

COMUNE DI VESTENANOVA
Provincia di Verona

PI n. 1
art. 17 L.R. 11/2004

elab.

1

PIANO DEGLI INTERVENTI

RELAZIONE PROGRAMMATICA

PROGETTAZIONE

STUDIO DI PROGETTAZIONE URBANA
E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

ANDREA MANTOVANI ARCHITETTO

COLLABORATORI

arch. Daniel Mantovani
pian. terr. Katia Brunelli
dott.sa junior in arch. Valentina Mantovani
dott. in arch. Mattia Filippini

QUADRO CONOSCITIVO

DANIEL MANTOVANI ARCHITETTO

GEOLOGIA E SISMICA

NICOLA OLIBONI INGEGNERE

Progettista

arch. Andrea Mantovani

Responsabile del Procedimento

geom. Serafino Presa

Sindaco

geom. Maurizio Dal Zovo

febbraio 2014

PREMESSA

L'articolo 12 della L.R. n. 11/2004 prevede l'introduzione del Piano Regolatore Comunale per la pianificazione urbanistica di livello comunale in sostituzione del Piano Regolatore Generale della previgente L.R. n. 61/1985. Il Piano Regolatore Comunale, si articola in:

- Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) o Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) “strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale (art.12)”;
- Piano degli Interventi (P.I.), “strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del P.A.T./P.A.T.I., 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 (art.12)”.

La Regione Veneto con D.G.R. n. 1267 del 3 agosto 2011 a seguito della Conferenza dei Servizi del 28.12.2010 ha approvato per il Comune di Vestenanova unitamente ai Comuni di Montecchia di Corsara, Roncà e San Giovanni Ilarione il P.A.T.I. denominato dell'Alpone.

A seguito dell'approvazione del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale, il Piano Regolatore Generale vigente, per le parti compatibili con il P.A.T.I. diventa il Piano degli Interventi ai sensi della L.R. 11/2004 art. 48 comma 5 bis. In data 18.07.2012 con Delibera n. 15, l'Amministrazione ai sensi dell'articolo 18 della L.R. 11/2004 ha presentato in Consiglio Comunale il Documento del Sindaco con il quale dava inizio alla procedura per formare il Piano degli Interventi n.1.

Con il Piano degli Interventi n.1 Intero Territorio Comunale l'Amministrazione intende dotarsi di uno strumento urbanistico operativo aggiornato che interessa tutto il territorio al fine di poter intervenire successivamente con modifiche anche puntuali, ma su una situazione corretta normativamente ed anche cartograficamente.

Contemporaneamente intende richiedere alla Unità Locale Socio Sanitaria l'autorizzazione per la ricollimazione dei perimetri dei rispetti cimiteriali a seguito dell'assunzione di una nuova base cartografica, dell'ampliamento di alcune strutture e della revisione delle zonizzazioni contigue con l'aggiornamento della relativa normativa. Infine interverrà con Piani di Intervento Tematici per le aree aperte affrontando il grave problema degli insediamenti zootecnici agricolo produttivi alla luce delle disposizioni introdotte dalla recente Dgr n.856/2012, e per i Nuclei Sparsi al fine di una revisione secondo l'effettiva consistenza storica .

MODALITÀ OPERATIVE

Il Piano di Intervento n.1 avvia per il Comune di Vestenanova il processo di aggiornamento della strumentazione urbanistica e per potere garantire la continuità gestionale, l'Amministrazione ha

chiesto ai tecnici di realizzare una ragionata collimazione tra i vari strumenti che coinvolgono il territorio. Rispetto ad una situazione complessa il P.I. n.1 si è occupato prioritariamente di:

- effettuare una conversione delle previsioni vigenti del P.R.G. in disciplina operativa del P.I e nel contempo cancellare le pianificazioni e le aree a servizi prive di sostenibilità;
- aggiornare il Quadro Conoscitivo del P.A.T.I. al fine di trasporre le informazioni sulle zone omogenee;
- creare un supporto normativo che integri le N.T.A. del P.R.G. con le N.T.G. del P.A.T.I..

CONVERSIONE DELLE PREVISIONI DI P.R.G. IN DISCIPLINA OPERATIVA DI P.I.

