

COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI
Provincia di Verona

VAR n. 8 al PI
art. 17 L.R. 11/2004

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
arch. iunior Valentina Mantovani
arch. Mattia Filippini

Compatibilità Idraulica

Responsabile del Procedimento

geom. Giancarlo Zenaro

Sindaco

Alberto Martelletto

Progettista



arch. Daniel Mantovani

P.I. approvato con D.C.C. n. 47 del 29 dicembre 2009
Progettazione arch. Valentino Gomitolo

aprile 2016

INDICE

INDICE	1
LO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE	2
VARIANTE N. 8 AL P.I. - MODIFICHE	5
ELABORATI DI VARIANTE	7

LO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

La Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 2004 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, 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 i cui obiettivi possono essere così riassunti:

- primo allineamento normativo dei contenuti del PRG/PI a quelli del PATI;
- interventi di riqualificazione della città esistente, anche con ispessimento e completamento dell'area urbana consolidata, da attuarsi con accordi tra soggetto pubblico e privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004, allo scopo di incrementare la dotazione dei servizi pubblici, migliorandone la qualità, e di riorganizzare e riqualificare alcuni punti critici della viabilità locale;
- individuazione e regolamentazione di attività produttive situate in zona impropria;
- interventi di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica all'interno del tessuto urbano;
- istituzione del *Registro dei crediti edilizi*;
- redazione del *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale*.

Variante n. 1 al Piano degli Interventi approvata con D.C.C. n. 53 del 28/11/2011 i cui obiettivi possono essere così riassunti:

- ripermetrazione di una vigente area di espansione con suddivisione in due ambiti;
- individuazione di una modesta area a servizi destinata a spazi per telefonia;
- ripermetrazione di una vigente area di completamento edilizio;
- ampliamento della ZTO A/46 Centro Storico.

Variante n. 2 al Piano degli Interventi approvata con D.C.C. n. 25 del 19/09/2013 i cui obiettivi possono essere così riassunti:

- revisione dell'area identificata con BC/15, identificazione di un ambito di riordino con demolizione delle superfetazioni e realizzazione di un'edificazione puntuale;
- modifica della normativa di P.I. relativa alle zone agricole per permettere l'inserimento di piscine e manufatti correlati;
- riclassificazione dell'area di espansione C2/29;
- riclassificazione a zona agricola della Scheda Norma n. 5, sita a nord dell'Autostrada lungo via Monte Baldo, per mancata attuazione accordo pubblico/privato;
- correzione di un errore cartografico con ridimensionamento dell'area B3/9 riportandola in ZTO E2B;
- riclassificazione dell'area di espansione C2/26 ;
- riclassificazione dell'area di espansione C2/27;
- U.T.C., aggiornamento cartografico della C.T.R.N.

Variante n. 3 al Piano degli Interventi approvata con D.C.C. n. 50 del 28/11/2014 i cui obiettivi possono essere così riassunti:

- ATO 6B - VILLA SAN ZENO: modifica della Scheda Norma n. 4 del di P.I. relativa all'area mista servizi residenza "VILLA AQUADEVITA", riguardante la riduzione del carico urbanistico e la variazione delle prescrizioni d'intervento;
- ATO 11B – POLO SUD ORIENTALE: modifica dell'ambito di intervento della zona "D2/9" con riduzione del carico urbanistico e variazione degli accordi di pianificazione coordinata ai sensi della l.r. 35/2002;
- ATO 8B – STRA': riclassificazione a zona agricola della Scheda Norma n. 3, sita a sud dell'Autostrada , per mancata attuazione accordo pubblico/privato;
- U.T.C. - integrazione normativa delle zone definite "beni culturali" ai sensi dell'art. 38 delle N.T.O..

