

LO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

La Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 2004 all'art. 12 articola il Piano Regolatore Comunale in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) ed in disposizioni operative da realizzare nell'arco temporale di cinque anni in conformità con le indicazioni del P.A.T.I., contenute nel Piano degli Interventi (P.I.).

Il Piano Regolatore Comunale, come definito dalla L.R. n. 11/2004 si articola in:

- Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) "strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale (art. 12)", oppure Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.), qualora predisposto in concerto tra due o più Amministrazioni comunali;
- Piano degli Interventi (P.I.), "strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del P.A.T., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità (art. 12)"

I Comuni di Caldiero, Lavagno, Belfiore e Colognola ai Colli si sono dotati di PATI denominato dell'Est Veronese approvato con DGR n. 4152 del 18/12/2007.

Successivamente il comune di Colognola ai Colli ha redatto :

- 1° Piano degli Interventi, approvato con D.C.C. n. 9 del 12/04/2010;
- Variante n. 1 al Piano degli Interventi approvata con D.C.C. n. 53 del 28/11/2011;
- Variante n. 2 al Piano degli Interventi approvata con D.C.C. n. 28 del 19/09/2013;

MARCO ZAMBELLI ARCHITETTO

via Strà 36/A 37042 Caldiero (VR) - tel. 0456520100 fax 0456150977 port. 3479470185

e-mail: arch.zambelli@libero.it – PEC: marco.zambelli@archiworldpec.it

O.A.P.P.C. della Provincia di Verona n. 762

- Variante n. 3 al Piano degli Interventi approvata con D.C.C. n. 50 del 28/11/2014;
- Variante n. 4 al Piano degli Interventi approvata con D.C.C. n. 35 del 02/09/2014;
- Variante n. 5 al Piano degli Interventi approvata con D.C.C. n. 11 del 02/03/2015;
- Variante n. 6 al Piano degli Interventi approvata con D.C.C. n. 12 del 02/03/2015
- Variante n. 7 al Piano degli Interventi approvata con D.C.C. n. 18 del 30/04/2015;
- Variante n. 8 al Piano degli Interventi approvata con D.C.C. n. 38 del 20/07/2016;
- Variante n. 9 al Piano degli Interventi approvata con D.C.C. n. 30 del 15/03/2018;
- Variante n. 10 al Piano degli Interventi approvata con D.C.C. n. 42 del 17/10/2016;
- Variante n. 11 al Piano degli Interventi approvata con D.C.C. n. 24 del 12/06/2017;
- Variante n. 12 al Piano degli Interventi approvata con D.C.C. n. 41 del 29/12/2017;
- Variante n. 13 risulta attualmente in itinere con l'avviso pubblico relativo al deposito delle manifestazioni d'interesse.

La presente Variante n. 14 al Piano degli Interventi tratta la zona D3 - economico – produttiva di espansione con Centro Servizi integrato di iniziativa pubblica di cui all'art. 103 delle NTO del Piano degli Interventi oggetto del Piano Particolareggiato collaudato in data 23 aprile 2009 e giusta D.G.C. n. 84 del 25/05/2009 “Presenza d'atto del Certificato di Collaudo Tecnico Amministrativo”.

MARCO ZAMBELLI ARCHITETTO

via Strà 36/A 37042 Caldiero (VR) - tel. 0456520100 fax 0456150977 port. 3479470185

e-mail: arch.zambelli@libero.it – PEC: marco.zambelli@archiworldpec.it

O.A.P.P.C. della Provincia di Verona n. 762

Con D.C.C. n. 39 del 28/10/2003 è stato approvato il primo Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica a cui sono succedute 3 varianti approvate con D.C.C. n. 63 del 30/11/2006, con D.C.C. n. 18 del 13/07/2009 e il quarto con D.C.C. n. 21 del 12/07/2010.

Il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica esteso all'intero ambito D3 ha previsto la realizzazione di n. 14 lotti a destinazione produttiva di cui 2 prevedevano oltre alle destinazioni d'uso comuni all'interno ambito anche ulteriori destinazioni per Centro Servizi.

L'intero ambito è di mq. 72430,00 ha previsto una strada di distribuzione a servizio di tutti i lotti ed una concentrazione per le aree a standard in posizione baricentrica con previsti parcheggi per una superficie di mq. 9331,39. In particolare le superfici a destinazione produttiva sono ripartite in mq 58102 a destinazione D3 e ulteriori mq 14327,68 per i lotti D3 con Centro Servizi.

Con D.C.C. n. 11 del 04/03/2019 l'amministrazione ha approvato il Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazione che interessa il lotto n. 13 (fg. 17 mapp 1132, 1135) della zona D3 Centro Servizi ai sensi della L.R. 11/2010 art. 35 comma 1, per una superficie catastale pari a mq. 4720,00 coincidente con quanto previsto dal progetto del Piano Particolareggiato.

