

“ALLEGATO A”

Comune di Nogara
Provincia di Verona



“Documento del Sindaco”

Documento programmatico della Variante n°9 al Piano degli Interventi
(art. 18, comma 1, L. R. 23 aprile 2004, n. 11)

1. Lo stato della pianificazione nel Comune di Nogara

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.).

La legge stabilisce criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione, per conseguire il raggiungimento delle seguenti finalità nel governo del territorio:

- promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole;
- tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti attraverso interventi di recupero e riqualificazione;
- salvaguardia e valorizzazione dei centri storici, del paesaggio rurale e delle aree di pregio naturalistico;
- riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, riducendo così l'utilizzo di nuove risorse territoriali;
- difesa dai rischi idrogeologici;
- coordinamento con le politiche di sviluppo di rilevanza regionale, nazionale ed europee.

Tali finalità, sintetizzabili in una spinta propositiva tesa al miglioramento complessivo della qualità della vita, trovano attuazione nel rispetto dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, efficienza e concertazione.

La nuova Legge Urbanistica Regionale n.11/2004 sostituisce la tradizionale concezione del Piano Regolatore Generale con due livelli di pianificazione, i quali compongono nel complesso, il Piano Regolatore Comunale.

Quest'ultimo risulta quindi articolato 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)";*
- Piano degli Interventi (P.I.), *"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 (art.12)".*

Il Comune di Nogara (VR) è dotato di Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato in conferenza dei servizi in data 03.04.2014, poi ratificato ai sensi dell'art. 15, comma 6, e dell'art. 16 della L.R.V. n. 11/2004 con deliberazione di Giunta regionale n° 596 in data 29.04.2014, pubblicata infine nel Bollettino Ufficiale Regione del Veneto (B.U.R.) n. 52 del 20.05.2014, efficace ai sensi di legge dal 04.06.2014.

Con l'obiettivo di completare il processo di rinnovamento degli strumenti urbanistici Il Comune ha successivamente approvato Il Primo Piano degli Interventi con Delibera del Consiglio Comunale D.C.C. del 13.12.2016 n.73.

Al Primo Piano degli Interventi sono state apportate otto varianti parziali, relative a specifici luoghi e argomenti, in conformità alle disposizioni dell'art. 18 della L.R. 23.04.2004 n° 11 e s.m. e i.:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n° 29 del 20.04.2016 è stata approvata la variante n° 1 al Piano degli Interventi del Comune di Nogara, <<PINAO DEGLI INTERVENTI – VARIANTE N.1 AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 23.04.2004 N° 11 – APPROVAZIONE>>;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n° 73 del 13.12.2016 è stata approvata la variante n° 2 al Piano degli Interventi del Comune di Nogara, <<PIANO DEGLI INTERVENTI – VARIANTE N° 2 AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 23.04.2004 N° 11 – CONVERSIONE DELLE PREVISIONI DEL P.R.G. IN DISCIPLINA OPERATIVA DEL P.I. E RIFORMA DELLE STRATEGIE RELATIVE AL GOVERNO DEL TERRITORIO – APPROVAZIONE>>;

- con deliberazione del Consiglio Comunale n° 49 del 30.11.2017 è stata approvata la variante n° 3 al Piano degli Interventi del Comune di Nogara <<PIANO DI INTERVENTI – VARIANTE N° 3 AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 23.04.2004 N° 11 – APPROVAZIONE>>;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n° 18 del 30.04.2019 è stata approvata la variante n° 4 al Piano degli Interventi del Comune di Nogara <<VARIANTE N° 4 AL PIANO DEGLI INTERVENTI: VARIANTI VERDI PER LA RICLASSIFICAZIONE DI AREE EDIFICABILI – ANNO 2018" AI SENSI DELL'ART. 7 DELLA L.R. 16.03.2015 N° 4. – APPROVAZIONE>>;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n° 34 del 29.09.2020 è stata approvata la variante n° 5 al Piano degli Interventi del Comune di Nogara <<PIANO DI INTERVENTI. VARIANTE N°5, AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 23.04.2004 N°11. RICLASSIFICAZIONE DA ZTO FS A ZTO B2 DI UN IMMOBILE SITO IN VIA COSTANTINI. APPROVAZIONE>>;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n° 35 del 29.09.2020 è stata approvata la variante n° 6 al Piano degli Interventi del Comune di Nogara <<PIANO DI INTERVENTI. VARIANTE N° 6, AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 23.04.2004 N° 11. MODIFICA NORMATIVA RELATIVA ALLE FASCE DI RISPETTO STRADALE. APPROVAZIONE>>;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n° 3 del 23.02.2021 è stata approvata la variante n° 7 al Piano degli Interventi del Comune di Nogara <<PIANO DI INTERVENTI. VARIANTE N° 7, AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 23.04.2004 N° 11. RECEPIMENTO DI ACCORDI PUBBLICO-PRIVATO. CAMBIO DI DESTINAZIONE DI UN'AREA DA ZTO FC 65 A ZTO B2. APPROVAZIONE. RICLASSIFICAZIONE DI UN'AREA DA ZTO E A ZTO FS 100. PRESA ATTO DECADENZA>>;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n° 4 del 23.02.2021 è stata approvata la variante n° 8 al Piano degli Interventi del Comune di Nogara <<PIANO DI INTERVENTI. VARIANTE N° 8: VARIANTE NORMATIVA DI CARATTERE GENERALE E VARIANTI PUNTUALI, AI SENSI DELL'ART. 7 DELLA L.R. 16.03.2015 N° 4 E DELL'ART. 18 DELLA L.R. 23.04.2004 N° 11. APPROVAZIONE>>;

