



# COMUNE DI PESCANTINA

## PROVINCIA DI VERONA

Via Madonna, 49 - 37026 Pescantina (Verona)

Sito: <http://www.comune.pescantina.vr.it>

- E-mail: [edilizia.privata@comune.pescantina.vr.it](mailto:edilizia.privata@comune.pescantina.vr.it)

pec: [pescantina.vr@cert.ip-veneto.net](mailto:pescantina.vr@cert.ip-veneto.net)

Pescantina , 20/01/2016

## DOCUMENTO PROGRAMMATICO PRELIMINARE PIANO DEGLI INTERVENTI (PI)

### “Bando di raccolta delle manifestazioni d'interesse dei privati”

Il Responsabile dell'Area Tecnica

#### CONSIDERATO CHE

- con deliberazione di Giunta Regionale n. 1494 del 31/07/2012 è stato approvato, ai sensi dell'art. 15 della LR. 11/2004, il Piano di Assetto del Territorio (PAT) del Comune di Pescantina;
- la Variante al PRG n.31 del vigente strumento urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n.4 del 14.02.2012 , è da intendersi quale primo piano degli interventi per espressa previsione normativa;
- si rende opportuno procedere alla stesura e all'approvazione della prima variante al Piano degli Interventi in ottemperanza alla Legge Urbanistica Regionale;

#### VISTO

- l'art. 18 della L.R. n. 11 del 23.04.2004 recante disposizioni per il “procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli Interventi”, secondo cui l'adozione del piano è preceduta da un documento predisposto dal Sindaco in cui ne sono evidenziati contenuti e previsioni da illustrare nel corso di un apposito Consiglio Comunale, quale punto di partenza per la redazione della prima variante al Piano degli Interventi sia per i professionisti incaricati, sia per aprire il dibattito e la partecipazione con i cittadini, con le categorie economiche, con i portatori di interesse in genere, affinché le scelte progettuali siano attuate nello spirito della trasparenza e con l'apporto degli utenti finali.
- il Documento Programmatico (illustrato dal Sindaco al Consiglio Comunale nella seduta del 14/11/2016, deliberazione n. 107/2016), e i contenuti relativi al “progetto di sviluppo del territorio” in esso esposti

#### EVIDENZIATO CHE

1. il presente bando è funzionale alla presentazione di richieste e proposte da parte della cittadinanza;
2. sia le richieste puntuali che le proposte di Accordi Pubblico Privato saranno trattati secondo

criteri di coerenza a livello:

- a. qualitativo, rispetto al “progetto di sviluppo del territorio” illustrato nel Documento Programmatico Preliminare;
- b. quantitativo rispetto al dimensionamento degli ATO e il quantitativo massimo di zona agricola trasformabile del PAT.

1. l'eventuale inserimento nel Piano degli Interventi della richiesta di intervento potrà comportare l'assoggettamento al principio della perequazione urbanistica con il Comune o di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2004;
2. nel caso di non attuazione dell'intervento in oggetto entro 5 anni dall'approvazione del Piano degli Interventi, la validità della previsione urbanistica decade;

tutto cio' premesso:

### **INVITA**

I proprietari di immobili (edifici e/o terreni) che intendano attuare trasformazioni volte a:

- 1. Il recupero del patrimonio edilizio esistente, anche con eventuale modifica del grado di tutela di immobili di interesse storico, architettonico, ambientale assegnato all'edificio o revisione del perimetro dell'ambito di tutela, finalizzato a:**
  - raggiungimento di migliori condizioni abitative, nel rispetto dei caratteri originari dell'edificio e del loro rapporto con l'ambiente circostante;
  - riqualificazione e ricomposizione delle pertinenze con recupero dei volumi accessori per un miglioramento estetico e funzionale dell'insediamento;
  - il recupero delle opere incongrue o degli elementi di degrado attraverso riconoscimento di crediti volumetrici;
  
- 2. Proporre richiesta di nuove destinazioni d'uso per aree e fabbricati e/o modifica o ampliamento per fabbricati in zona agricola non funzionali alla conduzione del fondo agricolo, a condizione che:**
  - le eventuali opere necessarie per l'allacciamento alle reti tecnologiche e per l'accessibilità viaria siano a carico del richiedente;
  - siano inseriti coerentemente nel contesto ambientale e paesaggistico;
  - le nuove destinazioni siano compatibili con le zone;
  - interventi negli ambiti dell'edificazione diffusa per necessità di carattere familiare, preferibilmente attuabili tramite recupero degli edifici esistenti ai fini residenziali, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e fatte salva l'esistenza di infrastrutture e sottoservizi, ovvero attraverso trasposizioni o accorpamenti volumetrici, ristrutturazioni e cambi di destinazione d'uso;
  
- 3. Proporre interventi per la realizzazione di altre azioni strategiche del PAT (parchi urbani, servizi, rete ecologica, ecc.)**

