

COMUNE DI ALBAREDO D'ADIGE

Provincia di Verona



Elaborato

9

Relazione Programmatica

Piano degli Interventi - Variante n.13

Adozione Piano delle Alienazioni e delle dismissioni immobiliari per l'anno 2024 - Area in ZAI in Via dell'Agricoltura



GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Progettazione Urbanistica
Studio Arch. Roberto Sbrogio

Verifiche Agronomiche - Ambientali
VAS
Studio Benincà

Quadro Conoscitivo
ADS Automated Data System S.p.a.

SINDACO
Giovanni Ruta

RESPONSABILE AREA TECNICA
Arch. Massimo Molinaroli

PROGETTISTA - URBANISTA
Arch. Roberto Sbrogio



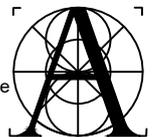
ADOZIONE:

Marzo 2024

APPROVAZIONE:

STUDIO ARCH. ROBERTO SBROGIO' - Via G. della Casa, 9 - 37122 Verona
tel. 045 8014083 - email: info@studiosbrogio.it

Studio di
architettura
urbanistica
progettazione
urbana e
territoriale



PIANO DEGLI INTERVENTI – VARIANTE n. 13

ai sensi dell'art. 18, L.R. 11/2004

RELAZIONE PROGRAMMATICA**PREMESSA**

La Legge Urbanistica Regionale 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i. per il governo del territorio prevede all'art. 12 che la pianificazione urbanistica comunale si espliciti mediante il **Piano Regolatore Comunale (P.R.C.)** che si articola in due strumenti urbanistici:

1. il **Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)** contenente disposizioni strutturali e strategiche;
2. il **Piano degli Interventi (P.I.)** contenente disposizioni operative.

In particolare, come previsto nei commi 2 e 3 dell'art. 12 della L.R. 11/04:

- ***Il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)** è lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze dalla comunità locale.*
- ***Il Piano degli Interventi (P.I.)** è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, 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.*

I contenuti del PI sono stabiliti dalle disposizioni dell'art. 17 della LR 11/2004 mentre il procedimento di sua formazione efficacia e Varianti è regolamentato dalle disposizioni dell'art. 18.

1. IL PIANO REGOLATORE COMUNALE (P.R.C.) DEL COMUNE DI ALBAREDO D'ADIGE

Il Comune di Albaredo d'Adige è dotato di P.R.C. costituito da:

- P.A.T. approvato in data 30/04/2013, ratificato ai sensi dell'art. 15, comma 6 della L.R. n. 11/2004 con D.G.R. Veneto n°926 del 18/06/2013.;
- Primo Piano degli Interventi - 1° Fase - "allineamento cartografico e normativo P.R.G./P.A.T." approvato con Delib. Commissario Straord. n. 2 del 29.01.2015;
- Piano degli Interventi – 2° Fase – Variante n. 1 - approvata con D.C.C. n. 36 del 29.07.2016;

- Piano degli Interventi - Variante n. 2 “Variante Verde n. 1- art 7 L.R. 4/2015” approvata con D.C.C. n. 2 del 25.01.2017.
- Piano degli Interventi - Variante n. 3 “Variante Verde n. 2 - art 7 L.R. 4/2015” approvata con D.C.C. n.32 del 21.12.2018.
- Piano degli Interventi - Variante n. 4 approvata con D.C.C. n.31 del 21.12.2018.
- PAT – Var. 1 “Adeguamento alla LR 14/2017 – D.G.R. 668/2018” approvato con D.C.C. n. 18 del 08.07.2021;
- PAT – Var. n.2 “Adeguamento al PTCP” approvato con D.C.C. n. 1 del 21.02.2022;
- Piano degli Interventi - Variante n. 5 “Adeguamento NTO al REC” approvata con D.C.C. n. 33 del 24.11.2021; (REC adeguato al RET approvato con D.C.C. n. 19 del 08.07.2021);
- Piano degli Interventi - Variante n. 6 “Adeguamento dell'intersezione tra S.P. 19 e via Centenaro” approvata con D.C.C. n. 2 del 21.02.2022;
- Piano degli Interventi – Variante n. 7 “Istituzione Registro Comunale dei Crediti Edilizi” approvata con D.C.C. n. 30 del 08.09.2022;
- Piano degli Interventi – Variante n. 8 adottata con D.C.C. n. 21 del 26.06.2023 e in fase di approvazione
- Piano degli Interventi – Variante n. 9 – “Variante verde n. 3” approvata con D.C.C. n. 31 del 08.09.2022;
- Piano degli Interventi – Variante n. 10 – “Ammodernamento Arteria Stradale Via Casotton e Via Villaraspà nella frazione di Presina – approvata con D.C.C. n. 37 del 30.11.2022”;
- Piano degli Interventi – Variante n. 11 – “Ammodernamento Arteria Stradale di collegamento della S.P. 18 al centro abitato di Presina” – approvata con D.C.C. n. 32 del 22.11.2023;
- Piano degli Interventi – Variante n. 12 – “Adeguamento al PAT Var. n. 2/ Adeguamento al PTCP” in fase di adozione;
- Piano degli Interventi – Variante n. 13 – “Adozione Piano delle Alienazioni e delle dismissioni immobiliari per l’anno 2023 – Area in ZAI in Via dell’Agricoltura in fase di adozione”;