Nell'anno 2020, con D.C.C. n°14 del 30/06/2020 il Comune ha approvato la Variante n°1 al Piano di Assetto del Territorio che recepisce la disciplina regionale per il contenimento del consumo di suolo (L.R.14/2017 e DGR 668/2018), con procedura semplificata prevista dalla normativa vigente.

2. Il “Documento del Sindaco” e gli Obiettivi della Variante n°9 al Piano degli Interventi

Con nota trasmessa al Protocollo Comunale in data 03/02/2021 (prot. n°0001100) indirizzata all'attenzione del Sindaco, Coca Cola HBC Italia (di seguito CCHBCI) ha messo in luce la necessità di riconfigurare alcuni spazi afferenti all'impianto industriale, riorganizzando l'accessibilità e gli spazi di sosta.

In particolare, nella nota si evidenzia come, a seguito dell'aumento dei flussi inerenti al traffico veicolare dei mezzi di trasporto merce in entrata ed uscita, CCHBCI ha la necessità di ampliare l'ingresso della propria area dedicata alla logistica, realizzando una nuova portineria e una nuova viabilità d'accesso allo stabilimento produttivo.

Con i volumi di traffico raggiunti, CCHBCI sta infatti riscontrando notevoli criticità legate all'utilizzo del sistema degli accessi e della sosta. Nello specifico l'attuale assetto della portineria (con le connesse aree di sosta dei mezzi pesanti, aree di ingresso e uscita) risulta essere sottodimensionata in rapporto ai volumi dei mezzi attuali; ciò provoca sia rallentamenti dei flussi logistici, sia notevoli e problematiche interferenze.

L'assetto attuale porterebbe a notevoli criticità in ambito sicurezza, in particolare se si valuta l'adeguatezza dello stato di fatto rispetto alle necessità indotte ai programmati interventi di rafforzamento e ampliamento dello stabilimento industriale (con nuovi investimenti sullo stesso e impatto positivo sull'occupazione).

Alla nota inviata all'attenzione del Sindaco è allegata una proposta di riassetto dell'area, che consentirebbe di risolvere le suddette criticità di natura logistica e migliorare la sicurezza dell'area. Nel contesto delle trasformazioni proposte, CCHBCI manifesta l'interesse ad utilizzare il terreno di proprietà del Comune di Nogara prospiciente la portineria d'accesso all'area Logistica, classificato dal vigente P.I. come zona F - parcheggio pubblico, trasformandolo da zona di Parcheggio a zona produttiva.

Esaminata con attenzione le questioni poste da CCHBCI e riconosciutane la fondatezza e rilevanza, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto necessario procedere ad una variante al Piano degli Interventi, finalizzata a dare una risposta alle questioni messe in evidenza.

Il processo di elaborazione della Variante al Piano degli Interventi viene quindi avviato con l'obiettivo di:

- individuare le soluzioni di riassetto dell'accessibilità afferente alle suddette aree produttive, che presentino i migliori requisiti in termini di interesse pubblico, efficacia, sostenibilità ambientale e socio-economica;
- formalizzare i contenuti della soluzione progettuale attraverso un accordo pubblico privato, da recepire con specifica Variante al P.I.

2.1. Il Documento del Sindaco. Cos'è e come si colloca nel processo di pianificazione

Il Documento del Sindaco costituisce l'avvio del processo di costruzione del Piano degli Interventi e delle sue varianti.

La L.R.11/2004 prevede infatti che il Sindaco predisponga un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi, nonché gli effetti attesi e lo illustri presso la sede del Comune, nel corso di un apposito Consiglio Comunale.

