

Comune di Salizzole

Provincia di Verona

LR 14/17

Elaborato

REL

**PRIMI ADEMPIMENTI
LEGGE REGIONALE 06 GIUGNO 2017, N. 14**

**Relazione illustrativa sulle modalità di compilazione scheda Allegato A
e sulla ricognizione degli "Ambiti di urbanizzazione consolidata L.R. 14/2017"**

Comune di Salizzole
Sindaco Mirko Corrà

UTC
arch. Diano Zanetti

AGOSTO 2017

PRIMA PARTE: Dati per compilazione scheda "Allegato A" art. 4 c.5 L.R. 14/2017

Valutati i dettami normativi della L.R. 14/2017, alla luce della nota della Regione Veneto e del materiale di supporto pubblicato sul sito regionale, ed in considerazione dei dati forniti dai competenti Uffici comunali, si è proceduto a compilare la Scheda informativa "Allegato A" di cui all'art. 4 c. 5 della L.R. 14/2017 predisposta dalla Regione Veneto riportata nelle pagine a seguire, come contenuta nel file "023068_schedaLR14_2017-1.xls" prodotta anche in formato .pdf, nonché del relativo elaborato cartografico a titolo "023068_Ambiti_Scheda LR14_2017.pdf" sviluppato in scala 1:5.000 sulla Carta Tecnica Regionale CTR, elaborati che – fatti propri dall'Amministrazione comunale in sede del provvedimento di identificazione degli Ambiti di urbanizzazione consolidata previsto ai sensi dell'art. 13, c.9 della L.R. 14/2017 – andranno trasmessi alla Regione secondo le procedure da essa indicata con specifica comunicazione.

I dati considerati per la compilazione della Scheda, come a seguito riportati ed analizzati, si sono tratti dal Piano Regolatore Comunale (PRC) vigente, che è composto da:

- elaborati del P.A.T.I. dei Comuni di Sanguinetto, Concamarise, Salizzole e Gazzo Veronese approvato con D.G.R.V. n° 1787 del 08.11.2011.
- con D.C.C. n. 15 del 29.05.2012, è stato approvato il Primo Piano degli Interventi
- con D.C.C. n. 2 del 12.02.2014, è stato approvato il Secondo Piano degli Interventi;

Ciò premesso, con riferimento ai contenuti della scheda "Allegato A" di cui all'art. 4 c.5 L.R. 14/2017, si è rilevato quanto segue.

1. **N°ab** = numero popolazione 3745 alla data del 30.07.2017 come fornito dai competenti Uffici comunali.

2. **STP.r** = Superficie Territoriale prevista destinazione **residenziale**, come indicata dal PATI:

TAB. 2 - RIEPILOGO CARICO AGGIUNTIVO RESIDENZA E ATTIVITÀ COMPATIBILI CON LA STESSA

TAB. 2.1 - Comune di Salizzole						
	Abitanti esistenti	Abitanti teorici aggiunti	Totale abitanti teorici	Volume residenziale insediativo	Volume attività compatibili con la residenza	Totale volume complessivo integrato
	ab.	ab.	ab.	mc	mc	mc
ATO Ambito	1	2	3=1+2	4	5	6=4+5
1.1 Salizzole	1.256	459	1.715	85.431	17.086	102.517
1.2 a.p. Salizzole	356		356			
1.3 Engazzà	426	104	530	19.261	3.852	23.113
1.4 Bionde	414	146	560	27.233	5.447	32.680
1.5 Valmorsel	379	103	482	19.188	3.838	23.026
1.6 Salizzole campagna nord	73		73			
1.7 Salizzole campagna centro	288		288			
1.8 Salizzole campagna sud	565		565			
totali Salizzole	3.757 ab	812 ab	4.569 ab	151.113 mc	30.223 mc	181.336 mc

¹ come Carico insediativo Residenziale si è considerato il Totale volume complessivo integrato, dato dalla somma del “Volume residenziale insediativo” e del “Volume attività compatibili con la residenza”, come tratto dalla Tab. 2.2 fascicolo “All. A alle Norme Tecniche - Tabelle riepilogative e Schede direttive” del PATI IS-SP.

² come Indice medio si sono considerati i contenuti delle Norme Tecniche Operative (NTO) del PI vigente, definendo come indice medio 1mc/mq senza distinzione territoriale o di ATO.