2. IL PIANO DEGLI INTERVENTI – VARIANTE n. 13

La predisposizione della Variante n. 13 al PI è stata avviata con:

- D.C.C. n. 106 del 30.11.2023 “Adozione Piano delle Alienazioni e delle dismissioni Immobiliari per l’anno 2023” con la quale la Giunta Comunale” in riferimento alle indicazioni normative / procedurali finalizzate alla valorizzazione e/o dismissione del patrimonio immobiliare, di cui all’art. 58 c.1 e 2 del D.L. 11/208, convertito con L.n. 133/208, e successive modificazioni”;

Dato atto che:

- in data 15.02.2023 con nota prot. 1684 è pervenuta al protocollo comunale richiesta da parte della ditta Rigoni di Asiago di istanza di Variante al PI per acquisire l'area comunale adibita a parcheggio pubblico in Via dell'Agricoltura censita al CT Fg. 2 mapp. 696-698 e rendere la stessa edificabile (Zona D1s come il lotto contiguo di proprietà della ditta);
- in data 14.11.2023 con nota prot. n. 12073 è pervenuta ulteriore nota al protocollo comunale da parte della ditta Rigoni di Asiago srl di istanza di Variante al PI ed acquisto dell'area sopraccitata al fine di ampliare l'ambito produttivo attorno al capannone industriale esistente e creare una viabilità interna al lotto più agevole e funzionale per la movimentazione dei mezzi pesanti.

Preso atto che:

- il parcheggio esistente censito al Fg. 2 mapp. 696 – 698 è funzionale al lotto contiguo di proprietà della ditta Rigoni, ma che il medesimo lotto ha ulteriori parcheggi a sud in grado di soddisfare ampiamente le esigenze di sosta dei veicoli;
- è volontà dell'Amministrazione Comunale andare incontro alle richieste delle realtà commerciali – artigianali e industriali presenti nel territorio al fine di consolidarne la presenza e favorire anche un maggior sviluppo occupazionale
- sulla base della relazione tecnica del prot.n. 12585 del 28.11.2023 dell'UTC è possibile alienare l'area adibita a parcheggio in quanto gli standards minimi della zona industriale risultano ancora soddisfatti;

Ritenuto

- di esprimere l'indirizzo di pervenire all'adozione del Piano delle Alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari 2023 finalizzato alla valorizzazione dell'area comunale adibita a parcheggio pubblico in Via dell'Agricoltura censita al CT FG 2 mapp. 696 – 698, prevedendone l'alienazione mediante procedura ad evidenza pubblica

ha deliberato:

- di adottare il Piano delle alienazioni degli immobili di proprietà comunale per l'anno 2023.

PIANO DELLE ALIENAZIONI

Area adibita a Zona a Parcheggio, Catasto Terreni – Comune di Albaredo d'Adige (VR)- Sezione Unica fg. 2 parte mapp. n. 696-698 per mq 490,00 – valore stimato € 37.000 (considerando il terreno valorizzato in Zona D1S a seguito di modifica urbanistica);

- di dare atto che il Piano dovrà essere approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale, competente per le alienazioni;
- di demandare all'UTC gli adempimenti conseguenti, in considerazione del fatto che per l'area sopraccitata dovrà essere adottata e approvata dal Consiglio Comunale specifica Variante

urbanistica per la modifica della zonizzazione dell'area da Zona F4A - Parcheggi pubblici a Zona D1S – Produttiva speciale;