Il calcolo effettuato con gli strumenti GIS individuano una superficie di poco inferiore e pari a mq. 4676,00 e tale differenza è giustificata dai differenti sistemi di misurazione e calcolo rapportati alle scale cartografiche nominali diverse.

La L.R. n. 11/2010 all'art. 35 comma 1 recita:

- *Il piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare del comune, di cui all'art. 58 del D.L. n. 112 del 25/06/2008, "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria" convertito in legge con modificazioni della legge 6 agosto 2008, n. 133, qualora determini una nuova destinazione urbanistica dei beni ivi inseriti e sia approvato dal consiglio comunale, **costituisce adozione di variante allo strumento urbanistico generale**; la variante è approvata con le procedure di cui all'art. 18 commi 3, 4, 5 e 6 della L.R. n. 11/2004 "Norme per il governo del territorio" e, nel caso*

MARCO ZAMBELLI ARCHITETTO

via Strà 36/A 37042 Caldiero (VR) - tel. 0456520100 fax 0456150977 port. 3479470185

e-mail: arch.zambelli@libero.it – PEC: marco.zambelli@archiworldpec.it

O.A.P.P.C. della Provincia di Verona n. 762

in cui comporti una modifica al P.A.T., con le procedure di cui all'art. 14, commi da 2 a 8 della medesima L.R. n. 11/2004.

In particolare il Piano delle Alienazione e delle Valorizzazioni determina per il foglio n. 17 mapp. n. 1132, 1135 l'avvio del procedimento di variante per modificare la Zona Territoriale Omogenea da D3 - economico – produttiva di espansione con destinazione Centro Servizi a D3 - economico – produttiva di espansione.

In merito alla seconda parte del suddetto comma, è stato verificato il regime normativo dell'area in riferimento al P.A.T.I. vigente ed in particolare gli artt. 14.9 e 15 nei quali troviamo:

14.9 Servizi di interesse comunale di maggior rilevanza e Servizi di interesse sovracomunale

I Servizi di interesse comunale/sovracomunale di maggior rilevanza sono attrezzature destinate a funzioni diverse (civili, sanitarie, dell'istruzione superiore all'obbligo, culturali, religiose, di carattere generale, ecc), la cui influenza si estende oltre i confini comunali.

Il P.A.T.I. prevede il potenziamento generale del sistema attuale di servizi.

I P.I.:

1. precisano la localizzazione e l'ambito di pertinenza di tali funzioni, definendo speciali zone insediative;

2. disciplinano gli interventi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo;

3. indicano, per la realizzazione di nuove strutture o la ristrutturazione/ampliamento delle esistenti e in generale per gli interventi di trasformazione del territorio, gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando la possibilità di operare con programmi complessi, o di utilizzare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica definendone gli ambiti e i contenuti.

4. prevedono, per le attrezzature esistenti e di nuova previsione, interventi di miglioramento qualitativo delle strutture e l'adeguata organizzazione delle condizioni di fruizione, in coerenza con le esigenze della specifica funzione:

- Adeguata accessibilità dalla rete viaria di distribuzione extraurbana e dalla rete dei percorsi ciclopedonali;

- Adeguata dotazione di opere di urbanizzazione primaria

- prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura

MARCO ZAMBELLI ARCHITETTO

via Strà 36/A 37042 Caldiero (VR) - tel. 0456520100 fax 0456150977 port. 3479470185

e-mail: arch.zambelli@libero.it – PEC: marco.zambelli@archiworldpec.it

O.A.P.P.C. della Provincia di Verona n. 762

- eliminazione delle barriere architettoniche

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

Art. 15 – Invarianti di natura funzionale

15.1 Servizi, attrezzature, luoghi di interesse territoriale

I Servizi, attrezzature, luoghi di interesse territoriale sono attrezzature o luoghi destinati a funzioni diverse (civili, sanitarie, dell'istruzione superiore all'obbligo, culturali, religiose, di carattere generale, ecc), la cui influenza si estende oltre i confini comunali.

Il P.A.T.I. identifica come invariante la presenza, in atto o futura, delle funzioni individuate e prevede il potenziamento generale del sistema attuale di servizi.

I P.I. confermano i programmi complessi già in atto, inoltre, in coerenza con quanto stabilito dal P.A.T.I. ai successivi punti 1.5.1.1., 1.5.1.2, 1.5.1.3, 1.5.1.4, possono:

1. precisare la localizzazione e l'ambito di pertinenza di tali funzioni, definendo speciali zone insediative;

2. disciplinare gli interventi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo;

3. indicare, per la realizzazione di nuove strutture o la ristrutturazione/ampliamento delle esistenti e in generale per gli interventi di trasformazione del territorio, gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando la possibilità di operare con programmi complessi, o di utilizzare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica definendone gli ambiti e i contenuti.

