

COMUNE DI LAVAGNO

Provincia di Verona

P.I.

Elaborato

RELAZIONE
PROGRAMMATICA

PIANO DEGLI INTERVENTI n.21

Elaborato adeguato al Parere dell'Area Tutela e Sicurezza del Territorio prot. 22671 del 15.01.2025



STUDIO DI PROGETTAZIONE URBANA
TERRITORIALE ED AMBIENTALE

ANDREA MANTOVANI ARCHITETTO

Via Valpolicella, 58
37029 San Pietro in Cariano VR
tel 045/7702369
mail: a.mantovani@awn.it
PEC :andrea.mantovani2@archiworldpec.it

Progettista



Responsabile del Procedimento

Arch. Marco Bottacini

Sindaco

Sig. Marco Padovani

aprile 2025

La legge urbanistica regionale L.R. n°11/2004, prevede che la pianificazione di livello comunale si attui mediante il Piano Regolatore Comunale, che sostituisce il Piano Regolatore Generale della previgente L.R. n°61/1985.

Il nuovo PIANO REGOLATORE COMUNALE, si articola in:

- Piano di Assetto del Territorio (PAT, PATI se interessa più comuni) "Strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio 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 della comunità locale. (art.12)";
- Piano degli Interventi (PI), "Strumento urbanistico che, in coerenza ed 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 di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità".

Il Comune di Lavagno ha approvato il PATI denominato dell'Est Veronese unitamente ai comuni di Caldiero, Colognola ai Colli e Belfiore in Conferenza dei Servizi del 6.12.2007 e ratificato con D.G.R. n° 4152 del 18.12.2007.

L'Amministrazione successivamente, con una serie di Varianti al PI, ha sviluppato e precisato le scelte strutturali e le azioni strategiche precedentemente individuate nel PATI, ed ha anche provveduto ad adeguare la normativa e la strumentazione urbanistica generale, rispondendo di volta in volta alle precise richieste degli operatori e dei cittadini.

Il comune nel 2014 ha dato inizio all'aggiornamento del PATI predisponendo una Variante per il solo comune di Lavagno, conclusasi nel 2018, con la quale si è provveduto ad allineare lo strumento alle prescrizioni del PTCP, nel frattempo divenuto operativo, ed ai disposti della L.R. n.14/2017, sul contenimento del consumo di suolo. Ha poi provveduto con il P.I. n.16 ad adeguare la strumentazione urbanistica operativa secondo il parere Provinciale.

Ha approvato il P.I. n.20, in attesa dello studio della Microzonazione Sismica di livello 2, contenente solo alcune modifiche puntuali che ai sensi della D.G.R. 899/2019 non possono comportare un aumento del carico urbanistico insediativo e che riguardano sostanzialmente il declassamento di aree edificabili per attuare aree a servizi o correggere errori. Ora vista la realizzazione dello studio di Microzonazione di Livello 2 su tutto il territorio si procede ad una prima variante di aggiornamento al centro storico.

Sono pervenute una decina di richieste che sono state attentamente valutate e vengono di seguito descritte le modifiche apportate dallo strumento.

MODIFICA n°1 – [REDACTED]

Per i tre immobili di proprietà del richiedente, Schede Unità S, T, ed U, presenti nel Nucleo Val di Mezzo, privi di valore storico architettonico, si assegna il Grado di Protezione D2 con la possibilità della completa demolizione, successiva ricostruzione e riconfigurazione planivolumetrica senza aumento di superficie coperta e di volume.

MODIFICA n°2 – [REDACTED]

La parrocchia è proprietaria di tre immobili Schede Unità n.78 e 79 con G.P. 11 e edificio Scheda n.80 con G.P.6, tutti privi di valore storico architettonico e manomessi nel tempo. Si aggiorna la planimetria relativa agli immobili e si prevede la possibilità di recuperare il volume delle unità n.78 e n.79 sulla stessa area di sedime e con la medesima consistenza. La modifica prevede la riproposizione della superficie coperta e del volume attuale.

MODIFICA n°3 – [REDACTED]

Si modifica il Grado di Protezione dell'edificio di proprietà collocato nel Centro Storico di San Briccio Scheda B – unità 170, privo di caratteristiche storico architettoniche con la presenza di elementi dichiarati superfetativi, in modo che l'immobile possa essere demolito e recuperato. L'utilizzo a fini residenziali è soggetto al rispetto delle norme per l'abitabilità. La modifica non prevede nuova superficie coperta.