L'operazione è volta a garantire la creazione di una disciplina coerente, in grado di non generare vuoti normativi o incertezze procedurali che rallentino o precludano l'attività degli uffici nell'esame delle richieste di intervento sulle programmazioni previste e sul patrimonio edilizio esistente.

Il P.I. recepisce il disposto dell'art. 17 della L.R. 11/04 attraverso le seguenti operazioni:

- suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta Regionale ai sensi della L.R. 11/04 art. 50, comma 1, lettera b);
- conferma, in sede di prima applicazione della legge, dell'attuale suddivisione classica in zone territoriali omogenee, con parziale riclassificazione di alcuni tessuti insediativi a seguito di analisi storico urbanistica e consistenza edilizia degli stessi;
- conferma degli strumenti attuativi convenzionati e previsti dal P.R.G.;
- individuazione delle aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o di comparti urbanistici e definizione dei criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;
- definizione dei parametri per l'individuazione delle varianti ai PUA;
- individuazione delle unità minime di intervento, delle destinazioni d'uso e degli indici edilizi o delle quantità di volume edilizio puntuali;
- conferma ed aggiornamento delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio storico e i beni culturali esistenti da salvaguardare;
- individuazione delle modalità di individuazione, di cambio di destinazione d'uso e criteri di intervento sugli edifici non più funzionali al fondo;
- localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico nonché la loro corretta classificazione secondo gli Atti di Indirizzo di cui alla L.R. 11/2004 art. 50;
- adeguamento secondo le Norme Tecniche Generali del P.A.T.I. delle fasce di rispetto art. 41 della L.R. 11/2004 per la tutela dei corsi d'acqua;
- l'istituzione dei crediti edilizi;

- sottoscrizione di Accordi pubblico - privato ai sensi degli indirizzi contenuti nel Documento del Sindaco e secondo i criteri delle Linee Guida adottate in Giunta Comunale;
- predisposizione della normativa transitoria per gli interventi in zona agricola fino al Piano degli Interventi che approfondirà le tematiche specifiche per gli spazi aperti.

L'adeguamento normativo ha pertanto riguardato l'obbligatorio recepimento delle nuove disposizioni introdotte dalla L.R. 11/04, l'aggiornamento dei riferimenti a leggi statali e regionali (e relative procedure) che nel tempo sono stati oggetto di variazione, l'introduzione di richiami a circolari tecniche relative a materie specifiche emanate dagli Enti preposti.

In particolare sono state adeguate le normative relative alla Compatibilità idraulica e sismica

MODALITÀ DI RICLASSIFICAZIONE DELLE ZONE

E' stata mantenuta la suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite dalla Giunta Regionale in analogia a quanto prevede l'attuale PRG anche per non stravolgere le modalità di lettura ed applicazione delle disposizioni urbanistiche

ZTO di P.R.G.	ZTO riclassificata con P.I.
A	A
B1 Nuclei Sparsi	B1 Nuclei Sparsi
B2	B2
C1/1	C1
C1/2	C1
	C1 lotti liberi
C2/1	C2
C2/2	C2
C2/3	C2
D1 Industriale	D1 Industriale
D2 Artigianale	D2 Artigianale
D3 Commercio e Direzionale	
D4 Turistico e Alberghiera	D3 Turistico e Alberghiera
D11Attività Fuori zona	Attività in zona impropria
E Agricola	E Agricola
Fa Istruzione	Fa Istruzione
Fb Interesse Comune	Fb Interesse Comune
Fc Parco Gioco e Sport	Fc Parco Gioco e Sport
Fd viabilità e parcheggi	Fd viabilità e parcheggi

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA

La compatibilità idraulica degli interventi è assicurata mediante l'inserimento di norme di tutela all'interno delle Norme Tecniche Operative del P.I. ed attraverso il rispetto delle disposizioni contenute nel parere espresso dal Genio Civile sullo Studio di Compatibilità Idraulica prot.1815 del 18.03.2009 fatto proprio dal P.A.T.I.. Si provvede a redigere secondo quanto previsto per legge un asseveramento di Invarianza Idraulica per le modifiche che non comportano interventi che aumentano il carico urbanistico e la conseguente incidenza idraulica o per le zone cancellate, mentre per le trasformazioni di aree che modificano sensibilmente il sistema idraulico preesistente è previsto uno specifico studio di Valutazione di Compatibilità Idraulica.

