

COMUNE DI MONTEFORTE D'ALPONE
Provincia di Verona

P.I.
art. 17 L.R. 11/2004

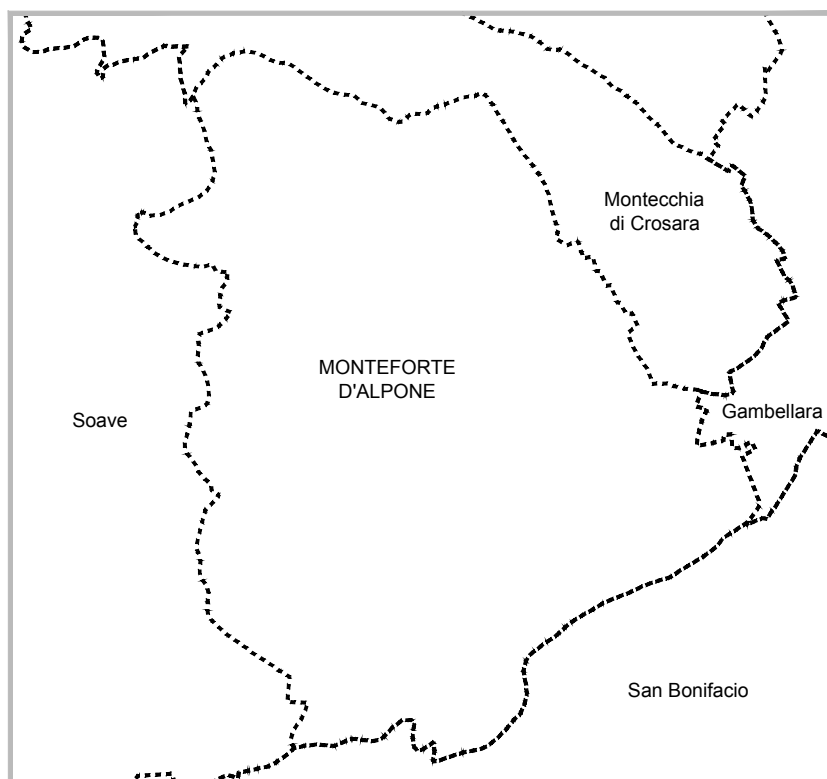
elaborato

RELAZIONE

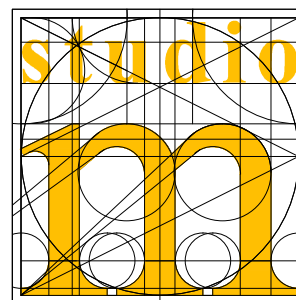
n. progr.

1

P.I. VARIANTE N.2
AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO E
VERIFICA DELLE ZONE F A SERVIZI



PROGETTAZIONE



STUDIO DI PROGETTAZIONE URBANA
E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

**ANDREA E DANIEL MANTOVANI
ARCHITETTI**

COLLABORATORI
pian. terr. Katia Brunelli
arch. iunior Valentina Mantovani
arch. Mattia Filippini

Via Valpolicella, 58 - 37029 S. Pietro in Cariano - VR
tel 045/6801542

www.mantovanistudio.com mail: a.mantovani@awn.it
PEC: andrea.mantovani2@archiworldpec.it

Sindaco

Dott. Gabriele Marini

**Responsabile Settore Tecnico
e Territorio**

Ing. Felice Renato Pontalto

Progettista

Arch. Andrea Mantovani

Approvato con D.C.C. n.27 del 10.06.2016

giugno 2016

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 ha approvato per il Comune di Monteforte d'Alpone il P.A.T. in sede di Conferenza di Servizi in data 05.02.2014 e ratificato con D.G.R. n. 85 del 11.02.2014.

A seguito dell'approvazione del PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO, il PIANO REGOLATORE GENERALE vigente, per le parti compatibili con il P.A.T ha acquistato il valore e efficacia del primo PIANO DEGLI INTERVENTI ai sensi della L.R. 11/2004 art. 48 comma 5 bis.

L'Amministrazione comunale in data 23.10.2014 ai sensi dell'articolo 17 della L.R. 11/2004, ha poi Approvato il PIANO DEGLI INTERVENTI VARIANTE n.1.

Il Sindaco in Consiglio Comunale apposito in data 23.10.2015 ha illustrato il proprio Documento in cui sono stati evidenziati gli obiettivi dello strumento e le modalità, con il quale dava inizio alla procedura per formare il PIANO DEGLI INTERVENTI VARIANTE n.2.