4. prevedere, per le attrezzature esistenti e di nuova previsione, interventi di miglioramento qualitativo delle strutture e l'adeguata organizzazione delle condizioni di fruizione, in coerenza con le esigenze della specifica funzione:

- Adeguata accessibilità dalla rete viaria di distribuzione extraurbana e dalla rete dei percorsi ciclopedonali;

- Adeguata dotazione di opere di urbanizzazione primaria

- prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura

- eliminazione delle barriere architettoniche

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

MARCO ZAMBELLI ARCHITETTO

via Strà 36/A 37042 Caldiero (VR) - tel. 0456520100 fax 0456150977 port. 3479470185

e-mail: arch.zambelli@libero.it – PEC: marco.zambelli@archiworldpec.it

O.A.P.P.C. della Provincia di Verona n. 762

(omissis)

15.1.4 Centro Servizi all'impresa e all'uomo

Il P.A.T.I. promuove l'inserimento di una struttura di servizio alle imprese, anche nella modalità di "centro integrato di servizio" da utilizzare come "motore" nel processo di riordino, riqualificazione ed innovazione dell'intero sistema produttivo intercomunale.

In considerazione dei suddetti riferimenti normativi si ritiene possibile procedere con una variante al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 commi 3 4 5 6 della L.r. n. 11/2004, in quanto conforme al P.A.T.I. ed ai suoi disposti, secondo la procedura definita dall'art. 18 della L.R. n. 11/2004 prevedendo la modifica da Zona Territoriale Omogenea D3 - economico - produttiva di espansione con destinazione Centro Servizi a D3 - economico - produttiva di espansione per i mappali n. 1132-1135 del fg 17.

La ditta A.T. Srl di Anselmi Massimiliano proprietaria del lotto confinante, individuata al catasto fg. 17 mapp 1131, intende proporre la presente variante al Piano degli interventi mettendola a disposizione dell'Amministrazione che poi svolgerà le procedure di legge previste.

Successivamente, l'Amministrazione predisporrà un bando per l'assegnazione del lotto in oggetto con le procedure di legge. E' intenzione della ditta partecipare alla gara per avere assegnato il bene al fine di sviluppare la propria azienda e potenziarne l'attività.

VARIANTE N. 14 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Con D.C.C. n. 11 del 04/03/2019 l'Amministrazione ha approvato ai sensi della L.R. 11/2010 art. 35 comma 1 il Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazione che interessa il lotto n. 13 (fg. 17 mapp 1132, 1135) della zona D3 - economico - produttiva di espansione con destinazione Centro Servizi, per una superficie catastale pari a mq 4720,00.

A seguito del provvedimento succitato si provvede a redigere la presente variante secondo i disposti della L.R. n. 11/2004 art. 18, con tutti i materiali ed elaborati, al

MARCO ZAMBELLI ARCHITETTO

via Strà 36/A 37042 Caldiero (VR) - tel. 0456520100 fax 0456150977 port. 3479470185

e-mail: arch.zambelli@libero.it - PEC: marco.zambelli@archiworldpec.it

O.A.P.P.C. della Provincia di Verona n. 762

fine di completare l'intera procedura in tutti gli aspetti, ottenere i pareri di competenza oltre ad avere le documentazioni aggiornate ed il Quadro Conoscitivo completo.

La zona oggi è individuata dal Piano degli Interventi come Zona omogenea D3 - economico - produttiva di espansione a Centro Servizi, derivante da un ambito di Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica le cui opere di urbanizzazione sono state completate, collaudate e ceduta alla pubblica amministrazione nel 2009 (D.G.C. n. 84 del 25 maggio 2009). La normativa di riferimento è quella contenuta nelle NTO del P.I. all'art. 103.

La variante n. 14 al Piano degli Interventi prevede quindi la modifica per il lotto n. 13 da zona D3 - economico - produttiva di espansione con destinazione Centro Servizi in zona D3 - economico - produttiva di espansione in continuità con le zone limitrofe.

Il materiale urbanistico della Variante n. 14 al P.I. è così organizzato:

- Relazione programmatica
- Estratto Tavola 2 Dimensionamento: le tabelle del P.I. riportate sono di supporto alla variante ma non sono oggetto di modifica;
- Fascicolo con:
 - Stralcio Tavola 1:5000, Intero Territorio Comunale, P.I. Vigente e Variante;
 - Stralcio Tavola 1:2000, Zone significative SUD OVEST, P.I. Vigente e Variante;
- Estratto Norme Tecniche Operative: con riportati gli articoli di riferimento che rimangono invariati;
- Estratto Repertorio Normativo: con riportate le tabelle che rimangono invariate.