Variante n. 4 al Piano degli Interventi approvata con D.C.C. n. 35 del 02/09/2014 i cui obiettivi possono essere così riassunti:

- lavori di messa in sicurezza del tratto di via Montello

Variante n. 5 al Piano degli Interventi approvata con D.C.C. n. 38 del 29/09/2014 i cui obiettivi possono essere così riassunti:

- realizzazione della pista ciclopedonale di via Monte Baldo

Variante n. 6 al Piano degli Interventi approvata con D.C.C. n. 39 del 29/09/2014 i cui obiettivi possono essere così riassunti:

- realizzazione di un tratto stradale in via Ceriani tramite permuta di alcune porzioni di terreno

Variante n. 7 al Piano degli Interventi approvata con D.C.C. n. 53 del 28/11/2014 i cui obiettivi possono essere così riassunti:

- realizzazione del "Sistema ciclo-turistico della Val Tramigna"

Infine, con proprio atto di indirizzo la Giunta Comunale ha inteso promuovere la Variante n. 8 al Piano degli Interventi per dare seguito ad alcune esigenze amministrative e ad alcune richieste da parte dei privati.

Raccolto tutte le richieste pervenute, l'amministrazione, sulla base di alcuni principi ispiratori, ha provveduto a valutarle e determinando di inserirle nella presente variante.

Nello specifico la Variante n. 8 al Piano degli Interventi, si pone l'obiettivo di valutare le seguenti tematiche:

- Adeguamenti necessari a seguito della promulgazione di norme sovra ordinate quali la L.R. n. 50/2012 che prevede l'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali ai criteri di pianificazione individuati in tale normativa entro 180 gg. dal suo regolamento attuativo (n. 1/2013);
- Rimodulazioni normative sia di carattere generale che in particolare sui temi del recupero edilizio e della disciplina funzionale degli immobili esistenti, nonché relativamente ai tessuti insediativi della città consolidata, al territorio aperto anche con riferimento al sistema dei parchi e agricolo. Ridefinizione delle disposizioni normative e delle previsioni localizzative afferenti alla città pubblica ed al sistema dei servizi;
- Modifiche puntuali e fisiologiche anche conseguenti all'aggiornamento del quadro conoscitivo.

VARIANTE N. 8 AL P.I.- MODIFICHE

Il materiale della Variante n. 8 al PI è così organizzato:

- Tavola 1:5000, Intero Territorio Comunale, dove sono individuate tutte le modifiche del presente Piano degli Interventi, redatto informaticamente su due distinti file in formato pdf identificati come tavole 1.a e 1.b;
- Fascicolo 1:2000, contiene gli stralci Stato Vigente e Stato di Variante delle modifiche che interessano gli elaborati a tale scala;
- Norme Tecniche Operative: il fascicolo contiene solo gli articoli oggetto di modifica con evidenziato le parti barrate e le parti nuove in neretto;
- Repertorio Normativo: il fascicolo contiene solo le parti e schede oggetto di modifica con evidenziato le parti barrate e le parti nuove in neretto;
- Dimensionamento: il fascicolo contiene il dimensionamento con i dati aggiornati;
- Fascicolo Tavola 3.5 – Zone significative: Monte Casteggioni, contenente la Scheda n. 3 modificata;
- Elaborati grafici – Centro Storico: contenente gli estratti degli elaborati di Centro Storico modificati
- Beni Culturali (Corti rurali, Colmelle) – Modifiche ai BC n. 8 – 12: contenente i fascicoli dei Beni Culturali n. 8 e 12 modificati.

Le modifiche introdotte dalla presente variante sono identificate mediante un numero, non progressivo, in quanto corrisponde allo stesso numero utilizzato nell'ordine di pervenuto al protocollo comunale.

La presente variante n. 8 al PI interviene con le seguenti modifiche:

Richiesta n. 3 – La modifica interviene nella frazione di San Vittore, riclassificando una porzione di territorio individuato come Verde Privato in ZTO “E2-A – Zona Pedecollinare” e come “Ambiti che garantiscono la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo” in coerenza con le aree contigue. Tale modifica non comporta consumo del dimensionamento intervenendo all'interno delle categorie tipologiche agricole.