MODIFICA n°4 – [REDACTED]

Si modifica la Scheda dell'immobile Scheda B unità 143, privo di valore storico architettonico, per permettere un intervento di revisione architettonica della scala e del poggiatesta in modo da inserirle nel contesto architettonico con l'uso di materiali tipici del Centro Storico. Si concede la possibilità di realizzare un portico di mq 25 sul prospetto est che dovrà essere realizzato conformemente alle prescrizioni previste per gli edifici in Centro Storico.

MODIFICA n°5 – [REDACTED]

Il richiedente è proprietario di un immobile Scheda B Unità 214 con G.P. n.6 e Unità 215 con G.P. n.8 in Centro Storico di San Briccio, privi di valore storico architettonico. Si modifica la Scheda Unità n.215, assegnando il G.P. 7 ed ammettendo il recupero del manufatto. Si conferma la destinazione d'uso ad accessorio abitativo e la realizzazione ante 1967. La modifica non prevede aumento volumetrico e nuova superficie coperta

MODIFICA n°6 – [REDACTED]

Il richiedente è proprietario di un immobile in Centro Storico di San Briccio Scheda B unità 141, con G.P. 11, privo di valore storico architettonico con destinazione d'uso magazzino. Si aggiorna la Scheda dell'Unità n.141, consentendo la destinazione abitativa. L'utilizzo a fini residenziali, comunque, è soggetto al rispetto delle norme per l'abitabilità. La modifica non prevede nuova superficie coperta o aumento volumetrico.

MODIFICA n°7 – [REDACTED]

La scrivente è proprietaria di un edificio, privo di valore storico architettonico, in Centro Storico di San Briccio con un ampio terreno di pertinenza Schede Unità n.28 e n.29. Si procede alla previsione di un volume accessorio alla abitazione da realizzarsi sul lato nord, e alla concessione della chiusura con serramenti del portico esistente. La modifica prevede un modesto aumento volumetrico e massimo 10 mq di nuova superficie coperta.

MODIFICA n°8 – [REDACTED]

Lo scrivente, proprietario degli immobili presenti nel Nucleo San Giacomo, chiede l'ampliamento delle destinazioni a servizio dell'ospitalità offerta dall'istituto. Si modificano le destinazioni ammesse per gli edifici Schede B, C e D consentendo la ricettività, la ristorazione ed il commercio nel limite degli esercizi di vicinato. La modifica non prevede aumento volumetrico e nuova superficie coperta

MODIFICA n°9 – [REDACTED]

Le scriventi sono proprietarie di un accessorio nel Centro Storico di San Briccio, Scheda B unità 253 con G.P.11, consistente in un terrazzo leggermente eccedente la via pubblica privo di qualsiasi valore storico architettonico la cui planimetria ricomprende un'altra proprietà. Si suddivide l'immobile prevedendo una nuova Scheda e si concede per l'immobile di proprietà la possibilità di demolire e ricostruire in modo di ricavare un'area di sosta privata sul solaio. La modifica non prevede aumento volumetrico e nuova superficie coperta.

MODIFICA n°10 – [REDACTED]

La società proprietaria della Corte Lepia chiede la revisione delle schedature relative agli Edifici Unità C – O – P – R. Si procede all'aggiornamento della schedatura con la rinuncia a nuovi volumi ammessi, e con la possibilità del mantenimento e ristrutturazione degli immobili destinati alla demolizione. La modifica non prevede aumento volumetrico e nuova superficie coperta.

NORME TECNICHE OPERATIVE

Le modifiche introdotte nell'articolato sono evidenziate in carattere corsivo.

MODIFICA n°A –

Trattasi dell'adeguamento dell'art.60 punto 5, relativo alla dichiarazione di degrado di tutte le aree di Centro Storico e Nuclei Rurali dando la possibilità di intervenire con un Piano Urbanistico Attuatico.

MODIFICA n°B –

Trattasi della dell'introduzione del punto 10 all'articolo 61, concedendo la possibilità al Consiglio Comunale di modificare il Grado di Protezione previa documentata relazione.

