COMUNE DI CEREA

Provincia di Verona

P.I.

Piano degli Interventi
Variante n. 1

Relazione

gennaio 2012

COMUNE DI CEREA
Provincia di Verona

P.I.

Piano degli Interventi
Variante n. 1

gennaio 2012

Architetto Maddalena Anselmi

SOMMARIO

1. PREMESSA ***2***

2. IL PIANO DEGLI INTERVENTI ***3***

IL DOCUMENTO DEL SINDACO 3
LA PROCEDURA DI FORMAZIONE 3
CONTENUTI ED OBIETTIVI 3
INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA 4
Obiettivi a destinazione residenziale *4*
Obiettivi a destinazione produttiva *4*
Obiettivi di riqualificazione e ristrutturazione *4*
Schede *5*
Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo *5*
La Compensazione Ambientale - Mitigazioni e Compensazioni *5*
Edilizia pubblica *6*
Normativa *7*
Il concorso dei privati nella realizzazione della città pubblica. *7*
Il contributo di sostenibilità *7*
Opere pubbliche *8*
IL QUADRO CONOSCITIVO 8
ELENCO DEGLI ELABORATI DELLA VARIANTE N.1 8
DIMENSIONAMENTO 10

1. PREMESSA

Il Comune di Cerea è dotato di un Piano degli Interventi approvato con delibera di C.C. n. 28 dell'8 luglio 2010 , dal quale ha preso avvio la presente variante.

La legge urbanistica n. 11/2004, promulgata dalla Regione Veneto, ha profondamente modificato l'approccio alla progettazione urbanistica e le metodologie necessarie allo sviluppo di un Piano Regolatore Comunale.

La pianificazione degli obiettivi si attua attraverso il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e il Piano degli Interventi (P.I.), che insieme costituiscono il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.).

La Conferenza di Servizi ha approvato il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Cerea in data 22 ottobre 2008.

Tale Piano è stato elaborato sulla base di previsioni decennali, fissando obiettivi, trasformazioni ammissibili, scelte strategiche e di sviluppo del territorio, dettate dall'elaborazione di un quadro conoscitivo attraverso il quale si è analizzato e "compreso" il territorio, le sue caratteristiche, le fragilità e le criticità, gli elementi qualitativi da valorizzare, riqualificare e sviluppare, secondo una logica di sviluppo sostenibile e durevole, di tutela delle identità storico-culturali, di salvaguardia e valorizzazione dei centri storici, del paesaggio rurale, della difesa dal rischio idraulico, e del coordinamento con le politiche di sviluppo di scala nazionale ed europea.

Il Piano degli Interventi è il dispositivo operativo, che attua le scelte operate dal P.A.T., così come previsto nell'art. 12 L.R. 11/2004 : "è lo strumento urbanistico che, in coerenza ed in attuazione del P.A.T., individua, disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastruttura per la mobilità".

Il Comune di Cerea è dotato di un Piano degli Interventi approvato con delibera di C.C. n. 28 dell'8 luglio 2010 , dal quale ha preso avvio la presente variante.

L'Amministrazione comunale di Cerea ha affrontare la Variante n. 1 al Piano degli Interventi, con l'obiettivo principale di soddisfare le numerose manifestazioni d'interesse pervenute dopo l'approvazione del Piano degli Interventi.

Tale fine si è raggiunto prevalentemente dando attuazione ad alcune "Linee preferenziali di sviluppo insediativo", intervenendo nelle "Aree di urbanizzazione consolidata" e applicando la norma di flessibilità, consentita dal P.A.T., relativamente agli artt. 67 e 68.

2. IL PIANO DEGLI INTERVENTI

La Variante n. 1 al Piano degli Interventi è stata redatta secondo le linee programmatiche delineate dal Piano di Assetto del Territorio, disciplinando organicamente gli interventi di organizzazione e trasformazione del territorio.

Il Documento del Sindaco

Il Piano ha intrapreso il proprio iter dall'elaborazione del *Documento del Sindaco*, che ha esplicitato *"le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi"* (art. 18 L.R. 11/2004) e che, presentato in consiglio comunale, ha avviato le fasi di consultazioni, partecipazione e concertazione, del piano stesso.

La variante è stata elaborata in conformità alle norme generali del P.A.T., alle indicazioni della giunta comunale, ai risultati delle fasi partecipative e alle potenzialità di trasformazione, tali da poter essere effettivamente realizzate nei cinque anni di validità del Piano stesso.

