

**P.I.
N° 3**

PROVINCIA DI VERONA

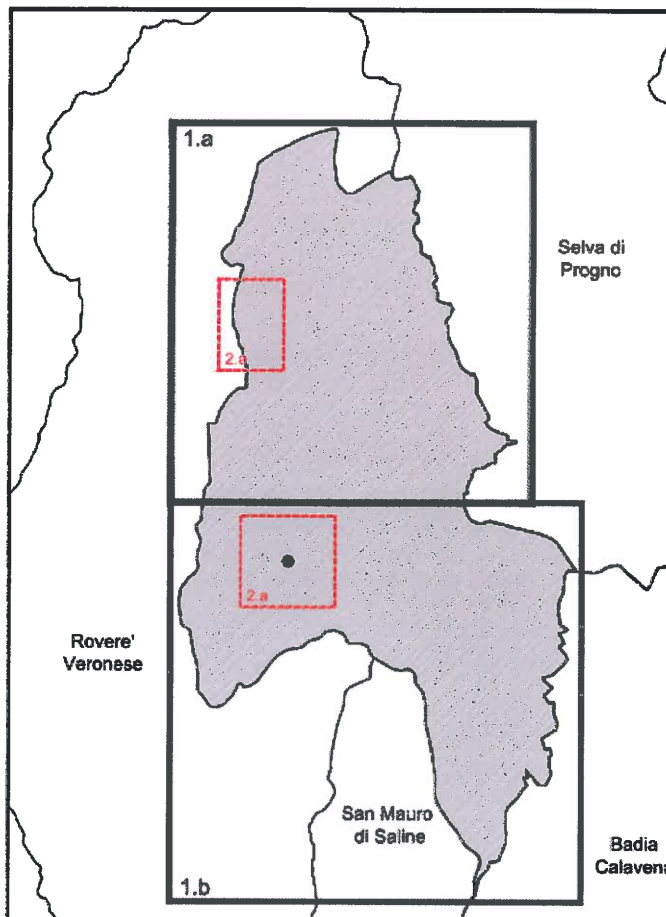
**COMUNE DI
VELO VERONESE**



**Relazione tecnica
Dimensionamento z.t.o. e aree a servizi**

N. Progr.

4



Approvato con Delibera
di Consiglio Comunale

N° _____ del _____

Adottato con Delibera
di Consiglio Comunale

N° _____ del _____

progettista

arch. Arianno Avogaro
Viale Spolverini 60
37131 Verona

collaboratori

dott. forestale Nicolò Avogaro
dott. geologo Zusi Valeria

DATA

aprile
2017

SCALA

SINDACO

SEGRETARIO COMUNALE

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO



1. PREMESSA

La Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" suddivide il Piano Regolatore Comunale nel Piano di Assetto (PAT) e nel Piano degli Interventi (PI), attribuendo al primo la funzione strategica di individuazione delle invarianti strutturali ed al secondo la funzione operativa.

Il Comune di Velo Veronese è dotato del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) dei Comuni di Roverè Veronese, San Mauro di Saline e Velo Veronese, approvato dalla Giunta Regionale del Veneto con Deliberazione n. 463 del 14.04.2013, ratificandolo a seguito degli esiti della Conferenza di Servizi decisoria del 21.03.2013

A seguito dell'approvazione del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale, il Piano Regolatore Generale previgente, 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 Consiliare n. 15, ai sensi dell'articolo 18 della L.R. 11/2004, è stato presentato in Consiglio Comunale il Documento del Sindaco con il quale dava inizio alla procedura per la formazione del Piano degli Interventi.

Con il primo Piano degli Interventi l'Amministrazione Comunale ha dato risposta immediata ad una esigenza di modifica di schedatura per la ristrutturazione della sede municipale.

Il Piano degli Interventi n. 2 in coerenza e in attuazione del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale ha provveduto a:

- suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite dallo specifico atto d'indirizzo;
- individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di Piano Urbanistico Attuativo o di comparti urbanistici;
- definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA;
- individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
- definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;
- individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
- definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione;

- individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi e l'utilizzo di eventuali compensazioni;
- dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole;
- dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica.

