



Comune di Ferrara di Monte Baldo

PROVINCIA DI VERONA

DELIBERAZIONE N. 53
Trasmessa al Comitato regionale di Controllo il
col N. di Prot.
(Rif. S.C.R. prot. N. del

Adunanza del 20/11/1999
Codice Ente:
Codice materia:

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale

Adunanza⁽¹⁾ stra ordinaria di ⁽²⁾ prima convocazione - seduta pubblica

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. AI SENSI DELLA LEGGE 05/05/1998 N. 21.

L'anno millenovecentonovant anove addi VENTINOVE del mese di NOVEMBRE alle ore 19.30 nella Sala delle adunanze consiliari.

Previa l'osservanza delle modalità e nei termini prescritti sono stati convocati a seduta per oggi i Consiglieri Comunali. All'appello risultano:

- 1- COLTRI Guerrino
- 2- ROSSI Paolo
- 3- ADAMOLI Eugenio
- 4- BERTOLETTI Luigi
- 5- LORENZI Luigi
- 6- ZENI Giampaolo
- 7- BIANCHI Maria Anna
- 8- CRISTINI Luigi
- 9- LORENZI Pietro Romeo
- 10- GAMBINI Paolo
- 11- LORENZI Andrea
- 12- CASTELLETTI Giancarlo
- 13- CASTELLETTI Giambruno

Presenti	Assenti
X	
X	
	X
	X
X	
X	
X	
X	
X	
	X
X	
	X
	X

Partecipa il Segretario Comunale Sig. Dr. Diego Foderini
 Accertata la validità dell'adunanza il Sig. Geom. Guerirno Coltri
 in qualità di Sindaco ne assume la presidenza, dichiarando aperta la seduta e

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamata la delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 30.09.1999 con la quale si è proceduto all'adozione della variante parziale al P.R.G., ai sensi dell'art. 50 comma 9, L.R. n. 61/85 come modificato dalla L.R. 21/98, redatta dall'arch. Roberto Sbrogiò e costituita da:

- stralcio Tav. 13/1 – intero territorio comunale scala 1:5000 – stato attuale e variante;
- stralcio Tav. 13/3 – zone significative scala 1:2000 – stato attuale e variante;
- norme di attuazione P.R.G. vigente – Variante;
- relazione;

Ricordato che la variante parziale di cui sopra prevede la correzione a livello disciplinare delle norme che regolano l'edificabilità delle aree nelle loc. di Albarè e Cambrigar classificate in "C2-Residenziali con strumento attuativo approvato" per consentire la concreta attuazione degli interventi previsti dal P.R.G.;

Accertato che la procedura di deposito e pubblicazione della variante parziale adottata è stata regolarmente espletata nel modo seguente:

- deposito degli atti a disposizione del pubblico per 10 giorni presso la segreteria del Comune, dal 05.10.1999 al 14.10.1999 con il relativo avviso di deposito pubblicato all'albo pretorio dal 05.10.1999 al 14.10.1999;
- deposito degli atti a disposizione del pubblico per 10 giorni presso la Segreteria dell'Amministrazione della Provincia di Verona, dal 21.10.1999 al 02.11.1999, con il relativo avviso di deposito pubblicato all'albo Pretorio della Provincia dal 21.10.1999 al 02.11.1999;
- affissione di manifesti nei pubblici esercizi presenti nel territorio comunale;

Visto che nei successivi 20 giorni dal termine per la pubblicazione sull'albo pretorio del Comune di Ferrara di Monte Baldo non sono pervenute osservazioni;

Visto che nei successivi 20 giorni dal termine per la pubblicazione sull'albo pretorio della Provincia di Verona non sono pervenute osservazioni;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 30.09.1999 con la quale si è proceduto all'adozione della variante parziale al P.R.G., ai sensi dell'art. 50 comma 9, L.R. n. 61/85 come modificato dalla L.R. 21/98, per la riclassificazione delle aree "C2-Residenziali con strumento attuativo approvato" nelle loc. di Albarè e Cambrigar;