Richiesta n. 4 – Vengono individuati due ponti cinquecenteschi presenti in territorio agricolo, in località Calò, già citati in un testo sulla storia del territorio di Colognola ai Colli. Per tali elementi ci si è riferiti alla normativa vigente del Piano degli Interventi all'art. 47 Cippi Significativi. Tale modifica non comporta consumo del dimensionamento.

Richiesta n. 8 – La modifica interviene in località Monte Casteggioni, nella ZTO RU/8, confermandone la vocazione alla sua riqualificazione con destinazione residenziale, ma prevedendo una suddivisione in due ambiti per permettere la loro attuazione in tempi distinti. Viene concesso un aumento di volumetria pari a mc 1800.

Richiesta n. 12 – La modifica interviene esclusivamente sulla modalità di attuazione della scheda di tutela del bene culturale n. 12 “Caneva”, permettendo di aprire nel varco al muro perimetrale della corte tale da consentire la messa in sicurezza viaria oltre che ad una riorganizzazione interna degli spazi della corte stessa. Tale modifica non comporta consumo del dimensionamento.

Richiesta n. 14 – La modifica tratta di una correzione dei limiti di Zona tra la ZTO B1/7 e la F4/75, adeguando allo stato effettivo dei luoghi. Tale modifica non comporta consumo del dimensionamento.

Richiesta n. 17 – La modifica interviene nelle modalità di intervento del Centro Storico in località San Vittore, consentendo l'applicazione del Piano Casa Ter, L.R. n. 32/2013. Tale modifica non comporta consumo del dimensionamento.

Richiesta n. 20 – La modifica prevede l'individuazione di un Accordo Pubblico/Privato, approvato con D.G.C. n. 58 del 31/03/2016, per la realizzazione di una piccola lottizzazione composta da 5 lotti residenziali. L'ambito interessato ha una superficie di circa mq 6500, su cui verranno realizzati mc 2500 mentre il beneficio pubblico, oltre che le aree a standard di norma, sarà formato dalla realizzazione di una porzione della rete ciclopedonale e dalla messa in sicurezza dello scolo in accordo con il Consorzio di Bonifica.

Richiesta n. 23/32 – La modifica interessa lo stralcio della previsione della viabilità di progetto in località La Decima all'intersezione tra la SP n. 10 e la SP n. 37, con la realizzazione di una rotonda e la messa in sicurezza dell'ingresso al Capoluogo. Decaduto il vincolo preordinato all'esproprio l'amministrazione ha ritenuto riportare il PI all'attuale stato dei luoghi. Tale modifica non comporta consumo del dimensionamento.

Richiesta n. 24 - La modifica interviene nelle modalità di intervento del Centro Storico, consentendo l'applicazione del Piano Casa Ter, L.R. n. 32/2013. Tale modifica non comporta consumo del dimensionamento.

Richiesta n. 27 - La modifica interviene sul bene culturale n. 8 “Garganelli”, attraverso la ridefinizione del perimetro dell'ambito, riconoscendo l'effettiva area di pertinenza. Contemporaneamente per permettere di riordinare una porzione di testa della corte si concede la possibilità di un ampliamento per mc. 600.

Richiesta n. 29 – La modifica interessa una porzione in località Monte oggi in ZTO C2/37 residenziale, suddividendo l'area in zone territoriali VP/42, C1.5/2 e C1.5/3, le cui opere saranno realizzate a seguito dell'iter previsto dal Piano Urbanistico Attuativo al quale è assoggettata. Viene inoltre previsto un Piano di Recupero che interessa parzialmente la ZTO A/46.

Richiesta n. 33 – La modifica interessa la ZTO D2/10 situata nella zona industriale a sud-est del Capoluogo. A seguito del parere del Consorzio “Alta Pianura Veneta” è necessaria la riclassificazione di tale area in ZTO “E2-B – Zona Pedecollinare”.

