

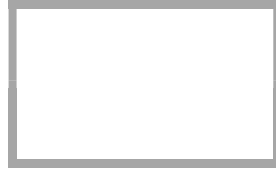


Comune di Mozzecane

Provincia di Verona

PI

Elaborato



DOCUMENTO PRELIMINARE

VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI PER LA CORREZIONE DI UN ERRORE GRAFICO IN VIA ALIGHIERI E LA RICLASSIFICAZIONE URBANISTICA DI UN'AREA IN VIA DELL'ARTIGIANATO.



Sindaco
Mauro Martelli

Progettisti
Arch. Lisa Modenini
Geom. Davide Frigo
Arch. Laura Debortoli

adozione	
approvazione	

data: ottobre 2025



SOMMARIO

PREMESSA2

MOTIVAZIONI E OBIETTIVI ALLA BASE DELLA VARIANTE AL PI.....3

ITER DI FORMAZIONE DELLA VARIANTE AL PI 6



PREMESSA

La Legge Urbanistica Regionale n.11 del 2004 "*Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio*" articola il Piano Regolatore Comunale in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) e in disposizioni operative contenute nel Piano degli Interventi (PI).

La riforma in materia urbanistica portata dalla legge regionale introduce in sostituzione del vecchio Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) il nuovo Piano Regolatore Comunale (P.R.C.), articolato a sua volta in due strumenti urbanistici distinti:

- il Piano di Assetto del Territorio (PAT): quale strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze dalla comunità locale;
- il Piano degli Interventi (PI): quale strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione degli interventi stessi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

Il Comune di Mozzecane è dotato del Piano Regolatore Comunale di cui all'art.12 della L.R.11/2004, formato da:

- PAT - Piano di Assetto del Territorio, approvato nella Conferenza di Servizi in data 20.05.2014, poi ratificato ai sensi dell'art.15, comma 6, e dell'art.16 della L.R.V. n.11/2004 e s.m.i. con deliberazione di Giunta Regionale n.890 in data 10.06.2014, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto n.63 del 27.06.2014, divenuto efficace in data 12.07.2014;
- PI - Piano degli Interventi, approvato in diretta attuazione della citata Legge regionale e in conformità al PAT con Deliberazione di Consiglio Comunale in data 09.04.2019 n.20, divenuto efficace in data 25.04.2019

Successivamente alla loro prima approvazione, PAT e PI sono stati oggetto di alcune varianti come di seguito elencato:

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n.27 del 15.10.2020 è stata approvata la Variante n.1 al PAT di adeguamento alla L.R. 14/2017 - disposizioni per il contenimento del consumo di suolo - e recepimento delle definizioni uniformi sancite nella conferenza stato-regioni ed enti locali del 20/10/2016, con efficacia dal 29.10.2020;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n.28 del 29.07.2021 è stata approvata la Variante Semplificata n.2 al PAT per la rettifica di un errore cartografico, con efficacia dal 19.08.2021;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n.29 del 29.07.2021 si è concluso l'iter approvativo dell'Accordo di Programma con la Provincia di Verona in variante alla pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art.7 della L.R.V. n.11/2004, per la modifica del PAT a seguito della realizzazione della scuola elementare e per la modifica del PRG_PI per la valorizzazione parziale dell'area di proprietà comunale con trasformazione in residenziale per cofinanziare la realizzazione della scuola secondaria di primo grado;
- con Deliberazione del Presidente della Provincia n.6 del 25.01.2024 è stata approvata la Variante n.4 al PAT di adeguamento al PTCP e al PTRC, con efficacia dal 09.03.2024;