E in particolare apportando i seguenti adeguamenti al previgente P.R.G., come si desume dalla relazione programmatica allegata al suddetto strumento urbanistico generale:

1. conferma della zona A di Centro Storico nell'impianto e nella normativa;
2. mantenimento delle modalità di intervento previste dalla normativa vigente per la zona E4 Centri Rurali di Antica Origine, in attesa di uno studio specifico dei luoghi e di una analisi dettagliata degli edifici, modificando unicamente la schedatura della contrada Vanti in seguito alla presenza di alcuni errori;
3. conferma delle zone B di Completamento residenziale;
4. conferma delle zone C residenziali di integrazione o di nuova previsione in base ai piani di lottizzazione presentati; si è proceduto, a seguito di specifica richiesta, all'inserimento di una nuova zona residenziale in località Roccolo da assoggettare a Piano Urbanistico attuativo in sostituzione di una previgente zona F6A: alcuni edifici già realizzati sono stati zonizzati in zona C di completamento;
5. semplificazione della normativa delle zone D produttive, confermando la zona D2 Produttiva di espansione, la zona D4 Agroindustriale e trasformando le previgenti z.t.o. F7 in Zona D3 Attrezzature turistiche all'aperto, mantenendo inalterati i corrispondenti parametri di intervento;
6. conferma delle due Attività in zona impropria; secondo le schedature previgenti;
7. per le zone agricole, in attesa di un P.I. specifico di adeguamento alla DGR 856/2012, conferma di quanto previsto dagli Atti di indirizzo della L.R. 11/2004 e dal P.R.G.;
8. classificazione delle aree a standard secondo il loro effettivo utilizzo e la corrispondente realizzazione;
9. riordino dei vincoli territoriali ed ambientali aggiornando il quadro generale desunto dal PATI;
10. inserimento di alcuni percorsi di fruizione turistica da aggiornare/completare a seguito di specifiche segnalazioni.

2. DAL P.R.G. AL P.A.T.I. E AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Con gli aggiornamenti già effettuati e con il presente Terzo Piano degli Interventi il Comune di Velo Veronese è soggetto autonomo della pianificazione del proprio territorio, che rimane assoggettata alla sola approvazione comunale, sempreché le trasformazioni urbanistiche siano coerenti con il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale; in caso contrario si dovrà ricorrere ad una variante al PATI con approvazione provinciale.

Con l'approvazione del Secondo P.I. il Comune di Velo Veronese è già dotato di un nuovo strumento urbanistico generale di pianificazione operativa, in quanto si è proceduto all'aggiornamento cartografico del previgente strumento urbanistico generale, inserendo le modifiche sopra elencate e operando parziali integrazioni e/o modifiche al precedente corpo normativo del P.R.G.

Con il presente terzo Piano degli Interventi si avvia il definitivo processo di adeguamento dello strumento operativo, ovvero il PI, a quanto contenuto e previsto nel PATI.

Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio.

Rispetto a quanto indicato dalla legge urbanistica regionale la documentazione tecnica allegata al presente Terzo Piano degli Interventi è la seguente:

- relazione programmatica;
- elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali;
- norme tecniche operative;
- prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- regolamento edilizio;
- asseverazione sismica e di invarianza idraulica.

3. – MODIFICHE DELLA ZONIZZAZIONE ED ELABORATI DESCRITTIVI

Con il terzo P.I. oltre a mantenere le sigle di riferimento delle previgenti zone territoriali omogenee, si sono valutate alcune richieste presentate dai cittadini, il cui accoglimento ha comportato alcune revisioni di ambiti da agricoli nel P.R.G. ad altri usi nel P.I., compatibilmente con le rettifiche al perimetro ammesse dal P.A.T.I. stesso, e sono state implementate alcune zone a servizi nel capoluogo e nella frazione di Camposilvano.

In particolare procedendo da nord a sud:

- 1) nella frazione di Camposilvano:
 - a) l'individuazione di una zona "Fc – Aree attrezzate a parco, gioco e sport" a nord dell'incrocio con la strada Cuniche per una superficie di mq. 4.650;
 - b) la previsione di un parcheggio a sud dell'incrocio con la strada Cuniche di superficie pari a mq. 3.050;
- 2) l'individuazione in località Battisteri di una zona "F6b – Attrezzature turistiche di progetto" da assoggettare a strumento urbanistico attuativo per una superficie di mq. 17.500 e una cubatura massima di mc. 8.750 da definire in fase esecutiva;
- 3) nel Capoluogo:
 - a) la riduzione dell'area ora occupata dall'isola ecologica (zona "Fb – Aree per attrezzature di interesse comune") per una superficie di mq. 760 e l'ampliamento delle stesse zone a servizio delle principali infrastrutture pubbliche per mq. 1.730;
 - b) l'individuazione di tre nuove zone "Fc – Aree attrezzate a parco, gioco e sport" per complessivi mq. 7.530; la prima occupando la ridotta area dell'attuale isola ecologica, la seconda in aderenza alla prima e in ampliamento del compendio territoriale ora destinato agli impianti sportivi comunali, e la terza, infine, in sostituzione di un'area a parcheggio ora individuata a sud della stessa zona;
 - c) l'eliminazione di due zone a parcheggio per una superficie di mq. 3.730, la prima delle quali a nord del centro abitato che viene in parte sostituita da una zona di completamento edilizio, e la seconda su cui è previsto l'ampliamento dell'area degli impianti sportivi comunali (come descritto al precedente punto 3b);
 - d) l'individuazione di una nuova zona a parcheggio di mq. 870 posta a est del sito cimiteriale lungo la strada denominata dei Tredici Comuni;
 - e) la classificazione dell'area di pertinenza dell'edificio scolastico esistente come zona "Fa – Aree per l'istruzione" per una superficie di mq. 1.330;
 - f) la previsione di un'area "B – Completamento edilizio" di superficie pari a mq. 1.200 e una corrispondente volumetria massima di mc. 2.400 ubicata a nord del