Vista la Legge Reg.le n. 61 del 27.06.1985;

Vista la Legge Reg.le n. 21 del 05.05.1998;

Visti i pareri espressi sulla proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 53, comma 1, della Legge n. 142/8.6.90 e successive modificazioni;

A voti unanimi espressi nelle forme di legge

DELIBERA

- 1) di approvare la variante parziale adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 30.09.1999 costituita dalle seguenti tavole:
 - stralcio Tav. 13/1 – intero territorio comunale scala 1:5000 – stato attuale e variante;
 - stralcio Tav. 13/3 – zone significative scala 1:2000 – stato attuale e variante;
 - norme di attuazione P.R.G. vigente – Variante;
 - relazione;
- 2) di trasmettere copia del presente provvedimento e della variante parziale alla struttura Regionale competente come disposto dall'art. 42 delle Legge R.V. 22.02.1999 n. 7;
- 3) di pubblicare la presente delibera all'albo pretorio del Comune dando atto che la variante acquista efficacia trascorsi trenta giorni dalla pubblicazione all'albo pretorio del Comune.

IL CONSIGLIO COMUNALE

A voti unanimi espressi nelle forme di legge

D E L I B E R A

- di invertire gli ultimi due argomenti all'ordine del giorno.

Entra il Consigliere Castelletti Giancarlo.

Approvato e sottoscritto.

IL SINDACO PRESIDENTE
Fto Geom. Guerrino Coltri

IL SEGRETARIO COMUNALE
Fto Dr. Diego Foderini

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE E DI TRASMISSIONE AL COMITATO REGIONALE
DI CONTROLLO

Ferrara di Monte Baldo, li - 2 DIC. 1999

La suesata deliberazione:

è stata pubblicata all'Albo Pretorio il giorno - 2 DIC. 1999..... e per gg. 15 ai sensi dell'art. 47, comma I°, della L. n. 142/1990.

trasmessa al competente Organo di controllo ai sensi dell'art. 17, comma 33 della legge 15.05.1997 n. 127, trattandosi di atto sottoposto al controllo preventivo di legittimità.

IL SEGRETARIO COMUNALE
Fto Dr. Diego Foderini

Copia conforme all'originale per uso amministrativo..

Li - 2 DIC. 1999

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dr. Diego Foderini



CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi di legge:

decorsi 15 giorni dalla pubblicazione all'albo pretorio ai sensi dell'art. 47, comma I°, della legge 8.6.1990, n.° 142.

decorsi 30 giorni dal ricevimento di copia da parte della competente Sezione del comitato Regionale di Controllo, avvenuta il prot. n., senza che ne sia stato pronunciato provvedimento di annullamento a norma dell'art. 17, comma 40, della legge 15.05.1997, n.° 127.

Li

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dr. Diego Foderini

A seguito di richiesta di chiarimenti o elementi integrativi di giudizio della Sezione del Comitato Regionale di Controllo con ordinanza istruttoria in data.....

prot. n. :

la presente deliberazione è stata ripresa con deliberazione C.C./G.C.n.....
revocata

del

sono state prodotte controdeduzioni : atti n. del

Estremi ricezione atti richiesti: Sezione Comitato Regionale di Controllo atti n.
del

Esecutiva decorsi 30 giorni dal ricevimento dei chiarimenti ed elementi integrativi senza che ne sia stato pronunciato provvedimento di annullamento a norma dell'art. 17, comma I°, Legge 15.05.1997, n.° 127.

Annullata per vizi di legittimità con provvedimento in data
prot. n.