- con Deliberazione di Consiglio Comunale n.40 del 29.12.2020 è stata approvata la Variante n.1 al PI di adeguamento delle NTO Norme Tecniche Operative alle definizioni aventi incidenza urbanistica contenute nel regolamento edilizio comunale ai sensi dell'art.48 ter della Legge Regionale 11/2004, con efficacia dal 25.01.2021;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n.41 del 29.12.2020 è stata approvata la Variante n.2 al PI relativa alla riqualificazione dell'intersezione della S.P. n.28 con la strada La Levà – Loc. Volpini, con efficacia dal 25.01.2021;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n.36 del 29.09.2021 è stata approvata la Variante verde n.4 al PI per la riclassificazione di aree edificabili, con efficacia dal 30.10.2021;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n.14 del 10.03.2022 è stata approvata la Variante n.5 al PI per la realizzazione di una rotatoria all'incrocio tra la SR62 e la SP3, la realizzazione di un parcheggio nella Frazione di Grezzano e la correzione di errore cartografico fascia di rispetto SP3, con efficacia dal 07.04.2022;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n.3 del 25.01.2023 è stata approvata la Variante n.6 al PI riguardante la riclassificazione della zona territoriale omogenea "E" – agricola in "D1" – produttiva di completamento, conseguente al Permesso di Costruire per nuovo piazzale ad uso industriale in zona agricola e modifiche al piazzale esistente da realizzare in via C.A. Dalla Chiesa nei terreni identificati catastalmente al foglio 31 mappali 136, 200 e 472, con efficacia dal 10.02.2023;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n.18 del 29.03.2023 è stata approvata la variante n.7 al PI per la rettifica delle NTO vigenti, con efficacia dal 28.04.2023;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n.4 del 29.02.2024 è stata approvata la variante n.8 al PI per la valorizzazione degli edifici ricadenti in centro storico e nei nuclei storici rurali, per la realizzazione di un parco periurbano in Via Boara e per la ricognizione dei vincoli di invarianza idraulica di cui alla DGR n.2948/2009, con efficacia dal 21.03.2024;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n.48 del 21.11.2024 è stata approvata la variante di proroga delle previsioni urbanistiche relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati previste nel Piano degli Interventi, decadute trascorsi cinque anni dall'approvazione del Piano stesso;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n.6 del 03.03.2025 è stata approvata la variante n.9 al PI riguardante la riclassificazione della zona territoriale omogenea "E" – agricola in "D2" – espansioni produttive, conseguente al Permesso di Costruire per ampliamento capannone industriale in variante allo strumento urbanistico ai sensi dell'art.4 della legge regionale 55/2012 sito in Via dell'Industria nei terreni identificati catastalmente al Foglio 10 Mappali 227, 252, 458 e 459, con efficacia dal 20.03.2025

MOTIVAZIONI E OBIETTIVI ALLA BASE DELLA VARIANTE AL PI

L'Amministrazione Comunale intende ora intraprendere un percorso di variante al PI vigente che si articola in due temi:

1. CORREZIONE DI UN ERRORE CARTOGRAFICO IN VIA DANTE ALIGHIERI

L'ambito di Via Dante Alighieri è stato urbanizzato alla fine degli anni '90 con l'approvazione del Piano di Lottizzazione denominato "Via Boara", che prevedeva la creazione di un nuovo insediamento residenziale con le relative opere di urbanizzazione.

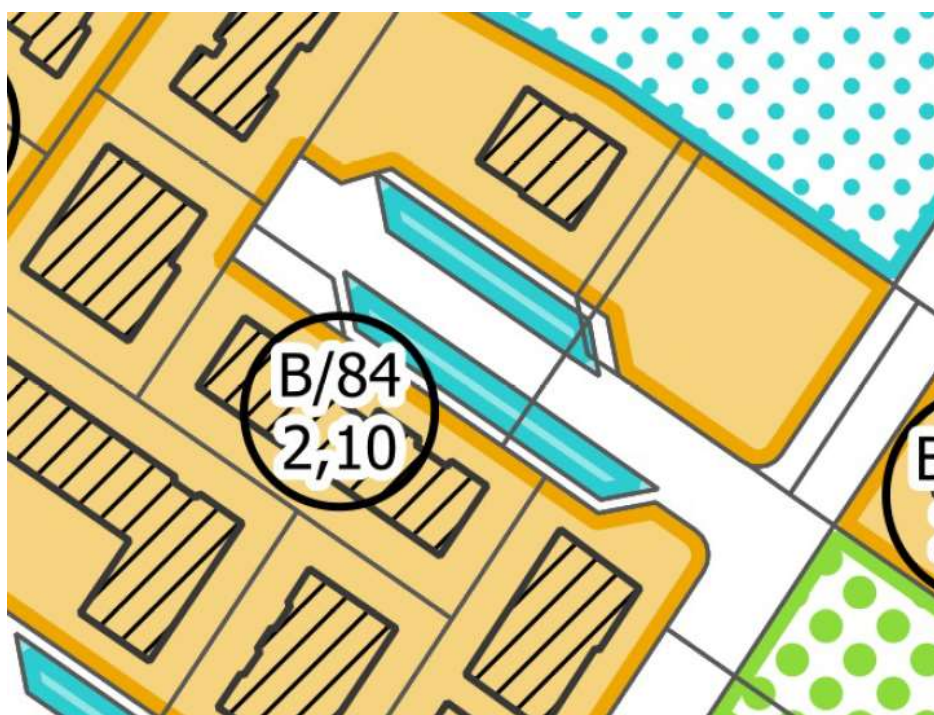
Da una verifica d'ufficio è emerso un errore cartografico nelle tavole del Piano degli Interventi relativamente all'individuazione della destinazione urbanistica dei seguenti mappali:



