

COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI

Provincia di Verona

VAR. n.1 al P.A.T.I.

ai sensi dell'art. 14 c.1 lett. b)
L.R. 14/2017

Tavola



Scala



NORME TECNICHE GENERALI - Estratto articoli oggetto di modifica -



arch. Daniel Mantovani

Responsabile UTC

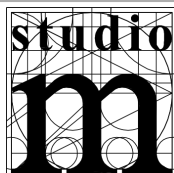
geom. Giancarlo Zenaro

Sindaco

avv. Claudio Carcereri de Prati

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs 82/2005 e s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografata

settembre 2019



**STUDIO DI PROGETTAZIONE URBANA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
SISTEMI INFORMATIVI TERRITORIALI E VALUTAZIONE AMBIENTALE**

Via Valpolicella 58, San Pietro In Cariano (VR) - tel. 0457702369 e-mail: d.mantovani@awn.it - PEC: daniel.mantovani@archiworldpec.it
O.A.P.P.C. della Provincia di Verona n. 1456 C.F. MNT DNL 70S10 C207E, P.I. 0291 521 0 237

Gruppo di lavoro: arch. Daniel Mantovani, arch. Andrea Mantovani, pian. terr. Katia Brunelli, arch. Junior Valentina Mantovani

Indice generale

Art. 2 – Elaborati del P.A.T.I.....	2
Art. 14.5 Interventi di riqualificazione e riconversione.....	2
Art. 19 - Generalità.....	3

Art. 2 – Elaborati del P.A.T.I.

Il P.A.T.I. è formato dai seguenti elaborati:

- a) **RELAZIONE TECNICA** contenente gli esiti delle analisi e della concertazione, le verifiche territoriali necessarie per la valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale
- b) **RELAZIONE DI PROGETTO**
- c) **RELAZIONE SINTETICA** per l'immediata lettura delle scelte e degli obiettivi del P.A.T.I.
- d) **NORME TECNICHE**
- e) Elaborati grafici progettuali:
 - o **tav.1 CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**, in scala 1:10.000
 - o **tav.2 CARTA DELLE INVARIANTI**, in scala 1:10.000
 - o **tav.3 CARTA DELLE FRAGILITA'**, in scala 1:10.000
 - o **tav.4a CARTA DELLA TRASFORMABILITA'** - Ambiti Territoriali Omogenei, in scala 1:10.000
 - o **tav.4b CARTA DELLA TRASFORMABILITA'** - Azioni di tutela, Azioni strategiche, in scala 1:10.000
- f) banca dati alfanumerica e vettoriale contenente il quadro conoscitivo di cui all'art.10 della L.R. n. 11/2004 e le informazioni contenute negli elaborati di cui alle lettere a), d), e).
- g) **tav. 5 AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA**, in scala 1:10.000;¹

Qualora vi sia contrasto tra gli elaborati di cui alle lettere a), b), c), d), e quelli di cui alla lettera f), prevalgono quelli di cui alle lettere a), b), c), d), e).

REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO – D.G.R. N. 669/2018²

Si danno come riportate le "Definizioni Uniformi" dell'Allegato A del Regolamento Edilizio Tipo dell'Intesa tra il Governo, le Regioni ed i Comuni di cui all'articolo 4, comma 1 sexies del D.P.R. n. 380 del 6/06/2001.

Il P.I., secondo l'articolo 2 dell'Intesa, provvederà con apposite norme al recepimento delle Definizioni Uniformi in modo che comportino la modifica delle previsioni dimensionali del piano comunale con lo scopo di mantenere l'invarianza urbanistica.

Art. 14.5 Interventi di riqualificazione e riconversione

Il P.A.T.I. individua i principali Interventi di riqualificazione e riconversione, per la rigenerazione di parti dell'insediamento o ambiti di territorio aperto che necessitano o sono di fatto interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale.

I P.I., sulla base di successivi approfondimenti nell'analisi e conoscenza del territorio, possono individuare ulteriori Interventi di riqualificazione e riconversione, oltre a quelli segnalati dal P.A.T.I..

¹ Modifica introdotta con la Variante n. 1 di adeguamento alla L.R. n. 14/2017

² Modifica introdotta con la Variante n. 1 di adeguamento alla L.R. n. 14/2017

In particolare gli interventi di riconversione degli impianti produttivi, dovranno prevedere idonea caratterizzazione delle aree ai sensi del D.Lgs n. 22/97 e DM n. 471/99 e bonifica dei luoghi, qualora dalla caratterizzazione si riscontri la presenza di siti potenzialmente inquinati.

