

COMUNE DI BOSCO CHIESANUOVA
Provincia di Verona

P.I. 1

Tavola



Scala



RELAZIONE PROGRAMMATICA

Progettazione - Quadro Conoscitivo

STUDIO DI
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E
PROGETTAZIONE URBANISTICA
arch. DANIEL MANTOVANI

collaboratori
arch. Andrea Mantovani
pian. terr. Katia Brunelli
dott.ssa junior in arch. Valentina Mantovani
dott. in arch. Mattia Filippini

Compatibilità Idraulica

dott. Dario Gaspari

Ufficio Tecnico Comunale

ing. Giovanni Campo

Vicesindaco

geom. Claudio Melotti

La presente relazione è stata modificata a seguito dell'accoglimento delle osservazioni con DCC n. 3 del 22/3/2014 e aggiornato ai dati conseguentemente modificati.

Il presente Piano degli Interventi del Comune di Bosco Chiesanuova attua gli obiettivi del Documento del Sindaco, illustrato in Consiglio Comunale il 29 maggio 2013 (DCC n. 16/2013), che divisi per “temi” consistono in:

“città storica”

- ridefinizione dei limiti degli ambiti dei nuclei storici a seguito della verifica delle zone contermini, al fine di creare una ricucitura coerente con il tessuto di pertinenza e nel rispetto dell'assetto morfologico circostante;

“città consolidata”

- verificare e riclassificare le parti incompatibili del P.R.G. divenute tali a seguito dell'approvazione del P.A.T.I.;
- suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'art. 50, comma 1, lettera b) ed individuazione delle unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- individuazione delle aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di P.U.A. o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei P.U.A. e definizione dei parametri per la individuazione delle varianti ai P.U.A. di cui all'articolo 20, c. 14;
- ridefinizione degli ambiti edificati, ricadenti nel P.A.T.I. in Aree di urbanizzazione consolidata di cui all'art. 27 delle norme, classificandole nelle zone di completamento;

“città della trasformazione”

- recepimento degli accordi tra pubblico e privato sottoscritti, previsti dall'art. 6 della L. R. n. 11/2004 ed in riferimento al P.A.T.I. ratificato con D.G.R. n. 1267 del 03/08/2011 (n. 65 del 30/08/2011), individuazione all'interno della cartografie e definizione delle normative di riferimento;
- verifica ed eventuale conferma degli ambiti di trasformazione già previsti dal P.R.G. con trattazione della normativa in riferimento ed analisi di sostenibilità del dimensionamento;
- istituzione del Registro dei Crediti Edilizi;

“città pubblica”

- definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico esistenti e di progetto, nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione, da realizzare o riqualificare;

“lo spazio aperto”

- ricomposizione dei vincoli e tutele presenti sul territorio ed il loro aggiornamento;
- conferma della zonizzazione agronomica vigente in rispetto alla legislazione vigente;
- inserimento della perimetrazione degli ambiti del Parco Naturale Regionale della Lessinia previsti, e determinazione puntuale della classificazione relativa al Piano Ambientale;
- previsione, all'interno delle aree di edificazione diffusa, degli interventi puntuali di limitate estensioni tale da potersi configurare come interventi puntuali finalizzati a

rispondere alle esigenze abitative di carattere familiare e non speculativo, volti a favorire la permanenza delle nuove famiglie nel tessuto sociale e nella comunità di appartenenza;

“Norme Tecniche Operative”

- aggiornamento e definizione delle normative a seguito delle modifiche introdotte ai punti precedenti compresa la definizione di un Repertorio Normativo e la verifica del dimensionamento;
- introduzione di una struttura normativa di dettaglio per la definizione delle idoneità edificatorie dei terreni e per la tutela idraulica;
- definizione della normativa di intervento per la riqualificazione delle strutture in loc. Branchetto.

La costruzione del presente Piano degli Interventi, a partire dagli obiettivi suddetti, è giunto alla riformulazione dell'intera struttura operativa sulla quale basarsi come punto di partenza per il futuro.

L'allineamento normativo e cartografico del PRG ai contenuti del PATI si rende necessario perché il PRG, acquistando il valore e l'efficacia del P.I. nell'istante in cui il PATI è approvato, non è assolutamente in grado di dialogare coerentemente con il PATI stesso.

