



COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI PROVINCIA DI VERONA

Piano degli Interventi VARIANTE N. 8

Documento del Sindaco

art. 18, comma 1 Legge Regionale 23 Aprile 2004, n. 11
Norme per il Governo del Territorio

Illustrato al Consiglio Comunale nella seduta del 27/07/2015

**Il Sindaco
Alberto Martelletto**

Il presente Documento del Sindaco, illustrato al Consiglio Comunale, costituisce il punto di partenza per la redazione della Variante n. 8 al Piano degli Interventi da parte dei professionisti incaricati dall'amministrazione comunale e per consentire la partecipazione ai Cittadini, agli Enti Pubblici e alle Associazioni economiche e sociali, ai "portatori di interesse" in generale, affinché le scelte di piano siano definite secondo principi di trasparenza. La Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 2004 articola il Piano Regolatore Comunale in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (P.I.).

Premessa:

I Comuni di Caldiero, Lavagno, Belfiore e Colognola ai Colli si sono dotati del P.A.T.I. denominato "dell'Est Veronese" approvato con D.G.R.V. n. 4152 del 18/12/2007.

Successivamente il Comune di Colognola ai Colli ha redatto :

- Il **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 P.R.G./P.I. a quelli del P.A.T.I.;
- 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.V. 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.

- La **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.

- La **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.

La **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:

- rideterminazione della potenzialità edificatoria della scheda piano norma 4;
- riclassificazione di aree soggette a P.U.A derivante da accordi pubblico - privati non attuati;
- ridefinizione degli accordi di pianificazione coordinata ai sensi della l.r. 35/2002;
- integrazione normativa delle zone definite "Beni Culturali" ai sensi dell'art. 38 delle Norme Tecniche Operative.

La **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.

La **Variante n. 5 al Piano degli Interventi** approvata con D.C.C. n. 11 del 02/03/2015 i cui obiettivi possono essere così riassunti:

- realizzazione della pista ciclo-pedonale di Via Monte Baldo.

La **Variante n. 6 al Piano degli Interventi** approvata con D.C.C. n. 12 del 02/03/2015 i cui obiettivi possono essere così riassunti:

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

La **Variante n. 7 al Piano degli Interventi** approvata con D.C.C. n. 18 del 30/04/2015 i cui obiettivi possono essere così riassunti:

- realizzazione del sistema ciclo-turistico della Val Tramigna.

Obiettivi:

E' del tutto evidente che avendo redatto un Piano degli Interventi generale, nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal P.A.T.I., con l'obiettivo di dare una certezza operativa alla Pianificazione, come sia possibile in seguito intervenire sullo strumento urbanistico operativo con "successive varianti" al P.I..

A seguito di una prima analisi, l'amministrazione ha inteso dare risposta ad alcune di queste ponendosi alcuni principi ispiratori per tale variante, con particolare attenzione al contenimento della cementificazione del territorio attraverso la riduzione del consumo di superficie edificabile, ovvero la rimodulazione della volumetria esistente e la riconsegna all'attività agricola. E' opportuno comunque procedere anche ad alcune revisioni di tipo normativo in adeguamento a normative regionali sopravvenute.

In relazione alle considerazioni sopra svolte e in coerenza con le direttive, nel rispetto dei vincoli e del dimensionamento del PAT vigente, si dovrà procedere ad una rimodulazione del vigente Piano degli interventi che preveda, rispetto a quanto già approvato:

1. adeguamenti a seguito della promulgazione di norme sovra ordinate quali:

la legge regionale sul commercio (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);

2. rimodulazioni normative, maturate in seguito ad approfondimenti operati con gli ordini professionali e le organizzazioni di categoria, 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, nell'ottica di limitare il consumo di suolo e di prevedere trasformazioni ed usi compatibili con la salvaguardia delle valenze dei territori in cui ricadono; ridefinizione delle disposizioni normative e delle previsioni localizzative afferenti alla città pubblica ed al sistema dei servizi, al fine di garantire corretta rispondenza alle esigenze della cittadinanza;

3. modifiche puntuali e fisiologiche anche conseguenti all'aggiornamento del quadro conoscitivo.