STP.p = Superficie Territoriale prevista destinazione **produttiva**, come indicata dal PATI:

TAB. 3.1 - Comune di Salizzole

	Aree di trasformazione industriale e artigianale mq 1	Aree di trasformazione agroindustriale mq 2	Aree di trasformazione commerciale e direzionale mq 3	Superficie lorda pavimento commerciale e direzionale mq 4	Totale aree di trasformazione attività produttive mq 5=1+2+3
ATO Ambito					
1.1 Salizzole					
1.2 a.p. Salizzole	241.455				241.455
1.3 Engazzà					
1.4 Bionde	12.332				12.332
1.5 Valmorsel					
1.6 Salizzole campagna nord					
1.7 Salizzole campagna centro					
1.8 Salizzole campagna sud					
totali Salizzole	253.787 mq	0 mq	0 mq	0 mq	253.787 mq

¹ come Superficie Territoriale prevista produttiva si è considerato il Totale aree di trasformazione attività produttive, dato dalla somma delle “Aree di trasformazione produttive” e delle “Aree di trasformazione agroindustriale”, come tratto dal fascicolo “All. A alle Norme Tecniche PATI)

STT = Superficie Territoriale trasformata o interessata da procedimenti in corso, a destinazione **residenziale o produttiva**.

A riguardo dei valori da considerare nel computo di detta superficie occorre considerare le specifiche riportate tra il materiale di supporto pubblicato sul sito regionale, che indicano come vada fatto riferimento alle quantità di sviluppo stimato, ergo al consumo del Carico insediativo messo in campo dal PATI, per altro già utilizzato per definire i punti precedenti.

3. Nella fattispecie del PATI in oggetto quale consumo di Carico insediativo previsto si ha sostanzialmente da considerare l'edificabilità **legata ad interventi soggetti a PUA**, sia che siano collocati in ambiti di trasformazione previsti dal PATI sia che siano collocati in ambiti di urbanizzazione consolidata o di edificazione diffusa parimenti previsti, risultando invece esclusa l'edificabilità legata ad interventi diretti nonché quella legata ad eventuali ampliamenti di attività produttive esistenti. **SVV** = Superfici oggetto delle varianti ai sensi dell'art. 7 della L.R. 4/2015 “Varianti Verdi”.

Per l'individuazione cartografica di tali superfici si rimanda ai contenuti dell'elaborato cartografico a titolo “**023068_Ambiti_Scheda LR14_2017.pdf**”, sviluppato in scala 1:5.000 sulla Carta Tecnica Regionale CTR, voce “SVV = Superfici oggetto delle varianti ai sensi dell'art. 7 della L.R. 4/2015 Varianti Verdi”, nonché ai contenuti probanti della prima variante

Si considera anche la variante 2017 in corso di approvazione, e gli ambiti di Variante Verde vengono mantenuti all'interno del tessuto consolidato nella tavola di riferimento, evidenziati poi in tavola di dettaglio.

Per l'individuazione cartografica di tali superfici si rimanda ai contenuti dell'elaborato cartografico a titolo “**023068_Ambiti_Scheda LR14_2017.pdf**” sviluppato in scala 1:5.000 sulla Carta Tecnica Regionale CTR, voce “SVV = Superfici oggetto delle varianti ai sensi dell'art. 7 della L.R. 4/2015 Varianti Verdi”.

A riguardo, ai fini conoscitivi, si riporta a seguire un estratto dalla L.R. 4/2015, Art. 4, c.2, lett. a), punto 8., dove sono richiamati tali interventi:

2. La Giunta regionale, sentita la competente commissione consiliare, stabilisce entro centottanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge:

a) la quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale nel periodo preso a riferimento, tenendo conto, sulla base delle informazioni disponibili in sede regionale e di quelle fornite dai comuni con le modalità e nei termini indicati al comma 5, dei seguenti aspetti:

degli interventi programmati dai Consorzi di sviluppo di cui all'articolo 36, comma 5 della legge 5 ottobre 1991, n. 317 "Sistemi produttivi locali, distretti industriali e consorzi di sviluppo industriale";

nonché un estratto del richiamato art. 36 della Legge 317/1991:

Art. 36.

(Distretti industriali di piccole imprese e consorzi di sviluppo industriale)

1. Si definiscono distretti industriali le aree territoriali locali caratterizzate da elevata concentrazione di piccole imprese, con particolare riferimento al rapporto tra la presenza delle imprese e la popolazione residente nonché alla specializzazione produttiva dell'insieme delle imprese.