L'allineamento normativo ha comportato la revisione e l'aggiornamento della classificazione delle zone territoriali omogenee (ZTO), anche in riferimento allo stato attuale dello sviluppo urbanistico ed edilizio, riconoscendo lo stato consolidato esistente e, ben inteso, legittimato, che si è attestato nel tempo.

Il prodotto finale è l'apparato normativo costituito dalle *Norme Tecniche Operative* e dal *Repertorio Normativo* che costituiscono la disciplina di riferimento per tutte le azioni del P.I. sul territorio comunale, in coerenza con i vincoli, le prescrizioni e le direttive del PATI e che introducono i nuovi ed importanti strumenti per la programmazione e la trasformazione, previsti dalla L.R. n. 11/2004, quali la perequazione urbanistica, il credito edilizio, la compensazione urbanistica.

Le NTO riportano le direttive e prescrizioni in allineamento con quanto previsto dal PATI e riguardante l'interno territorio comunale oltre che le normative di vincolo o di rispetto dell'ambiente.

Il Repertorio Normativo riporta i parametri e le modalità di intervento riguardanti le singole ZTO, definite ed individuate dal P.I. nei nuovi elaborati grafici di piano, definisce i termini e le grandezze urbanistiche ed edilizie che disciplinano l'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio in attuazione del P.I. stesso.

In questo P.I. non è stato trattato il territorio agricolo, andando a definire esclusivamente gli aspetti di tutela e di invariante a protezione del paesaggio richiamando in particolar modo gli artt. 43 - 44 – 45 della L.R. n. 11/2004.

Vengono definiti il Tessuto Urbano come il complesso sistema formato dalla Città Storica e Città Consolidata Residenziale o Economico Produttiva, dai servizi della Città Pubblica nonché dal rapporto tra pieni e vuoti e la Città della Trasformazione, che comprende sia i processi di sviluppo di nuovo impianto sia le aree della città consolidata per le quali si prevedono normative di riordino e riqualificazione.

Si conferma la normativa vigente relativa alle Zone A Nuclei di antica origine (Centri Storici) e Nuclei rurali di antica origine (Corti rurali), rimandando ad un P.I. tematico la nuova trattazione.

Sono confermate e individuate negli elaborati, altresì quelle varianti di settore attualmente vigenti e che interessano le attività produttive fuori zona oltre che i fabbricati non più

funzionali alle esigenze del fondo. Per questa variante in particolare si è provveduto ad un aggiornamento a seguito di una richiesta puntuale pervenuta assoggettandola ad Accordo P/P.

Con l'introduzione della possibilità di sottoscrivere *Accordi tra soggetti pubblico e privati ai sensi dell'art. 6 L.R. n. 11/2004*, l'amministrazione ha potuto, da un lato controllare più compiutamente gli interventi sia nel tessuto consolidato sia nelle aree di sviluppo previste dal PATI e dall'altro gettare le basi per un potenziamento della Città Pubblica. Infatti gli *Accordi*, proposti per l'appunto da privati sulla base di un bando pubblico, concorrono a determinare un rilevante interesse pubblico a favore della comunità nella forma di opere previste dal *Piano Triennale delle Opere Pubbliche* o di monetizzazione per la realizzazione delle stesse. Le modeste dimensioni degli "accordi", dovuti in parte al momento negativo del mercato edilizio, ha determinato una scelta nel "monetizzare" il beneficio pubblico attraverso il contributo di sostenibilità che l'amministrazione ha destinato alla realizzazione del polo scolastico.

Sono comprese all'interno dei suddetti accordi anche le richieste puntuali di privati, relative a necessità personali, che hanno scarsa rilevanza sotto l'aspetto urbanistico e scarso peso specifico per la determinazione di un beneficio pubblico.

Con il presente P.I. è istituito il *Registro dei crediti edilizi*, ai sensi dell'art.17 comma 5) punto e) della LR n.11/2004, per la gestione degli stessi in funzione della programmazione e realizzazione degli interventi previsti dal P.I. stesso.

Il *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale* costituisce lo strumento di supporto alla progettazione e realizzazione degli interventi di riqualificazione, riordino, trasformazione sul territorio per migliorare ed incrementare la qualità urbana e paesaggistica della città. Esso non costituisce una vera e propria fonte di riferimento normativo, ma un sussidio operativo per i professionisti e l'Ufficio Tecnico Comunale, al fine di stimolare la cultura del progetto ed il miglioramento della qualità degli interventi.

Lo stesso prontuario sarà adeguatamente implementato per la parte naturalistico ambientale con il P.I. tematico delle zone agricole.