MODIFICA n°C –

Si aggiorna con i punti 6, 7 e 8 l'articolo 64 in ordine alla possibilità dei cambi d'uso degli immobili indipendentemente di quanto contenuto nella schedatura, comunque nel rispetto delle norme di legge e della previsione delle aree a standard.

MODIFICA n°D –

Trattasi dell'integrazione degli articoli 73, 75 e 77, concedendo una deroga del 10% alle variazioni della sagoma e volume nel momento dell'intervento.

MODIFICA n°E –

Trattasi dell'integrazione dell'articolo 79 con la possibilità di deroga per gli interventi del 10% e la previsione dei nuovi volumi concessi.

MODIFICA n°F – in adeguamento al Parere dell'Area Tutela e Sicurezza del Territorio prot. 22671 del 15.01.2025

Trattasi dell'integrazione dell'articolo 36 con il riferimento alla DGR n. 244/2021 che ha riclassificato il Comune di Lavagno in zona 2, e viene completato con la normativa in recepimento dello studio di Microzonazione Sismica di Terzo Livello.

CONSUMO DI SUOLO

Tutte le modifiche del P.I. n 21 intervengono all'interno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata previsti ai sensi della L.R. n.14/2017 e non consumano suolo.

DIMENSIONAMENTO VOLUMETRICO

I modesti ampliamenti volumetrici previsti dalle modifiche del presente P.I., finalizzate alla recupero e rigenerazione delle aree di Centro Storico non comportano utilizzo di Dimensionamento.

DIMENSIONAMENTO AREE A SERVIZI

Le modifiche introdotte dal P.I. n. 21 non prevedono nuove aree a servizi.

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA

Si provvede a redigere secondo quanto previsto per legge un Asseveramento di non necessità di Valutazione di Compatibilità Idraulica secondo quanto previsto dalla DGR 2948 del 06.10.2009 .

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' SISMICA

In recepimento del Parere dell'Area Tutela e Sicurezza del Territorio prot. 22671 del 15.01.2025 e prot. 304084 del 20.06.2025 viene integrato l'articolo 36 con il riferimento alla DGR n. 244/2021 che ha riclassificato il Comune di Lavagno in zona 2, e viene completato

con la normativa che sospende nelle Zone B/52 e C2/14 le attività edilizie, fatte salve quelle relative a costruzioni di classe I ed agli interventi di manutenzione ordinaria o di miglioramento e/o adeguamento e/o rafforzamento locale. L'attività edilizia potrà essere effettuata a seguito di studi tipici di microzonazione sismica di terzo livello.

Nelle tavole di progetto viene inserito il perimetro della "Paleofrana di San Briccio" e una retinatura che indica "Aree soggette a studi di Microzonazione sismica di III° livello definiti dalle "Linee Guida per la Gestione del Territorio per le aree interessate da instabilità di versante sismoindotte (Fr) v.2.1 (2018)".

Nel Repertorio Normativo per le Zone B/52 e C2/14 viene inserita la seguente prescrizione: *"Ogni intervento edilizio ricadente nelle predette zone dovrà essere approfondito con studi tipici di Microzonazione sismica di terzo livello, definiti dalle "Linee Guida per la gestione del territorio per le aree interessate da instabilità di versante sismoindotte (FR) v.2.1 (2018)"."*

V.A. E VInCA

Le modifiche previste dal presente P.I. non rientrano nel campo di applicazione della VAS secondo le fattispecie di cui all'art.5 punto 3, lettera f del Regolamento Regionale n.3 del 09.01.2025, attuativo in materia di VAS ai sensi dell'art.7 della L.R. n. 12 del 27.05.2024. Per la procedura di Valutazione di Incidenza Ambientale è stato compilato il Modulo di identificazione del P/P/P/I/A rispetto al campo di applicazione della disciplina in materia di VINCA previsto dall'allegato A al Decreto n.15 del 17.02.2025.

DOCUMENTAZIONE DI PI

Il PI n.21 si compone dei seguenti elaborati:

Relazione Programmatica;

Norme Tecniche Operative;

Repertorio Normativo

Elaborati grafici: Tavola 1a_b scala 1:5.000

 Tavola Centro Storico San Briccio scala 1:5.00

 Schede di Variante