2. Le regioni, entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, individuano tali aree, sentite le Unioni regionali delle camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura, sulla base di un decreto del Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato, da emanare entro novanta giorni al predetto termine, che fissa gli indirizzi e i parametri di riferimento.

3. Per le aree individuate ai sensi del comma 2 e' consentito il finanziamento, da parte delle regioni, di progetti innovativi concernenti più imprese, in base a un contratto di programma stipulato tra i consorzi e le regioni medesime, le quali definiscono altresì le priorità degli interventi.

4. I consorzi di sviluppo industriale, costituiti ai sensi della vigente legislazione nazionale e regionale, sono enti pubblici economici.

5. I consorzi di sviluppo industriale di cui al comma 4 promuovono, nell'ambito degli agglomerati industriali attrezzati dai consorzi medesimi, le condizioni necessarie per la creazione e lo sviluppo di attività produttive nei settori dell'industria e dei servizi. A tale scopo realizzano e gestiscono, in collaborazione con le associazioni imprenditoriali e con le camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura, infrastrutture per l'industria, rustici industriali, servizi reali alle imprese, iniziative per l'orientamento dei lavoratori, dei quadri direttivi e intermedi e dei giovani imprenditori, e ogni altro servizio sociale connesso alla produzione industriale.

4. **SAS** = Altre superfici presenti nel territorio oggetto di "Interventi programmati dai Consorzi di Sviluppo" ai sensi art. 36 della Legge 317/1991 : nessuno

5. **SAD** = superfici aree dismesse presenti nel territorio già previste dal piano ed oggetto di riqualificazione e riconversione, con riferimento alle "Aree di riqualificazione e riconversione" e alle "Aree di miglioramento della qualità urbana" individuate dal PATI (vedere analogo tab. 5.2 nel fascicolo "All. A alle Norme Tecniche - Tabelle riepilogative e Schede direttive" PATI IS-SP), poi riprese nel PI con il "Perimetro di zona con obbligo di P.d.R." con modeste risagomature non significative.

Si riporta la tabella n° 6 contenuta all'interno dell'elaborato Allegato A -NT PATI approvato:

TAB. 6 - RIEPILOGO DATI ZONE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE

TAB. 6.1 - Comune di Salizzole	Estensione area	Stima volume esistente	Volume potenziale indicativo	Destinazioni d'uso indicative
	mq	mc	mc	
ATO Ambito	1	2	3	4
1.1 Salizzole	8.500	4.900	6.000	
Via Dante Alighieri	8.500	4.900	6.000	-attività residenziali e compatibili con la residenza, servizi
1.2 a.p. Salizzole				
1.3 Engazzà	48.860	64.600	36.160	
Calcinaro	29.600	52.000	21.800	-attività residenziali e compatibili con la residenza, commerciali-direzionali, servizi
Allevamento di Via Palazzina	16.900	12.600	12.600	-attività residenziali e compatibili con la residenza, servizi
Via Palazzina	2.360	0	1.760	-servizi, attività residenziali e compatibili con la residenza
1.4 Bionde	14.229	31.300	14.229	-attività residenziali e compatibili con la residenza, commerciali-direzionali, servizi
1.5 Valmorsel				
1.6 Salizzole campagna nord	10.384	9.400	9.400	
Corte Prandina	10.384	9.400	9.400	-attività turistico ricettive, sportive e servizi
1.7 Salizzole campagna centro	20.250	43.300	20.250	
essiccatoio tabacchi di Via Ponte Grande	20.250	43.300	20.250	-attività residenziali e compatibili con la residenza, servizi
1.8 Salizzole campagna sud	60.900	9.030	40.000	
Cittadella della Famiglia di Villa Serego	60.900	9.030	40.000	-l'ambito è individuato come area per servizi di interesse comune di riqualificazione e valorizzazione, per attività socio-culturali e di ricerca
totali Salizzole	163.123 mq	162.530 mc	126.039 mc	

6. Per l'individuazione cartografica di tali superfici si rimanda ai contenuti dell'elaborato cartografico a titolo "023068_Ambiti_Scheda LR14_2017.pdf", " sviluppato in scala 1:5.000 sulla Carta Tecnica Regionale CTR, voce "SAD = superfici aree dismesse".