IL SEGRETARIO COMUNALE

COMUNE DI :
FERRARA DI MONTE BALDO

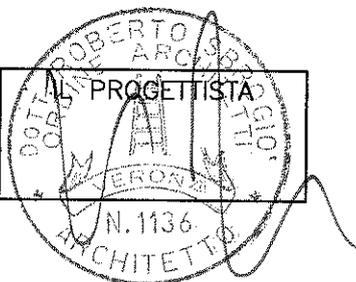
P.R.G.
VARIANTE
PARZIALE

VARIANTE PARZIALE AI SENSI
DELLA L.R. 5 MAGGIO 1998 N.21

NORME DI ATTUAZIONE
P.R.G. VIGENTE - VARIANTE

Comune di FERRARA DI MONTE BALDO
Provincia di VERONA
Allegato alla deliberazione consiliare n. 41
del 30.09.1999

IL SINDACO	IL SEGRETARIO	IL PROGETTISTA
------------	---------------	----------------



anno di stesura: 1999



Architetto Roberto Sbrogio'

Via G. Della Casa, n 9 - 37122 Verona -
tel. 045-8014083 / fax 045-8035147

architettura
urbanistica
ambiente

**PIANO REGOLATORE GENERALE
VARIANTE PARZIALE
AI SENSI DELLA L.R. 05.05.1998 N° 21**

NORME DI ATTUAZIONE

Le modifiche riguardanti la zonizzazione che la Variante in oggetto comporta, evidenziate negli elaborati cartografici di corredo:

- stralcio Tav. 13/1 - Intero territorio comunale sc. 1/5000 - Stato attuale e Variante
- stralcio Tav. 13/3 - Zone significative sc. 1/2000 - Stato attuale e Variante

sono disciplinate dalla normativa generale e di zona di cui al vigente P.R.G. e alla presente Variante.

Gli interventi all'interno delle Zone "C2" oggetto di variante, indicate con apposita grafia, sono subordinate all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo che dovrà essere predisposto nel rispetto dei parametri urbanistici e dimensionali di zona oltreché con idonee definizioni progettuali atte a garantire un corretto inserimento degli interventi previsti nelle preesistenze.

Di seguito si elencano gli articoli delle N.T.A. oggetto di modifica.

TESTO P.R.G. VIGENTE

ZONA "C2" - RESIDENZIALI CON STRUMENTO ATTUATIVO APPROVATO

- 1) Trattasi di zone destinate a nuovi complessi insediativi, per le quali esiste un Piano di Lottizzazione approvato in attuazione del precedente strumento generale.
Vanno pertanto rispettati gli indici stereometrici di cui alle convenzioni urbanistiche stipulate in attuazione delle previsioni del precedente P.R.G., che debbono intendersi come riportati in tabella, con esclusione di quelli modificati dalla tabella seguente in relazione alle mutate valutazioni generali sul territorio che deve essere salvaguardato consentendo costruzioni compatibili con il costituendo Parco del Monte Baldo e con le norme di tutela del P.T.R.C..
- 2) L'edificazione è subordinata alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione urbanistica.

ZONA "C2" RESIDENZIALI CON STRUMENTO ATTUATIVO APPROVATO		
Indice di edificabilità territoriale della zona	mc. mq.	come P.d.L. approvato
Indice di edificabilità fondiaria	mc. mq.	come P.d.L. approvato
Superficie minima del lotto	mq.	come P.d.L. approvato
Superficie massima del lotto	mq.	come P.d.L. approvato
Rapporto di copertura massimo	mq. mq.	20%
Numero massimo di piani abitabili	n°	2
Altezza massima dei fabbricati	ml.	6,50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	5,00
Distanza minima dai confini	ml.	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq. mq.	90%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq. mq.	10%
Cavedi	--	Esclusi
Cortili chiusi	--	Esclusi

TESTO P.R.G. VARIANTE

ZONA "C2" - AMBITI RESIDENZIALI ASSOGGETTATI A STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO

- 1) Trattasi di zone destinate a nuovi complessi insediativi, per le quali a suo tempo sono stati approvati i rispettivi P.d.L. in attuazione del precedente strumento generale, senza che il loro iter procedurale di definitiva approvazione sia in seguito avvenuto.
Pertanto tali zone sono assoggettate all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo convenzionato da redigersi nel rispetto degli indici stereometrici degli originari P.d.L., come riportato nelle rispettive tabelle di zona con esclusione di quelli modificati in tabella, in relazione alle mutate valutazioni generali sul territorio che deve essere salvaguardato consentendo costruzioni compatibili con il costituendo Parco del Monte Baldo e con le norme di tutela del P.T.R.C..