ASSEVERAZIONE SISMICA

La compatibilità sismica degli interventi è assicurata mediante l'inserimento di norme di tutela all'interno delle Norme Tecniche Operative del P.I. ed attraverso il rispetto delle disposizioni specifiche contenute nel parere prot.20186 del 10.04.2009 espresso dal Genio Civile di Verona.

QUADRO CONOSCITIVO

la base di partenza del Quadro Conoscitivo Comunale è il materiale approvato con il PATI dell'Alpone. I temi aggiornati fanno riferimento agli Atti di Indirizzo relativi ai Piani DI Intervento approvati con DGR n.2690 del 2010. In particolare i temi aggiornati sono:

- b 0501011 - ZTO
- b 0501021 – Amb PUA
- b 0501041 – Op serv P
- b 0501111 – Acc P P.

Inoltre sono stati aggiornati i temi propri del PATI:

- b 0102021 – Fasce di Rispetto
- b 0105031 – Viabilità
- b 0105041 – Idrografia.

INTEGRAZIONE DELLE NORMATIVE

Il Comune di Vestenanova si trovava a dover operare attraverso la lettura integrata di diverse normative:

1. le N.T.G. del P.A.T.I. in quanto strumento strutturale della progettualità sul territorio;
2. le N.T.A. del P.R.G. per la lettura delle possibilità pianificatorie operative.

Risulta ovvio come il lavoro di gestione del territorio da parte dell'Ufficio Tecnico per la sovrapposizione delle normative, risulta difficoltoso e può generare incomprensioni ed errori.

L'obiettivo è stato quindi di creare una base normativa che permetta una agevole interpretazione dello stato dei luoghi. Le Norme Tecniche Operative di PI contengono quindi:

- le disposizioni generali per l'operatività del P.I., dei PUA e degli interventi diretti;
- una precisa esplicitazione dei vincoli e delle fasce di rispetto;
- la normativa aggiornata sul sistema ambientale e paesaggistico per una prima gestione del territorio aperto;
- elaborazione del Prontuario per la Qualità Architettonica e la mitigazione ambientale confermando le norme già vigenti per il miglioramento della qualità territoriale previste dal P.R.G. .
- la normativa della struttura storica, residenziale, produttiva, commerciale e direzionale, di trasformazione urbanistica e delle aree destinate a servizi, integrata e rivista .

ADEGUAMENTI URBANISTICI

L'intervento con il ridisegno complessivo dello strumento urbanistico ha permesso, in accordo con gli organi tecnici ed amministrativi, di apportare le seguenti modifiche:

1 – La zona A di Centro Storico è stata complessivamente confermata nell'impianto e nella normativa. Sono stati solamente adeguati alcuni perimetri al nuovo supporto cartografico ed alla realtà dei luoghi previo controllo e solo per edifici che chiaramente hanno perso o non hanno mai avuto caratteristiche storiche e collocati ai margini del tessuto storico. Sono state modificate alcune prescrizioni contenute nella schedatura di alcuni edifici su precisa e documentata richiesta;

2 – La zona B1 Nuclei Sparsi, in attesa di uno studio specifico dei luoghi ed analisi dettagliata degli edifici, ha mantenuto le modalità di intervento previste dalla normativa vigente integrate con delle prescrizioni specifiche sulle caratteristiche costruttive. Sono stati rivisti alcuni perimetri collocandoli su segni morfologici ed escludendo solo alcuni edifici o nuclei chiaramente privi delle caratteristiche di impianto storico;

3 – le zone B di Completamento residenziale sono state riordinate confermando le trasformazioni effettuate nel tempo, alcune aree sono state ridefinite, spesso in diminuzione secondo specifiche richieste dei proprietari;

4 – le zone C residenziali di integrazione o di nuova previsione sono state ridefinite secondo i piani di lottizzazione conclusi individuando nel caso i lotti liberi , i servizi e la viabilità. Non sono state confermate alcune pianificazioni secondo le specifiche richieste dei privati, mentre sono stati evidenziate le aree oggetto di Accordi;