A riguardo, ai fini conoscitivi, si riporta a seguire un estratto dalla L.R. 14/2017 tratto dall'art. Art. 2, c.1, lett. h) relativa alla definizione degli ambiti urbani di rigenerazione:

h) ambiti urbani di rigenerazione: le aree ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata, caratterizzati da attività di notevole consistenza, dismesse o da dismettere, incompatibili con il contesto paesaggistico, ambientale od urbanistico, nonché le parti significative di quartieri urbani interessate dal sistema infrastrutturale della mobilità e dei servizi;

nonché dalla medesima L.R. ma dall'art. Art. 4, c.2, lett. a), punto 6., un ulteriore riferimento attinente al concetto di aree dismesse (allargato in questo caso anche ad edifici):

2. La Giunta regionale, sentita la competente commissione consiliare, stabilisce entro centottanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge:

a) la quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale nel periodo preso a riferimento, tenendo conto, sulla base delle informazioni disponibili in sede regionale e di quelle fornite dai comuni con le modalità e nei termini indicati al comma 5, dei seguenti aspetti:

6) dell'estensione del suolo già edificato, della consistenza delle aree e degli edifici dismessi o, comunque, inutilizzati;

SECONDA PARTE:

Dati per ricognizione “Ambiti di urbanizzazione consolidata L.R. 14/2017” artt. 13, c.9 ed art. 2, c. 1, lett. e) della L.R. 14/2017

Valutati i dettami normativi della L.R. 14/2017, alla luce della nota della Regione Veneto e del materiale di supporto pubblicato sul sito regionale, ed in considerazione della dotazione urbanistica vigente nel Comune di Isola Rizza e dei dati forniti dai competenti Uffici comunali, si è proceduto a definire i limiti degli ambiti di urbanizzazione consolidata richiesti dall'art. 13, c.9 della L.R. 14/2017, come riportati nell'elaborato cartografico “023068_ElaboratoLR14_2017.pdf”, sviluppato in scala 1:5.000 sulla Carta Tecnica Regionale CTR e relativi shapfile, elaborati che, fatti propri dall'Amministrazione comunale previo opportuno provvedimento di Giunta o di Consiglio Comunale, andranno trasmessi alla Regione secondo le procedure da essa indicata con specifica comunicazione.

In tal senso si è provveduto alla definizione degli elementi da considerare per la ricognizione degli ambiti in oggetto, definiti nella presente Relazione come “**Ambiti di urbanizzazione consolidata L.R. 14/2017**” al fine di distinguerli da quelli individuati dal PATI ai sensi dell'articolo 13, comma 1, lettera o), L.R. 11/2004, procedendo sulla base di una lettura comparata dei dettami normativi della legge della L.R. 14/2017 e delle zonizzazioni contenute del PRC vigente, ricordando che l'art. 13 c.9 della legge della L.R. 14/2017 detta:

9. Gli ambiti di urbanizzazione consolidata, **di cui all'articolo 2, comma 1, lettera e)**, sono individuati con provvedimento della giunta o del consiglio comunale e sono trasmessi in Regione entro il termine previsto dal comma 5 dell'articolo 4. I comuni, in sede di adeguamento dello strumento urbanistico generale ai sensi del comma 10 confermano o rettificano detti ambiti.

mentre il richiamato art. 2, c.1, lett. e) L.R. 14/2017 relativo alla definizione degli ambiti di urbanizzazione consolidata detta:

e) **ambiti di urbanizzazione consolidata: l'insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione, nonché le parti del territorio oggetto di un piano urbanistico attuativo approvato e i nuclei insediativi in zona agricola.** Tali ambiti di urbanizzazione consolidata non coincidono necessariamente con quelli individuati dal piano di assetto del territorio (PAT) ai sensi dell'articolo 13, comma 1, lettera o), della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11;

Ciò premesso, negli “**Ambiti di urbanizzazione consolidata L.R. 14/2017**” si è riscontrato che vanno inclusi:

1. Quale “*insieme delle parti del territorio già edificato*”, dovendosi comprendere anche le parti inedificate e i vuoti urbani se da ritenersi “... *aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa*” indicate dalla L.R. 14/2017, gli ambiti previsti dal PRC come:

- PATI
- Centri Storici;
 - Ambiti di urbanizzazione consolidata;
 - Aree di riqualificazione e riconversione;
 - Aree di miglioramento della qualità urbana, *considerando in tali ambiti anche le parti inedificate e i vuoti urbani previsti in tali ambiti per la realizzazione di nuove volumetrie residenziali da realizzarsi per la compensazione dei volumi esistenti;*
 - Aree di edificazione diffusa residenziale e produttiva