P.I.:

1. precisano, in coerenza con le indicazioni del P.A.T.I., l'ambito degli Interventi di riqualificazione e riconversione e definiscono speciali zone insediative;
2. indicano gli strumenti attuativi, le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, gli indici edificatori e in generale i parametri quantitativi della trasformazione, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti;
3. disciplinano gli interventi comunque ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo

L'operazione di riconversione e riqualificazione, in base ai caratteri specifici dell'intervento che verrà realizzato e delle funzioni che saranno insediate, deve prevedere l'integrazione urbanistica dell'ambito con l'insediamento contiguo, in termini funzionali, visivi, di scena urbana e soprattutto di accessibilità (automobilistica, ciclabile e pedonale)

La simbologia adottata negli elaborati grafici indica azioni riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base geografica informatizzata.

Si intendono riportate le finalità e i contenuti dagli artt. 5, 6, 7 e 8 della L.R. 14/2017.³

Art. 19 - Generalità

Gli Ambiti Territoriali Omogenei – ATO sono parti di territorio individuate in base a specifici caratteri geografici, fisico – ambientali e insediativi.

La disciplina degli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) integra le disposizioni generali per l'assetto del territorio, di cui al Titolo III.

Tale disciplina è organizzata, negli articoli che seguono, in forma di schede, che si riferiscono alla disciplina dei singoli ATO e insiemi di ATO, essa pertanto è articolata in:

- a) disposizioni generali, formulate per ciascun insieme di ATO;
- b) disposizioni specifiche, formulate per ciascun ATO, con un dimensionamento teorico dell'edilizia residenziale, calcolato sulla base dei criteri di cui al successivo punto 19.1 – Dimensionamento.

19.1 Dimensionamento

Il P.A.T.I. è dimensionato considerando le seguenti esigenze :

- a – Residenza
- b – Commercio / direzionale
- c – Produttivo
- d – Turismo

Le nuove potenzialità edificatorie (carico insediativo aggiuntivo) e gli standard urbanistici da soddisfare vengono indicati per ogni singolo ATO.

³ Modifica introdotta con la Variante n. 1 di adeguamento alla L.R. n. 14/2017

Il P.A.T.I. viene dimensionato:

- considerando le esigenze abitative ipotizzate per il decennio 2006 – 2016, facendo riferimento ai dati demografici forniti dal comune;
- tenendo conto della capacità insediativa residua dei P.R.G. vigenti

Prescrizioni

Il fabbisogno complessivo, che si traduce in un carico insediativo aggiuntivo, è valutato, per ogni singolo comune, secondo l'ipotesi di seguito illustrata.

1) COMUNE DI LAVAGNO:

- a. per la residenza una volumetria di mc 248.464
- b. per le attività commerciali / direzionali una superficie lorda di pavimento di mq 7.700
- c. per le attività produttive una superficie di zona di mq 36.000
- d. per le attività turistico-ricettive una volumetria di mc 25.000

2) COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI:

- a. per la residenza una volumetria di mc 296.670
- b. per le attività commerciali / direzionali una superficie lorda di pavimento di mq 9.889
- c. per le attività produttive una superficie di zona di mq 319.250

3) COMUNE DI CALDIERO:

- a. per la residenza una volumetria di mc 252.375
- b. per le attività commerciali / direzionali una superficie lorda di pavimento di mq 9.000
- c. per le attività produttive una superficie di zona di mq 160.000 per le attività produttive a servizio dell'attività termale una superficie di zona di mq 82.000
- d. per le attività turistico-ricettive ed altre attività a servizio della zona termale una volumetria di mc 63.720

4) COMUNE DI BELFIORE:

- a. per la residenza una volumetria di mc 122.100
- b. per le attività commerciali / direzionali una superficie lorda di pavimento di mq 6.105
- c. per le attività produttive una superficie di zona di mq 956.446

Il carico insediativo aggiuntivo relativo ai singoli comuni di cui sopra è comprensivo dell'edificabilità residua prevista dal PRG vigente.

Sono escluse dal carico insediativo aggiuntivo:

- l'edificabilità legata a strumenti urbanistici attuativi o progetti in fase di realizzazione, ovvero approvati e convenzionati;
- le zone destinate alle attività produttive all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziali/produttive
- l'individuazione, in sede di P.I., di strutture produttive esistenti in zona impropria.

Per la residenza, in particolare:

- i P.I. potranno aumentare o diminuire il volume specifico assegnato ai singoli ATO di una quantità non maggiore del 10%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo indicato dal P.A.T.I..

- In aggiunta al fabbisogno abitativo calcolato, sono comunque consentiti (ad eccezione del centro storico e del territorio aperto, per le aree classificate tra le Invarianti di natura paesaggistico-ambientale, di cui all'art.8) gli ampliamenti funzionali agli alloggi esistenti (fino ad un massimo di 50mc per alloggio), senza incrementi del numero di unità immobiliari, che vengono definiti dai P.I. per migliorare la qualità abitativa e funzionale degli immobili.