5 – la normativa delle zone D produttive ha subito una completa semplificazione suddividendole in zone D1produttive Industriali, in zone D2 produttive Artigianali e zone D3 turistico ricettive. Sono state accolte le richieste di alcune Ditte già schedate e limitrofe alla zona produttiva consolidata del capoluogo per trasformare l'area in zona D; Sono state evidenziate le zone soggette ad Accordi

6 – Nel merito delle Attività Produttive in zona impropria sono state confermate 3 attività schedate ai sensi della Legge 11/87 che hanno confermato il desiderio di consolidare la produzione, mentre è stata introdotta su specifica richiesta una nuova attività, per tutte è stata rivista la normativa generale e realizzata una puntuale schedatura ;

7 – Sono stati evidenziate le aree oggetto di Accordi pubblico /privato sottoscritti con l'Amministrazione che prevedono alcuni interventi residenziali puntuali ed alcuni consolidamenti di realtà produttive già presenti;

8 – Per le zone agricole in attesa di un P.I. specifico di adeguamento alla DGR 856/2012, si conferma quanto previsto dagli Atti di indirizzo della L.R. 11/2004, bloccando per ora il solo inserimento di nuovi insediamenti zootecnici agricolo produttivi,

9 – sono stati classificati alcuni edifici che non sono più funzionali al fondo agricolo;

10 – le aree a standard sono state classificate secondo l'effettivo utilizzo e realizzazione nonché eliminate quelle che non rientrano nella programmazione dell'amministrazione;

11 – sono stati riordinati i vincoli aggiornando il quadro generale desunto dal PATI.

ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICO E PRIVATO ART. 6 L.R. 11/04

A conclusione dei numerosi incontri svolti presso la sede comunale con operatori privati e tecnici, l'Amministrazione ha concluso, sottoscritto e fatto propri con delibera di Giunta Comunale n. 6 Accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 e precisamente:

- 1) Sig. Baldo Andrea
- 2) Sig. Policante Loris
- 3) Ditta Lessinia Legnami
- 4) Ditta officina Gaiga
- 5) Ditta Caseificio Elda
- 6) Ditta Edil Art

I termini, le modalità ed i parametri di intervento concordati sono contenuti negli Atti sottoscritti. Gli ambiti degli Accordi pubblico-privato sono stati graficamente individuati negli elaborati di Piano e specificati all'interno del Repertorio Normativo con l'obiettivo di definirne la qualità e quantità.

RIDEFINIZIONE DELLA S.A.U.

La L.R. n. 11/2004 assegna al Piano di Assetto del Territorio (art. 13, comma 1, lettera f) il compito di determinare “il limite quantitativo massimo della Zona Agricola Trasformabile (SAT) in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC)”. Il calcolo è stato effettuato in sede di PATI:

	COMUNE DI VESTENANOVA
Superficie Agricola Utilizzata (SAU) comunale esistente:	10,081 kmq.
Superficie Territoriale Comunale (STC)	23,997 kmq.
Rapporto SAU / STC	45,98% > 19,20%
Superficie boscata comunale da studi agronomici	10,6008 kmq
9,5% della superficie boscata comunale - DRG n. 3956 del 11/12/2007 – comune collinare	
S.A.U. massima = S.A.U. comunale esistente + 9,5% della superficie boscata comunale	10.080,758 mq + 402.830 mq = 10.483,588 mq
Superficie massima SAT trasformabile in destinazioni non agricole	10.,433 mq. x 1,30% = 136.287 mq
La D.G.R. n. 3650/2008 consente la possibilità di aumentare, nell'arco decennale, la superficie trasformabile del 10%.	136.287 mq. + 10% = 149.916 mq
La D.G.R. n. 3650/2008 consente inoltre ai comuni che si coordinano fra loro presentando un P.A.T.I. la possibilità di aumentare di un ulteriore 20% la SAT trasformabile.	136.287 mq. + 20% = 163.544mq

Il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile SAT in zone con destinazione diversa da quella agricola è pari a **163.544 mq**, comprensiva dell'incremento del 10% concesso dall'art. 19.2 delle N.T.G. del P.A.T.I. e dell'incremento pari al 20% concesso dalla D.G.R. n. 3650/2008 per i P.A.T.I..