capoluogo lungo la strada denominata dei Tredici Comuni in prosecuzione di un lotto già edificato;

- 4) l'individuazione in località Monte Pegoraro di un'area "B – Completamento edilizio" di superficie pari a mq. 1.800 e una corrispondente volumetria massima di mc. 3.600 lungo la strada provinciale in prosecuzione di edificazione già esistente.
- 5) la variazione nella contrada n. 35 "Vazzo" del perimetro di intervento del Centro Rurale di Antica Origine, con classificazione di un fabbricato esistente e la previsione di una nuova massa edificabile.

Ricapitolando, la superficie di zona agricola trasformata in zone con destinazione diversa è pari a mq. 26.390 a cui si deve sottrarre parte del parcheggio non riconvertito in zona edificabile nel capoluogo per una superficie di mq. 1.680, e quindi per un totale netto di mq. 24.710, valore inferiore ai 223.500 mq. prevista dal P.A.T.I., comprensiva dell'incremento del 10% concesso dall'art. 32 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.

La nuova volumetria residenziale prevista nel Terzo P.I. è pari a mc. 15.550 (corrispondenti a 104 abitanti teorici) da detrarre dal dimensionamento del P.A.T.I. che prevedeva un incremento volumetrico per Velo Veronese di mc. 83.760 a cui vanno detratti i 3.500 mc. Previsti nel Secondo Piano degli Interventi; con il nuovo incremento la volumetria residenziale ancora di sponibile risulta essere pari a:

$$\text{mc. } 83.760 - \text{mc.}(3.500 + 15.550) = \text{mc. } 64.710$$

Per quanto riguarda le aree a servizi, la zonizzazione di progetto prevede:

- | | | |
|---|-------|-----------|
| ✓ zona "Fa – Aree per l'istruzione" | + mq. | 1.330,00 |
| ✓ zona "Fb – Aree per attrezzature di interesse comune" | + mq. | 970,00 |
| ✓ zona "Fc – Aree attrezzate a parco gioco e sport" | + mq. | 12.180,00 |
| ✓ zona "Fd – Aree per parcheggi" | + mq. | 190,00 |

con un saldo positivo di mq. 14.670,00.

Sommando tale superficie a quella prevista nel precedente P.I., pari a mq. 77.355, la dotazione complessiva di aree a servizi risulta essere di mq. 92.025,00 il cui rapporto con gli 868 abitanti teorici insediabili è pari a mq. 106,00 ben superiore ai minimi di legge fissati in mq 30,00 pro capite.

Si è proceduto inoltre alla trasformazione dell'attuale apparato normativo (N.T.O. e R.E.), condotta cercando di coniugare una strumentazione oramai consolidata e conosciuta, con

quella di definire un nuovo apparato normativo in molti casi assai diverso da quello attuale.

Infine è stato aggiornato il “Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale” che raccoglie indicazioni e buone pratiche in relazione alla progettazione ed all’attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi di trasformazione del territorio, nonché disciplina l’attuazione delle previsioni di conservazione e potenziamento del verde contenute negli strumenti di pianificazione comunale.

I contenuti del Prontuario, seppure non prescrittivi, assumono carattere di indirizzo per la valutazione delle proposte progettuali da parte degli organi comunali e acquistano immediata efficacia per gli interventi pubblici e privati sul territorio.

4. – VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA ASSEVERAZIONE SISMICA

La compatibilità idraulica degli interventi è assicurata mediante l'inserimento delle disposizioni contenute nel parere espresso dalla Segreteria Regionale all'Ambiente e Territorio sullo Studio di Compatibilità Idraulica prot.565608 del 28.10.2010 fatto proprio dal P.A.T.I. all'interno delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.

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.

Per le aree superiori ai minimi previsti dalla vigente normativa seppure caratterizzate da un ridotto impatto di trasformazione di permeabilità, in fase attuativa dovrà essere previsto specifico studio di verifica idraulica.

La compatibilità sismica degli interventi è assicurata mediante l'inserimento di norme di tutela all'interno delle NTO e del RE attraverso il rispetto delle disposizioni specifiche contenute nel vigente P.A.T.I.