Per le attività produttive, commerciali e direzionali esistenti, in aggiunta al carico insediativo aggiuntivo calcolato, i P.I. possono individuare specifiche zone (nel caso di attività produttive/commerciali in zona impropria di cui all'art. 14, punto 14.13) e definire le possibilità di eventuali, limitati, adeguamenti tecnologici o di ampliamento, di integrazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi interni previsti per legge, se carenti, di realizzazione di opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante, per migliorare la qualità degli immobili.

19.2 Utilizzo della zona agricola

Il P.A.T.I. determina, per ogni singolo comune, il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa quella agricola.

1) COMUNE DI LAVAGNO

Superficie Agricola Utile (S.A.U.) comunale: 10,74 kmq

Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.): 14,66 kmq

Rapporto S.A.U. / S.T.C.= 73,3% > 61,3%

Zona agricola massima trasformabile = S.A.U. x 1,3% = 139.620 mq

2) COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI

Superficie Agricola Utile (S.A.U.) comunale: 15,49 kmq

Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.): 20,81 kmq

Rapporto S.A.U. / S.T.C.= 74,44% > 61,3%

Zona agricola massima trasformabile = S.A.U. x 1,3% = 201.370 mq

3) COMUNE DI CALDIERO

Superficie Agricola Utile (S.A.U.) comunale: 7,907 kmq

Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.): 10,427 kmq

Rapporto S.A.U. / S.T.C.= 75,8% > 61,3%

Zona agricola massima trasformabile = S.A.U x 1,3% = 102.798 mq

4) COMUNE DI BELFIORE

Superficie Agricola Utile (S.A.U.) comunale: 22,18 kmq

Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.): 26,47 kmq

Rapporto S.A.U. / S.T.C.= 83,8% > 61,3%

Zona agricola massima trasformabile = S.A.U. x 1,3% = 287.160mq

Disposizioni generali

In sede di P.I. la quantità di Zona agricola massima trasformabile fissata potrà subire un incremento massimo del 10%.

La percentuale di S.A.U. trasformabile è un limite alla trasformabilità di zone E vigenti, con caratteristiche S.A.U.

Il P.A.T. disciplina la transizione del P.R.G. in P.I. e può inoltre valutare compatibili varianti al P.R.G. anche se solo adottate. Nel qual caso il limite alla trasformabilità delle zone E, con caratteristiche S.A.U., andrà riferito al P.R.G. così come ritenuto compatibile.

Eventuali nuove disposizioni regionali per definire la Zona agricola massima trasformabile in zone con destinazione diversa quella agricola, potranno essere recepite e modificare la superficie trasformabile sopra definita senza che ciò comporti variante al P.A.T.I.. Il territorio agricolo non classificabile come S.A.U. non incontra limiti di trasformabilità.

19.3 Ambiti di urbanizzazione consolidata L.R. n. 14/2017 – COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI⁴

Il P.A.T. determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale (L.R. n. 14/2017 art. 2, comma 1, lettera a) e s.m.i.) che può essere interessata da consumo di suolo in applicazione del provvedimento della D.G.R. n. 668 del 15/05/2018 Individuazione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell'art. 4, comma 2, lettera a), della L.R. n. 14/2017. Deliberazione n. 125/CR del 19/12/2017.

La tavola 5 definisce gli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui all'Allegato A Scheda Informativa (art.4, comma 5) della L.R. n. 14/2017.

Con D.G.R. n. 668 del 15/05/2018 è stata stabilita la quantità massima di consumo di suolo per A.S.O. e per singolo comune. Per il Comune di Colognola ai Colli risulta essere:

ASO	ISTAT	COMUNE	QUANTITA' MASSIMO DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO
7	23028	COLOGNOLA AI COLLI	128.231 mq

Disposizioni generali

I P.I. che saranno adottati successivamente alla presente Variante n. 1 al P.A.T.I. dovranno effettuare attività ricognitiva e di monitoraggio sul consumo di suolo in riferimento al valore sopra determinato e ai disposti della L.R. n. 14/2017 e della DGR n. 668 del 15/05/2018.

Si demanda allo strumento urbanistico comunale la rimodulazione ed aggiornamento degli ambiti di urbanizzazione consolidata secondo la definizione della L.R. n. 14/2017.

A cura del Comune dovrà essere predisposto apposito Registro del Consumo di Suolo con annotate le superfici corrispondenti alle aree di previsione che consumano suolo e le superfici delle stesse aree di previsione che consumano suolo, che sono state effettivamente attuate e/o che sono in fase di realizzazione.

Il P.I. stabilirà la quantità di consumo di suolo (L.R. n. 14/2017 art. 2, comma 1, lettera c) e s.m.i.) tenuto conto che sono sempre consentiti gli interventi, anche in deroga ai limiti stabiliti dalla D.G.R. n. 668/2018, quanto previsto dall'art. 12 della L.R. n. 14/2017.

⁴ Modifica introdotta con la Variante n. 1 di adeguamento alla L.R. n. 14/2017