ZONA "C2" LOCALITA' ALBARE'		
Indice di edificabilità territoriale della zona	mc. mq.	0,5 ok
Indice di edificabilità fondiaria	mc. mq.	0,56
Superficie minima del lotto	mq.	1.000 600
Superficie massima del lotto	mq.	43.605
Rapporto di copertura massimo	mq. mq.	20% 30%
Numero massimo di piani abitabili	n°	2 ok
Altezza massima dei fabbricati	ml.	6,50 ok
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	5,00 ok
Distanza minima dai confini	ml.	5,00 ok
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00 ok
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00 ok
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq. mq.	90% ok
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq. mq.	10% ok
Cavedi	--	Esclusi
Cortili chiusi	--	Esclusi

ZONA "C2" LOCALITA' CAMBRIGAR		
Indice di edificabilità territoriale della zona	mc. mq.	0,5
Indice di edificabilità fondiaria	mc. mq.	0,58
Superficie minima del lotto	mq.	2.490
Superficie massima del lotto	mq.	6.640
Rapporto di copertura massimo	mq. mq.	20%
Numero massimo di piani abitabili	n°	2
Altezza massima dei fabbricati	ml.	6,50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	5,00
Distanza minima dai confini	ml.	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq. mq.	90%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq. mq.	10%
Cavedi	--	Esclusi
Cortili chiusi	--	Esclusi

COMUNE DI :

FERRARA DI MONTE BALDO

P.R.G.

VARIANTE
PARZIALE

VARIANTE PARZIALE AI SENSI
DELLA L.R. 5 MAGGIO 1998 N.21

RELAZIONE

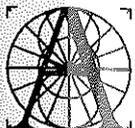
Comune di FERRARA DI MONTE BALDO
Provincia di VERONA
Allegata alla deliberazione consiliare n. 41
del 30.09.1999

IL SINDACO

IL SEGRETARIO



anno di stesura: 1999



Architetto Roberto Sbrogio'

Via G. Della Casa, n 9 - 37122 Verona -
tel. 045-8014083 / fax 045-8035147

architettura
urbanistica
ambiente

**PIANO REGOLATORE GENERALE
VARIANTE PARZIALE
AI SENSI DELLA L.R. 05.05.1998 N° 21**

RELAZIONE

PREMESSA

Il Comune di Ferrara di Monte Baldo (VR) è dotato di una Variante Generale all'originario P.R.G. approvato con D.G.R.V n° 6194 in data 3.12.1985.

Tale Variante Generale al P.R.G., *resasi indispensabile per necessità di interventi di adeguamento del Piano all'evoluzione del processo di affinamento della tematica riguardante l'assetto e l'uso del territorio oltreché di interventi finalizzati sia all'aggiornamento delle sue previsioni, in riferimento alle richieste provenienti dalla struttura insediativa, che ad un'ulteriore tutela e valorizzazione del sistema ambientale caratterizzante il territorio comunale*, è stata adottata con Deliberazione Consiliare n° 47 in data 28.07.94 e approvata con modifiche d'ufficio dalla Regione Veneto con D.G.R. n° 5427 in data 3.12.96.

Sempre al fine di un ulteriore affinamento delle previsioni del nuovo P.R.G. e/o per necessità di una loro correzione a livello disciplinare, per consentire una corretta e concreta attuazione degli interventi previsti, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto necessario dover procedere alla predisposizione della presente Variante parziale avvalendosi dei recenti disposti della L.R. 05.05.1998 n° 21.