CONSUMO DI SUOLO – L.R. N. 14/2017 E DGR N. 668/2018

Si tratta di una modifica alla normativa di zona all'interno della delimitazione degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata come definiti dalla L.R. n. 14/2017 e DGR n. 668/2018. In particolare sono zone produttive di completamento derivanti dal Piano

MARCO ZAMBELLI ARCHITETTO

via Strà 36/A 37042 Caldiero (VR) - tel. 0456520100 fax 0456150977 port. 3479470185

e-mail: arch.zambelli@libero.it – PEC: marco.zambelli@archiworldpec.it

O.A.P.P.C. della Provincia di Verona n. 762

Particolareggiato completato e collaudato quindi non vanno ad interessare il quantitativo di suolo inerente la L.R. n. 14/2017.

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA

Viene redatto opportuno asseveramento di non necessità della Relazione di compatibilità idraulica visti i contenuti della variante in oggetto che garantiscono l'invarianza idraulica, in quanto trattasi di una modifica nell'applicazione della destinazione d'uso del lotto per una superficie catastale di mq. 4720,00 che passa da D3 - economico - produttiva di espansione a Centro Servizi che diviene zona D3 - economico - produttiva di espansione.

La stessa area è comunque stata oggetto di un Piano Particolareggiato che nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione ha previsto le reti di sottoservizi necessarie per lo smaltimento delle meteoriche.

Le N.T.O. del Piano degli Interventi sono adeguate agli artt. 66 e 71 e secondo l'allegato B - Prescrizioni di Compatibilità Idraulica (Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta e Genio Civile di Verona) parere espresso dal Genio Civile con prot. 153540 del 18/03/2010 al quale soggiacciono tutti gli interventi edilizi previsti.

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' SISMICA

Viene redatto opportuno asseveramento di non necessità della Relazione di compatibilità sismica visti i contenuti dell'articolo 89 del DPR n. 380/2001 e s.m.i..

DGR 791 e PRATICA DGR N. 1400/2017

La variante prevede la modifica per un lotto di superficie catastale di mq. 4720,00 che passa da D3 - economico - produttiva di espansione a Centro Servizi a zona D3 - economico - produttiva di espansione di competenza del Piano degli Interventi ma dato che trattasi di strategia riconosciuta dal P.A.T.I. vigente agli artt. 14.9 e 15, si predispone opportuna Verifica di Assoggettabilità a Valutazione ambientale Strategica secondo la DGR n. 791 oltre alla dichiarazione Allegato E e Relazione Tecnica secondo quanto previsto dalla L.R. N. 1400/2017.

MARCO ZAMBELLI ARCHITETTO

via Strà 36/A 37042 Caldiero (VR) - tel. 0456520100 fax 0456150977 port. 3479470185

e-mail: arch.zambelli@libero.it - PEC: marco.zambelli@archiworldpec.it

O.A.P.P.C. della Provincia di Verona n. 762

QUADRO CONOSCITIVO

Le modifiche che la variante apporta interessano la struttura della Banca Dati del PRC nei seguenti file shp:

- a0101010_CTRN: fabbric.shp
- b0501011_ZTO.shp

Inoltre vengono archiviati ai sensi dei disposti normativi i file PDF e P7M relativi alle tavole ed elaborati normativi.

ELABORATI DI VARIANTE

La variante è composta da:

- Relazione Programmatica
- Fascicolo con:
 - Stralcio Tavola 1:5000, Intero Territorio Comunale, P.I. Vigente e Variante;
 - Stralcio Tavola 1:2000, Zone significative SUD OVEST, P.I. Vigente e Variante;
- Estratto Norme Tecniche Operative: con riportati gli articoli di riferimento che rimangono invariati;
- Estratto Repertorio Normativo: con riportate le tabelle che rimangono invariate;
- Estratto Tavola 2 Dimensionamento: con riportate le tabelle che rimangono invariate;
- Relazione Ambientale per la Verifica di non Assoggettabilità a VAS e Allegato E con Relazione Tecnica (D.G.R.V. n. 1400/2014)
- DVD 023028_190430 adeguato all'art. 17 c. 5 lett. f), L.R. N. 11/2004;

MARCO ZAMBELLI ARCHITETTO

via Strà 36/A 37042 Caldiero (VR) - tel. 0456520100 fax 0456150977 port. 3479470185

e-mail: arch.zambelli@libero.it – PEC: marco.zambelli@archiworldpec.it

O.A.P.P.C. della Provincia di Verona n. 762

Allegati:

- Asseveramento di non necessità di valutazione idraulica
- Asseveramento di non necessità di valutazione sismica

MARCO ZAMBELLI ARCHITETTO

via Strà 36/A 37042 Caldiero (VR) - tel. 0456520100 fax 0456150977 port. 3479470185

e-mail: arch.zambelli@libero.it - PEC: marco.zambelli@archiworldpec.it

O.A.P.P.C. della Provincia di Verona n. 762