Comune di Mozzecane

Provincia di Verona

- Foglio 25 mappali 408 e 424, attualmente classificati nell'ambito delle Zone F – servizi pubblici – art. 8.9 delle NTO come aree per parcheggi
- Foglio 25 mappali 412 e 425, attualmente classificati come Viabilità – art. 7.9 delle NTO



A seguito di una verifica d'ufficio è emerso che, diversamente da quanto riportato nel Piano degli interventi, tali mappali sono ricompresi all'interno di un lotto privato a destinazione residenziale. Obiettivo della variante è pertanto modificare l'errore grafico riclassificando i



mappali 408, 412, 424 e 425 del Foglio 25 come Zona B – completamento residenziale – art. 8.2 delle NTO.

2. RICLASSIFICAZIONE URBANISTICA DI UN'AREA COMUNALE SITA IN VIA DELL'ARTIGIANATO

In Via dell'Artigianato, all'incrocio con la SR62 Della Cisa è presente un'area comunale in fregio alla sede stradale, classificata nell'ambito della Zona D1 – Produttiva di completamento. Si tratta di un'area che presenta una sistemazione a verde che il Comune di Mozzecane intende valorizzare come schermatura alla vicina zona industriale.



Si ritiene pertanto più opportuno riclassificare tale area come Zona F – servizi pubblici – art. 8.9 delle NTO come aree attrezzature parco e per il gioco e lo sport. Tale destinazione urbanistica è più idonea all'attuale uso nonché a una possibile riqualificazione futura. La



modifica consentirà inoltre di incrementare la dotazione di standard urbanistici previsti dall'art.31 della L.R.11/2004.

ITER DI FORMAZIONE DELLA VARIANTE AL PI

L'art. 18, comma 1, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. introduce l'obbligo da parte del Sindaco, nel momento in cui s'intraprende la redazione di un nuovo PI o di una sua variante, di produrre un documento programmatico preliminare (noto anche come "Documento del Sindaco"), che evidenzi, secondo le priorità dettate dal proprio programma amministrativo, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi.

Il Documento del Sindaco deve essere illustrato nel corso di un apposito Consiglio Comunale ed è da considerare il punto di partenza per la redazione del PI o di una sua variante. Con la sua illustrazione in Consiglio Comunale si dà l'avvio alla partecipazione dei cittadini, degli enti pubblici e delle associazioni economiche e sociali, dei portatori di interesse in genere, affinché le scelte di Piano siano definite secondo principi di trasparenza e coerenza; l'Amministrazione Comunale procederà mediante forme di consultazione pubblica, finalizzate a raccogliere le necessità e le richieste provenienti dai cittadini e dagli operatori interessati.

Una volta conclusa la fase sopra indicata l'Amministrazione Comunale procederà alla valutazione della richieste/manifestazioni di interesse pervenute, completando la fase di redazione della variante.

La Variante sarà successivamente adottata in Consiglio comunale. Entro otto giorni dall'adozione, la stessa sarà depositata a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque potrà formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Dell'avvenuto deposito sarà data notizia mediante avviso pubblicato con le modalità di cui all'art.32 della legge n.69/2009; il Comune potrà attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.

Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale deciderà sulle stesse ed approverà la Variante; copia integrale della Variante approvata sarà trasmessa alla provincia e sarà depositata presso la sede del comune per la libera consultazione.

La Variante sarà efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.