In tal senso con proprio atto di indirizzo n. 51 del 20/04/2015 la Giunta Comunale ha inteso promuovere la **Variante n. 8** al Piano degli Interventi per dare seguito ad alle esigenze sopracitate individuandole preventivamente come segue:

- riclassificazione di alcune zone agricole;
- riclassificazione di alcune zone agricole in zone edificabili residenziali;
- riclassificazione da area produttiva ad area agricola su specifica valutazione idraulica;
- riclassificazione da zona B1/7 a zona F4/75;
- riclassificazione da zona E2/B a zona B11/9;
- riclassificazione di zone residenziali ad aree inedificabili ai sensi art. 7 L.R.V. 4/2015;
- introduzione di tutela su elementi puntuali da salvaguardare;
- modifica scheda urbanistica n. 3 "Monte Casteggioni";
- modifica disposizioni art. 2 bis D.P.R. 380/01;
- modifica grado di protezione B.C.;
- modifica grado di protezione Centro Storico per applicazione "Piano Casa Ter";
- riconoscimento di fabbricati non più funzionali al fondo agricolo;
- individuazione di aree soggette a Piano Norma;
- soppressione viabilità di piano;
- applicazione disposti L.R.V. 50/2012 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale".

Le suindicate modifiche, dopo averne verificato gli impatti sul territorio, oltre che controllato le localizzazioni, sul luogo e sulle cartografie, sono state ulteriormente vagliate ed escludendo quelle che non hanno dimostrato sostenibilità o compatibilità, alcune sono state considerate sostenibili e compatibili con le strategie programmatiche del P.A.T.I..

Sono stati esclusi i seguenti obiettivi:

- riconoscimento di fabbricati non più funzionali al fondo agricolo;
- riclassificazione di zone residenziali ad aree inedificabili ai sensi art. 7 L.R.V. 4/2015;
- riclassificazione da zona E2/B a zona B11/9.

Sono stati ritenuti utili all'approfondimento urbanistico le seguenti nuove tematiche:

- possibilità di applicazione di art. 5-6 della L.R.V 11/04;
- rivalutazione del sistema ciclopedonale nel territorio ;
- possibilità di applicazione dell'art. 8 della L.R.V. 4/2015.
-

Dimensionamento del sistema residenziale

Si riporta lo specchio riassuntivo contenente il riassunto in termini dimensionali delle precedenti varianti al Piano degli Interventi:

Volumetria prevista dal P.A.T.I.		mc. 296.670
Volumetria prevista dal P.I.	mc. 52.703	mc. 243.967 residui
Volumetria prevista dalla 1^ Variante al P.I.	mc. 0	mc. 243.967 residui
Volumetria prevista dalla 2^ Variante al P.I.	- mc. 5.525	mc. 249.492 residui
Volumetria prevista dalla 3^ Variante al P.I.	- mc. 9.480	mc. 258.972 residui
Volumetria prevista dalla 4^ Variante al P.I.	mc. 0	mc. 258.972 residui
Volumetria prevista dalla 5^ Variante al P.I.	mc. 0	mc. 258.972 residui
Volumetria prevista dalla 6^ Variante al P.I.	mc. 0	mc. 258.972 residui
Volumetria prevista dalla 7^ Variante al P.I.	mc. 0	mc. 258.972 residui

La riduzione dell'area a destinazione produttiva comporterà una sensibile diminuzione della S.A.U. con un potenziale ricarico del dimensionamento per una superficie stimata pari a mq. 40.000 circa.

Il nuovo carico volumetrico insediabile sarà determinato durante le fasi di preparazione della Variante e redatto in sede di Adozione della Variante stessa.

IL SINDACO