La procedura di formazione

Parallelamente alla stesura del documento del Sindaco, ha preso avvio la fase di concertazione, con la pubblicazione dell'intenzione dell'Amministrazione di avviare la redazione del nuovo strumento urbanistico. Le associazioni, gli enti ed i portatori di interesse sul territorio sono stati informati dell'attività di redazione del Piano con apposite lettere, in cui si sollecitavano proposte e interventi.

Sono pervenute le manifestazioni di interesse, che sono state analizzate studiate e valutate in relazione agli obiettivi dell'amministrazione comunale, ed alla reale possibilità di attuazione.

Il giorno 21 dicembre 2011 è stata organizzata un'assemblea pubblica, a cui sono stati invitati gli enti, la cittadinanza e tutti i portatori di interesse sul territorio.

Contenuti ed obiettivi

Con la variante n. 1 al PI l'Amministrazione comunale di Cerea ha operato alcune scelte mirate a soddisfare le numerose manifestazioni d'interesse pervenute dopo l'approvazione del Piano degli Interventi, per dare una risposta tempestiva ed efficace a problematiche e necessità, proprie del territorio e della cittadinanza.

Tale fine si è raggiunto prevalentemente dando attuazione ad alcune "Linee preferenziali di sviluppo insediativo", intervenendo nelle "Aree di urbanizzazione consolidata" e applicando la norma di flessibilità, consentita dal P.A.T., relativamente agli artt. 67

"Urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale" e 68 "Urbanizzazione consolidata prevalentemente a destinazione produttiva e commerciale", che recita "Nel rispetto del dimensionamento previsto dagli ATO, il limite degli ambiti può essere modificato dalla zonizzazione prevista dal PI, avendo cura di non frammentare e sfrangiare il perimetro delle aree. Tali modifiche potranno comportare incrementi fino al 10% della superficie della ZTO conseguente e non potranno in ogni caso essere superiori a mq 2.000".

Interventi di trasformazione urbanistica

Obiettivi a destinazione residenziale

La Variante n. 1 al P.I. è intervenuta con le seguenti azioni :

1. ha applicato la norma di flessibilità sopra citata, consentendo esclusivamente incrementi fino a mq 1.000;
2. ha individuato un ambito di sviluppo residenziale nell'area localizzata nel primo tratto di via Oppioli;
3. ha individuato un ambito di sviluppo residenziale nell'area localizzata nei pressi di via Giardino;
4. ha individuato un ambito di sviluppo residenziale nell'area localizzata in località Ca' Bianca;
5. ha individuato un ambito di un intervento limitato di sviluppo residenziale nell'area sita in frazione Asparetto, in via Bassa;
6. ha ridefinito alcuni perimetri dei Piani Attuativi, al fine di favorire l'avvio di tali strumenti urbanistici;
7. ha modificato le possibilità di intervento di un ambito in località Valverde, denominato NI.MAR S.n.c.

Obiettivi a destinazione produttiva

La Variante n. 1 al P.I. è intervenuta con le seguenti azioni :

1. ha individuato un ambito di sviluppo produttivo nell'area in località Palesella, al confine con il comune di Angiari, in adiacenza ella zona industriale di tale comune;
2. ha ampliato la zona produttiva in località Gasina, angolo S.R. 10;
3. ha attuato l'indicazione di PAT "Specifiche destinazioni d'uso- Attività Commerciale", lungo l'arteria viabilistica denominata Transpolsana.

Obiettivi di riqualificazione e ristrutturazione

La variante ha trasformato in residenziale alcuni ambiti individuati dal PAT quali "Aree di riqualificazione e riconversione", per dare avvio ad un'azione di miglioramento della qualità della struttura insediativa ed una maggiore funzionalità della stessa.

Schede

La Variante n. 1 al P.I. è intervenuta individuando alcuni ambiti da trattare attraverso una schedatura, che individua in modo puntuale le trasformazioni ammesse:

1. Villa Ormaneto, via Isolella, Isolella;
2. Corte rurale Fazion, via San Zeno, san Zeno.

Sono stata inoltre modificate le seguenti schede di centro storico:

1. Centro storico di Aselogna, via Aselogna. E' stata modificata la modalità di intervento delle schede E 7 n° 41 a, E 7 n° 41 b, E 7 bis n° 13.

Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo

La legge regionale 11/2004 demanda al Piano degli Interventi l'individuazione dei fabbricati ritenuti non più funzionali alla conduzione del fondo. Il recupero di edifici esistenti non più funzionali preclude la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura per cinque anni dalla data di rilascio dell'agibilità del fabbricato esistente recuperato. Successivamente a tale periodo, gli interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'Azienda conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola secondo quanto previsto dall'art.44 della LR n.11/2004 e sue successive integrazioni.

Gli interventi ammessi vengo definiti in una scheda di progetto.

Nella presente variante sono stati dichiarati non più funzionali alla conduzione del fondo due edifici:

1. Corte rurale Cherubine, via Leopardi, Cherubine;
2. Corte rurale Fazion, via San Zeno, San Zeno.

La Compensazione Ambientale - Mitigazioni e Compensazioni

Il Piano di Assetto del Territorio stabilisce che siano individuate le misure atte a mitigare le criticità che impattano con le componenti ambientali, generate delle azioni degli interventi di trasformazione-modificazione sul territorio comunale. A tale riguardo le norme di attuazione del PAT, all'Art. 147, sanciscono come il Piano degli Interventi debba garantire la contestuale realizzazione degli interventi di mitigazione e compensazione, definiti dispositivi di mitigazione, con gli interventi di trasformazione-modificazione che interessano il territorio comunale, secondo i criteri stabiliti nel Rapporto Ambientale per la Valutazione Ambientale Strategica.

Il principio che relaziona gli interventi di trasformazione-modificazione del territorio con gli interventi di mitigazione e compensazione è la perequazione ambientale, che si esprime con la definizione di due indici di rapporto tra gli elementi di mitigazioni/compensazioni e le trasformazioni/modificazioni del territorio, e sono:

- indice di sostenibilità per le aree di modificazione;

• standard di perequazione ambientale per le aree di espansione e di trasformazione.

Lo standard di perequazione ambientale è l'indice applicato agli ambiti di ristrutturazione urbanistica e/o ad aree di espansione dell'insediamento, che il Piano degli Interventi traduce in norme, che dovranno essere successivamente applicate e dettagliate dagli strumenti attuativi e dai progetti di intervento. La Compensazione Ambientale comporta l'obbligo, conseguente alla trasformazione del territorio, di realizzare interventi di mitigazione, consistenti nel ripristino e/o valorizzazione di superfici vegetate nelle differenti tipologie possibili di filari, siepi, aree boscate, alberature, aree a prato, sull'area in trasformazione oppure per trasferimento parziale dello standard su altre aree a tale intento individuate, ricavando spazi verdi adeguatamente progettati.

Edilizia pubblica

La variante n. 1 del PI conferma la trasformazione di un'area collocata in via Gran Sasso, in località Pelaloca, per dare avvio all'intervento di residenza pubblica che sarà attuato dall'ATER, al fine di dare risposta al bisogno della cittadinanza relativamente alle richiesta di edilizia convenzionata.

Nel PAT tale ambito ricade nell'A.T.O. n° 1 – "Città", con una dotazione di aree a standars pari mq 42 per abitante, superiore ai mq 30 previsti dalla vigente normativa regionale. Tale intervento non influisce in modo sostanziale rispetto alla dotazione di standard e non va a diminuire la dotazione al di sotto di quanto previsto dalla legge regionale n. 11/2004.

Le aree a servizi prevalenti in tale ambito sono individuate nel parco delle Vallette, per il centro storico, e negli impianti sportivi per la località Pelaloca. L'area dove sarà realizzato l'intervento edilizio, attualmente destinata a parcheggio e verde, sarà trasformata solamente per una parte, mentre la restante manterrà la destinazione attuale, parcheggio e verde pubblico. Relativamente alla dotazione di parcheggi, il nuovo intervento edilizio ha l'obbligo di realizzare almeno un posto-auto per ogni alloggio.

La convenzione prevede inoltre un intervento sull'edificio denominato ex-Cipolline per incrementare l'offerta di residenza pubblica.