BOX - I contenuti del Piano degli Interventi

La Legge Urbanistica Regionale fissa i contenuti propri del Piano degli Interventi all'articolo 17, comma 2, che viene di seguito riportato:

"Il PI in coerenza e in attuazione del Piano di Assetto del Territorio (PAT) sulla base del quadro conoscitivo aggiornato provvede a:

- a suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera b);*
- b individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;*
- c definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all'articolo 20, comma 14;*
- d individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;*
- e definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;*
- f definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;*
- g individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;*
- h definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;*
- i individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'articolo 36 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'articolo 37;*
- j dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli articoli 40, 41 e 43;*
- k dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica;*

Lo scopo del Documento è illustrare sia gli obiettivi, sia il programma attraverso il quale ci si propone di perseguirli.

2.2. Un Documento per la partecipazione

Uno degli scopi del Documento del Sindaco è l'attivazione di un efficace processo partecipativo, che deve consentire il coinvolgimento dei cittadini, degli enti e dei portatori di interesse in genere, affinché le scelte di Piano siano definite secondo principi di trasparenza. Infatti:

"L'adozione del piano è preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati".

2.3. Il percorso di elaborazione del Piano e un avviso per manifestazioni di interesse per la stipula di Accordi pubblico privato

Il seguente Box sintetizza i passaggi attraverso i quali verrà predisposta la Variante n.9 il Piano degli Interventi.

BOX - Procedimento per la formazione del Piano degli Interventi

I procedimenti per la formazione del Piano degli Interventi sono regolati dalla Legge Urbanistica Regionale che viene riportata, per estratto dell'articolo 18:

“ 1. Il Sindaco predispose un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra presso la sede del comune nel corso di un apposito consiglio comunale.

2. Il Piano degli Interventi è adottato e approvato dal Consiglio Comunale. L'adozione del piano è preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati.

3. Entro otto giorni dall'adozione, il Piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del Comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato con le modalità di cui all'articolo 32 della legge n. 69 del 2009, il Comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.

4. Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva il Piano.

5. Copia integrale del Piano approvato è trasmessa alla Provincia ed è depositata presso la sede del Comune per la libera consultazione.

5 bis. Il Comune trasmette alla Giunta regionale l'aggiornamento del quadro conoscitivo di cui all'articolo 11 bis dandone atto contestualmente alla pubblicazione nell'Albo Pretorio; la trasmissione del quadro conoscitivo e del suo aggiornamento è condizione per la pubblicazione del Piano.

6. Il Piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione Nell'albo Pretorio del Comune.

7. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del Piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tali ipotesi si applica l'articolo 33 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree, da adottarsi entro il termine di centottanta giorni dalla decadenza, con le procedure previste dai commi da 2 a 6; decorso inutilmente tale termine, si procede in via sostitutiva ai sensi dell'articolo 30.

7 bis. Per le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, gli aventi titolo possono richiedere al comune la proroga del termine quinquennale. La proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato in misura non superiore all'1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU. Detto contributo è corrisposto al comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale ed è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione. L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga e trova applicazione quanto previsto dal comma 7.

8. Le varianti al piano sono adottate e approvate con le procedure di cui al presente articolo.)

9. L'approvazione del piano e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.

Nei giorni successivi alla presentazione al Consiglio Comunale del presente "Documento", sarà pubblicato un avviso, finalizzato a raccogliere manifestazioni di interesse per l'attuazione di interventi di riorganizzazione del sistema degli accessi e spazi di sosta nelle aree afferenti a quest'ambito della zona industriale di Nogara.

Attraverso questa variante saranno recepite proposte che presentino due caratteristiche precise:

- una chiara finalità operativa, prevedendo reali e concrete possibilità di attuazione,
- la chiara individuazione dell'interesse pubblico degli interventi.

L'ambito che sarà interessato dalla variante è indicato schematicamente nelle immagini seguenti.



L'area effettiva sarà precisamente individuata negli elaborati progettuali oggetto di accordo pubblico-privato, da sottoscrivere e recepire nella Variante al Piano degli Interventi, ai sensi dell'Art.6 della L.R.11/2004.

Preliminarmente all'illustrazione del presente Documento si è effettuata una ricognizione delle dotazioni territoriali (standard) esistenti, al fine di verificare l'eventuale possibilità di variare la destinazione pubblica di alcune aree attualmente destinate a parcheggio. La suddetta ricognizione ha evidenziato l'esistenza di un *surplus* complessivo di standard, pertanto - anche al fine di limitare i costi legati alla relativa gestione - contestualmente al riassetto e razionalizzazione del sistema degli accessi-sosta, una parte delle superfici oggi ad uso pubblico potrà essere ceduta a privati, in proprietà o in diritto di superficie.

Nogara, li 01.04.2021

Il Sindaco

Flavio Massimo Pasini