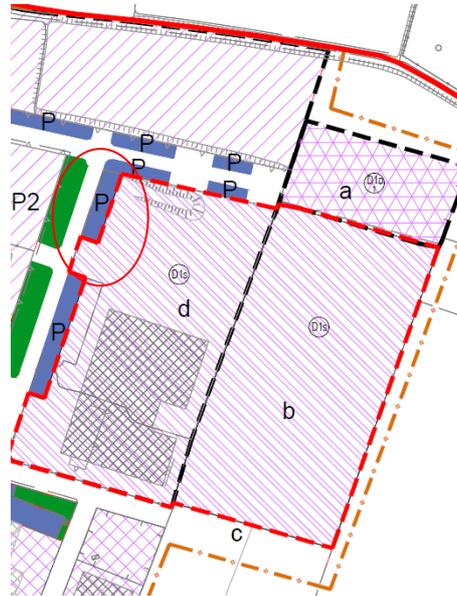
Specificatamente la Variante n. 13 al PI, conseguente all'adozione del succitato Piano delle Alienazioni consiste nella modifica della destinazione urbanistica dell'area comunale adibita a parcheggio pubblico in Via dell'Agricoltura, censita al C.T. fg. 2 mapp. 696 -698 di mq 490 mq, da Zona F4A – Parcheggi pubblici a Zona D1S – Produttiva Speciale.

Tale modifica di destinazione urbanistica, come si evince dalla relazione tecnica dell'UTC e dalla verifica dei dati dimensionali del Piano di Lottizzazione originaria da cui è sorta l'area a parcheggio comunale, non va ad inficiare il rispetto degli standards minimi al parcheggio della lotizzazione originaria, come da verifica sottoriportata:

- gli standards minimi a parcheggio dovuti alle tabelle di PRG per la Zona D2d (così denominata nel vecchio PRG) sono mq .680. Nella lotizzazione sono stati conferiti per la zona D2d mq 4.490,00 di parcheggio pubblico perchè ne viene odificata la destinazione rimangono ancora mq 4.000,00 > 3.680,00. È rispettato altresì anche il limite minimo del 50% della superficie a parcheggio dovuta in base all'ambito (mq 65.595,00 x 10% x 0,50= 3.279,75 < 36.80,00 mq);
- la superficie a parcheggi dovuta deve tenere in considerazione anche il fatto che la superficie territoriale della zona D2d è stata modificata a seguito della Variante "Intervento di edilizia produttiva in variante al Piano degli interventi (P.I.)" vigente ai sensi dell'art. 4 della LR 55/2012 e dell'art. 8 del DPR 160/2010 – Ditta Rigoni di Asiago spa) approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 01.02.2023. La superficie territoriale si riduce a mq 40.249 (mq 65.595,00 – mq 25.316,00) lotto 6 ditta Rigoi di Asiago spa) e pertanto il minimo dovuto a parcheggio corrisponde a mq 2.012,45 (40.249,00 x10% x 50%) < 4.000,00 mq.

Di seguito si riportano gli stralci di PI vigente e PI Var.n 13.