Con il PIANO DEGLI INTERVENTI VARIANTE n.2 “ Aggiornamento Cartografico e verifica Zone F a servizi” l'Amministrazione intende dotarsi di uno strumento urbanistico aggiornato che interessa tutto il territorio al fine di poter intervenire successivamente con modifiche anche sostanziali, ma su una situazione corretta normativamente ed anche cartograficamente.

MODALITÀ OPERATIVE

La prima Variante al Piano degli Interventi, come enunciato nella Relazione Programmatica, non ha volutamente affrontato tutti i temi strategici sviluppati dal PAT, ma quelli di carattere più urgente.

Il PIANO DEGLI INTERVENTI VARIANTE n.2 intende avviare 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 e in modo prioritario di creare una disciplina coerente con la rappresentazione grafica.

ANALISI DELLO STRUMENTO VIGENTE

Le aree a standard, verde, parcheggio, istruzione ed interesse comune disegnate sul PI vigente non sono caratterizzate in modo da individuare quelle realizzate da quelle di progetto ed in molti casi i perimetri non rispettano l'effettivo stato di fatto. Molti ambiti sono collocati sul territorio indipendentemente dalla loro reale ubicazione, ricadendo su edifici, capannoni, strade ecc. (non vi è corrispondenza tra la cartografia di base e la delimitazione delle zone stesse e questa situazione sembra derivare da un banale lavoro di riproposizione del vecchio PRG o dei PUA in essere senza alcun controllo della realtà).

Non esiste un repertorio suddiviso per le diverse categorie delle zone F in modo di conoscere il puntuale dimensionamento degli standard per zona. La base aereofotogrammetria rappresentante l'edificato è quasi illeggibile e di difficile lettura. Questa situazione complica enormemente il normale funzionamento degli uffici tecnici ed amministrativi per l'applicabilità delle norme alla presentazione dei progetti, del rilascio dei Certificati di Destinazione urbanistica necessari per molti atti pubblici ed il controllo delle aree da non assoggettare a tassazione .

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.

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.

OBBIETTIVI DELLA VARIANTE N.2 AL P.I.

Il PIANO DEGLI INTERVENTI VARIANTE n.2, al fine di ottenere uno strumento con cui gli uffici comunali possano dare risposte certe e inequivocabili ai cittadini ed operatori, ha come obiettivi:

- il cambio della veste grafica e l'assunzione di una nuova base cartografica per una migliore leggibilità;
- la regolarizzazione su tutto il territorio comunale del tessuto composto dalle superfici classificate come zone F a servizi pubblici;
- il controllo delle Norme Tecniche Operative per una effettiva corrispondenza tra simboli, grafia e norma.
- il recepimento ed adeguamento delle Norme Tecniche Operative e degli elaborati alla emanazione di nuove Leggi, all'ottenimento di nulla osta o pareri;
- la correzione di errori ed incongruenze emerse nell'assunzione della nuova base cartografica aggiornata;

- il mantenimento del quadro strategico e del dimensionamento definito dal PAT non prevedendo aree residenziali o produttive di espansione né ricollocando quelle esistenti.
- Lo stralcio dell'area del Polo Scolastico secondo il parere della Provincia n.91 del 12.11.2013 emesso in Conferenza di Servizi di approvazione del PAT nel quale il parere positivo veniva condizionato "allo stralcio della previsione del nuovo polo scolastico ad est del centro del capoluogo";

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA

Si redige, secondo quanto previsto per legge per le modifiche che non comportano interventi che aumentano il carico urbanistico un asseveramento di Invarianza Idraulica .

VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE (VIncA)

Ai sensi della Dgr 2299/2014 si redige una Relazione Tecnica per l'esclusione della Variante dalla procedura di VIncA in quanto le modifiche apportate non prevedono una incidenza significativa sui siti di natura 2000.

QUADRO CONOSCITIVO

La Variante n.2 trattando unicamente della sostituzione della base cartografica e del controllo degli errori grafici ha riportato i dati relativi ai vincoli sovraordinati contenuti nel Quadro Conoscitivo del Pat, validato dalla Regione. Il Quadro Conoscitivo del vigente PI n.1, purtroppo, è stato realizzato senza rispettare i contenuti e le direttive degli Atti di indirizzo della Regione e l'eventuale aggiornamento comporta un gravoso lavoro in quanto i protocolli e le modalità sono ora variati. L'intervento sarà operato successivamente alla definizione della Variante al PAT.