Si descrivono di seguito a titolo esemplificativo i tipi di proposte e relativi riferimenti normativi:

	<b>Proposte</b>	<b>Strumento rif.to LR 11/2004</b>
1	Concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico. Gli accordi si possono concludere per interventi di nuova trasformazione, di riorganizzazione urbana e di ristrutturazione urbanistica, per l'eliminazione e/o sostituzione di elementi di dismissione e degrado, per aree e/o complessi pubblici e/o privati o per un insieme di questi, per i quali il privato o i privati ritengono di poter avanzare delle proposte progettuali caratterizzate dal perseguimento di un obiettivo privato o settoriale accompagnato dal contemporaneo raggiungimento di uno o più obiettivi della P.A.. Alla proposta iniziale seguiranno accordi che saranno formalizzati in una convenzione.	Art. n°6
2	Richiesta di intervento negli ambiti dell'edificazione residenziale di espansione. Gli interventi da realizzare negli ambiti di espansione identificati con le frecce azzurre/blu nella tav. 4 del P.A.T., assoggettati a specifici piani urbanistici attuativi.	Artt. n°35,36
3	Richiesta di interventi per la promozione agrituristica. Gli interventi concernenti il turismo rurale possono essere proposti alla P.A. dai privati interessati secondo lo spirito delle Norme Tecniche con particolare, ma non esclusiva, attenzione al riordino rispetto alla eventuale presenza di volumi incongrui e al raggiungimento di obiettivi ambientali (aumento della biodiversità, arricchimento delle reti ecologiche, risparmio energetico, ecc.), anche a fronte della richiesta di maggiori e/o minori volumi da edificare.	Art. n°17
4	Richiesta di intervento negli ambiti dell'edificazione diffusa; le proposte di intervento nelle zone di edificazione diffusa dovranno essere finalizzate al riordino dei volumi incongrui, alla riqualificazione degli ambiti (anche parziali).	Art. n°17
5	Richiesta di completamento urbanizzazione consolidata. Le richieste di intervento nella urbanizzazione consolidata riguardano ambiti già regolati dal P.R.G. vigente, non modificati col P.A.T..	Art. n°17
6	Individuazione dei fabbricati in zona agricola non più funzionali alla conduzione del fondo. Individuazione di proposte per nuove destinazioni d'uso di costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze delle aziende agricole.	Art. n°43
7	Ampliamento zone produttive-artigianali-commerciali. Le proposte di intervento per l'ampliamento della zona produttive-artigianali-commerciali indicate con frecce viola nella tav. 4 del P.A.T., assoggettate a strumento attuativo.	Art. n°17
8	Riperimetrazione del centro storico definito dal vigente P.R.G. per escludere edifici che non hanno valenze storico/architettoniche e per consentire anche la riclassificazione dei gradi di protezione e vincoli di fabbricati rurali in zona agricola schedati dal vigente P.R.G. (ex art. 10 L.R. n. 24/85).	Art. n°40
9	Monitoraggio delle attività produttive in zona impropria. Le proposte per il mantenimento, l'ampliamento o la dismissione delle attività produttive in zona impropria e riclassificazione dei fabbricati già schedati dal vigente P.R.G..	Art. n°48
10	Riclassificazione di aree attualmente classificate come servizi nel vigente P.R.G. (verde, parcheggio, ecc.) eccedenti i limiti previsti dalla L.R. n. 11/04 al fine di consentire l'edificazione a mezzo di piano urbanistico attuativo o intervento diretto.	Art. n°17
11	Riclassificazione di aree attualmente classificate nel vigente P.R.G. come edificabili (residenziali o produttive) da essere ricondotte a zone agricole "E".	Art. n°17
12	Individuazione di aree dismesse o degradate da riqualificare, ai sensi dell'art.2, co. 6 del Regolamento della Regione Veneto n.1 del 21 giugno 2013 – Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale (art.4 della Legge Regionale 28 dicembre 2012, n.50).	LR.50/2012

**A PRESENTARE ISTANZA AL COMUNE**  
**entro e non oltre il 03/03/2017**

volta all'individuazione dei medesimi, compilando la specifica modulistica messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico:

- **Mod. 1 – Edificazione puntuale con volume predeterminato esclusivamente per scopi familiari;**
- **Mod. 2 – Interventi soggetti a PUA / proposte di accordi P.P/ normativa / cartografia / ecc ;**
- **Mod. 3 – Fabbricato non funzionale alla conduzione del fondo agricolo.**

Ulteriori chiarimenti e/o informazioni potranno essere assunte presso l'Ufficio Tecnico Comunale, Settore Edilizia Privata ed Urbanistica previo appuntamento (tel. 045/6764272-230-233) nei seguenti giorni: martedì dalle 8.30 – 12.30, 14,00 – 16,00 giovedì dalle 8.30 – 12.30 e venerdì dalle 11.00 – 13.00.

Il Responsabile Area Tecnica  
F.to ing. Bruno Fantinati