Il presente P.I. prevede la formazione di nuove aree residenziali e il riordino di aree di espansione esistenti, che comportano un "impegno" del volume insediativo residenziale pari a 52.141,75 mc e il conseguentemente incremento di abitanti teorici insediabili sul territorio comunale pari a 347 unità (150 mc/ab.).

E' da sottolineare che dei mc 52.141,75 impegnati solamente mc 17.341,75 sono immessi in aggiunta dal nuovo piano, pari a 115 abitanti teorici.

L'impegno volumetrico di cui sopra corrisponde al 36,5% della potenzialità ammessa dal dimensionamento del PATI, compreso il volume residuo dello strumento urbanistico previgente non convenzionato che viene confermato.

Per la destinazione produttiva in previsione, il presente P.I. impegna una superficie pari a mq. 57.520,65, di cui solamente mq 3.800 di nuova formazione mentre mq 53.720,65 sono aree derivanti dal previgente PRG e confermati.

Di seguito vengono sviluppate le tabelle di confronto e verifica tra il dimensionamento concesso dal PATI e quanto impegnato dal presente P.I., determinando la capacità residua del Piano Regolatore Comunale.

CARICO RESIDENZIALE E COMPATIBILE CON LA RESIDENZA

PATI		PRG	PI			
ATO	VOLUME INSEDIATIVO AGGIUNTIVO	ZTO	ZTO	VOLUME PREVISTO	VOLUME IMPEGNATO	VOLUME INSEDIATIVO RESIDUO
	(a)			(b)	(c)	(d) = (a) - (c)
	mc			mc	mc	mc
AN 1	0,00	-	-	0,00	0,00	
					0,00	0,00
AP 1	6.000,00	E	Edif. Diffusa n. 1 - ACC.P/P 16	600,00	600,00	
					600,00	5.400,00
IN 1	109.000,00	C2	C2/1	13.577,00	0,00	
		C2	C2/2	2.750,00	2.750,00	
		C2	C2/3	9.200,00	9.200,00	
		C2	C2/4	29.800,00	0,00	
		C2	C2/5	3.800,00	3.800,00	
		C2	C2/6	9.150,00	9.150,00	
		C2	C2/7	4.035,00	0,00	
		C2	C2/8	8.360,00	0,00	
		C2	C2/15	2.000,00	2.000,00	
		E	C2/11 - ACC.P/P 5	750,00	750,00	
		C2	C2/12	850,00	0,00	
		E	C2/13 -14 ACC.P/P 13	3.200,00	3.200,00	
		E	C1/126 - ACC.P/P 1	1.300,00	1.300,00	
		Fc	C1/141 - ACC.P/P 2	1.500,00	1.500,00	
		E	C1/14 - ACC.P/P 3	1.000,00	1.000,00	
		Fc	C1/145 - ACC.P/P 4	600,00	600,00	
		Fc	C1/142 - ACC.P/P 6	43,75	43,75	
		B	C1/98 - ACC.P/P 7	200,00	200,00	
		B	C1/98 - ACC.P/P 8	70,00	70,00	
		E	C1/36 - ACC.P/P 9	1.672,82	500,00	
		C2 - Fc	C1/134 - ACC.P/P 11	600,00	600,00	
		C2	C1/158 - ACC.P/P 12	790,00	700,00	
		E	C1/109 - ACC.P/P 14	1.000,00	1.000,00	

Relazione Programmatica

		E	C1/37 - ACC.P/P 15	470,00	470,00	
		E - Fc	C1/160 - ACC.P/P 17	2.000,00	2.000,00	
		Fc	C1/161	2.808,00	2.808,00	
					43.641,75	65.358,25
IN 2	12.000,00	-	-	0,00	0,00	
					0,00	12.000,00
IN 3	15.500,00	C2	C2/9	4.000,00	4.000,00	
		C2	C2/10	3.900,00	3.900,00	
					7.900,00	7.600,00
	142.500,00		TOTALE		52.141,75	90.358,25