PERIMETRAZIONE CENTRI ABITATI

Sono stati riportati i perimetri dei Centri abitati così come contenuti sullo strumento attuale, ovviamente molti punti non collimano e dovrà intervenire un provvedimento specifico per aggiornare ed adeguare la cartografia.

INTERVENTI URBANISTICI

Sono sinteticamente descritti gli interventi di natura urbanistica apportati allo strumento:

- la normativa riguardante le aree ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria è stata aggiornata secondo le più attuali disposizioni sulla modalità di collocazione e calcolo nonché sulla possibilità della loro eventuale monetizzazione e sul reperimento di parcheggi per gli esercizi commerciali;
- la parte terza delle Norme Tecniche “ Vincoli “ è stata aggiornata con l'obiettivo di ottenere una chiara corrispondenza tra l'oggetto o bene vincolato, la norma di riferimento e l'origine del vincolo;
- la strumentazione della zona A di Centro Storico e delle due Corti , in attesa di uno studio specifico dei luoghi ed analisi dettagliata degli edifici, è stata complessivamente confermata. Alcuni perimetri sono stati rettificati in relazione al nuovo supporto cartografico ed alle effettive proprietà. Alcuni edifici schedati, chiaramente non rientranti in Centro Storico o in Zona A, ma rappresentati ugualmente, sono stati classificati secondo la zona omogenea di appartenenza;
- i perimetri delle zone B e C, di Completamento residenziale, sono stati confermati secondo lo strumento vigente collimando solo qualche limite chiaramente non corrispondente alla nuova base;
- le zone C residenziali di nuova previsione sono state ridefinite secondo i piani di lottizzazione conclusi individuando, dove possibile, i servizi e la viabilità;
- la normativa delle zone D produttive non ha subito alcuna modifica, si è provveduto solo a trasformare le zone D5, secondo quanto ammesso perché attuate;
- In generale si convalida per le zone le attività previste dalla Legge 11/2013 sul Turismo;
- 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, inserendo solo le possibilità concesse in ordine alla collocazione di piccoli manufatti amovibili per il ricovero attrezzi e custodia di animali da cortile nonché per la vendita degli eventuali prodotti ;
- Sono state riordinate le aree tutelate per la qualità del paesaggio definendole come ambiti di tutela e non come zone F;
- le aree a standard sono state classificate secondo l'effettivo utilizzo e realizzazione e riordinate quelle che non rientrano nella programmazione dell'amministrazione;
- sono stati rivisti i limiti e la normativa delle aree a pericolosità idraulica secondo l'ultima variante approvata del PAI;
- è stato assolto quanto imposto dalla L.R. 4/2015 in ordine alla riclassificazione di aree valutate idonee ad essere private dell'edificabilità;

ADEGUAMENTI ED AGGIORNAMENTI

L'intervento, con il ridisegno complessivo dello strumento urbanistico su una nuova base cartografica ha permesso di apportare i seguenti adeguamenti ed aggiornamenti evidenziati con apposita simbologia sugli elaborati e con carattere corsivo sulle Norme Tecniche Operative.

MODIFICHE TAVOLE GRAFICHE

MODIFICA N.1 - Si provvede in località Brognoligo nell'ambito del Quartiere Fra' Claudio Granzotto ad evidenziare le aree a servizi verde e parcheggio, nonché classificare in zona “ Fa Interesse Comune” il lotto della baita degli alpini ora in zona B.

MODIFICA N.2 – Nei pressi del cimitero di Brognoligo vengono graficizzati, ed adeguatamente inseriti, gli ambiti dei Comparti 1 e 2 della Lottizzazione residenziale convenzionata Fontana Nuova individuando la viabilità e le aree a servizi verde e parcheggio.

MODIFICA N.3 – Si disegna il vincolo di rispetto cimiteriale di Brognoligo secondo le dimensioni contenute nel Decreto prot. n.106798 del 04.03.1965 del Medico Provinciale di Verona modificato a seguito dell'ampliamento del cimitero con parere dell'ULLS prot. n.886 del 07.04.1993.

MODIFICA N.4 – Sono disegnate a Costalunga le Lottizzazioni residenziali collaudate Rio le Carbonare e Valle del Rio con la viabilità e le aree a servizi verde e parcheggio.

MODIFICA N.5 – Le zone D5a e D5b classificate ancora dal PRG, oramai attuate, sono riclassificate come C1d e Bd in adeguamento alla normativa di PI vigente.

MODIFICA N.6 – Nel centro di Costalunga, su via Lazzaretto, vengono graficizzate le aree pubbliche a parcheggio esistenti tra le strutture scolastiche e la chiesa.