La Variante in argomento rientra pertanto nella gamma delle Varianti urbanistiche parziali prese in esame dalla L.R. 21/98, quali sono quelle attenenti ad una fase gestionale delle previsioni urbanistiche vigenti, fermo restando il rispetto dei criteri informativi generali essenziali del P.R.G. e dei suoi limiti dimensionali e contabili.

Nello specifico la Variante parziale in argomento consiste in modesti interventi di modifica alle previsioni urbanistiche del vigente P.R.G., relativi:

- alla correzione della classificazione di zona e delle modalità attuative d'intervento, con precisazione degli indici stereometrici, per quanto riguarda le due aree di espansione residenziale individuate in località Albarè e Cambrigar;
- alla rettifica del tracciato viario interno all'area di espansione residenziale in località Albarè e conseguente adeguamento della zonizzazione adiacente.

Il tutto finalizzato per l'appunto, nello spirito della succitata L.R. 21/98, a consentire una corretta e concreta attuazione degli interventi previsti nelle due aree di cui sopra, senza apportare alcuna modifica all'aspetto dimensionale e contabile del P.R.G.

CENNI SUL P.R.G. VIGENTE E STATO DI ATTUAZIONE DELLE SUE PREVISIONI

Il P.R.G. del Comune di Ferrara di Monte Baldo, approvato, come già sopra riportato, con modifiche d'ufficio dalla Regione Veneto con D.G.R. n° 5427 del 03.12.96, appartiene alla generazione degli strumenti urbanistici generali redatti, oltreché secondo la metodologia disciplinare del testo regionale delle grafie unificate, anche nel rispetto delle direttive del P.T.R.C. e pertanto si è conseguentemente avvalso nel suo complesso di un dettagliato e puntuale corpo analitico-tematico a supporto delle scelte e obiettivi di fondo, indirizzati fondamentalmente alla tutela e valorizzazione delle caratterizzazioni ambientali del territorio e al recupero e

riqualificazione del sistema insediativo su cui ne è incentrata la sua organizzazione.

In particolare, per quanto riguarda il settore residenziale, il P.R.G. non ha previsto alcuna nuova area di espansione, limitandosi ad individuare, come tematiche da sviluppare, i centri storici, le zone "B di completamento" e "B1 sature" e le zone "C2 con strumento urbanistico attuativo approvato, in attuazione del precedente strumento generale, per le quali valgono gli indici dei rispettivi P.d.L. approvati".

A riguardo di tali zone C2 è da sottolineare che nel corso della fase gestionale del P.R.G. è emersa l'impossibilità di procedere alla loro attuazione in considerazione che i P.d.L. delle stesse sono stati approvati ancora negli anni 80 senza essere mai stati successivamente convenzionati; pertanto per poter realizzare gli interventi in esse originariamente previsti si è reso necessario procedere ad una nuova approvazione dei P.d.L. medesimi.

In merito allo stato attuale di attuazione del vigente P.R.G., trattandosi come già evidenziato di un Piano di valenza essenzialmente ambientale le cui previsioni a livello insediativo sono mirate al conseguimento del recupero e riqualificazione del centro storico, delle contrade rurali e dei nuclei urbani esistenti, si può affermare che gli interventi edilizi ammessi possono considerarsi in fase di attuazione.

IL PROGETTO DI VARIANTE AL P.R.G. AI SENSI DELLA L.R. 21/98

Come già precisato, la presente Variante parziale al P.R.G., proposta ai sensi della L.R. 21/98, riguarda alcuni modesti interventi di modifica per correzioni e rettifiche alla zonizzazione e alle norme

di attuazione riguardanti le aree di espansione residenziali individuate in località Albarè e Cambrigar.