CARICO AGGIUNTIVO PRODUTTIVO

PATI		PRG	PI			
ATO	SUPERFICIE PATI	ZTO	ZTO	SUPERFICIE PREVISTA	SUPERFICIE IMPEGNATA	SUPERFICIE RESIDUA
	(a)			(b)	(c)	(d) = (a) - (c)
	mq			mq	mq	mq
AN 1	0,00	-	-	0,00	0,00	
					0,00	0,00
AP 1	10.000,00	-	-	0,00	0,00	
					0,00	10.000,00
IN 1	85.500,00	D2	D1/9	20.200,00	20.200,00	
		D2	D1/10	16.520,65	16.520,65	
		D2	D1/11	17.000,00	17.000,00	
		E	D1/14 - ACC.P/P 10	3.800,00	3.800,00	
					57.520,65	27.979,35
IN 2	0,00	-	-	0,00	0,00	
					0,00	0,00
IN 3	0,00	-	-	0,00	0,00	
					0,00	0,00

CARICO COMMERCIALE / DIREZIONALE

PATI		PRG	PI			
ATO	SUPERFICIE PATI	ZTO	ZTO	SUPERFICIE PREVISTA	SUPERFICIE IMPEGNATA	SUPERFICIE RESIDUA
	(a)			(b)	(c)	(d) = (a) - (c)
	mq			mq	mq	mq
AN 1	0,00	-	-	0,00	0,00	
					0,00	0,00
AP 1	0,00	-	-	0,00	0,00	
					0,00	0,00
IN 1	5.000,00	-	-	0,00	0,00	
					0,00	5.000,00
IN 2	0,00	-	-	0,00	0,00	
					0,00	0,00
IN 3	0,00	-	-	0,00	0,00	
					0,00	0,00

CARICO TURISTICO / RICETTIVO

PATI		PRG	PI			
ATO	VOLUME PATI	ZTO	ZTO	VOLUME PREVISTO	VOLUME IMPEGNATO	VOLUME RESIDUO
	(a)			(b)	(c)	(d) = (a) - (c)
	mc			mc	mc	mc
AN 1	10.000,00	-	-	0,00	0,00	
					0,00	10.000,00
AP 1	0,00	-	-	0,00	0,00	
					0,00	0,00
IN 1	35.000,00	-	-	0,00	0,00	
					0,00	35.000,00
IN 2	15.000,00	-	-	0,00	0,00	
					0,00	15.000,00
IN 3	0,00	-	-	0,00	0,00	
					0,00	0,00

VERIFICA SAU

PATI	PI		
SAU	ZTO	SUPERFICIE SOTTRATTA	SUPERFICIE RESIDUA
(a)		(b)	(c) = (a) - (b)
mq		mq	mq
638.595,00	Edif. Diffusa n. 1 - ACC.P/P 16	1.247,61	
	C2/11 - ACC.P/P 5	2.403,00	
	C2/13 -14 ACC.P/P 13	7.179,00	
	C1/126 - ACC.P/P 1	1.976,00	
	C1/14 - ACC.P/P 3	2.081,00	
	C1/109 - ACC.P/P 14	2.781,00	
	C1/37 - ACC.P/P 15	3.470,00	
	D1/14 - ACC.P/P 10	3.800,00	
		24.937,61	613.657,39

ANALISI STANDARD URBANISTICI

PATI		PI			
ATO	SUPERFICIE STANDARD RICHIESTI RESIDENZIALI O ALTRO	DOTAZIONE STANDARD ESISTENTI	DOTAZIONE STANDARD DA ATTUARE	STANDARD PREVISTI DI PROGETTO (da verificare in sede di attuazione dei PUA)	DOTAZIONE STANDARD TOTALI PI
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e) = (b) + (d)
	mq	mq	mq	mq	mq
AN 1	2.220,00	11.119,00	0,00	0,00	11.119,00
AP 1	6.490,00	12.679,00	0,00	0,00	12.679,00
IN 1	129.500,00	274.474,00	233.822,00	63.828,00	338.302,00
IN 2	11.340,00	82.673,00	23.518,00	0,00	82.673,00
IN 3	12.330,00	23.799,00	14.346,00	1.580,00	25.379,00
TOTALE	161.880,00	404.744,00	271.686,00	65.408,00	470.152,00

VERIFICA GENERALE STANDARD

Abitanti residenti al 31/12/2012	n. 3615
Abitanti teorici 1° PI	ab. teorici n. 347
Abitanti complessivi	ab. teorici n. 3962
Superfici a standard esistenti	mq. 404.744,00
Superfici a standard 1° PI	mq. 65.408,00
Superfici a standard complessivi	mq. 470.152,00

Verifica dotazione pro-capite = $\text{mq. } 470.152,00 / 3962 = 118,66 \text{ mq/ab} > \text{MINIMI DI LEGGE}$