Normativa

La variante n. 1 al PI ha modificato i seguenti passaggi:

- Art. 9 NTO : è stato modificato il punto 1, sono stati cancellati i punti dal 3 al 16;
- Art. 13 NTO: è stato modificato l'intero articolo;
- Art. 14 NTO: è stato integrato con l'istituto della Perequazione urbanistica;
- Art. 15 NTO: al punto 2 è stata introdotta la dicitura "Tale istituto è normato dalle NTO Compensazioni ambientali-Norme tecniche di applicazione, parte integrante del corpo normativo del PI.";
- Art. 17 NTO : al punto 4 b iv è stato sostituito "mc 300" con "mc 500"; al punto 4 b ii è stato aggiunta dal dicitura "attività di ballo e danza"; 1
- Art. 19 NTO: è stato modificato l'intero articolo;
- Art. 26 NTO: sono state apportate modifiche dal punto 6 al punto 11;
- Art. 28 NTO: al punto 11 è stata introdotta la dicitura " non compatibili con la residenza".
- Art. 29 NTO: è stato sostituito il termine "perequazione" con il termine "contributo di sostenibilità"; è stato inserito il punto 12;
- Art. 30 NTO: è stato inserito il punto 12;
- Art. 32 NTO: ZTO "Fc" al punto 3, è stato sostituito il valore " 0,03 mc/mq", con il valore " 0,3 mc/mq";
- Art. 54 NTO: al punto 3 è aggiunta la dicitura "da attuare contestualmente alla realizzazione dei singoli PUA";
- Art. 57 NTO: è stato modificato l'intero articolo;
- Art. 58 NTO: è stato cancellato il comma 9;
- Art. 60 NTO: è stato aggiunto il punto 5, il punto 6, il punto 7 e il punto 8.

Il concorso dei privati nella realizzazione della città pubblica.

Il contributo di sostenibilità

Il sistema dei servizi in cui si articola la Città Pubblica è costituito da beni immobili adibiti ad impianti, opere e spazi, che concorrono alla qualità urbana ed ecologico-ambientale, garantendo la pubblica fruibilità.

Tale struttura, per sostenere le trasformazioni previste dal Piano Regolatore Comunale, costituito da Piano di Assetto del Territorio e Piano degli Interventi, e per garantire un livello di qualità della vita adeguato ai bisogni della comunità di Cerea, deve essere integrata e proporzionata ai cambiamenti che si apportano nel territorio.

Il concorso dei privati alla realizzazione della città pubblica si applica nelle aree oggetto di trasformazione urbanistica introdotte dal PI e dalle successive varianti, secondo quanto previsto dalla normativa di piano.

(1) CANCELLARE LE PAROLE "AL PUNTO 4 b ii è stata aggiunta la dicitura "attività di ballo e danza".

POSTILLA APPROVATA A SEGUITO DI 7 EMENDAMENTO APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N: 1 DEL 17.1.2012.

COMUNE DI CEREA

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. LUIGI ADDEO

Opere pubbliche

L'art. 17 della legge 11/2004 stabilisce che il documento preliminare alla stesura della variante n. 1 al PI deve "[…] definire le opere e i servizi pubblici da realizzare […]".

La normativa propone pertanto un rapporto stretto fra pianificazione urbanistica e Programma triennale delle opere pubbliche adottato, al quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento, riconoscendone la sostanziale coerenza con gli obiettivi di pianificazione urbanistica enunciati dal P.A.T.

Il Quadro Conoscitivo

Il quadro conoscitivo utilizzato per la redazione del PI è stato quello del PAT. Tale materiale è stato aggiornato con gli ambiti inseriti dalla variante, ed in specifico sono stati modificati i temi:

- c1104 Pianificazione Urbanistica vigente, ed in particolare le seguenti classi:
  - c1104061 Zonizzazione del PRC vigente;
  - c1104071 Ambito di Piano Attuativo del PRC vigente;
  - c1104081 Zonizzazione prevista nei Piani Attuativi;
  - c1104102 Piste ciclopedonali;
  - c1104102 Piste ciclopedonali.
- c1016 Agricoltura, classe c1016151 Superficie agricola utilizzata.

Elenco degli elaborati della Variante n.1

Gli elaborati relativi alla redazione della presente variante PI sono:

- Norme Tecniche Operative;
- NTO Compensazioni Ambientali - Norme tecniche di applicazione e relazione;
- Relazione;
- Relazione di Compatibilità geologica;
- Valutazione di Compatibilità idraulica;
- Banca-dati alfa-numerica e vettoriale;
- Tavole:
  - Sc. 1:2.000:
    - 13.3.1
    - 13.3.2
    - 13.3.3
    - 13.3.4
    - 13.3.5
    - 13.3.6

    - 13.3.7
    - 13.3.8
- Sc. 1:5.000:
    - 13.1.1
    - 13.1.2
    - 13.1.3
    - 13.1.4
- Sc. 10.000:
    - 13.0.1
    - 13.0.2
- Sc. 10.000:
    - 5.0.1
    - 5.0.2
- Sc. 10.000 SAU 10.0.1 10.0.2
- Schede:
    - Villa Ormaneto;
    - Corte Fazion;
    - Corte Cherubine.