A garanzia di un corretto rispetto dei limiti di applicazione dei disposti della L.R. 21/98, va sottolineato:

1. che il vigente Piano Regolatore Generale di Ferrara di Monte Baldo è quindi adeguato sia alla L.R. 80/80 che alla L.R. 24/85;
2. che in ogni caso, anche se la Variante parziale in argomento non comporta alcun incremento dimensionale, dato che propone una correzione di classificazione di zona e modalità di intervento di zone residenziali già previste e rientranti nel dimensionamento globale del P.R.G., il dimensionamento delle aree standards del P.R.G. risulta essere pari a 177.450 mq. per un totale di 2.378 ab. teorici, corrispondente ad uno standard medio di 74,6 mq. pro-capite, ben superiore alle quantità previste dalla vigente legislazione;

Specificatamente:

IN MERITO ALLE MODIFICHE RIGUARDANTI LA ZONIZZAZIONE LA VARIANTE COMPORTA

- Variante "A"/area residenziale località Albarè

1. La riclassificazione dell'area da Zona "C2 residenziale con strumento urbanistico attuativo approvato" a Zona "C2

residenziale di espansione assoggettata all'approvazione di strumento urbanistico attuativo".

2. La rettifica del tracciato viario interno all'areae conseguente adeguamento della zonizzazione adiacente.

• Variante "B"/area residenziale località Cambrigar

1. La riclassificazione dell'area da Zona "C2 residenziale con strumento urbanistico attuativo approvato" a Zona "C2 residenziale di espansione assoggettata all'approvazione di strumento urbanistico attuativo".

**IN MERITO ALLE MODIFICHE RIGUARDANTI LE NORME
DI ATTUAZIONE LA VARIANTE COMPORTA**

1. Conseguentemente alle riclassificazioni delle aree di cui sopra (Variante "A" - Variante "B"), la riformulazione del testo di disciplina normativa di zona e correzione della relativa tabella nella quale vengono riportati gli indici dei rispettivi P.d.L. a suo tempo approvati.

La Variante descritta si avvale della seguente documentazione:

- stralcio Tav. 13/1 - Intero territorio comunale sc. 1/5000 - Stato attuale e Variante
- stralcio Tav. 13/3 - Zone significative sc. 1/2000 - Stato attuale e Variante
- Norme di attuazione P.R.G. vigente - Variante
- Relazione

COMUNE DI :
FERRARA DI MONTE BALDO

P.R.G.
VARIANTE
PARZIALE

tav.
N 13 1

P1

39

P.R.G. - INTERO TERRITORIO COMUNALE STRALCIO
STATO ATTUALE E VARIANTE

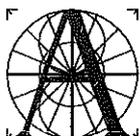
VARIANTE PARZIALE AI SENSI
DELLA L.R. 5 MAGGIO 1998 N.21

Comune di FERRARA DI MONTE BALDO
Provincia di VERONA
Allegato alla deliberazione consiliare n. 41
del 30.09.1999

IL SINDACO	IL SEGRETARIO	IL PROGETTISTA
------------	---------------	----------------



scala 1:5000
anno di stesura: 1999



Architetto Roberto Sbrogio'

Via G. Della Casa, n 9 - 37122 Verona -
tel. 045-8014083 / fax 045-8035147

architettura
urbanistica
ambiente

COMUNE DI :

FERRARA DI MONTE BALDO

P.R.G.

VARIANTE
PARZIALE

tav.

N

13 3

P4

41

P.R.G. - ZONE SIGNIFICATIVE STRALCIO
STATO ATTUALE E VARIANTE

VARIANTE PARZIALE AI SENSI
DELLA L.R. 5 MAGGIO 1998 N.21

Comune di FERRARA DI MONTE BALDO

Provincia di VERONA

Allegato alla deliberazione consiliare n. 41
del 30.09.1999

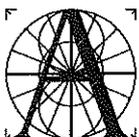
IL SINDACO

IL SEGRETARIO



scala 1:2000

anno di stesura: 1999



Architetto Roberto Sbrogio'

Via G. Della Casa, n 9 - 37122 Verona -
tel. 045-8014083 / fax 045-8035147

architettura
urbanistica
ambiente