MODIFICA N.7 – Sono perimetrati i tre comparti della Zona D2a2 produttiva, soggetta PUA, alla Pergola disegnando la viabilità e le aree a servizi a verde e parcheggio.

MODIFICA N.8 – Viene ridisegnato l'impianto della lottizzazione produttiva Le Chiarelle con le infrastrutture viarie ed aree a servizi a verde e parcheggio.

MODIFICA N.9 – Sono stati disegnati i tre ambiti della Lottizzazione residenziale collaudata “Tamagni” con la viabilità e le aree a servizi a verde e parcheggi.

MODIFICA N.10 – Nell'ambito delle zone urbanizzate attorno alla zona sportiva dello stadio V. Mazzola vengono riordinate alcune aree a servizi con destinazione parcheggio e verde.

MODIFICA N.11 – Si correggono le aree a servizi della zona C2d2 area già edificata e collaudata.

MODIFICA N.12 – Si riporta il perimetro del Piano Di Recupero Cà del Vento con la viabilità e le aree a servizi verde e parcheggio;

MODIFICA N.13 – E' rivista, in capoluogo, la perimetrazione dell'area a servizi della casa di riposo ricomprendendo il lotto su cui è stato realizzato l'ampliamento e nel contempo aggiornati gli immobili soggetti a notifica di vincolo monumentale;

MODIFICA N.14 – Si classifica secondo la normativa vigente l'area del colle S.Antonio come zona agricola E1 definendolo Ambito Naturale di Tutela e Valorizzazione.

MODIFICA N.15 – E' stato ridisegnato il perimetro del vincolo cimiteriale in capoluogo secondo il parere espresso dall'USSL procedendo a classificare le aree.

MODIFICA N.16 – Si aggiornano la viabilità e le ree a servizi della lottizzazione Zoppega con alcune collimazioni di perimetri delle zone omogenee;

MODIFICA N.17 – Si procede a correggere i perimetri e la grafia delle aeree interessate dal PUA attuato “la Madonnina” e dal Verde Privato speciale secondo lo stato di fatto.

MODIFICA N.18 – Si procede a definire la viabilità e le aree a servizi verde e parcheggio della lottizzazione residenziale Alpone già collaudata;

MODIFICA N.19 – Le aree a servizi ad est del Capoluogo, destinate al Polo Scolastico sono stralciate secondo il parere della Provincia n.91/2013 emesso in sede di Conferenza di Servizi di approvazione del PAT, a cui il comune doveva adeguarsi, e riclassificate come zona agricola.

MODIFICA N.20 – Gli edifici schedati ma non completamente rientranti in Centro Storico o in zona A vengono classificati secondo la zona omogenea di appartenenza.

MODIFICA N.21 – Si riportano gli ambiti delle aree a pericolosità Idraulica del PAI secondo l'ultima variante approvata eliminando le Zone di Attenzione in quanto non presenti sugli elaborati.

MODIFICHE NORME TECNICHE OPERATIVE

ARTICOLO 2 “ELABORATI DI PI “- Si è provveduto ad una nuova modulazione delle tavole grafiche ed inserito l'elaborato “Definizione e Parametri” estrapolandolo dalle vecchie norme;

ARTICOLO 3 “MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PI “- L'articolo è stato integrato con l'elenco completo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché adeguato secondo le disposizioni di Legge in ordine alle modalità di monetizzazione e in relazione ai valori minimi dei parcheggi da prevedere per gli interventi commerciali.

ARTICOLO 5 “INTERVENTI MEDIANTE PUA “- Si rendono diverse le simbologie riferite alle zone soggette all'obbligo di PUA da quelle in cui il PUA è già in essere e le relative normative.

ARTICOLO 6 “ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI “- E' stato completato con l'elenco degli Accordi sottoscritti che sono disciplinati dalle Schede Tecniche di PI vigente.

PARTE TERZA. VINCOLI E NORME DI TUTELA – E' stato specificato il valore ricognitivo non esaustivo e non probante della rappresentazione grafica dei vincoli.

ARTICOLO 11 “ VINCOLO MONUMENTALE “- Sono stati elencati i beni e gli immobili soggetti a vincolo secondo notifica della MBCA.

ARTICOLO 12 “ AMBITI NATURALI DI TUTELA E VALORIZZAZIONE “- E' stato definitivamente individuato l'Ambito Naturale di Tutela e Valorizzazione come l'area del colle di S.Antonio invertendo la descrizione del primo capoverso con l'articolo 53 .