Si ricorda inoltre che il territorio agricolo non classificabile come S.A.U. non incontra limiti di trasformabilità. La quantità di SAT andrà decurtata delle superfici agricole utilizzate dal presente P.I. ma aumentata per le aree previste in trasformazione dal precedente PRG e reinserite in area agricola dal PI, l'analisi comunque, andrà effettuata dopo l'approvazione del PI da tecnico competente.

Edifici non più funzionali al fondo

Secondo le possibilità concesse dalla legislazione vigente sono stati individuati alcuni edifici che secondo la documentazione presentata hanno perso o non hanno mai avuto il nesso funzionale con la zona agricola.

DIMENSIONAMENTO VOLUMETRICO

Considerando che il dimensionamento del P.A.T.I. è calcolato per soddisfare le esigenze abitative/produktive del prossimo decennio è necessario che ogni P.I. definisca quale quota di dimensionamento intende esprimere, e quale lasciare residuale ai successivi piani operativi.

Il totale della volumetria residenziale concessa con il presente PI è pari a mc 3.500 da detrarre dal dimensionamento previsto dal P.A.T.I. di mc 190.500.

DIMENSIONAMENTO PATI

N	ATO	Volume residuo PRG	Nuovo volume PAT	Volume aggiuntivo PAT	Volume previsto totale PAT
1.D	Montano Nord	0	6.000	0	6.000
2.D	Collinare Ovest	0	14.100	0	14.100
3.D	Pedecollinare Est	0	15.000	0	15.000
4.D	Pedecollinare Centro	0	9.000	0	9.000
5.D	Consolidato Vestenanova	24.000	19.500	5.000	48.500
6.D	Consolidato Vestenavecchia	9.000	15.000	4.700	28.700
7.D	Consolidato Corte	13.500	15.000	3.000	31.500
8.D	Consolidato Bolca	15.900	180.000	5.000	38.900
		61.500	111.600	17.400	190.500

DIMENSIONAMENTO AREE A SERVIZI

Il P.I. ha rivisto le previsioni delle aree a servizi contenute nel P.R.G. alla luce delle effettive necessità di standard in relazione alla popolazione residente, ai bisogni, alle carenze rapportandolo agli indirizzi programmatori ed alle disponibilità economiche dell'Amministrazione. La somma totale delle aree servizi presenti sul territorio sommano a circa mq. 118.770 più precisamente mq. 13.550 per aree per l'istruzione (Fa), mq.56.450 di aree per attrezzature di interesse comune (Fc), mq.22.650 per parcheggi (Fd) ed infine mq.25.520 per attrezzature per il gioco e lo sport (Fb). La dotazione per abitante residente (ab. 2600) è pari a mq 45 ben superiore ai minimi di legge fissati in mq 30.

ELABORATI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Il presente P.I. n.1 Intero Territorio Comunale è formato dai seguenti elaborati:

- 1 – Relazione Programmatica;
- A – Dimensionamento Generale (allegato alla Relazione);
- B – Dimensionamento delle aree a servizi (allegato alla Relazione);
- 2 – Norme Tecniche Operative;
- C – Repertorio Normativo (allegato alle N.T.O.);
- 3 – Parametri edilizi e di misurazione;
- 4 – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- 5 – Asseverazione Sismica;
- 6 – Asseveramento di invarianza Idraulica;
- 7 – Valutazione di compatibilità idraulica;
- 8 – Schede “B” Centro Storico – Vigente e Variante;
- 9 – Schede Attività Produttive in zona impropria da confermare;
- Elaborati grafici:
 - 10 - Tavola 1.a “Intero territorio comunale - nord”, scala 1:5.000;
 - 11 - Tavola 1.b “Intero territorio comunale - Sud”, scala 1:5.000;
 - 12 - Tavola 2.a “Zone - Capoluogo Vestenavecchia Castelvero”, scala 1:2.000;
 - 13 - Tavola 2.b “Bolca Zovo – scala 1:2.000;
- 14 – Registro Crediti Edilizi;
- 15 – Banca dati alfanumerica e vettoriale;