterno dei Centri abitati della strada S.S. 12 è stata adeguata alla distanza di 30 metri secondo comunicazione dell'Anas.
28. Sono stati adeguati gli ambiti delle "fasce a verde a protezione del nastro stradale", accostandole alla viabilità così come realizzata e graficizzata.
29. Sono stati inseriti i tracciati realizzati della viabilità superiore "Anas" e "Mediana" con le relative fasce di rispetto facendo collimare le zonizzazioni esistenti.
30. E' stato inserito il tracciato per ora in possesso della Variante alla Statale n. 12, verso Buttapietra.
31. In località Pellegrina è stato inserito secondo il progetto approvato il P.E.E.P. n.° 3.
32. In località Pellegrina è stato disegnato l'impianto secondo il progetto approvato del P.U.A. della area di espansione C2/11.
33. In Capoluogo è stata evidenziata una strada pubblica in zona D1 a 5.

MODIFICHE ED ADEGUAMENTI ALLA NORMATIVA

1. E' stata definitivamente chiarita la modalità di misurazione della distanza dei confini e tra fabbricati (paragrafo 3.12).
2. Si è provveduto a indicare la data del 1996 come adozione del P.R.G. per definire l'esistenza degli edifici unifamiliari su cui applicare l'aumento del 20% (paragrafo 6.11).
3. Sono stati aggiornati i riferimenti alla Legge Regionale 15/2004 sul commercio (paragrafo 6.13).
4. Si è provveduto ad aggiornare l'elenco dei Piani di Recupero nelle Zone B e C (paragrafo 7.2) inserendo i PR/14, PR/15, PR/16, PR/17, PR/18, PR/19 e PR/20.
5. E' stata rivista la modalità dell'individuazione dei lotti liberi senza modificare i parametri urbanistici (paragrafo 7.4.1.1).
6. Si è definito il passaggio delle C2 - PA a C1 - Piani Attuativi conclusi (paragrafo 7.4.1.3).
7. E' stato adeguato l'articolato delle Zone D1/a DI COMPLETAMENTO (paragrafo 7.6.1).
8. La validità delle schede relative alle attività D11 è stata prolungata fino all'entrata in vigore del primo PAT (paragrafo 7.6.5).
9. La normativa relative agli interventi ammessi nelle zone agricole viene adeguata alla circolare n.2 del 15/01/2009 (paragrafo 7.7.2)
10. E' stato aggiunto l'elenco numerato completo delle Corti e Nuclei Rurali definiti Beni Ambientali (paragrafo 7.7.7).
11. Le aree a servizi sono state correttamente chiamate Fa, Fb, Fc ed Fd (paragrafo 7.8) facendo corrispondere quanto indicato in legenda delle tavole grafiche con quanto riportato nelle Norme Tecniche.
12. E' stato chiarito che l'ambito F2 – Palude della Pellegrina corrisponde al perimetro del SIC – IT 3210015 - Palude della Pellegrina a cui si rimanda per la normativa (paragrafo 8.1).
13. E' stato corretto al punto (8.1) il riferimento all'articolo 7 che deve intendersi 7.7.3.1.
14. E' stata introdotta una normativa a salvaguardia degli interventi dove non sono presenti vincoli o tutele per errore od omissione (paragrafo 7.9).
15. E' stata adeguato l'elenco degli elettrodotti aggiungendo quella che passa a Caselle.
16. E' stata definita la normativa della viabilità di connessione territoriale (paragrafo 7.13.2).
17. E' stato chiarito che i parametri di intervento della zona C1 PR16 sono quelli della zona C2 speciale n. 16 collocata a Pellegrina.

DIMENSIONAMENTO

L'aggiornamento e l'adeguamento cartografico e normativo ha previsto il relativo riallineamento del dimensionamento.

ELABORATI DELLA VARIANTE

La Variante è costituita dai seguenti elaborati:

1. RELAZIONE
 2. NORME DI ATTUAZIONE

 4. Tavola 13.1.a – P.R.G. INTERO TERRITORIO COMUNALE sc. 1:5000
 5. Tavola 13.1.b – P.R.G. INTERO TERRITORIO COMUNALE sc. 1:5000
 6. Tavola 13.1.c – P.R.G. INTERO TERRITORIO COMUNALE sc. 1:5000
 7. Tavola 13.3.a – P.R.G. ZONE SIGNIFICATIVE - CAPOLUOGO NORD sc. 1:2000
 8. Tavola 13.3.b – P.R.G. ZONE SIGNIFICATIVE - CAPOLUOGO CENTRO sc. 1:2000
 9. Tavola 13.3.c – P.R.G. ZONE SIGNIFICATIVE - CAPOLUOGO SUD sc. 1:2000
 10. Tavola 13.3.d – P.R.G. ZONE SIGNIFICATIVE - PELLEGRINA sc. 1:2000
 11. Tavola 13.3.e – P.R.G. ZONE SIGNIFICATIVE - TARMASSIA, CASELLE, VILLAFONTANA sc. 1:2000
 12. Tavola 14 – DIMENSIONAMENTO
- Asseveramento di non necessità della VincA;
Asseveramento di non necessità della Valutazione di Compatibilità Idraulica

L'elaborato n.3 relativo al Regolamento Edilizio non viene allegato in quanto non oggetto di modifiche.