PI zone territoriali omogenee a prevalente destinazione residenziale:

- zto A Centri Storici;
- zto B di completamento;
- zto C di completamento;

zone territoriali omogenee a prevalente destinazione produttiva:

- zto D commerciali e artigianali di completamento;
- zto D4 - agroindustriale

2. Quale “ dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive”, dovendosi comprendere anche eventuali parti non attuate/inedificate se da ritenersi relative ad “... aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa” indicate dalla L.R. 14/2017,

gli ambiti, esistenti o oggetto di progetto approvato, previsti dal PRC come:

PATI -

PI strutture esistenti:

- zto F1 aree per l'istruzione;
- zto F2 aree per attrezzature di interesse comune;
- zto F3 aree attrezzate a parco, gioco e sport;
- zto F4 aree di parcheggio.

strutture con progetto approvato:

- **nessun progetto approvato per nuove zone a servizi**

3. Quali “parti del territorio oggetto di un piano urbanistico attuativo approvato”, indicate dalla L.R. 14/2017,

gli ambiti, attuati o con procedimento in corso (vedere punto “STT = Superficie Territoriale trasformata o interessata da procedimenti in corso” riportato nella Prima parte della presente relazione), previsti dal PRC come:

PATI -

PI zone territoriali omogenee a prevalente destinazione residenziale:

- zto C2 di espansione;

4. Quali “nuclei insediativi in zona agricola”, indicate dalla L.R. 14/2017, gli ambiti previsti dal PRC come:

PATI • Ambiti di edificazione diffusa;

- Corti rurali;

PI • Corti rurali di antica origine;

- Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione produttiva (vengono utilizzati gli ambiti da PATI, aggiornati nei margini di flessibilità del PI)
- Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale (vengono utilizzati gli ambiti da PATI, aggiornati nei margini di flessibilità del PI)
- attività produttive fuori zona confermate con scheda

Pertanto **rimangono escluse** dagli “Ambiti di urbanizzazione consolidata L.R. 14/2017” gli ambiti interessati dal PATI o dal PI vigente dalle seguenti azioni/zonizzazioni, sempreché non riconducibili alle fattispecie di “... aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa” che sono invece da considerarsi, ai sensi dell'art. 2, c.1, lett. e) della L.R. 14/2017, quali “Ambiti di urbanizzazione consolidata L.R. 14/2017”:

PATI e Azioni strategiche del sistema insediativo:

- PI
- Limiti fisici alla nuova edificazione, se non assimilabili al tessuto consolidato ;
 - Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale, se non assimilabili al tessuto consolidato;
 - Linee preferenziali di sviluppo insediativo per specifiche destinazioni d'uso, se non assimilabili al tessuto consolidato;

Infine, ai fini conoscitivi, per quanto attiene al concetto di lotto intercluso si richiamano i contenuti della pronuncia del Consiglio di Stato, Sez. IV, n. 5488 del 7 novembre 2014, per la quale:

“ ... il cosiddetto “lotto intercluso” si realizza allorquando l'area edificabile di proprietà del richiedente:

- a) sia l'unica a non essere stata ancora edificata;
- b) si trovi in una zona integralmente interessata da costruzioni;
- c) sia dotata di tutte le opere di urbanizzazione (primarie e secondarie), previste dagli strumenti urbanistici;
- d) sia valorizzata da un progetto edilizio del tutto conforme al piano urbanistico vigente.

In sostanza, si consente l'intervento costruttivo diretto purché si accerti la sussistenza di una situazione di fatto perfettamente corrispondente a quella derivante dall'attuazione del piano esecutivo, allo scopo di evitare defatiganti attese per il privato ed inutili dispendi di attività procedimentale per l'ente pubblico (cfr. Cons. St., sez. IV, 29 gennaio 2008, n. 268; sez. V, 3 marzo 2004, n. 1013; sez. IV, Sent., 10 giugno 2010, n. 3699). Quindi, lo strumento urbanistico deve considerarsi superfluo posto che è stata ormai raggiunta la piena edificazione e urbanizzazione della zona interessata, raggiungendo in tal modo lo scopo ed i risultati perseguiti dai piani esecutivi (i.e. piano attuativo).”