ARTICOLO 14 “ POZZI PUBBLICI “- I punti evidenziati sugli elaborati come Pozzi Pubblici in realtà sono solo pozzi privati, perciò viene lasciata la normativa, ma si evita il perimetro di vincolo.

ARTICOLO 15 “ INFRASTRUTTURE DELLA MOBILITA' “– Viene chiarito che l'oggetto che genera la fascia di rispetto è il limite della proprietà.

ARTICOLO 18 “ CIMITERI “- La normativa relativa agli interventi in fascia di rispetto cimiteriale nonché le funzioni ammesse nell'ambito delle strutture cimiteriali è stata adeguata secondo la legislazione vigente.

ARTICOLO 21 “ AREE A PERICOLOSITA' IDRAULICA ED IDROGEOLOGICA DEL PAI “– la normativa relativa alle aree a pericolosità del PAI è stata controllata secondo la Variante al PAI n.2 del Ottobre 2014 riscontrando la mancanza di Zone di Attenzione e completata con il capitolo relativo al rispetto del parere della Compatibilità Idraulica del PAT.

ARTICOLO 23 “ DESTINAZIONI DEL TESSUTO RESIDENZIALE “– Viene introdotto l'articolo 23 definendo le destinazioni d'uso ammesse in zona residenziale.

ARTICOLO 43 “ ZONE D5 “- L'articolo è stato eliminato in quanto le aree D5 sono state attuate.

ARTICOLO 44 “ ZONE E. DISPOSIZIONI GENERALI “– Per le zone agricole è stato previsto quanto consentito dalla legge in ordine ai modesti manufatti per la vendita dei prodotti ed il ricovero degli attrezzi e degli animali da cortile, fissando il limite in 8mq.

ARTICOLO 48 “ CORTI E MANUFATTI DI ANTICA ORIGINE “- Sono state indicate le due corti schedate e graficizzate sugli elaborati.

ARTICOLO 49 “ ZONE F “– La indicazione delle aree a servizi è stata corretta secondo la suddivisione di Legge.

ARTICOLO 52 “ AMBITI DI TUTELA PAESAGGISTICA “ - Analogamente all'intervento sull'articolo 12 si è provveduto ad invertire il primo capoverso per identificare l'area.

ARTICOLO 57 “ APE AREE PRIVE DI POTENZIALITA' EDIFICATORIA“ - Viene introdotto un articolo per normare le aree private di potenzialità edificatoria ai sensi dell'articolo n.7 della L.R. 4/2015.

DIMENSIONAMENTO VOLUMETRICO

Il PI Variante n.2 non modifica in alcun modo il dimensionamento del PI Variante n1 che si intende riportato integralmente.

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, attuate e non, sommano a circa mq. 355.000 più precisamente mq. 7.913 per aree per l'istruzione (Fa), mq.93.806 di aree per attrezzature di interesse comune (Fc), mq.165.033 per parcheggi (Fd) ed infine mq.88.320 per attrezzature per il gioco e lo sport (Fb). La dotazione per abitante residente (ab. 8300) è pari a mq 40 ben superiore ai minimi di legge fissati in mq 30.

ELABORATI

Il PI Variante n.2 è formato dai seguenti elaborati:

- 1 – Relazione Programmatica;
- Allegato: Dimensionamento aree a servizi
- 2 – Norme Tecniche Operative;
- 3 – Definizioni e Parametri edilizi ;
- 4 – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale (elab. vigente);
- Elaborati grafici:
 - 5 - Tavola 1.1 “Intero territorio comunale - nord”, scala 1:5.000;
 - 6 - Tavola 1.2 “Intero territorio comunale - Sud”, scala 1:5.000;
 - 7 - Tavola 2.1 “ Costalunga e Brognoligo”, scala 1:2.000;
 - 8 - Tavola 2.2 “ Capoluogo Nord“ – scala 1:2.000;
 - 9 - Tavola 2.3 “Capoluogo Sud “ – scala 1:2.000;
 - 10 - Tavola 2.4 “ Sarmazza e Sorte” – scala 1:2.000;
- 11 – Asseveramento di non necessità di Valutazione di Compatibilità Idraulica;
- 12 – Relazione Tecnica per l'esclusione della procedura di Vinca;
- 13 – Varianti Verdi per la riclassificazione di aree edificabili ai sensi dell'art.7 L.R.4/2015
- 14 – CD contenente i PdF della Elaborati;

Si confermano gli elaborati del Prontuario, le Schede Tecniche degli Accordi, il PP del Centro Storico del PI Variante n.1 vigente.