Richiesta n. 34 - LR n. 50/2012 – In adeguamento al Regolamento Regionale n. 1/2013 di attuazione alla L.R. 50/2012 art. 2 c.6, è stata redatta la scheda descrittiva delle aree degradate approvate con D.G.C. n. 62/2016. Due aree degradate, la n. 4 – Ex Ferro e la n. 5 Ex Veneri, rispondono alle caratteristiche previste dalla normativa e per le quali viene valutato ammissibile l'insediamento delle medie strutture con superfici di vendita fino a mq 1.500,00.

Richiesta n. 36 – La modifica interviene in località Tomba. Trattasi di una riperimetrazione del verde privato di pertinenza di Villa Moscardo (Villa Veneta) adeguando l'individuazione cartografica all'effettivo stato dei luoghi e al limite del brolo esistente. Tale modifica non comporta consumo del dimensionamento.

Richiesta n. 37 – La modifica interviene nella frazione di Monte, riclassificando una porzione di territorio individuato come Verde Privato in ZTO “E1-A – Zona collinare” in coerenza all’area contigua. Tale modifica non comporta consumo del dimensionamento.

Richiesta n. 38 – La modifica riguarda il solo adeguamento grafico della ZTO D5/1 con l’inserimento del cartiglio identificativo la zona interessata. Tale modifica non comporta consumo del dimensionamento.

Richiesta n. 39 - La modifica riguarda la soppressione della viabilità provinciale di progetto che avrebbe dovuto garantire il collegamento tra la zona industriale a sud-ovest e il Comune di Illasi. Decaduto il vincolo preordinato all'esproprio l'amministrazione ha ritenuto di riportare il PI all'attuale stato dei luoghi. Tale modifica non comporta consumo del dimensionamento.

Carico aggiuntivo residenza e attività compatibili

- Volumetria prevista P.A.T.I.	mc. 296.670,00
- Volumetria insediativa aggiuntiva P.A.T.I. al 31/12/2012	mc. 238.755,41
- Volumetria insediativa aggiuntiva dopo P.I. n. 2	mc. 249.280,41
- Volumetria insediativa aggiuntiva dopo P.I. n. 3	mc. 258.760,41
- Volumetria insediativa aggiuntiva dopo P.I. n. 8	mc. 261.930,00

S.A.U.

- S.A.U. trasformabile al 31/12/2012	mq. 127.090,00
- S.A.U. trasformabile dopo P.I. n. 2	mq. 133.749,00
- S.A.U. trasformabile dopo P.I. n. 3	mq. 135.166,00
- S.A.U. trasformabile dopo P.I. n. 8	mq. 128.231,52

ELABORATI DI VARIANTE

La variante è composta da:

- Relazione programmatica;
- Norme Tecniche Operative – Estratto degli articoli modificati
- Repertorio Normativo – Estratto modifiche effettuate
- Tavola 1 A sc. 1:5000
- Tavola 1 B sc. 1:5000
- Tavola 2 Dimensionamento;
- Tavola 3 Elaborati grafici sc 1:2000 vigenti e varianti
- Tavola 3.5 ZONE SIGNIFICATIVE: MONTE CASTEGGIONI – Estratto modifica Sch. n. 3
- BENI CULTURALI (CORTI RURALI, COLMELLE) – modifiche ai BC n.8 e n.12
- ELABORATI GRAFICI - CENTRO STORICO sc. 1:1000 vigenti e varianti
- DVD 023028_2016_04_07 adeguato all'art. 17 c. 5 lett. f), L.R. N. 11/2004;

Allegati:

- Asseveramento di non necessità di valutazione idraulica per le richieste n. 3 – 4 – 8 – 12 – 14 – 17 – 23/32 – 24 – 27 – 29 – 33 – 34 – 36 – 37 – 38 – 39
- Valutazione di compatibilità idraulica per la richiesta n. 20
- Relazione Tecnica (ai sensi della D.G.R.V. n. 2299 del 09 dicembre 2014)