ESTRATTO PI VIGENTE
STRALCIO CARTOGRAFICO

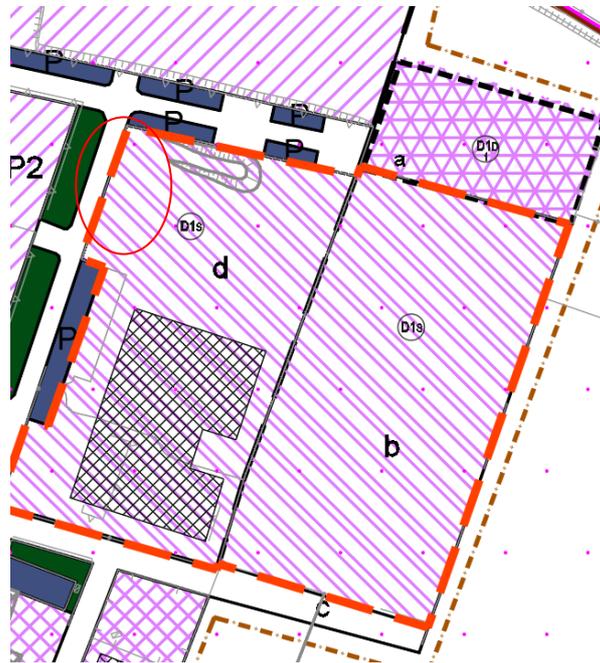


ESTRATTO NORMATIVO VIGENTE

Art. 5.31. - ZONA F4A – Parcheggi pubblici

1. Le zone di cui al titolo risultano vincolate per la conservazione, l'ampliamento o la creazione ex novo di spazi pubblici per la sosta dei veicoli.
2. La profondità dei parcheggi di lottizzazione residenziale non potrà essere inferiore a ml. 5,50 per il 50% della superficie necessaria; quella dei parcheggi della zona produttiva non potrà essere inferiore a ml. 10 almeno per il 50% della superficie necessaria.
3. In tali ambiti, per aumentare l'assorbimento delle acque meteoriche, si richiamano le prescrizioni dell'art. 39 del Piano di Tutela delle Acque.
4. Le opere e gli interventi previsti in tali zone potranno essere realizzati, oltre che dall'Ente Pubblico, anche dai privati aventi titolo, previo ottenimento del titolo edilizio da parte del Comune e previa stipula di adeguata convenzione che dovrà disciplinare le modalità esecutive e di uso delle attrezzature, eventuali scomputi di oneri e vincoli di destinazione.

**ESTRATTO PI VARIANTE
STRALCIO CARTOGRAFICO**



ESTRATTO NORMATIVO VARIANTE

ZONA D1S – PRODUTTIVA SPECIALE

1. Sono zone totalmente o parzialmente occupate da insediamenti produttivi
2. In tali zone è ammesso l'insediamento di attività così come definite al precedente art. 4.2:
Produttivo
3. In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode (n°1 alloggio) sino ad un volume massimo di 500 mc. per unità produttiva da realizzare contestualmente o dopo l'insediamento dell'attività. Tale volume dovrà essere organicamente inserito, costituendo corpo unico con l'edificio produttivo.
4. Le strutture dovranno di norma essere realizzate come da parametri mentre le abitazioni e gli uffici potranno raggiungere l'altezza massima di ml. 7,50.
5. Non è consentito il rilascio del certificato di abitabilità dei volumi residenziali se non contestualmente o dopo il rilascio del certificato di agibilità delle strutture produttive.
6. Si prescrive la messa a dimora di idonee schermature arboree atte a creare una valida barriera acustica e visuale tra le zone produttive e le zone agricole
7. Gli interventi all'interno della zona D1S dovranno rispettare i seguenti indici stereometrici:
 - Altezza dei fabbricati: non può superare i ml. **13,00** salvo volumi tecnici. Possono essere ammesse altezze superiori solo per documentate esigenze dei cicli di produzione.
 - Indice di copertura: non può superare il 60% della superficie fondiaria e comunque nel rispetto (non superiore) dei parametri dell'accordo di pianificazione approvato.
 - Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a H/2 con un minimo di ml. 5,00 fatte salve le costruzioni in aderenza.
 - Distanza dal ciglio stradale: all'interno dei centri abitati non può essere inferiore a 20,00 ml. per edifici prospicienti le strade di tipo C e nel rispetto del D.M. 1444/1968 per le altre strade, salvo preesistenti allineamenti.
 - Distanza tra fabbricati: non può essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 ml. fatte salve le costruzioni in aderenza.

3. ELABORATI DELLA VARIANTE n. 13

Il P.I. Variante n. 13 si compone dei seguenti elaborati (riportanti la modifica introdotta con la Variante n. 13):

- Elaborato 1 - Sistema insediativo, Tutele e Vincoli Territorio Comunale - sc. 1:10.000;
- Elaborato 2.1 - Zone Territoriali Omogenee Quadrante Nord - sc. 1:5.000;
- Elaborato 6 - Zone Significative - Zona Produttiva - sc 1: 2.000;
- Elaborato 8 - Stralcio Norme Tecniche Operative;
- Elaborato 9 - Relazione programmatica riportante stralcio modifica di Variante al P.I. – stato vigente/variante;

- Asseverazione di non necessità di Valutazione di Compatibilità Idraulica

- Verifica di assoggettabilità alla VAS ai sensi dell'art 12 del D.lgs 152/2006

- Aggiornamento Quadro Conoscitivo