

**COMUNE DI CAZZANO DI TRAMIGNA**  
Provincia di Verona

**VAR. 1 al P.I.**  
art. 17 L.R. 11/2004

Tavola



Scala



# RELAZIONE

Progettazione - Quadro Conoscitivo

STUDIO DI  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E  
PROGETTAZIONE URBANISTICA  
arch. DANIEL MANTOVANI

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

Progettista

Ufficio Tecnico Comunale

Sindaco

**gennaio 2016**

Il presente Piano degli Interventi del Comune di Cazzano di Tramigna attua gli obiettivi del Documento del Sindaco, illustrato in Consiglio Comunale il 23/11/2013 (DCC n. 31/2013), che divisi per “temi” consistono in:

**“città storica”**

- ridefinizione dei limiti degli ambiti dei nuclei storici (Centri Storici e Nuclei rurali di antica origine) 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; definizione della normativa operativa e riclassificazione delle aree “escluse”;

**“città consolidata”**

- verificare e riclassificare le parti incompatibili del P.R.G. divenute tali a seguito dell'approvazione del P.A.T.;
- 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 PUA o di compatti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA e definizione dei parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all'articolo 20, c. 14;
- ridefinizione degli ambiti edificati, ricadenti nel P.A.T. 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, con l'individuazione all'interno delle cartografia e definizione della normativa di riferimento. Saranno valutate le “manifestazioni di interesse” pervenute all'attenzione dell'amministrazione, in particolare saranno valutate le seguenti tematiche:

- area di trasformazione O.A.S.I.;
- area di espansione del PRG vigente retrostante la chiesa parrocchiale;
- 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; verranno valutati eventuale possibilità di stralcio dell'edificabilità;
- 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;

**“rete di collegamento”**

- individuazione e definizione della viabilità di previsione;

**“lo spazio aperto”**

- ricomposizione dei vincoli e tutele presenti sul territorio ed il loro aggiornamento;
- individuazione e definizione della normativa per gli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo;
- previsione, all'interno delle aree di edificazione diffusa, degli interventi puntuali di limitate dimensioni 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, anche con l'ammodernamento della struttura normativa prevedendo semplificazioni, ridefinizioni;
- introduzione di una struttura normativa di dettaglio per la definizione delle idoneità edificatorie dei terreni e per la tutela idraulica.

Dato che il P.I. deve provvedere all'aggiornamento delle banche dati del P.A.T. ai sensi del comma 3 della Sezione Prima – Fondamenti Generali – degli Atti di Indirizzo risulta evidente come, date le modifiche successive alla datazione del Quadro Conoscitivo del P.A.T., sia indispensabile un riallineamento delle informazioni.

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'entrata in vigore del PTCP con l'obbligo di adeguamento entro aprile 2016, per gli strumenti comunali, ha comportato la necessità di rimandare ad una fase successiva alcuni obiettivi (Centri Storici e Corti Rurali, aree produttive e rete ecologica) in quanto necessitano di una verifica approfondita ed un controllo di coerenza.

Tra le varie attività svolte si evidenziano:

- allineamento normativo e cartografico del PRG ai contenuti del P.A.T., resosi necessario in quanto il PRG, acquistando il valore e l'efficacia del P.I. nell'istante in cui il P.A.T. è approvato, non è assolutamente in grado di dialogare coerentemente con il P.A.T. stesso;
- si è revisionato ed aggiornato la 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;
- 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 P.A.T. 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 oltre che individuando gli allevamenti esistenti con le relative fasce di vincolo.

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 anche nel rispetto dell'entrata in vigore del PTCP che prevede una verifica puntuale per tale argomento.

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 avviato la fase di concertazione e coinvolgimento per definire puntualmente alcune strategie che, dato il particolare momento congiunturale, non si sono concretizzate.

Nel periodo di coinvolgimento e di raccolta delle manifestazioni di interesse sono pervenute n. 13 richieste, che sono state valutate e a cui viene data risposta attraverso la DGC n. 103/2015 prima, e inserite all'interno del P.I. ora.

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 conferma di aree edificabili già previste dal P.R.G. e confermate dal P.A.T. e il riordino di aree urbane, che comportano un “impegno” del volume insediativo residenziale pari a 41.000 mc a fronte degli 82.000 aggiuntivi fissati dal P.A.T..

L’impegno volumetrico di cui sopra corrisponde al 50% della potenzialità ammessa dal dimensionamento del P.A.T., tutti volumi confermati dal previgente PRG.

Per la destinazione produttiva in previsione, il presente P.I. impegna una superficie pari a mq. 49.168, sempre in conferma di quanto previsto dal PRG.

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

Il presente PI non consuma SAU in quanto le aree e superfici previste risultano essere la conferma di previsioni del PRG e quindi sulla base delle norme approvate tali aree non impegnano SAU.

## CARICO RESIDENZIALE E COMPATIBILE CON LA RESIDENZA

PAT		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
IN 1	<b>82.080,00</b>	C2	C2/1	8.984,43	8.984,43	
		C2	C2/2	4.908,96	4.908,96	
		C2	C2/3	4.914,51	4.914,51	
		C2	C2/4	8.465,24	8.465,24	
		C2	C2/5	7.993,60	7.993,60	
		C2	C2/6	5.810,81	5.810,81	
			A-RU	10.600,00	0,00	
			B-RU	34.907,00	0,00	
			B-RU	5.862,00	0,00	
					<b>41.077,55</b>	<b>41.002,45</b>

## CARICO AGGIUNTIVO PRODUTTIVO

## CARICO TURISTICO / RICETTIVO

PAT		PRG	PI			
ATO	VOLUME PAT	ZTO	ZTO	VOLUME PREVISTO	VOLUME IMPEGNATO	VOLUME RESIDUO
	(a)			(b)	(c)	(d) = (a) - (c)
	mc			mc	mc	mc
IN 1	<b>5.500,00</b>	-	-	0,00	0,00	
					<b>0,00</b>	<b>5.500,00</b>