Dimensionamento

Il PAT ha determinato il limite quantitativo massimo di superficie agricola trasformabile con destinazione d'uso diversa da quella agricola pari a 0,78089 Kmq, compreso l'incremento del 10%.

All'interno della presente relazione è riportato in modo dettagliato il dimensionamento della variante n. 1 al PI. Sono stati indicati gli interventi previsti dalla variante suddivisi per ATO, riguardanti il volume insediativo impegnato, la superficie di zona produttiva, commerciale e direzionale impegnata, e la dotazione di nuovi standard.

Conseguentemente si è considerato l'incremento di abitanti teorici insediabili e di dotazione pro-capite che tali previsioni comportano rispetto alle previsioni del PAT. E' necessario sottolineare che il PAT ha prodotto un calcolo degli standard legati alla residenza, basato su un volume di mc 179 per abitante teorico.

La SAU consumata con il PI vigente per residenziale e produttivo è pari a mq 565.613, di cui mq 194.553 per la zona F del parco del Menago.

La presente variante ha consumato mq 101.554.

		Volume - Superficie mq	Abitanti teorici (179 mc/abitante)	Standard urbanistici (mq)	
				Primari	Secondari
ATO 1	Residenza su aree libere (mq/abitante)	102.093	570	5.700	11.400
	Residenza in interventi di ristrutturazione urbanistica (mq/abitante)	3.699	25	250	500
	Produzione e Artigianato (mq/mq St)				
	Commerciale (mq/mq slp)				
	Direzionale (mq/mq slp)				
	TOTALE	**105.792**	**595**	**5.950**	**11.900**

		Volume - Superficie mq	Abitanti teorici (179 mc/abitante)	Standard urbanistici (mq)	
				Primari	Secondari
ATO 2	Residenza su aree libere (mq/abitante)	6.800	45	450	900
	Residenza in interventi di ristrutturazione urbanistica (mc/abitante)				
	Produzione e Artigianato (mq/mq St)				
	Commerciale (mq/mq slp)				
	Direzionale (mq/mq slp)				
	TOTALE	**6.800**	**45**	**450**	**900**

		Volume - Superficie mq	Abitanti teorici (179 mc/abitante)	Standard urbanistici (mq)	
				Primari	Secondari
ATO 3	Residenza su aree libere (mq/abitante)	9.328	52	520	1040
	Residenza in interventi di ristrutturazione urbanistica (mc/abitante)	4.297	28	280	560
	Produzione e Artigianato (mq/mq St)				
	Commerciale (mq/mq slp)				
	Direzionale (mq/mq slp)				
	TOTALE	**13.625**	**80**	**800**	**1.600**

Volume - Superficie	Abitanti teorici	Standard urbanistici (mq)

		mq	(179 mc/abitante)	Primari	Secondari
ATO 4	Residenza su aree libere (mq/abitante)				
	Residenza in interventi di ristrutturazione urbanistica (mc/abitante)				
	Produzione e Artigianato (mq/mq St)	5.576		2.788	2.788
	Commerciale (mq/mq slp)				
	Direzionale (mq/mq slp)				
	TOTALE	**5.576**		**2.788**	**2.788**

		Volume - Superficie mq	Abitanti teorici (179 mc/abitante)	Standard urbanistici (mq)	
				Primari	Secondari
ATO 5	Residenza su aree libere (mq/abitante)				
	Residenza in interventi di ristrutturazione urbanistica (mc/abitante)				
	Produzione e Artigianato (mq/mq St)	20.196		10.098	10.098
	Commerciale (mq/mq slp)	7.652		3.826	3.826
	Direzionale (mq/mq slp)				
	TOTALE	**27.848**		**13.924**	**13.924**

		Volume - Superficie mq	Abitanti teorici (179 mc/abitante)	Standard urbanistici (mq)	
				Primari	Secondari
ATO 7	Residenza su aree libere (mq/abitante)				
	Residenza in interventi di ristrutturazione urbanistica (mc/abitante)	4.229	28	280	560
	Produzione e Artigianato (mq/mq St)				
	Commerciale (mq/mq slp)				
	Direzionale (mq/mq slp)				
	TOTALE	**4.229**	**28**	**280**	**560**